

# הפוטנציאל של תמ"א 38 גדול - וכך גם החסמים

תמ"א 38, המסומנת כאחת ההבטחות היזמיות הגדולות בענף הנדל"ן, לא מצליחה להתרומם. הסיבות לכישלון: מגוון חסמים, שחלקם נעוצים בכדאיות הכלכלית - ליזמים ולדיירים - וחלקם בבעיות תכנוניות

## מאת אריק מירובסקי

**ת**מ"א 38, תוכנית המתאר הארצי ציית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, היא הנושא הנדל"ני הבוער ביותר ביום בתחום היזמי. רבים מאמינים שהתוכנית מהווה ענף כלכלי ויזמי בעל פוטנציאל אדיר. ולא בלי צדק - מדיווחים שנמסרו למועצה הארצית לתכנון ולבנייה, היקף היזמות הדיור הזקוקות לחיזוק בפני רעידות אדמה מגיע ליותר ממיליון (בכ-150 אלף מבנים). זהו מספר מכובד ביותר, שאכן פותח פתח נרחב ליזמויות בתי חוב. ואולם למרות נתוני הפתיחה המרשימים, המציאות בשטח עלובה. במלאת המש שנים לאישור התוכנית, דיווח משרד הפנים כי הוגו שו כ-1,000 בקשות לקבלת היתרי בנייה על פי התמ"א, ומתוכן אושרו כ-100. זה שיעור מדאיג כשמדובר בתוכנית כה חשובה. העיקרון שלפיו פועלת תמ"א 38 פשוט ואלגנטי: מאחר שבישראל קיימים כל כך הרבה בניינים שאינם עומדות בתקנות ההנדסיות לחיזוק מבנים

בפני רעידות אדמה, המדינה החליטה להפריט את הטיפול בהם, ולהעבירו לשוק החופשי. לצורך התרי כנית נקבע כי דירות שהוקמו לפני 1980 (השנה שבה אוצרו התקנות ההנדסיות המתאימות) ייכללו בתוכנית, וכי בתמורה לחיזוק המבנים יקבלו היזמים המשפצים זכויות בנייה על הגג, במקור של קומה אחת. בצורה כזו, כך סברו עורכי התוכנית, יפוצו היזמים על הבנייה שביצעו ואף יגרפו רווחים בגין מכירת הדירות שיבנו על הגגות. ואולם מהר מאוד התגלה שהחיים לא כה פשוטים, ומה שנראה הגיוני ופשוט על הנייר מסתבך הולך כשהוא מגיע למימוש. "אמצעי העידוד לחיזוק מבנים המוצעים בתמ"א 38 - בניית דירות נוספות במבנה המיועד לחיזוק, מכירתן ושימוש בתמורה למימון החיזוק, והכל בפטור ממסים והיטלים - אין בהם משום תמריץ מספיק לחיזוק מבנים באזורי הפריפריה", כתב מבקר המדינה ברו"ח שהוציא בנושא לפני כמה חודשים. "בשל הביקוש הנמוך לדירות באותם אזורים וערך הקרקע הנמוך, ייתכן שהתמורה ממכירת הדירות שייבנו לא תספיק למימון חיזוק המבנים ולהבטחת רווח סביר לקבלנים הבונים, והם יעדיפו לוותר על העסקה".

המבקר המעיט בחומרת התיאור, משום שבפני על הרברים בעייתיים יותר, וגם במקומות שאינם פריפריה - כמו נתניה, רמת השרון והוד השרון - עדיין לא הוצאו היתרים לתוכנית תמ"א 38. בערים אחרות במרכז הוצאו היתרים בודדים בלבד. כמה דוגמאות: בחיפה, שבה ניתנו עד עתה היתרים רבים יחסית (תשעה), מתוכם חמישה פרויקטים הושלמו, המרחב הגיאוגרפי שבו קיימת כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים מצומצם מאוד, וכולל שכונות מסוימות על הכרמל בלבד. בתל אביב, שבה נרשם שיא ארצי של 18 היתרים, נרשם גם שיא של דחית פרויקטים על רקע מקצועי-הנדסי. בכל מחוז הצפון של משרד הפנים לא נרשם אף פרויקט לפי תמ"א 38.

