

"האווירה היסטורית, והיא תחזור אלינו כמו בומרנג"

נציגי הרשויות המקומיות מבוהלים מהצהרות ומתוכניות הממשלה להציף את השוק בדירות. ראש עיריית ראשון לציון: "אני בהחלט חושש שבשם המטרה הגדולה אנחנו חוזרים לימי הבנייה הגדולה והשיכונים שעוד נצטער עליהם לאורך שנים" / דרור מרמור

באמת את ההשקעות במבני ציבור שאנחנו צריכים לתת. מדובר בשיפוצים של עשרות מבני חינוך בכל שנה, ללא שום מקור מימון לשם כך. אף אחד במדינה לא בונה או מממן בתי כנסת. אז אנחנו לוקחים הלוואות ומשעבדים את העתיד.

"תמ"א 38 קמה מסיבה מסוימת ולאט לאט שכחו מהי אותה סיבה. אחד הדברים המרגיזים הוא שאנשי התכנון מנופפים רק בפקטור ובמסר שרוצה לראות כמה שיותר יח"ד. אנשי הדיור היו צריכים להיות הראשונים שיילחמו במסר כזה. לוקחים לי היום מתחמים צפופים, עם כבישים צרים ובלי חניות, וכופים עלי לאשר שם בניינים עם עשרות דירות. אנשים קנו בתים פרטיים במחיר נמוך, ידעו איזה זכויות אוויר יש שם, שניתנו מראש בצורה לא מבוקרת ולא נכונה, ועל זכויות האוויר נותנים להם עכשיו להקים בניינים לפי תמ"א 38. ניסינו להחריג את זה, וכבר הפסדנו פעמיים בוועדת הערר. זה אנטייתזה של תכנון. לא לזה



בבאר שבע. על זה לא מדברים כלל, ולא יכול להיות שזה לא עולה על השולחן."

"אנטייתזה לתכנון"

במטה הדיור הגדירו את שנת 2016 כ"שנת ההתחדשות העירונית". אבל בעוד שבמשרד האוצר מדברים על פוטנציאל לעשרות אלפי דירות שיוקמו בהליכי פינוי בינוי ותמ"א 38 במרכז ערים, בפורום ה-15 מתקשים לראות את הפוטנציאל קורם עור וגידים. לדברי מרים פיירברג-איכר, ראש עיריית נתניה, "אף אחד לא מוזכר את הבעיה הגדולה בתמ"א 38, שאנחנו כסופו של דבר מפסידים היטלי השבחה. וגם ככה היטל השבחה לא מכסה

מהממשלה היושבת בירושלים, החותרת בראש ובראשונה להגדלת היצע הדיור. לדברי דב צור, ראש עיריית ראשון לציון ומ"מ יו"ר מרכז השלטון המקומי, "אני בהחלט חושש שבשם המטרה הגדולה, הוספת כמה שיותר יחידות דיור, אנחנו חוזרים לימי הבנייה הגדולה והשיכונים. אנחנו מקימים עכשיו את שיכונים כחלון, שעוד נצטער עליהם לאורך שנים". אדר' אריאל וטרמון, מהנדס העיר חיפה: "יש דברים שכבר יצאו משליטה. האווירה היסטורית, והיא תחזור אלינו כמו בומרנג. בממשלה שכחו את הבסיס, כמו למשל הערך של ביזור האוכלוסיה בתכנון. בכל המדינות פותרים את הבעיות מהסוג הזה, כי כבר מבינים שם שלא כולם יכולים לגור בלונדון, אבל את זה שכחנו פה בישראל. אם כולם יעברו למחנה סירקין המפונה בפתח תקווה, כי הממשלה רוצה לבנות שם עשרות אלפי דירות, זה אומר שהם לא יעברו לגור בעפולה או

ת המלחמה על התכנון, התשתיות, איכות החיים, מנהלות בשנים האחרונות רק הרשויות המקומיות. אני מכירה תקופה אחרת, שבה השלטון המרכזי שמר על האינטרס הציבורי, והנה הגלגל התהפך. מי שרבות על זה שיהיה להן שיקול דעת, כי הן רוצות שיהיה גם בית ספר וביוב ושאפשר יהיה להיכנס לרחוב, אלה רק הרשויות המקומיות", את הדברים הללו אמרה עו"ד שרית דנה, מי ששימשה עד לא מכבר משנה ליועץ המשפטי לממשלה. דנה אמרה את הדברים בפאנל שערך פורום ה-15, המייצג את הערים החזקות בישראל, בוועידת הנדל"ן של "גלובס". דנה שיקפה תחושה בשלטון המקומי שהם נמצאים במגננה. מצד אחד, ראשי הרשויות נדרשים לספק את הדרישות המוצדקות של תושבי עירם לחינוך, לרווחה, לתשתיות וגם לדיור. מצד שני, הם מרגישים לא פעם שאין להם גיבוי

