

האם מתן הקלות
בתמ"א 38 יגרום
לקידום פרויקטים?

4

בניין העובר חיזוק מפני
רעידות אדמה ברמת גן

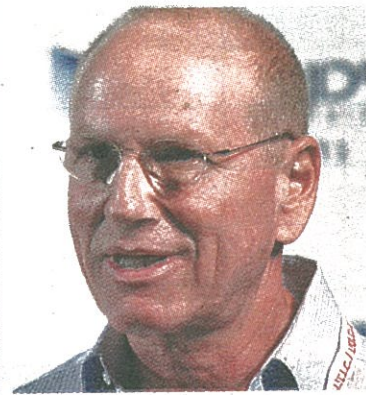


"הפחתת רף ההסכמה הנדרש לא פותרת את בעיית השכן הסורר"

היוזמה של משרד האוצר למתן הקלות במיזמי תמ"א 38 ופינוי-בינוי היא יוזמה ברוכה, כך הגיב אתמול היוזם יעקב אנגל, בעלי קבוצת אנגלאינווסט המתמחה במיזמי תמ"א 38, לסעיף העוסק בהתערבות עירונית בתוכנית האוצר להתערבות בשוק הדיור. האוצר הציע כמה הקלות לקידום מיזמי תמ"א 38 (חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, תוך שיפוצם והוספת דירות): הורדת רף ההסכמה הנדרש מדיירי הבניין לטובת הפרויקט מ-66% ל-50% בלבד, והגדלת

זכויות הבנייה. אנגל מציין כי ההצעה להגדיל את זכויות הבנייה תעלה את הסיכוי שיותר יזמים ייכנסו לתחום חיזוק המבנים. באשר לסעיף צמצום שיעור ההסכמה בקרב הדיירים, שנועד לטפל בבעיית "השכן הסורר", אמר אנגל כי "אם פרויקטים יאושרו גם עם הסכמה של מחצית מהדיירים, זה יאפשר להיבנות יותר בניינים לעבור חיזוק, שיכלול שיפוץ של חזית הבניין והלובי, ערך הדירות יעלה וכולם ייהנו". בשורה התחתונה אמר אנגל: "זה ישרת את מטרת האוצר שייבנו יותר דירות וההתייקרות תיעצר".

לדבריו מצטרף גם דן פרנס, מנכ"ל קרסו נדל"ן – מהשחקניות הגדולות בשוק התמ"א 38. לדבריו, אין ספק כי הקלה בזכויות הבנייה היא הכיוון הנכון להגיע את התוכנית. "ככל שתגדל התמורה לדיירים, כך יהיה תמריץ גדול יותר עבורם להסכים לתהליך". לגבי הפחתת אחוז ההסכמה, פרנס פחות נלהב: "זה לא יפתור את הבעיה. רוב היוזמים לא ייכנסו לפרויקט תמ"א 38 בלי הסכמה של 100% מהדיירים. בכל



יעקב אנגל. "היוזמה היא ברוכה"

צילום: עמית שער



12

בניינים

מספר מיזמי תמ"א 38 אשר הושלמו



70

פרויקטים

מספר היוזמות שאושרו ונמצאות בהליכי תכנון



250

בקשות

מספר היוזמות לשימוש בתמ"א מאז הושקה



5

שנים

משך הזמן שעבר מאז הושקה תמ"א 38

אופן, זאת המדיניות שלנו. דייר לא מרוצה אחד יכול לתקוע מקל בגלגלים ולעשות צרות לאורך כל הדרך. ללכת לפרויקט רגיש ומורכב כזה, עם סיכון לא סביר, זה לא ללכת לעסקה חכמה. "הכיוון הנכון של הגדלת זכויות הבנייה הוא לעודד יותר את הפריפריה באמצעות זכויות בנייה גבוהות יותר, כדי להגדיל פוטנציאל ורווח לקב"לנים", אמר פרנס. טענה זו נתמכת על ידי המספרים בשטח: אף לא אחד ממיזמי תמ"א 38 המעטים שהושלמו בוצע מחוץ לגבולות אזור המרכז.

"במקביל", מוסיף פרנס, "כדאי לשפר את תהליכי הרישוי שעדיין מסורבלים ושונים מעיר לעיר ולתת דחיפה למסלול אחיד להיתרים בכל העיריות". גם פרופ' דניאל גת, כלכלן מקרקעין מהמרכז לחקר העיר והאזור בטכניון, לא מאמין שהטיפול בהתנגדות הדיירים יקדם מיזמי תמ"א 38. "במחקרים שערכתי נמצא כי הרבה פעמים לא הדיירים הם אלה שתוקעים את התוכניות. למשל, נכחתי בדיון שבו חברת מועצה מהירוקים התנגדה לפרויקט כי הוא מגדיל את הצפיפות".

ד"ר אפרת טולקובסקי, מנהלת מכון גזית-כצמן לנדל"ן באוניברסיטת תל אביב, טוענת כי הנושא הבעייתי ביותר הקשור בתמ"א 38 לא טופל כלל. "בתמ"א 38 בכל שבועיים יוצאים בהצהרה חדשה. היום מוסיפים קומה, מחר שתי קומות. הדיירים אומרים לעצמם, 'נחכה ונראה אילו עוד מתנות ייתנו לנו'. האם אי פעם דייר קיבל מהאוצר דף הנחיות שמסביר לו על התוכנית, מה כדאי, מה לברוק? אם היה משהו אחד, זה היה תורם רבות לביצוע התוכניות".

שי פאזנר ושרלי ששון-עזר