

איילת שקד במסיבת העיתונאים, אתמול. החלופה תספק מענה לחסרונות התמ"א

עיקרי המתווה החלופי לתמ"א 38

- כל הוועדות המקומיות יקבלו סמכויות תכנון כדי לאשר תוכניות נקודתיות או עירוניות
- יוגדל היקף מסלול הריסה (פינוי-בינוי) מ-350% ל-400%, ובכך תגדל הכדאיות הכלכלית
- תבוטל המגבלה של גובה המבנה
- יוכרו תוספות בנייה עד 2005 (במקום 2000)
- הוספת מנגנון חיזוק מבנה אחד וניוד זכויות למגרש
- יקודם מסלול חדש לשיפור התהליכים - "תוכנית + היתר"

הגדלת זכויות בנייה וביטול מגבלת הגובה: התוכנית שתחליף את תמ"א 38 < גד ליאוק, עמ' 2

מגבלת הגובה תבוטל: המתווה החלופי לתמ"א 38

אחרי הביקורת מצד ראשי רשויות על הכוונה להאריך את תוכנית תמ"א 38, הציגה שרת הפנים איילת שקד מתווה חלופי • בניגוד לתמ"א 38 נבדקת האפשרות להיטל השבחה כדי לעזור לרשויות במימון התשתיות

ריה עקב חוסר כדאיות כלכלית. מלבד זאת, היא אינה פותרת את בעיית היט"ל להשבחה. תמ"א 38 הקנתה ליוזמים פטור מהיטלי השבחה, שמבחינת העיריות משמשים למימון התשתיות, וזו הייתה אחת הסיבות להתנגדות ראשי הרשויות לתוכנית. אולם אתמול נחשף כי נבחנת האפשרות בחוק ההסדרים להיטל השבחה דיפרנציאלי כאשר המטרה להגיע לנוסחה שמצד אחד זה יהיה רווחי לדיירים וליזמים ומצד שני יעודד רשויות לממש את התוספת ויביא סוג של פתרון לרשויות שזה לא כלכלי להן.

שרת הפנים איילת שקד אמרה אתמול כי "החלופה תספק מענה לחסרונות התמ"א הידועים היטב, תייצר ודאות במשק ותגדיל את הכדאיות הכלכלית. במקביל, החלופה תביא עימה ראייה רחבה וכוללת לצד יעילות וקיצור פרקי הזמן הנהוגים כיום". לדיברי מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זינברג: "החלופה שמה דגש על התחדשות עירונית כוללת ולא על הבניין הבודד".

"לא ישתנה דבר"

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המרקעין, התייחס לתוכנית: "יש רצון כן לטיפול מידי במציאת חלופה לתמ"א 38. יש כמה כלים שצפויים לשפר משמעותית את ההיתכנות הכלכלית ולקדם לא מעט פרויקטים, ביניהם האפשרות לתוספת קומה מבונה וניוד זכויות - כלומר יזמים יוכלו לנייד זכויות

בנייה מפרויקט אחד לפרויקט במקום אחר, מה שעשוי לשפר משמעותית את הגמישות התכנונית והכלכלית. גם מתן סמכות מקבילה לוועדה המחוזית לאשר פרויקטים עתידי לסייע בחילוף 'הפקק' הביורוקרטי".

עו"ד משה ריזכהן, המתמחה בהתחדשות עירונית, העריך כי החלופה תאפשר לשלטון המקומי להמשיך לעכב הליכי התחדשות: "בבסיס יו"ר מת שקד עומד הרעיון של שילוב הליך רישוי ותכנון. אולם בעצם הענקת סמכות תכנון לוועדות המקומיות היוזמה כמעט לא תשנה דבר במציאות. ראוי לשנות את הגישה ולעגן בחקיקה ובתקנות, ולהותיר לוועדות המקומיות לפעול בתחום הרישוי בלבד".

פי סעיף 23 על כל העיר או חלק משמעותי ממנה, הודעה על הכנת תוכנית וקביעת תנאים על פי סעיף 78 לחוק. החלופה של שקד אינה פותרת את אחת הבעיות הגדולות של תמ"א 38, והיא שהתוכנית אינה מגיעה לפריפריה

שקד: "החלופה תייצר ודאות במשק ותגדיל את הכדאיות הכלכלית. במקביל, היא תביא עימה ראייה רחבה וכוללת לצד יעילות וקיצור פרקי הזמן הנהוגים כיום"

התכנון והליך הרישוי יתבצע במקביל על מנת לחסוך זמן. ביטול מגבלת הגובה, מתן אפשרות לקבלנים לנייד זכויות בין מגרשים, והגדלת היקף זכויות הבנייה ל-400% במקום 350% במסלול הריסה (פינוי-בינוי). כמו כן תתאפשר הכרה בתוספות בנייה עד שנת 2005 (במקום 2000), בתוכנית יש לראשונה עירוב שימושי, ויהיה אפשר להוסיף קומה בכל פרויקט לצורכי ציבור כמו גן ילדים, בית ספר, בית כנסת או כל דבר אחר. בעניין הרשויות שירצו להישאר עם הוראות התמ"א הקיימות, הן יוכלו לעשות זאת עד 1.5.22 באחת משלוש אפשרויות: הגשת תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, הכנת תוכנית על

מאת **גד ליאור**

ברקע ההצהרות על הארכת תוכנית תמ"א 38 והביקורת מצד ראשי רשויות, שרת הפנים איילת שקד הודיעה אתמול כי תגיש הצעת חוק עם מתווה חלופי לתוכנית תמ"א 38 בתוך ארבעה חודשים. במשרד הפנים הבהירו כי אם החלופה לא תאושר בחוק עד סוף נובמבר הקרוב תמליץ השרה למועצה הארצית לתכנון ולבנייה להאריך את תוכנית תמ"א 38 עד אוקטובר 2023. השינויים העיקריים בהצעת שקד שאימצה את המתווה שגיבש מנהל התכנון, כוללים מתן סמכויות תכנון לכל הוועדות המקומיות לאשר תוכניות נקודתיות ו/או עירוניות כאשר הליך