אסור להתנות בנייה בפיתוח התשתיות? "צריך ללמוד מהעולם"

עו"ד דנה: "פסק דין 'דירות יוקרה' אכן פסל את האופציה להסכמים, אבל משרד המשפטים הוזיין את השלטון המקומי לקדם חקיקה בעניין. אני אישית סיכמתי עם נציגי השלטון המקומי על כך, אבל הכפפה לא הורמה במשך זמן רב, ולאחרונה סוף סוף השלטון המקומי העביר הצעת חוק מסודרת שעושה סדר ומאפשרת את הכל. ועם זאת, במשרד האוצר החליטו לחסום את היוזמה. הם באים בשם אידיאולוגיה שאומרת שאנחנו לא יודעים להבטיח את השוויון, אבל אנחנו מצאנו נוסחה שכן תבטיח שוויון. העמדה העקבית של משרד האוצר אומרת שלא צריך להכביד על תוכניות. וראי שכדאי שיהיו כמה שפחות הוראות נוספות. מבחינתם אולי היה עדיף שבכלל לא יהיה תכנון".

לדברי פיירברג, "הם בסה"כ חוששים שמטלות נוספות תייקרנה את הדירות. מבחינתם הם רק רוצים להוריד את מחירי הדירות".

החשש מהצפת הערים באלפי דירות ללא פיתוח ותכנון מתאימים הציף מחדש גם את הביקורת של הרשויות המקומיות על האיסור להתנות בנייה בעירייה מול היזמים וקבלנים בפיתוח התשתיות. לפני כארבע שנים הכריע בית משפט העליון (דירות יוקרה בע"מ נגד ראש עיריית יבנה) כי העיריות לא יוכלו לגבות מראש היטלי פיתוח מהיזמים באמצעות הסכמים מולם, נוהל שרווח עד אותה עת ברבות מהרשויות והעלה לא מעט טענות בנוגע ל"קומבינות" לא כשרות מול היזמים. לדברי ד"ר חוה ארליך, מהנדסת העיר פתח תקווה, המדינה מוכרחה למצוא דרך להכשיר ולהכניס ל"נתיב חוקי" הסכמים כאלו. לדברי ארליך, "יכול להיות שמה שהיה בעבר היה באמת פסול ולא חוקי, וכל הביקורת מקובלת, אבל יש מדינות בעולם שעושות זאת ויש רוגמאות שמלמדות על דרכים לפתור את הבעיה בצורה ראויה וטובה. באנגליה, באוסטרליה, בארה"ב עושים את זה באופן מאוד שקוף, מפקידים את התוכנית עם הפיתוח להערות הציבור, וזה עובד".



משתתפי הפאנל. "אין ספק שתמ"א 38 היא תכנון שאנחנו לא מכירים" (צילום: שלומי יוסף)

התכנון? הרי רוצים להוסיף פה כמה שיותר דירות".
 במסגרת המלחמה במשבר הדיור, הוקמה בממשלה הקודמת הוותמ"ל - ועדת יעל ארצית שמאשרת זכויות בנייה בהיקפים גדולים, מעל ראשן של הוועדות המחוזיות והמקומיות. ב־2015 אישרה הוותמ"ל 25,316 דירות חדשות, כרבע מכלל יחידות הדיור שאושרו במינהל התכנון.

"איום חיובי"

צור: "הדבר הטוב הוא שנוצר מעל הוועדות המחוזיות איום של בהכרח זה בהכרח מאלץ אותן לעבוד יותר מהר. ומצד שני, אם הוותמ"ל ימשיך להתנהל כמו שהוא מתנהל היום, כגוף שתפקידו אך ורק לשווק דירות, זה יהיה האסון התכנוני הכי גדול שקרה אי פעם במדינת ישראל. אם מאשרים תוכנית בכאר יעקב של 10,000 יח"ד ואומרים שכל נושא התשתית יוסדר ע"י צוות מלווה, או שלא עשו כלום או שזה יוביל לאסון".
 אל עלי: "כאשר המערכת התכנונית מאוד מסואבת, ארכאית ומפוקחת, יכולת ההתנגדות של הציבור גדולה. זה אולי חיובי כשלעצמו, אבל לא בשעת משבר. לכן ועדה ארצית כזו היא צו השעוה. אבל כאמור, מנגד, נמצא המדרון החלקלק. מהר מאוד אנחנו יכולים לראות שמשתמשים בכלי הזה בדיוק כמו עם תמ"א 38, שלא לשמה. ראיתי את זה גם בוות"ל (ועדה לתשתיות לאומיות), שהכניס אליה בהליך מהיר גם את המלונות. מה הקשר בין מלונות לבין תשתית לאומית? ברגע שמייצרים כלי בלי מגבלות, המדרון החלקלק מתחיל".

