

היום שאחרי תמ"א 38:
פחות תוספות לדיירים
– יותר גני ילדים
ומסחר בבניינים

יעל דראל 12



התחדשות עירונית נוסה דרעי: יותר שטחי ציבור ומסחר – הדיירים יסתפקו בממ"ד

שר הפנים הורה לגבש חוק שיביא לסיום תמ"א 38 ויצג תוכנית שתחליף אותה • הרשויות לא יהיו מחויבות לתת תוספת שטחים לדירות פרט לממ"ד, אך יוכלו לקבל קומה לצורכי ציבור • הפטור הגורף ל היטל השבחה יבוטל – וגם האפשרות של יזמים לבקש הקלות

יעל דראל

העיכוב בחוק התקציב והוק ההסדרים הביאו בשבוע האחרון את שר הפנים, אריה דרעי, לקדם בנפרד תיקון לחוק התכנון והבנייה, שיאפשר ודאות לשוק הדיור לאחר תקופה ממושכת שבה ענף ההתחדשות העירונית נקלע לאיר ודאות. דרעי הנחה את מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר, לקדם תזכיר חוק תכנון ובנייה שיאגד בתוכו רפורמות מרכזיות בתי חום – והעיקריות שבהן סיום תמ"א 38 וגביש המסלול שיחליף את התוכנית; וכן ביטול האפשרות של יזמים לקבל הקלות. על פי ההערכות, בהודשיים הקרובים צפוי התזכיר להגיע לידי גיבוש. מעקרונות תזכיר החוק, שעי להם עובדים במינהל התכנון ושהגיעו לידי TheMarker, עולה כי במקום חישוב הזכויות המורכב המקובל כיום לפרויקט תמ"א 38 (על פי תיקון 3 א') – החוק החדש יאפשר חישוב פשוט: במבנים שנבנו עד 1980 המיועדים לחידוש במסלול של עיבוי וחיווק (תמ"א 38/1) תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 200% (שטח עיקרי ושירות); במבנים במסלול של הריסה ובנייה (תמ"א 38/2) תעמוד תוספת הזכויות על 350% (שטח עיקרי ושירות).

על פי עיקרי התזכיר החדש, במבנים עד 10 קומות שיקודמו במסלול של חיווק מבנים – תוכל הרשות המקומית לקבל שטחים בהיקף ממוצע של קומה שלמה לש-



אריה דרעי צילום: עמית שאבי

שחי ציבור ומסחר. כיום זהו אחד הקשיים המשמעותיים ביותר בפרויקט תמ"א 38. הרשויות המקומיות, הזקוקות לתוספת שטחים לטובת התושבים החדשים בפרויקטים אלה, וכעת הן יוכלו להקים בבניין פרטי גני ילדים בקומות קרקע, או שימושים אחרים דוגמת ספרייה, מרכז יום קהילתי ושימושים ציבוריים או מסחריים אחרים. במסלול של הריסה ובנייה תוכל הרשות המקומית לקבל שטחיים בהיקף גבוה יותר שיגיעו עד כדי שתי קומות מהמבנה. גורמים בכירים המעוררים במהלך ציינו כי "מי שעושה כיום פרויקט פינני בינוי מחייבים אותו בשטחי ציבור ושטחי מסחר, ומי שעושה תמ"א 38 לא מחויב בכלום. עכשיו משתנים חוקי המשחק, אם עושים פרויקט שיש לו נטל ציבורי

וכלכלי על הרשות המקומית, היא תוכל לקבוע לטובתה גם שטחי ציבור וגם שטחי מסחר."

תמ"א 38 לא השיגה את מטרתה
בכל הנוגע לתמורה לדיירים, צפוי החוק ליישר קו עם המדיניות המעורבנת של רשויות מקומיות רבות באזור המרכז, שלפיהן פרט

"ברגע שההיתר יהיה תואם לתוכנית, לא תהיה זכות ערר. זה יצמצם את העומס על ועדות הערר ויפחית את כוחן של הוועדות המקומיות, שהן בסופו של דבר פוליטיות"

"פרויקט תמ"א 38 יצומצמו, ושיכונים בפריפריה לא יחודשו"

נותן מענה לבעיה המרכזית שהיתה ונותרה בתחום ההתחדשות העירונית – התחולה שלה מחוץ לאזורי רי הביקוש. בהיעדר מנגנון שיבטיח כדאיות פעולה ליזמים גם באזורים שבהם ערך הקרקע נמוך, אין לתושבי הפריפריה שמתגוררים במבני שכונים רעועים סיבה לחלום כי המבנים יחודשו.

