

בזמן שמחכים למטרו: מה אפשר יהיה לבנות מסביב לתחנות

פרסום ראשון הבנייה באזור התחנות תוגבל אך לא תוקפא לגמרי • ועדה מיוחדת של מינהל התכנון תיתן אישורים ליזמים • גלובס עושה סדר בהנחיות החדשות / גיא נרדי

מבוקשים לבנייה (שהרי משום כך נכללו בתוכנית מלכתחילה).

באיזה שטח גיאוגרפי מדובר?

בהקשר של המטרו מתייחס סעיף 77 לתחום של 800 מטר (מרחק של 10 דקות הליכה) מתוואי הקו. התחום שיוקפא באמצעות סעיף 78 לקידום תוכניות בנייה סביב כל תחנות המטרו העתידיות הוא רדיוס של 100-300 מטר, המוגדר כ"מרחב מיידני". בשלב זה, סעיף 78 מתייחס ל-36 תחנות (מתוך 109 תחנות של המטרו שמתוכננות בסך הכול) ב-13 רשויות: בלבד: רעננה, הרצליה, רמת השרון, רמלה, פתח תקווה, חולון, גבעתיים, רמת גן, בת ים, נס ציונה, כפר סבא, ראשון לציון, תל אביב, הוד השרון, רחובות ואונג.

האם המדיניות אחידה בכל המגרשים?

למעשה, התוכנית מייצרת הבחנה בין מגרשים שבהם תותר בנייה ומגרשים שבהם תהיה דרישה לבדיקה נוספת. יוזמות לבנייה במגרשים ביעוד ציבורי, מגרשים ביעוד תעסוקה ומגרשים שעדיין לא נבנו, ידרשו לעבור את ועדת ההיתרים של מינהל התכנון. לעומת זאת, ניתן יהיה לקדם יוזמות בנייה ללא קושי מיוחד, באזורים שיש בהם בנייה למגורים, שכונות חדשות בבנייה ומוסדות ציבור כמו בתי חולים או אוניברסיטאות. הוועדה המיוחדת תבדוק אך ורק מגרשים ששטחם יותר מ-2 דונם ושמותר לבנות בהם בנייה חדשה בשטח העולה על 4,000 מ"ר מעל הקרקע, ובמגרשים ששטחם מעל 400 מ"ר ומותר לבנות בהם מעל 1,000 מ"ר והם נמצאים במרחק של עד 100 מטר מהתחנות. וגם, במגרשים ששטחם 2 דונם ומיועדים למבני ציבור.

מה המשמעות מבחינת בעלי הקרקע?

עו"ד ענת כירן ממשרד ענת כירן מבחינה כי מה שלא נכתב בפרסום של מינהל התכנון אך מופיע בהחלטה של המועצה הארצית הוא כי תוקף התנאים הוא לשנתיים.

ימים הקרובים יתפרסמו באופן רשמי החלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה בנוגע לסעיף 78 לתוכנית המתאר הארצית תמ"א 70. זוהי התוכנית להתוויית מדיניות ותכנון האורבני סביב תחנות המטרו – פרויקט התשתית החשוב בתולדות מדינת ישראל. הרעיון של סעיפים 77 ו-78 הוא למנוע יוזמות תכנון שיקשו על מימוש תוכנית. סעיף 77 הוא סעיף הצהרתי, שרק מודיע שמתגבשת תוכנית, לעומת זאת, סעיף 78, הוא סעיף מגביל. הרעיון שלו הוא לתת למוסדות התכנון שהות להכין תוכנית בלי שבשטח יתרחשו דברים שפריעו את ביצועה, אך החלתו של סעיף 78 מייצגת מגבלות על קידום בנייה באזור מרכז הארץ. איך זה יעבוד בהקשר של המטרו? גלובס עושה סדר.

מה הולך לקרות מעכשיו?

