

התיקון לזכויות תמ"א 38: "פרויקטים רבים יהפכו לא ישימים"

תיקון 3 א' לתוכנית תמ"א 38 לפיו יינתנו זכויות בנייה על בסיס הבניין הקיים, יגביר את חוסר השיוויון ויקטין את כדאיות התוכנית מחוץ לאזורי ביקוש ■ כך טוענים עורכי הדין רועי שובל ועמית יושע, העוסקים בהתחדשות העירונית



אורי שוסטר

14:56 ,20.11.2016



תמ"א 38 / צילום: תמר מצפי

*** הכתבה בשיתוף נדל"ן אורבני

לפני שנה חל אירוע משמעותי בענף התמא 38. ערר חורגין, שנדון בוועדת ערר של מחוז תל אביב, קבע כי אין לחשב את זכויות התמ"א 38 לפי הגישה המרחיבה, שהיתה נהוגה עד לאותה תקופה. זאת המתבססת על גישת הקומה הרעיונית (הכוללת את כל זכויות התב"ע של הבניין, גם אלו שלא נוצלו). אותו ערר אימץ מחדש את גישת הבניין הקיים (הכולל רק את זכויות התב"ע שנוצלו בפועל), אשר משמעותה מתן זכויות מצמצמות יותר. היועץ המשפטי לממשלה אימץ את עקרונותיה של הגישה המצמצמת ובעקבות זאת נוצר קיפאון בענף ומספר הבקשות להיתר בתחום ההריסה

אביגדור יצחקי, יו"ר מטה הדיור, התייחס בדיון בערר המדובר לנושא וקבע כי לא הגיוני להתבסס על גישת הבניין הקיים. עוד טען כי בקרוב תונהג שיטה שתתבסס על יסודות הגישה המרחיבה, קרי על בסיס הבניין הרעיוני. עו"ד רועי שובל, שותף במשרד עו"ד שובל יושע, המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית, ומייצג דיירים בפרויקטים של תמ"א 38, אשר נכח בדיון מספר כי בתור דוגמה להוכחת טענתו יצחקי הסביר כי אם ישנם שלושה בניינים סמוכים, אשר הראשון שבהם ניצל עד תום את כל זכויות הבנייה שניתנו לו על בסיס התב"ע וזה שלידו ניצל רק חלק מאותם זכויות והשלישי לא ניצל אותן כלל, הרי שאין זה הגיוני שהבניין הראשון הוא זה שיקבל זכויות עודפות על פני שני הבניינים האחרים, שכבר כעת קטנים ממנו. בנוסף, אין זה נכון תכנונית ששלושה בניינים סמוכים יהיו בעלי זכויות בנייה שונות וגבהים שונים, כך שלא יהיה קשר תכנוני ביניהם.



מאז זרמו הרבה מים בירקון והוויכוח העקרוני בין רשות התכנון, זו שתמכה בגישה המרחיבה, לבין היועץ המשפטי לממשלה וראשי הרשויות המקומיות שתמכו במצמצמת, תקעה את גלגלי התמ"א 38. יצחקי הבין כי עליו להתפשר ולהחליט גם בניגוד לעמדתו הראשונית ובלבד, שניתן יהיה להניע מחדש את הגלגלים ולייצר דאות בתחום.

- תמ"א 38: כיצד משפיע המחסור בקבלני ביצוע על התחום?
- תמ"א 38: האם לבחור ביזם שהוא גם קבלן מבצע?
- רוצים תמ"א 38 גם אצלכם בבניין? לחצו כאן

הנה לאחרונה החליט מטה הדיור במסגרת הדיונים על תיקון 3א' לתמ"א 38, כי זכויות התמ"א 38 שיוקנו לבניינים יתבססו על בינוי בפועל - קרי על בסיס עקרון הבניין הקיים ולא על בסיס הבניין הרעיוני. הזכויות על פי השיטה החדשה הן הוספת 13 מ"ר + ממ"ד לכל דירה קיימת ועל בסיס זה יחושב שטח קומתי. כאשר לבניין בן קומה יוסיפו 1.5 קומות, לבניין בן 2 קומות יתווספו 2.5 קומות, בניין בן 3 קומות יוגדל ב-3 קומות נוספות ובניין בן 4 קומות ויותר יזכה ב-3.5 קומות). אמנם מדובר על שינוי לגישה המצמצמת המקורית, אך עדיין השטח קטן יותר ממה שאפשרה הגישה המרחיבה.

