



עומד על הזכויות

יוני לוי

# היזם לא עמד בהסכם תמ"א 38 – ולא באשמתו

את השפעת הפרויקט על הסביבה בתחומים שונים, תוך מתן דגש ומציאת האיזון בין החשיבות שבהידוש הנוף העירוני הישן לבין מניעת עומס יתר והכבדה על התשתיות הקיימות, לרבות מתן פתרונות ברמה העירונית לתוספת התושבים הצפויה.

מה יכולים הדיירים לעשות כדי למוער את הפגיעה למינימום האפשרי? הצעתי היא להכניס סעיף שיקבע את ההוראות הבאות:

**1.** היום יהיה רשאי להכניס את השינויים הנדרשים מצד רשויות התכנון אם, על פי שיקול דעתו, יהיה זה נכון וראוי להסכים לה' כנסת השינויים. בצורה זאת אנו משאירים את שיקול הדעת אם לקבל ואם לאו, ליום. בסופו של יום, כדי שהפרויקט יצא לפועל על היום להרוויח את שכרו בניצוץ, ועל כן נאפשר לו את שיקול הדעת לכך (לא נרצה להעסיק בעל מקצוע שאינו מרוויח מעבודתו. והסיבות לכך ברורות מאליהן).

**2.** במקביל להוראה זאת, אנו קובעים כתנאי מתלה מינימום של תוספת זכויות בנייה או תוספת של יחידות שיוגדרו כ"דירות היום", וזאת כדי לוודא שאם העירייה תדרוש שינויים שיהפכו את הפרויקט לבלתי-ראוי לכלכלית – תהיה לנו אפשרות לסגת מן הפרויקט.

**3.** יש לקבוע כי הדיירים מאפשרים לבא כוח הבעלים לחתום בשמם על השינויים המורצים רק אם אין פגיעה בתמורות ובהתחייבויות של היום כלפייהם, ולאחר אישור הנציגות.

**4.** יש להוסיף כי שינוי או סטייה של עד 2% משטח הפלדה של יחידת הבעלים החדש/ה או של שטחי המרפסת כפי שתקבע ועדת התכנון, אינו מהווה שינוי מהותיים ביחידות היום על פי ההסכם. כמו כן מומלץ לקבוע מנגנון פיזיו מוסכם בטווח של 2%-5%.

**5.** באם יחול שינוי (הורדה) בקומה של איזה מדיירות הדיירים החדשות, או במיקומן בבניין החדש, במספר החדרים בדירה החדשה, בכיווני האוויר שלה, או במספר כיווני האוויר בה – יש לקבוע את גובה הפיצוי לטובת אותו דייר. בנוסף, אם לאור אילוצי התכנון לא תינתן תרופת אחידה לבעלי הדיירים (דייר אחד או יותר מקבלים יותר מכל השאר), יש לתת על כך את הדעת ולקבוע את מנגנון הפיצוי. אין להשאיר סוגיה זאת ללא מענה.

**6.** מומלץ לקבוע כי אם השינויים שיוכנסו לבקשה המתוקנת יעמדו בהוראות אלה, והגשת התנגדויות במישרין או בעקיפין של הבעלים לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תהיה הפרה יסודית של ההסכם.

הכותב עובד במשרד קרן כהן בלחרסקי ושות', שעוסק בליווי בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית



דאוד שהיזם מציג כמה חלופות תכנון – כך אפשר להפיג חששות והתנגדויות של דיירים

האמת פשוטה – המדינה לא החליטה עדיין כיצד היא "בולעת את הגלולה" שנתקראת התחדשות עירונית. היא רוצה בה אך לא יודעת כיצד ליישמה נכון.

חוסר ההחלטיות ושינויי המדיניות התכופים שנובעים מכך מחייבים את העוסקים במלאכה ליצור לעצמם טווח תנועה מספק, שיאפשר להם להוציא את הפרויקט אל הפועל בסביבה רוויית שינויים, תוספות וקשיים. ככלל, אם אפשר, ודאו כי היזם יציג בפיניכם כמה חלופות תכנון, כשהחלופה הנבחרת תיבחר ותיקבע על ידי הבעלים. כך אפשר להימנע חששות והתנגדויות של דיירים "מתגרנני דים" ולא בטוחים, תוך מתן הסבר של אדריכל הפרויקט בגין האילוצים התכנוניים והאיוון שהושג בכל אחת מהאפשרויות.

אלא שלא פעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מתערבת בתכנון המוצע ומכניסה שינויים או תוספות לבקשה שהצענו ועליה הדיירים חתמו. בהתאם לזאת, יש להיערך בשלב החוץ לתרחיש זה וליצור את טווח התנועה הנדרש, שיאפשר לנו בהמשך הפ' רויקט להתחיל שוב במלאכת ההסברה בלי שנצטרך לעצור הכל. כל מי שהיה בשלב זה יודע כי הנושא רגיש מאוד, ולא מעט פרויקטים נפלו בגלל אי-הסכמת הדיירים לשינויים המוצעים.