הרעיון שעומד מאחורי מנגנון סעיף 78 לתמ"א 70 פשוט: לא לעצור את הבנייה באופן מוחלט כי אם לייצר מסגרת שתאפשר לברר ולבדוק את התוכניות המוקדמות. לא מדובר על הקפאה מוחלטת של הבנייה באזור שישטל עליו סעיף 78, אלא בפרוצדורה של בדיקה נוספת לפני אישור היתר הבנייה. הבדיקה תיעשה על ידי ועדה של מינהל התכנון שתבדוק פרטנית את התוכנית שיוגשו. הרעיון שהוא לוודא שבשנים הקרובות לא יאושרו היתרים שיסכלו את קידום פרויקט התחנות, אבל מצד שני לא להגביל כליל את הבנייה באזורים שגם ככה הם יחסית

התחום שיוקפא לקידום תוכניות בנייה סביב כל תחנות המטרו העתידיות הוא רדיוס של 100-300 מטר, המוגדר כ"מרחב מיידני"

"חוק המטרו", שכולל את העצמת הזכויות באזורים שקרובים לתחנות, אמור היה להיכלל בחוק ההסדרים, אבל תקוע בגלל היעדר תקציב

מתחת ומעל האדמה - מפת התחבורה העתידית במרכז ישראל קווי מטרו מתוכננים



עו"ד ענת כירן. "פגיעה משמעותית ביזמים" צילום: נדב כהן יונתן

עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל. "תנאים השואפים ליצור איזון" צילום: איל יצהר



וזאת בכל הנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית. "על רקע הביקורת שהושמעה על ידי המועצה הארצית, ניכר כי התנאים שנקבעו על ידי בנוגע לתמ"א 70, אשר אין חולק על חשיבותה לצורך קידום המהלך האסטרטגי של הקמת מטרו, שואפים ליצור איזון בין חשיבותה של תמ"א 70 לבין הצורך לאפשר מימוש בנייה במרכז הארץ, הן והן כדי לאפשר תוספת יחידות דיור לאור מצוקת הדיור. "בהתאם לכך, התנאים אינם מונעים בנייה, אך מחייבים בחינת היתר לאור שיקולים שונים, כגון השארת מרווח במגרש לבנייה נוספת עתידית ועוד". עו"ד טויסטר-רוזנטל מגישה עם זאת כי התנאים גם מאפשרים להרוג מהשיקולים המפורטים בנסיבות מסימות, וכן מאפשרים למבקש היתר להשיג על ההחלטה בפני ועדה בראשות מנכ"לית מנהל התכנון. אין ספק שהתנאים מהווים מגבלה ביחס למצב הקיים, אמרת עו"ד טויסטר-רוזנטל, אולם לאור חשיבותה של התוכנית, נראה כי המועצה הארצית שאפה למצוא איזון ראוי בין הצרכים השונים. עם זאת, השאלה אם איזון זה אכן יימצא, תלויה כמובן באופן שבו יופעל המנגנון שנקבע בתנאים המגבילים. ●

לדעתה, ההגבלות יובילו לפגיעה משמעותית ביזמים. לדבריה, "המשמעות היא כי נכון לעת הווה הוקפא הפיתוח באזורים רבים, ביניהם אזורים המיועדים להתחדשות עירונית ולתמ"א 38, והשאלה מתי ישוחררו מההקפאה תלויה במידה רבה במהירות הספול בקביעת עקרונות על ידי מוסדות התכנון, ובמהירות הקידום של תוכניות להעצמת זכויות". נזכיר כי "חוק המטרו", שכולל את העצמת הזכויות באזורים שקרובים לתחנות, אמור היה להיכלל בחוק ההסדרים, אבל נוכח העובדה שלא הועבר תקציב ושהבחירות הוקדמו, קשה להעריך מתי יעבור בחקיקה. לעומתה סבורה עו"ד מיטל טויסטר-רוזנטל, שותפה במשרד עו"ד עפר טויסטר המתמחה בתכנון ובנייה, כי ההגבלות בנוגע למטרו מידתיות יחסית. "ככלל הכלי המשפטי של תנאים לפי סעיף 78 לחוק, המאפשר למנוע הוצאת היתרי בנייה מכוח זכויות מוקנות, הוא כלי שיש בו כדי לפגוע באופן משמעותי בזכות הקניין", היא אומרת. "בשנים האחרונות מוסדות התכנון עשו שימוש נרחב בכלי זה, תוך מניעה מוחלטת של הוצאת היתרים בתחומים נרחבים. שימוש פוגעני זה אף זכה לביקורת מצד ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, במסגרת תיק שטופל על ידי משרדנו,