"הדיירים יפגעו"

"הפשרה אליה ניתב יצחקי תגרום למספר לא מבוטל של פרויקטים להפוך לבלתי ישימים. עשינו בדיקה ראשונית בתיקים שמטפל משרדנו ומצאנו כי ישנם פרויקטים שייצרו כדאיות על פי הגישה המרחיבה, והופכים על פי גישה המצמצמת לבלתי ישימים", אומר עו"ד שובל, "ברגע שמצמצמים זכויות יש פרויקטים ש'נופלים מהאקסל'. מה שבעייתי במיוחד בכל הסיפור הוא שאלו הפרויקטים, שמן הסתם רחוקים מהפריים לוקיישן, והדבר מקטין עוד יותר את המעגל".

"המהלך רק יגביר את חוסר השיוויון בשוק", מחזק עו"ד עמית יושע, שותף במשרד "מי שהיה לו את ההון להרחיב את הבניין בשנות השמונים, יוכל ליהנות מהרחבה נוספת במסגרת התמ"א 38, ומי שלא הרחיב בעבר, לא יוכל גם כעת ליהנות מהרחבה במסגרת התמ"א 38. לי בתור עו"ד דיירים מאוד קשה לבוא לנציגי בניין ולומר להם כי האלטרנטיבה היחידה שהממשלה מציעה כהתגוננות אזרחית נגוזה בשל ההנחיות החדשות, אך בפועל זה ממש כך".

למרות הביקורת, במשרד שובל יושע מבינים את השיקולים. "יצחקי עמד בפני הרבה לחצים ובפני הרבה החלטות קשות", מסביר יושע, "אם היה ממשיך לעמוד על האני מאמין שלו השוק היה עלול להיתקע במשך תקופה ארוכה נוספת. הוא הבין כנראה כי כל עוד היועץ המשפטי והרשויות אינן לצידו הוא צפוי להיאבק בטחנות רוח".

אך לפשרה יש מחיר לא מבוטל. "בעבר תמ"א 38 הצטיירה כמהפכה אמיתית, הוספת החסמים הנוכחית מזערה אותה למהפכה מקומית המיועדת למעגלים

מסוימים בלבד ולא דווקא באזורים בהם צריכים אותה יותר מכל". שובל מדגים הטענה: "אין זה הגיוני לדוגמה כי השיטה החדשה אינה מאפשרת התכנות כלכלית לפרויקטים בחלקים מסוימים של רמת גן, אחת הערים היקרות והמרכזיות במדינה". יושע מוסיף כי "רק לאחרונה פרסמה רשות החירום הלאומית, זרוע של המדינה, כי בתרחיש של רעידת אדמה סביר כי יהיו כ-7,000 קורבנות ומאות אלפי חסרי גג. והנה זרוע אחרת של המדינה רק מצמצמת את מספר הבניינים הזכאים לתמ"א 38, אשר תכליתה המקורית היא הגנה מפני תופעה שכזו. מכאן שצריך להסתכל על הדברים בגישה של למה לא לתת לכל אזור את הזכויות המספיקות להתכנות פרויקטים של התחדשות עירונית, כל עוד זה לא גורם נזק לסביבה הקרובה של המתחם המדובר".

יושע טוען כי אחת מהאפוזיציות החזקות לגישה המרחיבה הונהגה מטעם הרשויות המוניציפאליות. לדעתו על המדינה היה לעשות יותר על מנת לרתום אותן למשימה, אם באמצעות מתן סובסידיות והטבות לכל דירה שתוקם במסגרת התחדשות עירונית ואם על ידי הקטנת סמכויותיהן באשר לאישור תוכניות.

למרות החשש, שובל בטוח כי הענף לא יגווע. "התחום ימשיך להתקיים, אני ממש לא דואג ליזמים ואנשי המקצוע בתחום התמ"א 38, להם תהיה מספיק עבודה בשנים הקרובות גם אם ההנחיות החדשות יהפכו לבשורה מוגמרת. אני דווקא חושב על הדיירים, אלו אשר עבורם התמ"א 38 הייתה האלטרנטיבה היחידה להתקדם ולהשתדרג ולמגן עצמם, וכעת הם יצטרכו להסתפק במה שיש", מסכם שובל.

[אתר שובל יושע](#)