



ערן רולס (45)

האם ההקלות בתמ"א 38 יוציאו אותה מהקיפאון?

# איך מחזקים את תמ"א 38

מומחי הנדל"ן מסכימים: האישור שנתן בשבוע שעבר משרד הפנים לתוספת זכויות בנייה והאפשרות לנייד אותן, לא יספיקו כדי לתת לתוכנית חיזוק המבנים את הדחיפה שלה היא זקוקה. לגבי הפתרון החלופי הם פחות תמימי דעים

שירלי ששון-עזר ודונית לוי



**תפקיד:** מייסד ובעלים של מרכז הבנייה ב-17 השנים האחרונות, שמלווה כיועץ בתחומי ההנדסה והרישוי פרויקטים נדל"ניים פרטיים בכל רחבי הארץ  
**תפקידים קודמים:** איש שיווק בחברת איטונג  
**עוד משהו:** אוהב לבשל ולטייל

פתרון נכון, יפה וטוב ב-80% מהמקרים. זה יפתור את הבעיה של רעידות אדמה בסולם של עד 8 ריכטר."

לפי הערכות משרד הפנים, כמיליון יחידות דיור בכי-200 אלף מבנים נמצאות בסכנת קריסה במקרה של רעידת אדמה מהותית בישראל. עם זאת, מאז אישור תמ"א 38 ב-2005 הוגשו למשי" רד הפנים רק כ-1,000 בקשות לחיזוק מבנים במסגרתה. הרשויות המקומיות הונחו לדווח למשרד על כל תוכנית שאושרה, אך כחצי מהן אינן עושות זאת. כתוצאה מכך, אין בידי משרד הפנים נתונים המאפשרים לדעת את מספר הבקשות לחיזוק שאושרו.

השינויים החדשים יביאו להתערבות תחום חיזוק המבנים?

לול גם טיפול משפטי ותקציבי. כדי לבחון עד כמה השינויים בתוכנית עשויים להוציא את חיזוק המבנים מקיפאון ולקדם את החלתה בפריפריה ערך "כלכליסט" פאנל מומחים בהשתתפות יו"ר לשכת השמאי המקרקעין אוהד דנוס; יום הנדל"ן יעקב אנגל, הנחשב לאחד השחקנים הגדולים בשוק התמ"א 38; ואת יו"ר מרכז הבנייה רולס.

## "המחוקק לא הפך את תמ"א 38 לכדאית"

"על הנייר תמ"א 38 היא פתרון טוב לטיפול במצב הרעוע של מבנים רבים בארץ, אבל המחוקק לא דאג לכך שהוא יהפוך לכדאי באמת ליוזמים ולכן הוא לא יציל את כל אלה שלא גרים באזורי ביקוש", מגדיר השמאי דנוס את הבעיה המרכזית בתוכנית חיזוק המבנים. לעומתו ולעומת רולס, היום אנגל דווקא סבור שמדובר בפיתרון מוצלח. "תמ"א 38 היא הפתרון היחיד והמעשי לצורך בחיזוק מבנים", אומר אנגל. "זה

תמ"א 38 היא פיתרון גרוע לעומת החלופה של פינוי-בינוי. זהו יציר כלאיים של השארת המצב כמו שהוא ובנייה מחדש של התחדשות עירונית אמיתית", אמר ערן רולס, יו"ר מרכז הבנייה שמלווה כיועץ בתחומי ההנדסה והרישוי פרויקטים נדל"ניים פרטיים רבים בר-חבי המדינה, במהלך פאנל "כלכליסט" בנושא תמ"א 38.

בשבוע שעבר, שש שנים לאחר ההכרזה על תמ"א 38 – תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – ועל רקע הביקורת ברבר חוסר הצלחתה ואי-כדאיותה מבחינת היוזמים, קיבלה התוכנית חיזוק משלה ממשרד הפנים. המשרד אישר שורת הקלות ובהן תוספת זכויות בנייה של קומות נוספות ואפשרות לנייד זכויות בנייה למגרש אחר תמורת חיזוק מבנים שנבנו עד ל-1980 – מהלך שמטרתו לדחוף לחיזוק מבנים בפריפריה. עם זאת, גם במשרד סבורים כי ההקלות החדשות צריכות להיות רק חלק מחבילת צעדים, שתכ-

## רעידת האדמה לא מחכה ליוזמים תוצאות תמ"א 38 והאלטרנטיבות לחוכנית

### שלוש חלופות לתמ"א 38

**הצעת לשכת השמאים**  
חיוב יזמים שרוצים לבצע תמ"א 38 במרכז לחזק מבנים בפריפריה

**הצעת מרכז הבנייה**  
תוכנית ארצית לפינוי-בינוי, שתכלול ניוד המוני של זכויות בנייה

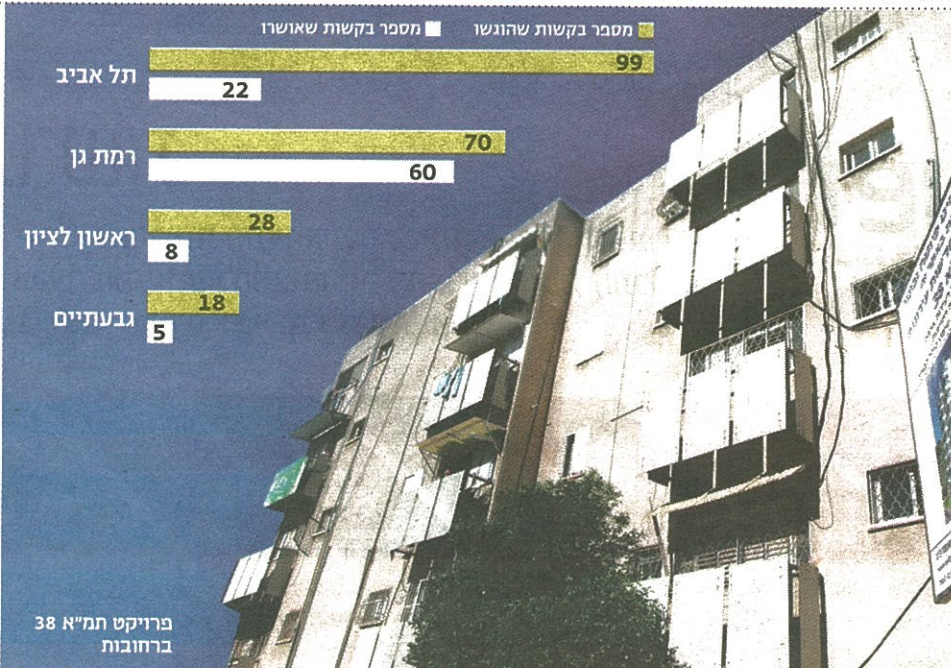
**הצעת איגוד המהנדסים**  
קרבן ממשלתית שתעניק הלוואות לבעלי דירות למטרת חיזוק המבנה

200,000

מבנים בסכנת קריסה במקרה של רעידת אדמה (לפי הערכות משרד הפנים)

1,000

בקשות לחיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38 הוגשו מאז אישור התוכנית



מקור: משרד הפנים. צילום: צפירי אביוב

יבשל בעיות דיווח מצד הרשויות המקומיות אי-למשל הפנים ותזוים לנבי כלל הבקשות שאושרו