

השינויים שנוספו לתמ"א 38 מאז אישורה ב-2005

הסכמה חלקית: אושר לקדם מיזמי תמ"א 38 בהיעדר הסכמה מלאה של כלל דיירי הבניין, אלא בהסכמה של 66% מהם בלבד

תוספת חדרים: תיקון לתוכנית איפשר לבנות תוספת חדרים על הגג והגדיל את תוספת הבנייה מקומה אחת לקומה וחצי

בנייה חדשה: תיקון 2 מאפשר ליזמים להרוס מבנים קיימים ולבנות במקומם מבנים חדשים, תוך ניצול תוספת זכויות הבנייה

תוספת קומה: עיריית רמת גן מאשרת לבנות תוספת של 2.5 קומות פטורות ממס במקום תוספת של קומה וחצי בלבד

התיקון החדש: ניתן לבנות תוספת של 2.5 קומות פטורות ממס בכל הארץ ולנייד זכויות בנייה בין פרויקטים באותה עיר

האחריות עוברת לראשי הערים

במהלך הדיונים לגיבוש תיקון 3 החדש הועלתה הצעה לגבש רשימה שחורה של ערים יקרות באזור המרכז, שבהן תתאפשר תוספת של קומה אחת בלבד ולא של 2.5 קומות, מתוך מחשבה כי בערים אלה ביצוע מיזמי תמ"א 38 גם כך משתלם כלכלית. אלא שראשי הערים של רמת גן, רעננה, הרצליה והוד השרון הזרעו קו וביקשו לאפשר לתושביהן לזכות בתמ"א 38 וזה לזה שיקבלו תושבי הפריפריה.

בעקבות זאת ובעקבות מחאת יזמים כנגד ההצעה, החליטה לבסוף המועצה הארצית לתכנון ובנייה לבטל את הרשימה ולאפשר את התוספת של 2.5 קומות בכל הארץ. עם זאת, כל ראש עירייה או ועדת בנייה מקומית רשאים לבחור אם להעניק ליזמים באזורים מסוימים את התוספת המלאה או לאפשר להם לבנות רק חלק ממנה.

להערכת אוכמן, ההחלטה בדבר תוספת הקומות תביא לשינוי שוק מיזמי תמ"א 38 ולזינוק במספר העסקאות. "התיקון יפתח את השוק לערים נוספות שעד כה נותרו מאחור ולא עמדו בבחינה הכלכלית", הוא אומר. "המהלך של עיריית רמת גן (להגדיל את תוספת הקומות - ד"ל) היה הראשון שפרץ את הדרך, וראינו מה קורה שם. כעת זה יכול לקרות בערים נוספות ורבות".

לפי עו"ד אביב טסה, המתמחה בתמ"א 38, התיקון הופך את ראשי הערים והוועדות המקומיות למשווקים הנתונים ללחץ התושבים שמעוניינים בשיפור בתיהם. "נגמרו התירוצים. כשהתנאים יהיו שווים בכל הערים, האחריות תהיה נתונה לפתחם של ראשי הערים", הוא אומר.

"חוסר יעילות בוועדות התכנון או החלטה שלא לקדם את התמ"א בעיר יובילו את היזמים לאחת מעשרות הערים האחרות שבהן יש כראיות כלכלית. גם הדיירים, שהיו נתונים עד כה לחיזורים בלתי פוסקים מצד היזמים, יצטרכו להסתגל למצב החדש שבו לכל יזם יש אלפי אפשרויות דרישות לבניין שלהם. זה יבטיח שיזמים לא יפזרו הבטחות ללא כיסוי".

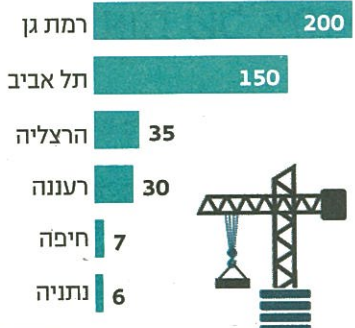
התמריץ לחיזוק הפריפריה לא מספיק

היכולת שמתיר תיקון 3 לנייד זכויות בנייה ממיזמי תמ"א 38 בתוך הערים יאפשר לשקם מרכזי ערים כראשון לציון ונתניה, שהתקשו עד כה להוביל מהלכים מסוג זה בשל היעדר תשתיות וחשש ממצוקת חניה. זאת מאחר שיום שבונה פרויקט חדש בחוף חדרה, למשל, יוכל לזכות בתוספת של 2.5 קומות לבניין החדש תמורת חיזוק מבנה במרכז העיר. מסיבה זו ניוד הזכויות עשוי למשוך לתחום חיזוק המבנים גם את החברות הגדולות, שנמנעו ברובן מלהיכנס לתחום עד כה.

עם זאת, הפריפריה הרחוקה יותר שמחוץ לגבולות חדרה-גדרה, להוציא חריגות כחיפה, עדיין לא מקבלת מענה. אזורים אלה, שרחוקים יותר מהמרכז, מאכלסים 400 אלף דירות שימשיכו להמתין לחיזוקים. "התיקון לא יפתור את הבעיה המרכזית שבה נתקלים יזמים בערים כבית שאן ובאר שבע", אומר עופר אנגל, מנהל הפיתוח העסקי של אנגלאינווסט 38 ובנו של בעל החברה יעקב אנגל. "עלויות

היזמים מעדיפים לחזק את המרכז

תוכניות תמ"א 38 בשלבי אישור, לפי ערים



מקור: אתר תמ"א 38

הבנייה יישארו בעינן, אך מאחר שהמחירים שבהן נמכרות דירות בערים אלו נמוכים, יזמים פחות מתעניינים בהן בשל חוסר כראיות כלכלית. "יש להסיר את ההגבלה לתוספת של עד 2.5 קומות בערים כמו טבריה, בית שאן ועפולה כדי לעודד יזמים לחזק בהן מבנים, ובכך להרחיב את מימוש תמ"א 38 לכל רחבי הארץ", טוען עו"ד גיא פרבמן, שמשרדו מלווה יותר מ-250 פרויקטים של תמ"א 38. "בפריפריה צריך להפנים שהזכויות הניתנות מכוח התמ"א, תפקידן לממן חיזוק והן לא נועדו לעשיית רווחים", אומר עו"ד משה טרספולסקי המתמחה בתמ"א 38.

טרספולסקי מציע שיזמים שמחזקים בניינים בפריפריה יקבלו זכויות בנייה באזורי הביקוש באמצעות אדמות מינהל מקרקעי ישראל וקק"ל. "חיזוק בבית שאן - קבל זכויות ביהוד או בגבעת שמואל", הוא מציע. לדבריו, יצירת בנק של זכויות בנייה באזורי הביקוש, שיועברו ליזם שמבצע תמ"א 38 באזור שבו התוכנית אינה כראית כלכלית, תאפשר להרחיב את חיזוק המבנים גם לאזורים מסוג זה.