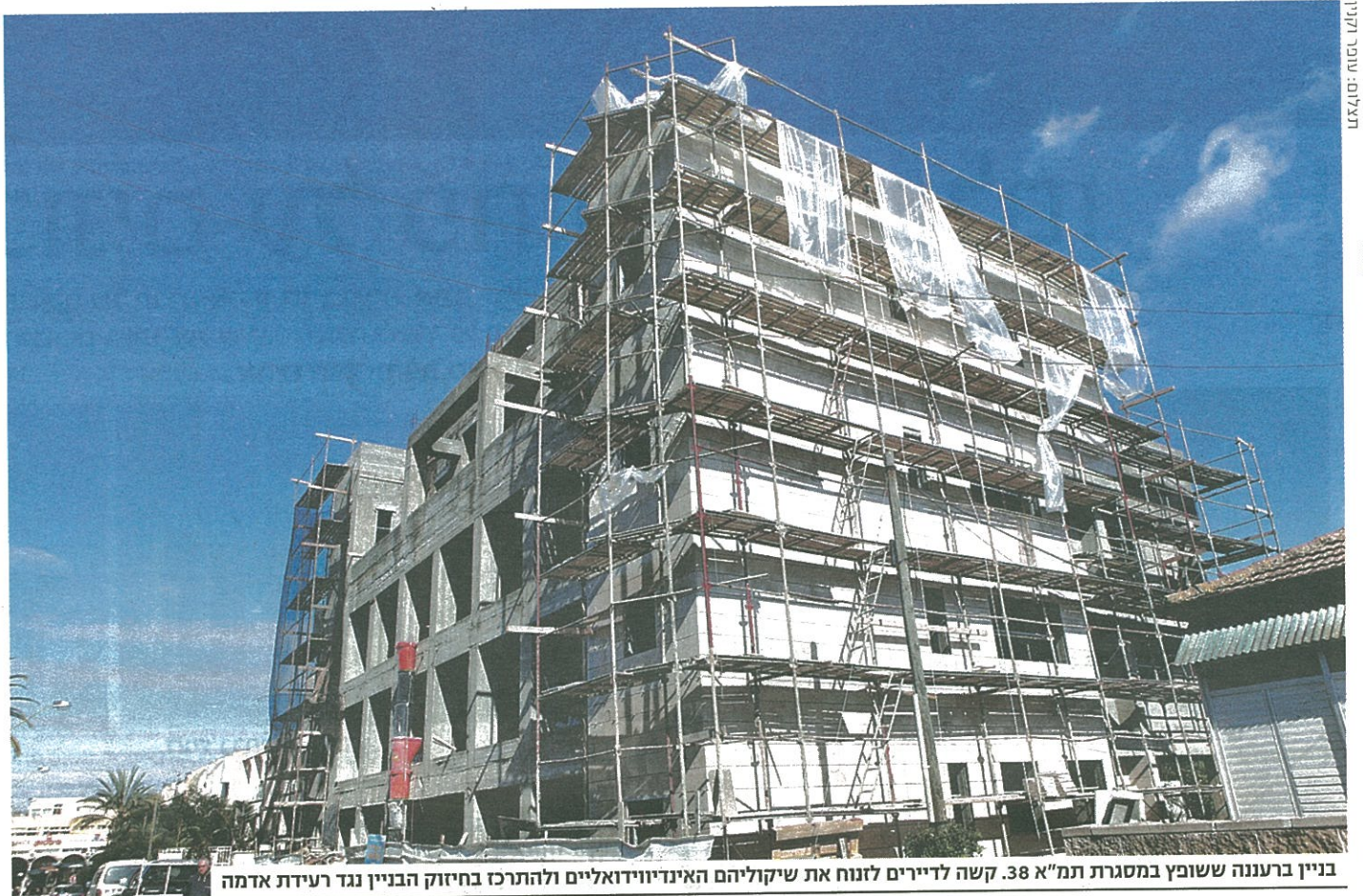
לסיכום המציאות העגומה, אין צורך להרחיק עד לפריפריה כדי לסכם שיום הולדת 5 לתמ"א 38, שנחגג לפני כחודש, לא היה שמח. עם 43 פרויקטים בארבע הערים הגדולות שזכו להיתרים, אין הוכחה נחרצת יותר לכישלון הגדול של התוכנית, על כל הפוטנציאל האדיר שטמון בה.



## תמ"א 38 בערים שונות



מקור: מרכז השלטון המקומי, העיריות



בניין ברעננה ששופץ במסגרת תמ"א 38. קשה לדיירים לזנוח את שיקוליהם האינדיווידואליים ולהתרכז בחיזוק הבניין נגד רעידת אדמה

תצלום: עומר קורין