הרשות המקומית היא מעין אה גדול שמ' טרתו לבחון כיצד הפרויקט המוצע ישתלב בנוף העירוני מבחינת תשתיות, סביבה, שי' רותיים עירוניים וכיו"ב. משמע, עליה לבחון

מגורים ומסחר שכבר עתה מאופיינים במס' פר חניות שאינו נותן מענה מספק לצרכים הקיימים כיום. עם השלמת הפרויקטים, אזו' רים רבים עתידים להכפיל, ואף לשלש, את מספר התושבים באותו אזור נתון. לעובדה זאת מתווספת התחבורה הציבורית של' קה בחסר ומספרי שיא של מכוניות חדשות שעולות לכביש בכל שנה. כך בנקל אפשר למצוא "מוקש" ואתגר רציני העומד לפתחם של רשויות התכנון ומאפשר להם לזגוג במ' דיניות שאותה הן מאמצות לחיקן.

זיגוג זה קיבל תוקף משפטי בערר (י"ם) 503/15 שרה לאה שולמן' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, שבו נקבע כי היעדר קביעה ברורה בנושא ובמסגרת שיקול הדעת התכנוני המוקנה בהליכים לפי תמ"א 38, לוועדה המקומית מוקנה שיקול דעת תכנוני רחב בעניין קביעת מספר יחידות היור המ' תאים, ומן הראוי להפעילו בשים לב למדיניות התכנון העירונית ולמאפייני הרחוב והשכונה. בנוסף נקבע כי אין למנוע פרויקט לחיזוק רק בשל אי-עמידה בתקני החניה. עם זאת, לעור' בדה שאי אפשר להוסיף מקומות חניה במגרש יש בוודאי משום שיקול תכנוני חשוב בקביעת מספר יחידות היור הראוי.

בפועל אין יכולת מעשית למנוע באופן מוחלט את האפשרות שיעשו שינויים בתכ' נון או בתמורות כפי שהוצגו במשא ומתן בין היזם לדיירים לקראת ביצועו של פרויקט מסוג תמ"א 38, הן מסוג הריסה ובנייה והן מסוג חיזוק ועיבוי.

ל אדם שהתחיל לצעוד את צעדיו הרא' שונים בעולם ההתחדשות העירונית שמע את הסיפור על השכן או המכר שאמרו לו "תמ"א 38 זה מפעל הפיס" והבטיחו לו הרים וגבעות – אך בסוף קיבל חצי ממה שהובטח לו, במקרה הטוב.

כמו כן, לא נדיר לשמוע סיפורים על הס' כמים שלא מאפשרים לדיירים, ששותפים לכל דבר ועניין לעסקה, שיקול דעת אם לקבל את המתווה החדש המוצע בעקבות השינויים של רשויות התכנון.

בשנה האחרונה נוספה גם מחלוקת עיק' שת בדבר יישום ההוראות של תוכנית תמ"א 38 לעניין היקף זכויות הבנייה שניתן לקבל במסלול הריסה ובנייה מחדש. בלב המחלוק' קת נעוצה השאלה אם תוספת זכויות הבנייה שמעניקה התוכנית צריכה להיות מחושבת לפי שטח הקומה הקיימת בפועל, או לפי שטח הקומה התיאורטי – אם ימומשו כלל זכויות הבנייה הקיימות בשטח.

הפרשנות המרחיבה ניתנה על ידי יו"ר ועדת הערר במחוז תל אביב לשעבר, עו"ד מיכה גדרון, שקבע כי התוספת במסג' רת תמ"א 38 נוספת לזכויות התיאורטיות הקיימות על הבניין, גם אם לא נוצלו בפועל. הפרשנות המצמצמת לעניין היא המדי' ניות של היועץ המשפטי לממשלה שהוצגה במסגרת דיון בבית המשפט המחוזי ביושבוב כבית משפט לעניינים מנהליים, שרן בע' רעור על החלטתו של גדרון. פרשנותו של היועץ קובעת כי זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 צריכות להיקבע באמצעות בחינת המבנה הקיים, ללא תוספת הזכויות שמעניקה תמ"א 38 – כך שהחישוב צריך להתבצע על פי השטח הבנוי.

מעבר לכך, וכדי להוסיף שמן למדורה, נושא החניות מדיד שינה מעיניהם של לא מעט דיירים. פרויקטים של התחדשות עי' רוגית מתבצעים במרכזי הערים, בלב אזורים

**חוסר ההחלטיות של המדינה מחייבת את העוסקים בהתחדשות עירונית ליצור לעצמם טווח תנועה שיאפשר להם להוציא את הפרויקט אל הפועל בסביבה רוויית שינויים וקשיים**