



יעקב אנגל, בעל השליטה בקבוצת אנגלאינוסט

תצלום: אילן פרידמן

יפסיד 6%. לעומת זאת, אם יוסיפו שתי קומות הפ-רויקט יהיה רווחי (19%) ובעל היתכנות כלכלית. ואם כך המצב בעיר גדולה באזור מרכז, על אחת כמה וכמה שהמציאות בערי הפריפריה תמורה. "בפריפריה לא ניתן לבצע כיום פרויקט תמ"א 38, כל עוד אין תמריץ מהמדינה. ללא תמריץ זה, אין הגיון כלכלי בפרויקטים מסוג זה בשל מחירי הדירות הנמוכים יחסית בפריפריה", אומר אנגל. לחסם הכלכלי מוסיף אמזל חסם הנעוץ ביוזמים. לדבריו, "תמ"א 38 קרצה בעיקר ליזמים בינוניים וקטנים, ורבים מהם לא פועלים ברמה המקצועית הנדרשת לפרויקט סבך מעין זה. הרבר מתבטא בהבטחת תנאים לא ריאליים לדיירים או בחוסר מקצועיות בכל הנוגע לתכנון המבני של הפרויקט. ולראיה פרויקטים רבים לא מאושרים לבנייה בשל כשלים בתכנון המבני".

רף הרווחיות עולה עם הקומות

רף הרווחיות של בעלי הדירות ורף הרווחיות של היוזמים הם שני החסמים הכלכליים העיקריים בתמ"א 38, ומהווים תנאי מינימום לביצוע פרויקטים כאלה. הרף הנדרסי אמנם אינו גורם כלכלי, אך יש לו השלכות כלכליות ישירות - הוא הרף העליון לביצוע פרויקטים כאלה. באחרונה צצו בעיות שרף זה מציב בפני מימוש פרויקטים לפי התמ"א, בשעה שבמשרד הפנים ניסו להתמודד באופן טוב יותר עם רף הרווחיות, באמצעות הגדלת זכויות הבנייה

על הגג מקומה אחת לשתי קומות וחצי. בעקבות פרסום מוקדם של הכוונה, שיגרו חברי ועדת המומחים לבדיקה וחיוק מבנים קיימים לעור מסי רעידות ארמה מטעם מכון התקנים, בראשות המהנדס ירון אופיר, מכתב לגופים הממשלתיים הרלוונטיים. במכתב הם טענו, בין היתר: "אנו סבורים כי ליוזמה לתוספת שתי קומות וחצי על כל מבנה קיים יש משמעויות הנדסיות מרחיקות לכת, שכלל לא נדונו - וטמון בה סיכון הנדסי ניכר, בשל הגידול שיחול בעומסים האנכיים ובעומסים האופקיים שיפעלו על המבנה ברעירת הארמה. ככל הידוע לנו, היוזמה שעל הפרק אינה מסתמכת על כל ניסיון מוכר בעולם, ולא ברור כלל כי התועלת שתצמח ממנה גדולה באופן מובהק מהסיכון שייגרם למבנים".

למרות זאת אושר תיקון לתמ"א ברוח ההצעה, תוך הרגשה שתוכניות ייברקו פרטנית כדי למנוע סיכון מבנים. לפני כשבועיים אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה נוסח הוראות, המפרט את הכלים והתנאים הנדרסים והתכנוניים ליישום שמציעה התמ"א. הנוסח מפורסם כעת להעדרת הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, ולאחר מכן יובאו ההערות לדיון בפני המועצה הארצית.

עם זאת, הרגישה המועצה הארצית כי תמ"א 38 לא תאפשר ישימות כלכלית לכל יחידות הדיוור שנדרש לחוק. לפיכך, החליטה המועצה לפנות למשרדי הממשלה ולפרט את הנדרש מכל משרד

לשם הגברת המוכנות מפני רעידות ארמה. במשך השנים ניסה הממסד להתאים את תמ"א 38 למציאות. רק באחרונה נוספה לה גרסה חדשה, שמכונה תמ"א 38 2. זו מאפשרת הריסת מבנה קיים והקמת חדש, שיממש את זכויות הבנייה הג' לזכות בתוכניות המאושרות במקום, בתוספת הוד כויות המוענקות על ידי תמ"א 38. אין ויכוח על כך שהקמת מבנה חדש עדיפה על חיוק מבנה קיים, והתקווה היא שיותר פרויקטים מסוג זה יבוצעו.

מעבר לכך, לתמ"א 38 2 חשיבות גדולה בכך שהיא מגדילה את הכראיות הכלכלית של היוזמים להיכנס לפרויקטים כאלה, גם במקומות שעד כה סבלו מאי כראיות כלכלית. גורי נדלר, מנהל תכ' נון אסטרטגי והתחדשות עירונית בעיריית בת ים, אומר: "אישור התיקון השני לתמ"א 38 לפני כמה חודשים, העביר את רוב הבניינים בבת ים למצב של כראיות כלכלית לביצוע התמ"א. לכן אנו רואים התערורות מחדשות בנושא, וצופים שגל הבקשות יגבר בשנה הקרובה. אנו רואים ביישום תוכניות תמ"א 38 חלק חשוב בהתפתחות הנדל"ן-נית האורבנית האדירה המתרחשת כעת בבת ים".

החסם המוניציפלי

לא רק חסמים פנימיים בתמ"א מקשים על מימושה. יש לה גם חסמים חיצוניים, בצורת הסי-דרת מנגנוני מיסוי, ליווי בנקאי ואחרים, שבהדרגה עוברים התאמות כדי להאיץ את ביצוע התוכנית. ואולם חסם נוסף למימוש, שקשה יותר לפרוק, הוא זה שמציבות הרשויות המקומיות והוועדות המקומיות. אלה לא תמיד רואות את תמ"א 38 בעין יפה, לעתים משיקולים הנדרסים וחוסר אמון בכך שהתוכנית אכן תספק מיגון אמיתי למבנים. לעתים ההתנגדויות נובעות משיקולי תכנון עיר - לדוגמה, החשש שתוספת יחידות דיור בשכונות מסוימות תעיק על סביבתה ועל התשתיות שבה, או הרצון לבצע במקום תוכניות רחבות בהרבה מאלה המתאפשרות במסגרת תמ"א 38.

לצד רשויות שמעוניינות לעודד שיפוץ והגדרת מבנים על סמך תמ"א 38, כמו רמת גן, הרצ' ליה, רעננה, רחובות וח'פה, יש רשויות שמתלהבות פחות מהעניין, ובראשן תל אביב. לפיכך, אף שמי דובר בעיר שהנפיקה עד כה את מספר היתרים הג' דול ביותר לפי תמ"א 38, היא נחשבת גם לסרבנית התמ"א הגדולה ביותר.

ואולם, אמזל מעיר כי גם רשויות בעלות כוונות טובות עלולות להכניס פרויקטים לבעיות: "כחלק מקידום תמ"א 38, ניתנת אפשרות לרשויות המ' קומיות (על פי סעיף 23 לתמ"א 38) לקדם תב"ע המשלימה ומוסיפה זכויות לתמ"א. הבעיה עם תר-כניות אלה היא שברבות מהן לא נלקחו בחשבון גורמים רלוונטיים, כמו הסיכונים הסיסמיים בכל אזור בעיר, המשליכים על אופן חיוק הבניינים, וההשפעות של התוכנית על המרחב האורבני. מצב זה גורם לכך שיום שמיגיע ליישום הפרויקט לא יכול לדעת בוודאות מהן החובות והזכויות שי-חולו עליו, ולכן קשה לו להבטיח בצורה מדויקת לדיירים מה יקבלו.

גם בעתיד, תמ"א 38 תוסיף להיות כלואה במי-רווח הלא גדול שבין שיקולי הכלכלה וההנדסה, ונקודת האיזון שמאפשרת הקמת פרויקטים לפי התמ"א תוון בהתאם לשינויים במחירי הדירות, עלויות תשומות הבנייה והידע, והתקנות בכל הק' שור לרעידות ארמה, שיתוספו למה שקיים היום. לפיכך, ניתן לומר שבתמ"א 38, שבמונחים של תוכניות מתאר ארצית נחשבת עתירת שינויים, הרעיון חוק מאוד ממצוי ■

