



מתחם "הצנחנים" נוה שרת, תל אביב | הדמייה: כנען שנהב אדריכלים

מדינה אחת, ועדה אחת, תכנית אחת?

תיקון 101 לחוק התכנון והבניה מעניק לוועדות המקומיות סמכויות שהיו שמורות עד כה רק לוועדות המחוזיות. שימוש נכון בסמכויות אלו יכול לקצר ולייעל את לוחות הזמנים לקידום תכניות | עו"ד יריב בר-דיין

רגש עליה (למשל אישור תוכנית מתאר לעיר או אישור מסמכי מדיניות שיקבעו אזורים מוגדרים להתחדשות עירונית עם פרמטרים תכנוניים וכ- כלליים מובהקים).

יחד עם זאת חייב להישמר האיזון הראוי בין האינטרס המקומי לאינטרס הכלל ארצי. לעניות דעתנו, יש בתיקון 101 מנגנונים המאזנים בין האינטרסים והצרכים השונים והרחבת הסמכויות של הוועדות השונות נעשית במשורה ועל בסיס מקצועי בהתאם לאיכות הוועדה.

הכלי החדש שנוצר כתוצאה מהענקת הסמכויות לוועדה המקומית, יכול לסייע במידה רבה לזירוז הליכי התכנון וביצירת כמות גדולה של יחידות דיור באזורי הבי-קושי באמצעות פרויקטים של התחדשות עירונית.

יש לעודד קידום תכניות התחדשות עירונית ואישורן במסגרת הוועדות המקומית במקביל לפעילות של הוועדות המחוזיות אשר פועלות כיום בלוחות זמנים קצרים ויעילים.



עו"ד יריב בר-דיין

במיוחד לאישור תכניות במדינת ישראל. לדעתנו, לוועדה המקומית יש את הכלים המידיים לבחון את צורכי העיר ולספק אותם בלוחות זמנים קצרים ובלבד כי העיר תהיה מוכנה להתמודד עם השינוי ארוך הטווח שמת-

לתכנון ובניה בהרצליה, עשרות דיירים נרגשים, מלווים ביועצים המקצועיים שלהם, לדיון בתוכנית התחדשות עירונית במתחם "רמב"ם" בעיר. דיון זה לא היה דיון רגיל, שכן לראשונה פעלה הוועדה המקומית בהרצליה כ"ועדה מקומית עצמאית מיוחדת" עפ"י הוראות סעיף 62א (2א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן-"החוק"). כפי שתוקן בתיקון 101.

התוכנית שנדונה הינה תכנית פינוי בינוי שמקודמת במסלול מיסוי, במסגרתה תעזובנה 33 משפחות את דירותיהם הישנות ובמקום שלושת הבניינים שבמתחם, יוקם מגדל מגורים חדש ומודרני ובו כ-90 דירות חדשות.

עד לתיקון 101 לחוק, לא הייתה בידי הוועדה המקומית הסמכות לאשר תכניות מסוג זה שיש בהן, בין היתר, תוספת משמעותית לשטחי הבניה במתחם, תוספת יחידות דיור ותוספת קומות. סמכות כזו הייתה שמורה עד היום אך ורק לוועדות המחוזיות (קרי - לשלטון המרכזי). הסמכויות המיוחדות שהוקנו לוועדה המקומית בישיבתה כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת, אפשרו לה לדון בתוכנית, להפקיד אותה ולתת לה תוקף. הליך מסוג זה יש בו כדי לקצר ולייעל את לוחות הזמנים הארוכים

ומה, כי המתח בין רצון הרשויות המקומיות לעצמאות תכנונית לבין המגבלות שחלות על הרשויות בשל כוחן הסטטוטורי של הוועדות המחוזיות, הולך ומתעצם. מהנדסי ערים רבים סבורים, כי אל לה לוועדה המחוזית להתערב בשיקולים התכנוניים של העיר. הטענה הרווחת היא, כי העיר יודעת ומכירה את צרכיה ומגבלותיה והיא תדע גם לתת את הפתרונות הנכונים, מבלי להידרש לעמדה ולהתערבות חיצונית של השלטון המרכזי.

ההתחדשות העירונית ששוטפת כיום את הערים המרכזיות בארץ, הפכה לזירת ההתנגשות הבולטת בין העמדות השונות. גם בנושא חשוב זה, שהכל רואים בו צורך לאומי של ממש וכלי שישמש כפתרון למצוקת הדיוור, קיימות סתירות רבות. די אם נזכיר את היוזמה להקמתה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - לכאורה יוזמה ברוכה, אך באותה נשימה יש שיאמרו כי חלף העברת מרכז הכובד לקידום תוכניות של התחדשות עירונית לרשויות המקומיות, מחזק השלטון המרכזי את אחיזתו (המסורבלת?) בתחום ועלול להכביד על קידומו.

על רקע זה קיימות מגמות נוספות: לפני פרק זמן לא ארוך, התכנסו במשרדי הוועדה המקומית

הכותב הינו בעלים של משרד עו"ד בת"א המתמחה בנדל"ן, מבעלי החברה לפיתוח והתחדשות עירונית והיועץ המשפטי שלה