חיים מסילתי, יו"ר שמאי המקרקעין, הזהיר כי הסרת הפטור מהיטלי השבחה עשויה לפגוע בכי דאיות הכלכלית של פרויקטים. הוא הוסיף כי "גם סיום ההקלות ליזמים היא החלטה בעייתית. ההקלות מאפשרות שיפור בתהליך התכנון תוך כדי תנועה, ויהיה קשה לסגור את כל פינות התכנון כבר בנקודת ההתחלה."

יעל דראל

כאן תוקם תמ"א מרכיבי החוק החדש בשני המסלולים של תמ"א 38	
חיווק מבנה – תמ"א 38/1	הריסה ובנייה – תמ"א 38/2
מחייב חוות דעת מקדמית של קונסטרוקטור, שייקבע אם ניתן לחזק את הבניין	אין צורך בחוות דעת של קונסטרוקטור
תוספת זכויות של עד 200% (שטח עיקרי ושירות) במבנה עד 10 קומות	תוספת זכויות של 350% (שטח עיקרי ושירות) במבנה עד 10 קומות
מינימום: חיווק מבנה על פי תקן ובניית ממ"ד; מקסימום: על פי יכולת הבנייה במגרש	דירה עם ממ"ד חדש (ללא תוספת שטח) – מקסימום: על פי יכולת הבנייה במגרש
מתוך זכויות הבנייה, ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/ משרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבנייה	מתוך זכויות הבנייה, ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/ משרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבנייה
עד 10% מתוך שטחי בנייה סחירים (350%) לשימושים ציבוריים שכונתיים	עד 15% בנייה מתוך שטחי בנייה סחירים (350%) לשימושים ציבוריים שכונתיים
פטור מהיטל השבחה בעקבות הקצאת שטחי ציבור	פטור מהיטל השבחה בעקבות הקצאת שטחי ציבור

מקור: מינהל התכנון

לתוספת ממ"ד – ששטחו המקובל הוא 12 מ"ר – לא תהיה חובה לה עניק תוספת שטחים לדירות. כיום במקומות רבים נהוג להעניק תוספת שטחים בהיקף של 25 מ"ר, אך בתקופה האחרונה רשויות גדולות ובהן תל אביב וחולון, צמצמו את התוספות למינימום ההכרחי, לצד צמצום הטבות נוספות דוגמת תקיני חניה. במינהל התכנון הסבירו כי סוגיה זו תהיה נתונה למשא ומתן בין הרשות המקומית ליזמים, על פי שיקולים כלכליים ותכנוניים.

זאת ועוד, אחד העקרונות הנו"ספים שלגביהם תהיה התייחסות בחוק החדש יהיה היטל השבחה, שעד כה הונהג פטור לגביו. על פי החוק החדש הפטור הגורף מהיטלי השבחה יבוטל אלא אם ייבנו במסגרת הפרויקט שטחי ציבור ומסחר לשימוש הרשות המקומית. בנוסף, החוק החדש קובע שבמצב של חיווק מבנה (תמ"א 38/1) תידרש חוות דעת מקדמית של קונסטרוקטור – מהגרס שייקבע אם בכלל ניתן לחזק את המבנה. זאת, בעקבות מקרים שאירעו בשנים האחרונות, שבהם קבלני חתימות החתימו דיירים וקיזמו פרויקטים במבנים שלאחר מכן התברר שאין אפשרות הנדסית לחזק.

