

23.38x22.07	1	1	עמוד 1	המודיע - מדורים	13/07/2021	78007128-3
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						

הקרב על תמ"א 38: משרד הפנים הציג מתווה חדש

אם החוק החדש לא יעבור בתוך מספר חודשים – התמ"א תוארך בשנה

הקרב על תמ"א 38: משרד הפנים הציג מתווה חדש

את תמ"א 38 בשנתיים – שרת הפנים, הגב' שקד, הודיעה אתמול על החלטה להגיש הצעת חוק נפרדת לאישור

■ מאת אבישי רוב
 הקרב על תמ"א 38: בעוד ששר האוצר אמר בשבוע שעבר כי הוא יאריך



הכנסת והממשלה למתווה חלופי לתוכנית תמ"א 38 תוך ארבעה חודשים. הצעת החוק תחבס על המסלול העיקרני, בחלופה שהוצעה במסגרת התזכיר שהופץ בנוגע לחיקוק 128 לחוק התכנון והבניה, ותכלול ביצוע התאמות לאור הערות הציבור, השלטון המקומי, התאחדות בוני הארץ וגורמים נוספים. במסגרת התוכנית, יוגדל היקף הזכויות במסלול הריסה ל-400 אחוז, תבוטל מגבלת גובה המבנה וייקבע מסלול מקוצר "תוכנית + היתר".

על מנת ליצור וודאות למשק, לראשי הערים, למתכננים, ליזמים ולבעלי הדירות, יובהר כבר עתה, מה הם לוחות הזמנים הצפויים, ומה תהא חוצאתו של כל תרחיש ותרחיש. המלצה למועצה הארצית לתקן את החלטתה לגבי תחולה ברמה מקומית, באופן שתקל על רשות שמעוניינת להייתר עם הוראות התמ"א.

על פי ההמלצה, הרשות המקומית תוכל לעשות זאת באחת משלוש אפשרויות

(המשך מעמוד ראשון)

יות: א. הגשת תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית. ב. הכנת תוכנית ע"פ סעיף 23 על כל העיר או חלק משמעותי ממנה. ג. הודעה על הכנת תוכנית וקביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק.

ככל שהחלופה לא תאושר בחוק עד סוף נובמבר הקרוב, תמליץ השרה למועצה הארצית להאריך את תוכנית "תמ"א 38" בשנה, היינו עד אוקטובר 2023 וכן תפעל לשיפורים בנוגע להוראות המעבר שת-יקבענה.

התאמות שבוצעו במתווה החלופה המוצע במסגרת חיקוק 128: סמכויות תכנון לכל הועדות המקומיות לאשר תוכניות נקודתיות או עירוניות; מסלול הריסה מ-350% ל-400% – הגדלת כדאיות כלכלית; ביטול מגבלת גובה מבנה – הגדלת ישימות; הכרה בתוספות בניה עד 2005 (במקום 2000) – הגדלת ישימות; אפשרות להקצאת קומה מבונה – שיפור כלי תכנון לרשות מקומית.

חוקר מהנדס עיר "ראיה כוללת" לתוכנית לרבות הקצאת שטחי הציבור – וודאות ושיפור איכות; הוספת מנגנון חיוק מבנה אחד ונידוד זכויות למגרש – שיפור תכנוני והגדלת ישימות; חיוק מעמד מבנים וסב-יבה היסטורית – שיפור כלי תכנון לרשות מקומית; קידום מסלול חדש לשיפור התהליכים "תוכנית+היתר" – הגדלת וודאות וקיצור לוחות זמנים; סמכות מקבילה (לועדה מחוזית) אחרי תקופה מסוימת שתיקבע – כלי לקידום תכנון במקרים המתאימים.

מנכ"ל מינהל התכנון, הגב' זילבר, ציינה: "החלופה לתמ"א, שהוצגה ע"י מינהל התכנון ואומצה ע"י שרת הפנים לאחר שבחנה את הסוגיה ויתרונות החלופה, נותנת מענה כולל מבחינה תכנונית וסביבתית. החלופה שמה דגש על התחדשות עירונית כוללת ולא על הבנין הבודד, ונותנת מענה לתשתיות ולצרכי ציבור. החלופה הינה חלק מהתכנון הכולל הנכון, השם דגש על ראיה אסטרטגית לתכנון 2040 כשהתחדשות

העירונית הינה נדבך מרכזי לצד קידום תשתיות עדכניות עירוניות נחוצות".

ראש מטה התכנון הלאומי, עו"ד שלומי הייזר: "חלופת שקד לתמ"א 38 מביאה פתרון הוליסטי ומלא לכלל האינטרסים הקיימים, יש בו לייצר יציבות וכיוון ברור לכלל הגורמים הרלוונטיים. החלופה מביאה בחשבון את הצורך הברור בשיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות בתחומן מבוצעות התוכניות, וכך בכך מדגישה את הצורך בקידום תוכניות לחיוק מבנים והתחדשות עירונית. נפעל בנחישות לקדם את החלופה ואת כל הנושאים הנדרשים כדי להוציא לפועל".

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אמר: "ניכר שיש כאן רצון כנה לטיפול מידי במציאת חלופה לתמ"א 38. ישנם כמה כלים שצפויים לשפר משמעותית את ההיתכנות הכלכלית ולקדם לא מעט פרויקטים, ביניהם האפשרות לתוספת קומה מבונה ונידוד זכויות – כלומר יזמים יוכלו לנייד זכויות בניה מפרויקט אחד לפרויקט במקום אחר, מה שעשוי לשפר משמעותית את הגמישות התכנונית ואת הכלכליות כמובן. גם מתן סמכות מקבילה לוועדה המחוזית לאשר פרויקטים, עתיד לסייע בחילוץ הפקקי הביורוקרטי ולהוציא לפועל יותר ויותר פרויקטים".

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, ראול סרוגו, מסר: "אנו שמחים על כך שהשרה שקד לקחה על עצמה להעביר את החקיקה בתוך ארבעה חודשים והתחייבה כי אם החקיקה לא תושלם בתקופה הזו, יוארך תוקפה של תמ"א 38 בשנה נוספת, עד אוקטובר 2023. זהו לוח זמנים נכון המייצר את הודאות הנדרשת לשוק. המבחן האמיתי של כלל הגורמים ובראשם גורמי התכנון, הוא בביצוע והשלמת המהלך בלוח הזמנים הקצר אשר קבעו לעצמם. נמשיך לעבוד עם גורמי הממשלה השונים על מנת לקדם כדי ליצור התחדשות עירונית גם בפרפריה".