



28.7.19

לכבוד:
מתכנת דלית זילבר
מנהלת מינהל התכנון
משרד האוצר
באמצעות דוא"ל

דלית שלום,

הנדון: תמיכת איגוד המתכננים בביטול תמ"א 38 ואימוץ כלים חדשים לחיזוק מבנים והתחדשות עירונית

לאור הדיון הציבורי המתרחב בשבועות האחרונים, ובמיוחד לאור קולות הנשמעים כנגד יוזמת מינהל התכנון להביא לסיום תחולת תמ"א 38, איגוד המתכננים בישראל – המייצג את העוסקים בתחום תכנון עיר ואזור לגווניהם – מחזק את ידי המינהל ותומך בהחלטתו המקצועית שלא להאריך את תוקפה של תמ"א 38.

כישלונה של תמ"א 38 בהשגת מטרתה העיקרית (חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה), תרומתה השולית להתחדשות עירונית, השלכותיה על אי-השוויון בישראל והפגיעה התכנונית הנגרמת מתוספת יחידות דיור ספורדית למרקמים עירוניים, מביאים את איגוד המתכננים בישראל לתמוך בעמדת מינהל התכנון שלא להאריך את תוקפה של תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית. אנו קוראים לגיבוש תכניות חלופיות שיאפשרו חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה באזורי סיכון מחד, והתחדשות עירונית מותאמת-מקום, מאידך.

העובדה כי עד סוף 2018 הונפקו במסגרת תמ"א 38 היתרים לכ-2800 מבנים וחוזקו כ-27 אלף יחידות דיור בלבד מתוך כ-810 אלף שצויינו כדורשות חיזוק - קרי פחות מ-3.5% - חושפים את המציאות לפיה מאמצעי לחיזוק מבנים הפכה תמ"א 38 לכלי להתחדשות עירונית לכאורה והיא נתפשת כאמצעי להגדלת מצאי הדיור, חרף תרומתה המוגבלת בנושא. המנגנון הכלכלי העומד בבסיסה גורם להגדלת אי השוויון בין מרכז לפריפריה ובין שכונות חזקות לחלשות; תמ"א 38 העלתה את ערך הקרקע באזורים בהם ערכי הקרקע גבוהים מלכתחילה, היא מפלה לרעה דיירים במבני קומות, וכמובן שוכרי דירות במבנים העוברים חיזוק.

התכנית נעדרת מבט תכנוני כולל; היא אינה מביאה לביטוי שונות בין סוגי מבנים, ערכי קרקע, מידת הסיכון והמצב החברתי-כלכלי של האוכלוסייה. גם סביבת המבנה – התאמת התשתיות החברתיות וההנדסיות לקלוט את תוספת האוכלוסייה, מצבה התקציבי של הרשות המקומית וההשלכות המיידיות על השכנים – אינם נלקחים בחשבון. רשויות מקומיות באזור המרכז טוענות שהן נפגעות מהתוכנית. העובדה שמרכיב מרכזי בתוכנית הוא וויתור על היטל ההשבחה שנגזר על הרשות המקומית מקשה על הרשויות להתמודד עם השבחת התשתיות הנדרשת.

יו"ר משותף: תמי גבריאלי tamigav@gmail.com רחל קטושבסקי Krachel@bgu.ac.il

מזכירות: מיכל שגב igudm1@gmail.com

כתובת: איגוד המתכננים בישראל, ת.ד. 1191 כוכב יאר 4486400

אתר האיגוד: www.aepi.org.il

איגוד המתכננים בישראל
رابطة المخططين في اسرائيل
ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



התחדשות עירונית משמעותה חידוש מרקמים עירוניים שלמים ושינוי דפוסי ההתנהלות בהם. -לכן, על אף שתמ"א 38 יכולה לשמש כאחד הכלים במסגרת רחבה יותר של התחדשות עירונית, לכשעצמה היא אינה מהווה תוכנית להתחדשות עירונית.

יחד עם זאת, ביטול תמ"א 38 אינו מספק. איגוד המתכננים פונה למינהל התכנון על מנת שיקדם כלים חלופיים שיענו על המטרות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והתחדשות עירונית: יש לנתק את הצורך בחיזוק מבנים מהתנאי של תוספת יחידות דיור ולייצר תוכנית ממשלתית שתיתן מענה פיננסי ואירגוני לנושא. הליך אישור לחיזוק שאינו כרוך בתוספת דירות צפוי להיות מהיר, והדבר יאפשר להבטיח הגנה על חיי אדם במקומות בהם קיימים סיכונים. במקביל יש לקדם תוכניות להתחדשות עירונית של מרקמים ישנים, בסיוע הרשות להתחדשות עירונית ובשיתוף הרשויות המקומיות והתושבים. נדרשת הקמת קרן למימון התחדשות עירונית באזורים בהם אין לכך כדאיות כלכלית, בתנאים שיאפשרו יצירת מרקם עירוני איכותי העונה לצרכי התושבים.

תמי גבריאלי
יו"ר משותפת
איגוד המתכננים בישראל