

הארכת תמ"א 38 עלולה להרדים את המערכת

במקום להאריך את התוכנית, כדאי לנצל את הזמן ל"בליץ חקיקתי" שיאפשר הסדרת תוכנית חלופית

עורכי הדין אלי אשל ואוהד דובדבני 6/7/21

הארכת תמ"א 38 המתוכננת עד סוף 2023, מסתמנת כהחלטה פופולרית של שרי הממשלה הנוכחית, שקוצרת בימים אלה בעיקר תשואות. אולם אנו סבורים שמהלך זה לא יעזור כהוא זה לפתור את בעיית הדיור, ואף להביא למעשה למצב של "הרדמת המערכת" לתוכנית שממילא תוחלף, וכל זאת חרף פתרונות ארוכי טווח ובאופן שיעכב השקעה מאומצת בהסרה של חסמים, ההכרחית לטובת עתידו של שוק הנדל"ן הישראלי.

תמ"א 38 רחוקה מלהיות מושלמת - ועם הניסיון שנצבר עד היום, לכל הפחות צריך לומר שיש לייצר חלופה עדיפה. אילו הייתה דעתנו נשמעת, ניתן היה לנצל את הזמן עד אוקטובר 2022 - בלי להאריך את התוכנית - להעברת הסדרים חלופיים ותיקונים נדרשים ב"בליץ חקיקתי" תוך הכרזה ברורה על דרך שתבוא במקומה.

זמנה של תמ"א 38 עבר, בין היתר, מפני שהיא מספקת פתרונות נקודתיים לבניינים שבהם היא מיושמת, אך אין בה תועלת ברמת השכונה או העיר. לא זו בלבד שהיא אינה נותנת מענה לתשתיות (כמו מוסדות חינוך, תחבורה, מסחר), אלא בגלל הפטור מהיטל השבחה, אף אין לרשות המקומית מקור תקציבי שיאפשר לה להוסיף תשתיות. בפריפריה תמ"א 38 אינה נותנת מענה בהיעדר כלכליות, והתוכנית בעלת ערך כלשהו (מוגבל וחלקי) אך ורק באזורי הביקוש.

השינוי הוא לא לוקוסוס

העתיד של הבנייה וההתחדשות העירונית בישראל צריך להיות מתוכנן מתוך ראייה רחבה. הגיע הזמן לתת מענה לחסמים, שעד כה לא נעשו פעולות מספקות להתגבר עליהם, ובהם היעדר הוודאות התכנונית, המחסור בתמריצים כלכליים לתשתיות ולבנייה בפריפריה (הקלות במיסוי), הסרבול בהליכי הרישוי והמחסור בשקיפות המידע. יש להפחית את תנאי "הרוב החוקי" המחייב הסכמה של 80% מבעלי הדירות לתמ"א, ולקבוע במקומו רוב של 66% (בדומה למוצע ביפניו בינוי); נדרש להגדיל את תקני ועדות התכנון, ולהקדיש תוכניות מתאר לרבות בנושא התחדשות עירונית בכל עיר/מחוז, לצד תוכניות ומדיניות קונקרטיות לשכונות.

עם זאת, "את מה שלא שבור אין צורך לתקן". תוכנית שתחליף את תמ"א 38 צריכה לאמץ חלקים ממנה: הפטור ממיסוי מקרקעין ומוניציפלי (מס מופחת או לחלוטין ללא), ואכיפת פרויקטים על המיעוט ("דיירים סרבנים"). במידה רבה, ניתן לתאר את תמ"א 38 כתוכנית שלא הצליחה להתגבר על "הגורם האנושי": מחלוקות בין בעלי דירות לבין עצמם, בין בעלי דירות ליזמים, דעות של מתכננים ואנשי מקצוע, פקיד עירייה וועדות תכנון.

תוכנית כוללת של התחדשות עירונית תייצר ודאות (שהיא בעצמה תמורה) לכל הגורמים: לרשויות המקומיות - פיתוח העיר לצד היטלי השבחה או מטלות ותועלות ציבוריות; לדיירים - תמורה ידועה מראש וקשיחה בשביל למנוע סחטנות מצד אחד וחשש מפני רמייה מנגד; וליזמים - כדאיות כלכלית ברורה.

ההתחדשות העירונית היא תחום חדשני, והסרת החסמים בו נלמדת תוך כדי תהליך. יש לזכור כי פרויקטים לא נולדים בתוך יום, כך שלצורך הכנת פרויקטים לשנים הקרובות, כבר חייבים להתהוות כללי העבודה לתוכנית העתידית, זו שכל היזמים יוכלו להתכנס תחת מטרייתה. ההתחדשות עירונית איננה לוקוסוס. השינוי הוא דחוף, ולא יכול לחכות עוד.

הכותבים שותפים במחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית במשרד עורכי הדין AYR -
עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות'