



בניינים שבהם בוצעו פרויקטים של תמ"א 38 ברמת גן (מימין). ראשון לציון וחיפה. "אין תמריץ מספיק לחיזוק מבנים באזורי הפריפריה"

"בפרויקט מסוים בתל אביב הוצע היום לדיירים מקומות חנייה במקום הגדלה של הדירות, והדיירים הסכימו, משום שמקום חנייה בתל אביב שווה מאות אלפי שקלים. בפרויקט ברמת גן הוצע היום חלופה שונה לגמרי לדיירים - להקים בתוספת לדירות על הגג גם דירות בקומת העמודים, ולרשום אותן על שם בעלי הדירות", מספרת מור.

הבטחות מפליגות ללא גיבוי

חסם הדיירים מתעצם, פעמים רבות, כתוצאה מיזמים לא מקצועיים שמבטיחים לבעלי דירות הבטחות מפליגות, ללא גיבוי תכנוני וכלכלי. פרי על יוצא מכך הוא שהדיירים המוקסמים מההבטחות מסרבים לשתף פעולה עם גופים מקצועיים, שמס' בירים שלא יוכלו לממש את ההבטחות. "האנשים הללו שורפים את הפרויקטים", אומרת מור. "הם מחתימים את הדיירים על אישור לבצע פרויקטים שאין להם אחיזה במציאות".

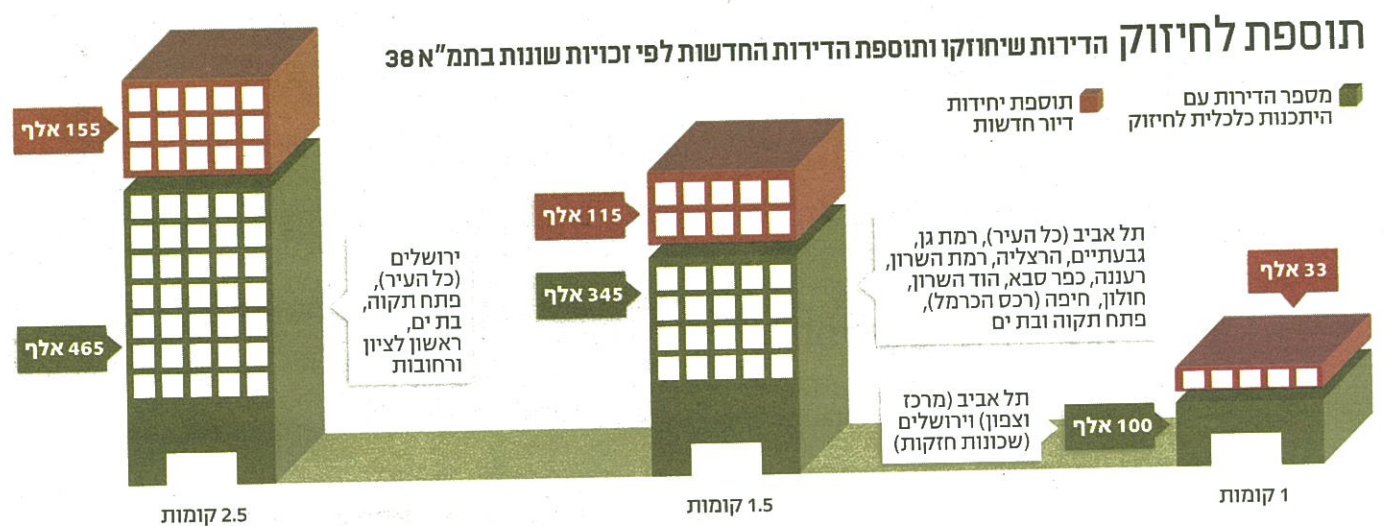
מבחינת היוזמים התחשיבים מורכבים בהרבה. יעקב אנגל הוא בעל השליטה בקבוצת אנגל-לאינווסט, המתמחה, בין היתר, בפרויקטים בתחום תמ"א 38 בגוש דן ובשרון. החברה מעורבת כיום ב-42 פרויקטים כאלה, בין היתר בתל אביב, גב' עתיים, רמת גן, רמת השרון והרצליה.

"המרכיב העיקרי בתמ"א 38 הוא חיזוק מסיבי של הבניין כדי שיעמוד בת-קני רעידת אדמה", מסביר אנגל. "התמחור משתנה מבניין לבניין. הוצאה שנייה קשורה בהעלאת ערך הבניין. מדובר בשיפוץ החיצוני הכללי, הכולל גם את חדר המדרגות והוספת המעלית".

הבנייה על הגג - בדרך כלל בין קומה לשלוש קומות נוספות - היא הרובר השלישי שיש לתמ"א. בדרך כלל בניית קומה נוספת אינה משתלמת לקבלן, אלא אם מדובר באזור שבו מחירי הדירות גבוהים מאוד, אבל גם אז מדובר בכראיות גבולית בלבד. בניית הדירות החדשות אמורה לכסות את עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין ובניית הדירות החד-שות, ולמעשה מהווה את הרווח של הקבלן.

לצד העלויות, עומדים לנגד עיני הקבלן הת-קבולים בעבור הדירות שיקים. מאחר שאלה נמ-צאות על הגג, מדובר בעיקר בדירות מיוחדות כמו מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים, כך שבתחילת הדרך היתה תקווה שמחיריהן הגבוהים יספיקו להעניק לפרויקט היתכנות כלכלית.

המצב בשטח שונה. תחשיב עלויות מול תק-בולים בפרויקט תמ"א 38 בכפר סבא העלה כי אם יסתפקו בתוספת של קומה אחת לפרויקט, היום



מקור: עבודת מומחים שנערכה עבור משרד השיכון והבנייה

כמה ועדי בתים בשכונה ערכו ישיבות, ובאופן לא מפתיע בעלי הדירות בבתים ללא מעלית מצאו את הפרויקטים כלכליים - בעיקר משום שתוספות של מעליות יוכלו להעלות את שווי הדירות בקומות הגבוהות. לעומתם, בעלי הדירות בבתים עם מעלית הגיעו למסקנה ששיפוץ חיצוני וחיזוק המבנים יעלה את שווי הדירות באופן מינורי, שאינו שווה את המטרדים שישבלו מהם בזמן העבודות.

ומה עם מיגון המבנים? "אף אחד לא לוקח בחשבון את המיגון מרעידות אדמה, והסיכוי של יום לממש פרויקט מבלי שיוסיף שטחים לדירות, או לפחות מקומות חניה, הוא נמוך", קובעת האר"י כלית עדנה מור, המתמחה בתוכניות לפי תמ"א 38. "אנשים מעדיפים במרבית המקרים לוותר לחלוטין על הפרויקט מאשר לנסות להתפשר על תוכניות שהיו להם, שהתבררו כלא ניתנות לביצוע".

עו"ד ניר אמזל, שותף במשרד עו"ד אמזל-לוי-חסיד המתמחה בנדל"ן ובתמ"א 38, מסכים עם עדנה זו: "קשה לדיירים לזנוח את שיקוליהם האינדיבידואליים, בבחינת 'מה יוצא לי מזה, ולה-תרכו בחיזוק הבניין נגד רעידת אדמה ולכן יש חי-כוכים בין הדיירים ליום ובינם לבין עצמם'".

אחד הפתרונות היצירתיים שנקטו היוזמים למימוש פרויקטים לפי תמ"א 38, שבהם לא ניתן להוסיף שטחים לדירות, היה להציע לדיירים כסף במקום תוספת חדרים. עם זאת, מהר מאוד הובהר ליזמים שחלופה זו לא באה בחשבון, משום שהקלות המיטוי שהם זכאים להן לא חלות על מתן כסף.

ומה הביא לכישלון הגדול? חסמים, אלא מה. יש בתוכנית כמה חסמים, חלקם מובנים הנובעים ממהותה, וחלקם קשורים לתנאים החיצוניים שבהם מנסים לממש. שני החסמים המובנים בתמ"א 38 הם הרף התחתון לביצועה, שהוא רף ההיתכנות הכ-לכלית של הפרויקטים; והרף העליון הוא הרף ההנ-דסי, שמעבר אליו המבנים לא רק שלא יחזקו מפני רעידות אדמה - אלא יש סכנה שהם אף יחלשו. רף ההיתכנות הכלכלית, שאליו גם כיוון המ-י בקר, הוא רף בסיסי שבהיעדרו אין מה לדבר על פרויקטים. ואולם למעשה קיימים שני רפי היתכ-נות כלכליים לביצוע פרויקט לפי תמ"א 38. האחד מבחינת הדיירים והאחר מבחינת היום.

מעלית מורידה את הכדאיות

עבור הדיירים התחשיב פשוט, וצריך לענות על השאלה בכמה יעלה שווי הדירות עקב השיפוץ. אין בעיה לשכנע בעלי דירות ישנות של שלושה חדרים בגוש דן, שמחיריהן 500-700 אלף שקל לחדר, שתוספת של חדר ומרפסת תוסיף לערכן כ-30%. שיפוצים חיצוניים ותוספת מעלית עשויים להעלות את שווי הדירות הללו בעוד כ-10%-15%. הבעיות צצות בדרך כלל במצבים מורכבים יותר. אם מדובר בעלייה לא משמעותית בשווי הדי-רות, יש חשש שדיירים יחליטו שהפרויקט אינו כלכלי בעבורם. לדוגמה, במרכז ראשון לציון קיים מתחם של בתים סמוכים, שבחלקם יש מעליות ובחלקם לא, ואין אפשרות להוסיף בהם שטחים.

