

תמ"א נ' תב"ע

עו"ד יריב בר-דיין *

דומה, כי אין עוד חולק בצורך בהתחדשות עירונית משמעותית במרקם העירוני במדינת ישראל.

הפתרון המוצע במסגרת ההתחדשות העירונית נוגע ברבדים רבים ויש בו כדי לפתור בעיות חברתיות, ביטחוניות (הן הגנה מפני התקפות טילים והן מפני רעידות אדמה), כלכליות ועירוניות. תחום ההתחדשות העירונית עשה כברת דרך ארוכה בשנים האחרונות, והשתכלל עד מאד. הניסיון המצטבר של העוסקים בתחום, של רשויות התכנון והרשויות העירוניות, מביא לכך כי אט אט אולם בביטחון, יותר ויותר פרויקטים בהיקפים משמעותיים מצליחים להגיע לכלל מימוש.

על רקע זה אנו עדים לא אחת לתחרות אמיתית בין שני פתרונות מקובלים בהתחדשות העירונית, אשר מוצאים עצמם זה מול זה- מן הצד האחר עומד הפתרון של חיזוק המבנה הקיים מכח תמ"א 38 מן הצד השני עומד הפתרון של הריסת המבנה ובנייתו מחדש במסגרת פינוי בינוי.

נקדים ונאמר, שני הפתרונות ראויים ונותנים מענה בסופה של דרך. יחד עם זאת, אנו סבורים כי יהיה זה עדיף לבצע הליך של התחדשות עירונית על דרך של פינוי בינוי, להרוס את הבניינים אשר סיימו כבר תפקידם ואינם ראויים עוד למגורים, ותחת זאת לבנות בניין חדש מן המסד עד הטפחות, תוך יצירת פתרונות חניה משמעותיים במרתפי חניה, בניית דירות חדשות ומודרניות שבהן ממד"ים ומרפסות שמש. הפתרון המאולץ והנקודתי של תמ"א 38 אשר נשענת על חיזוק הבניין הקיים על כל המשתמע מכך, אינו המענה המלא לבעיה.

החיסרון בפרויקטים של פינוי בינוי הוא משך הזמן הארוך יחסית הנדרש למימושו. לא אחת מבקשים דיירים פתרון מידי ומעדיפים לבצע חיזוק של המבנה הקיים תוך ניצול זכויות הבניה מכח תמ"א 38. נתוני הפתיחה מצביעים כי לאור העובדה שבדרך כלל פרויקט תמ"א מבוצע ברמת הבניין הבודד ואין צורך לאשר תוכנית בניין עיר לצורך בנייתו, אזי משך הזמן למימושו יהיה קצר יותר.

לא אחת אנו נתקלים במתחמים אשר מעוניינים בקידומו של פרויקט פינוי בינוי וניתן מבחינה תכנונית לקדם בהם פרויקט של פינוי בינוי, אולם בניין אחד מבין הבניינים במתחם, אצה לו הדרך והוא מבקש לקדם כאן ועכשיו פרויקט של תמ"א 38

במצב עניינים זה קיימת תחרות גלויה בין שני הפרויקטים- היה וימומש פרויקט תמ"א 38 במתחם (תלוי כמובן במיקום הבניין הרלבנטי) לעולם לא ניתן יהיה לממש במתחם זה פרויקט פינוי בינוי.

רשויות התכנון נדרשו לסוגיה זו ונראה כי הולכת ומתגבשת פרקטיקה אשר מעניקה יתרון מהותי למימוש פרויקטים של פינוי בינוי על פני תמ"א 38.

בהחלטה שנייה במספר בתוך פרק זמן קצר קבעה ועדת ערר מחוזית (מחוז ת"א) בראשותו של עו"ד מיכה גדרון ב- **תא 4014/14 יוארי בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב ואח'** כי יש להעדיף קידומה של תוכנית פינוי בינוי על פני מתן היתר בניה לחיזוק לבניין בודד במסגרת תמ"א 38.

המתחם נשוא הערר ממוקם ברחוב הצנחנים שכונת נווה שרת בת"א הזוכה לעדנה רבה של התחדשות עירונית בשנים האחרונות, דיירי המתחם התאגדו באמצעות **החברה לפיתוח והתחדשות עירונית וחברת וקסמן גוברין גבע** ויזמו פרויקט התחדשות עירונית חברתי למתחם שבו כ 120 דיירים המתגוררים בשמונה בניינים קיימים.

בצד ההתארגנות לפרויקט פיננוי בינוי, החלו הליכים לקידום תוכנית חיזוק לפי תמ"א 38 באחד מהבניינים במתחם. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב סרבה לאשר מתן היתר בניה לחיזוק הבניין הבודד וזאת לאור העובדה כי המתחם מהווה חלק ממתחם להתחדשות עירונית בשכונת נוה שרת והבניין נשוא הבקשה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו באופן שבו חיזוק המבנה ימנע את התכנון המיטבי למתחם ויכשיל הלכה למעשה את תוכנית הפיננוי בינוי המתבקשת .

בבואה להחליט לקחה במניין שיקוליה הועדה את הנזק שעלול להיגרם למימוש פרויקט הפיננוי בינוי כתוצאה מאישור החיזוק של הבניין הבודד וקבעה כי **"כל עוד מקודמת תכנית לפיננוי ובינוי במתחם נשוא הערר, אין לאשר את הבקשה להיתר נשוא הערר"**.

ועדת הערר איזנה את החלטתה וקבעה כי היה ולא תקודם התוכנית לפיננוי בינוי תוכל הועדה לשוב ולהידרש לבקשה לקבלת היתר הבניה.

במתחמים מגובשים ומאורגנים (במתחם זה חלק הארי של הדיירים התקשר בהסכם למימוש פרויקט פיננוי בינוי וההליכים לקראת הגשת תוכנית בנין עיר חדשה מתקדמים ביותר), קיים יתרון מובהק לקידום פרויקטים של פיננוי בינוי כפתרון הנכון להתחדשות עירונית. בסופו של תהליך הפיננוי בינוי מאפשר בניית מתחם מודרני , איכותי, חניון תת קרקעי, הפרשה לצרכי ציבור, הרחבת כבשים וכדומה. לעיתים הדרך שנחזת להיות ארוכה יותר בתחילתה מתבררת בסופה כקצרה וכנכונה יותר .

*הכותב הינו בעל משרד עורכי דין בתל-אביב, מבעלי החברה לפיתוח והתחדשות עירונית והיועץ המשפטי שלה.