פיירברג: "מוכרחים למצוא את דרך האמצע. לוותמ"ל יש יתרון עצום, כי זה הביא את הוועדות המחוזיות להבין שאם לא תשנה את דפוס התנהגות הן היפכו להיות מיותרות. זה סוג של איום חיובי. מצד שני, אנחנו מאוד פוחדים שבסופו של דבר נמצא את עצמנו בלי תכנון במדינה ותייה קטסטרופה".

פאנל
לא על הדירה לבדה - פורום ה־15
משתתפים
 רו"ח דב צור ראש עיריית ראשון לציון ומ"מ יו"ר מרכז השלטון המקומי
 מרים פיירברג איכר ראש עיריית נתניה
 טל אל על סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בארבע
 אדרי' אריאל וטרמן, מהנדס העיר חיפה
 ד"ר חוה ארליך מהנדסת העיר פתח תקווה
 עו"ד שרית דנה לשעבר המשנה ליועמ"ש
מנחים
 עו"ד איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה־15
 דרור מרמור, גלובס

בנייה בלי תוכנית, אבל מוכרח שיהיה לוועדה המקומית שיקול דעת. אבל עם השנים, ועדות ערר ובתי משפט הלכו וצמצמו את מרחב שיקול הדעת. היום תלויות ועומדות כמה עתירות של עיריית ת"א שמבקשות להזיז את המטוטלת אחורה. לקחנו תמ"א עם המון זכויות, שהתנתקה מהצורך בחיזוק ועם צמצום משמעותי של שיקול דעת, וככה נגיע לחוק שבכל מגרש אפשר יהיה להקים כמה דירות שאתה רוצה. אז בשביל מה בכלל צריך את רשויות

לפני ולפנים בכתיבת תמ"א 38, התוכנית שנועדה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. דנה: "מנגד עמר אינטרס כבר משקל - שמירה על חי אדם. מול הבדיקה התכנונית שלא נעשתה עמרו חי אדם, וזו פשרה שאנחנו המשפטנים יודעים להגדיר אותה. אני כתבתי את תמ"א 38 הראשונה וליוויו אותה מתוך הבנה שהתכנון כבר לא נעשה, בחצר האחורית של הממשלה, ושהפסיקה והדין וההתנגדות הציבורית הולכים ומתגברים. "כל מי שמקדם תוכנית יודע שהציבור ער וטוב שכן, כי הציבור רוצה לדעת מה עושים לו ויש אינטרסים ויש מחיר לשלם. אבל כעת, כשברור שכבר לא מדובר באינטרס לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, השאלה הגדולה היא האם אינטרס של הגדלת מספר יחידות הדיור הוא אינטרס חשוב מספיק על מנת לוותר על התכנון. זו שאלה משפטית כבדת משקל".

טל אל על, סגן ומ"מ ראש עיריית בארבע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיר, ציין כי "תמ"א 38 היא פארכה גדולה, גם בייעוד המקורי שלה. עצם זה שאתה לוקח תוכנית ומתייחס לכל המדינה כיחידה אחת מבחינת הזכויות וההטבות, זהו אבסורד ענק".
 עו"ד דנה: "כולם ידעו מראש שתמ"א 38 מיועדת לאזור המרכז בלבד. הבעיה המרכזית היא שאמרנו שאפשר לאשר

התכנון המשורר".
 לדברי דנה, "בהיבט המשפטי, אין ספק שתמ"א 38 היא תכנון שאנחנו לא מכירים. זה תכנון שמתערב בכל רקמה אורבנית, בלי לעשות תכנון. אנחנו יורקים דם על תוכנית מפורטת, בודקים כל מה שצריך מסביב, בימים אלה אני מבלה שעות על גבי שעות בתוכניות נגר הרכבת הקלה, וזה בסדר, והנה באה תמ"א 38 ובאבחת תקנון הוסיפה זכויות בנייה ולא ברקה בשום מגרש באמת מה צריך להיבנות שם. זה לא תכנון שאנחנו מכירים על פי החוק".
 דנה לא מדברת רק כמשקיפה מהצד. לפני יותר מעשור היא היתה מעורבת