התיקון החדש תואם כאמור את עמדת מינהל התכנון, שלפיה תמ"א 38 לא השיגה את המטרה המרכזית שלשמה היא גובשה ב-2005 – חיווק מבנים מפני רעידות אדמה – מכיוון שהיא כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון. הסיבה לכך היא שפרויקטים באזורים הפריפריאליים



דלית זילבר צילום: ניב קנטור

שבהם נדרש מענה כנגד רעידות אדמה אינם כלכליים. כמו כן, תמ"א איפשרה מתן היתר למגורים בלבד, בלי לתת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור הדרושים לתושב. כעת צפוי החוק להעניק לרשויות המקומיות כלים להתמודדות עם התוספות הנדרשות.

על פי החוק החדש, כשיגובש, סמכויות התכנון יופקדו בידיהן של הרשויות המקומיות. ברשויות שבהן גובשה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א יצטרכו לקבל החלטה אם הן ממשיכות לקדם את מדיניותן הריגילה – בדומה לתוכנית הרובעים בתל אביב – או אם הן פועלות על פי המתכונת החדשה שמציע החוק. ברשויות המקומיות שבשטחן לא גובשה תוכנית לפי סעיף 23 – יחול החוק החדש אוטומטית. כשיתסיים הליך החקיקה, יידרשו הרשויות לה צהיר על עמדתן כדי לאפשר ודאות ליזמים הפועלים בשטחן. סוגיה מרכזית נוספת שתעורר גן בחוק החדש היא ביטול ההקלות ליזמים, באופן שיחול באופן מיידי על כל התוכניות החדשות. המצב החדש יבטל את הנוהג הקיים כיום, שלפיו היזמים חוזרים בכל פעם

לנועדה המקומית או לוועדות הערר בבקשת הקלות. גורמים המעוררים במהלך שעמם שוחחנו אישרו כי "ברגע שהיתר יהיה תואם לתוכנית, לא תהיה זכות ערר – ומי שיקבל את הכוח והסמכויות הן מחלקות ההנדסה והמהנדסי הערים. זה לא רק יאפשר ודאות, זה גם יצמצם את העומס על ועדות הערר ויפחית את כוחן של הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, שהן בסופו של דבר ועדות פוליטיות."

"לראות בבניין בדיוק את מה שאושר"

במינהל התכנון אישרו את הפ"רטים וציינו כי זו רוח גבית לעמדת מינהל התכנון הן בסוגיית סיום תמ"א 38 והן בביטול ההקלות. דרעי מיישר קו עם מינהל התכנון וקובע כי יש להביא לביטול ההקלות במדינת ישראל. רפורמות אלה היו אמורות להיות חלק מחוק ההסדרים הנלווה לתקציב המדינה, אך כאמור הוחלט לקדם אותן כבר בקרוב במסגרת חקיקה.

זילבר ציינה בהודשיים האחרונים כי לביטול ההקלות יש חשיבות תכנונית ראשונה במעלה. "כשאני הולכת ברחוב, אני רוצה לראות בדיוק את מה שאושר – את התוכנית שהביאה בחשבון את ההיבטים החשובים לחיי התושב. הקלות אלה באות פעמים רבות על חשבון איכות התכנון והביצוע ואף מוסיפות גיבנת משמעותית ללוח הזמנים לקידום ההיתר והבנייה. שלב הרישוי, שבו ניתנות ההקלות, שאמור להיות שלב טכני וקצר, הופך לארוך ומסורבל בשל ההקלות", אמרה.

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, חיים פייגלין מסר בתגובה כי "המתווה החדש, המעגן בחקיקה התחדשות עירונית נקודתית לביניין בודד על מגרש אחד, הוא מהלך חיוכי. תיקון חקיקה אמור לתת יותר ודאות מאשר תוכנית מתאר ארצית דוגמת תמ"א 38. תוספת הזכויות בשיעור 350% עד 10 קומות מקסימום – גם היא ראויה. עם זאת, לדעתנו, לא ניתן להכתיב הפקעה של קומה ציבורית בכל בניין בודד, ובוודאי שלא שתי קומות. אין כל בסיס כלכלי לכך ולכן זה בלתי אפשרי ולא יתקיים". פייגלין מתח ביקורת גם על סוגיית היטל השבחה וציינו כי "אם יבוטל הפטור מהיטלי השבחה הניתן כיום על פי תמ"א 38 – לא תהיה היתכנות כלכלית למתווה החדש החלופי".