

תוכנית חדשה
להסדרת תמ"א 38:
שטח הבנייה בבניינים
שיוקמו מחדש – פי
שלושה מהקיים

נמרוד בוסו 20

תמ"א 38 החדשה של אביגדור יצחקי: שטחו של כל בניין ותיק יוכפל פי שלושה

יו"ר המועצה הארצית הדהים את הנוכחים בישיבת המועצה כששלף שיטה חדשה לחישוב זכויות במסלול ההריסה והבנייה מחדש של תמ"א 38, שונה מזו שהופקדה להתנגדויות בנובמבר • היתרון של התוכנית היא פשטותה • החיסרון: דחייה של כמה חודשים בכניסת המסלול לתוקף

נמרוד בוסו

דרמה נרשמה אתמול ביישיבת המועצה הארצית לתכנון ובנייה, לאחר שיו"ר המועצה, אביגדור יצחקי, הדהים את הנדכחים בישיבה כששלף תוכנית חדשה לחלופין לחישוב זכויות הבנייה במסגרת המסלול להריסה ובנייה מחדש – שונה משמי עותית מהתוכנית שהופקדה להתנגדויות בנובמבר האחרון, ושאמורה היתה לקבל את אישור המועצה. הישיבה הסתיימה ללא החלטה, ודיון מיוחד של המועצה בנושא זה בלבד נקבע לעוד שבועיים, ב-20 בספטמבר.

על פי התוכנית החדשה שגיבשו יצחקי ואנשי מינהל התכנון, יחושבו זכויות הבנייה בפרויקטים החדשים בהתאם למכפלת של כלל השטח הקיים בבניין הוותיק פי שלושה. על המכפלת הזאת יתווספו שטחי המ"מ"דים. אם למשל קיים כיום בניין בן שלוש קומות ושטח כל קומה 200 מ"ר, כך שסך השטח הבנוי הוא 600 מ"ר, שטח הבניין החדש יהיה 1,800 מ"ר, בתוספת מ"מ"ד לכל דירה.

מדובר היה באחת מתוך שלוש אפשרויות שהציג יצחקי, אך זו



תמ"א 38 בגבעתיים צילום: עופר וקנין

יצחקי גייס את נציגי השלטון המקומי

ל-TheMarker נודע כי ביום ראשון, יומיים לפני הישיבה, נפגש יצחקי עם נציגי השלטון המקומי והציג בפניהם לראשונה את התוכנית. למעשה, היו הם הראשונים והיחידים מחברי המועצה הארצית שנחשפו אליה.

יצחקי ביקש את תמיכתם והציג בפניהם שורה של יתרונות, ובהם הוצאת הבתים הנמוכים בני קומה ושתיים ממסלול התמ"א – אחת הדרישות המרכזיות של השלטון המקומי – בשל חוסר כראיות כלכלית. עוד התחייב יצחקי על הכנסת כמה מגבלות, כגון הגבלת הגובה המקסימלי לתשע קומות, וכן הבטיח כי במסגרת התמ"א החדשה תורחב שליטת הרשויות המקומיות בגובה הבנייה המקסימלי.

בשלטון המקומי לא שללו את התוכנית, אך אמרו כי פרק הזמן שהוקצב להם כדי לגבש עמדה הוא בלתי אפשרי ודרשו לדחות את ההכרעה. בעקבות זאת, כאמור, הודיע יצחקי כי הדיון הסופי בנושא ייערך בעוד שבועיים. בהנחה שהמועצה הארצית תאשר את התוכנית – תעבור גם תוכנית זו הליך הפקדה מזורז, שאמור לקחת לכל הפחות שלושה חודשים. כלומר,

שתי קומות, ניתן יהיה להוסיף רק 2.5 קומות, בבניינים בני 3 קומות ניתן יהיה להוסיף שלוש קומות, ובבניינים בני ארבע קומות ומעלה אפשר יהיה להוסיף 3.5 קומות.

למרות שתי האפשרויות הנוספות, הגריר יצחקי כאמור את חלופת המכפלת ב-3 כחלופה המועדפת, בראש וראשונה בשל פשטותה, וכן בשל העובדה שזו זוכה לגישה אוהדת יותר במשרד המשפטים.

וסכסוכים משפטיים רבים, בשל הקושי לחשב את היקף הזכויות שזו מקנה והפרשנויות השונות שעשויות להיווצר לה.

האפשרות השלישית שהציג יצחקי מתבססת אף היא על שטח הקומה הבנויה בפועל, ולפיה תחורב שטח תוספת הזכויות שתקנה התמ"א על פיה, אך על מנת ליצור כראיות כלכלית – ניתן יהיה להוסיף 3.5 קומות ולא רק 2.5 קומות כפי שניקבע עד היום. בבניינים נמוכים בני