

16.78x23.09	1	עמוד 30	גלובס - נדל"ן	12/06/2017	58877364-8
העיר הרצלי - 604					

## פינת המעקב / אורי חודי

תוכניות מתאר להתחדשות עירונית על פי סעיף 23 לתמ"א 38

# רק עשר עיריות הכינו תוכנית מתאר עירונית לתמ"א 38

### רקע:

12 שנים חלפו מאז אושרה תוכנית המתאר לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) בממשלת ישראל. בשנים הראשונות היתה תמ"א 38 עוף מוזר שגם הרשויות המקומיות וגם היוזמים והקבלנים לא ממש ידעו איך לטפל בו, והציבור הרחב כמעט ולא היה בתמונה. שנים אחר כך, הפכה תמ"א 38 לאחד מענפי הבנייה המשמעותיים בישראל, כאשר קשה למצוא חברות, קטנות וגדולות, שלא נכנסו לתחום. סעיף 23 בתמ"א 38 מאפשר לרשויות המקומיות לקדם ולאשר תוכניות מתאר עירונית שקובעות את הכללים והתנאים למימוש התוכניות ברחבי העיר. תוכנית זו יכולה לקבוע באלו מקומות ברחבי העיר יהיה ניתן לקדם פרויקט ובאילו אזורים לא. התוכנית גם יכולה להוסיף זכויות בנייה וגם לקבוע מכסה של תוספת יחידות דיור לאזור מסויים בהתחשב בתשתיות הקיימות ובקצב הבנייה הן של היחידות החדשות והן של מבני הציבור או התשתיות החדשות. למרבה הצער, סעיף 23 לא נקבע כחובה על הרשויות, אלא רק כהמלצה. זאת ועוד, תמ"א 38 היא אמנם תוכנית בסמכות מקומית, אולם כדי לאשר תוכנית לפי סעיף 23 נדרשת העירייה לאשר את התוכנית בוועדה המחוזית - תהליך לא קצר בכלל. כפועל יוצא, גם היום רשויות מקומיות רבות אינן מצליחות להתמודד עם "שיטפון בקשות תמ"א" שמגיע לוועדה המקומית, ויישובים שכן מחליטים לקדם כעת תוכנית על פי סעיף 23 נתקלות בכעיה נוספת משום שהתוכנית מתנגשת עם המצב הקיים בשטח ולא פעם גורמת לעצירת פרויקטים, לפחות עד שהתוכנית תאושר.

### מה קרה מאז:

12 שנים אחרי שתמ"א 38 יצאה לדרך, בדקנו בכמה רשויות באמת הרימו את הכפפה וקידמו ואישרו



תמ"א 38 בקרית אונו. מספר הרשויות שאישרו תוכנית נמוך ביותר צילום: איל יצהר

### מה הלאה:

כל גורם הבקיא בתמ"א 38 ונשאל מה הבעיה הקשה ביותר בתחום יגיד מיד שסוגיית אי הוודאות היא הקשה מכל: אי ודאות בכל הנוגע לחישוב זכויות, אי ודאות לגבי אישור בקשות, אי ודאות לגבי מדיניות עירונית ועוד. ברשויות בהן אושרה תוכנית מכח סעיף 23 המצב יחסית טוב לעומת מקומות בהם אין תוכנית כלל. המדינה עצמה מנסה לעודד התחדשות עירונית, הן בתמ"א 38 והן בפניו בינוי. על פי התוכנית האסטרטגית לענף הנדל"ן למגורים שאישרה הממשלה, עד 2040 צפויה ההתחדשות העירונית להיות חלק משמעותי מאוד בכל מה שקשור להתחלות בנייה ברחבי הארץ. כדי שזה יקרה, חשוב שרשויות נוספות יקדמו תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, וייתכן שעל המועצה הארצית לתכנון ובנייה או מינהל התכנון אף לחייב עריכת תוכניות כאלו בכל רחבי הארץ כדי להגיע ליעד המבוקש ב-2040.

תוכנית על פי סעיף 23. התמונה, כך עולה מנתוני מינהל התכנון במשרד האוצר, אינה מעודדת. נכון לאפריל 2017, רק ב-10 רשויות מקומיות ישנה תוכנית מאושרת: ירושלים, בת ים, הרצליה, הוד השרון, יקנעם עילית, רחובות, קרית אונו, רמת גן, רעננה וגם ציונה. נציין כי גם בערים שבהן יש תוכנית מאושרת, ישנן כבר תוכניות אחרות שנמצאות בהליכי אישור לאחר שנמצא שהתוכניות שאושרו כבר אינן מספקות. ערים שבהן יש תוכניות מכוח סעיף 23 שנמצאת בהליך גיבוש, אישור, או תוכנית חדשה שתחליף תוכנית קיימת הן: ראשון לציון, רחובות, בת ים, גני תקווה, קרית ביאליק, קרית גת, קרית מוצקין, רמלה, רמת גן, רמת השרון ותל אביב. נזכיר כי בישראל 256 רשויות מקומיות, כלומר מספר הרשויות שאישרו תוכנית על פי סעיף 23 או כאלו שנמצאות בהליכי אישור, בטל בשישים לעומת מספר הרשויות שאינן נמצאות בתמונה.