



פרויקט תמ"א 38
בראשון לציון. לא יוצאים
מגבולות חדרה-גדרה
צלום: עמית שעל

תיקון 3 לתוכנית חיזוק המבנים תמ"א 38 יוצא לדרך

השיפוץ של תמ"א 38 שוב שכח את הפריפריה

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה אישרה את התיקון המשמעותי ביותר עד כה של תוכנית חיזוק המבנים תמ"א 38, שמגדיל את התמריץ הכלכלי של היזמים. בענף הנדל"ן מעריכים כי התיקון יכניס עשרות ערים נוספות למעגל הפרויקטים, אך טוענים כי מאות אלפי דירות מחוץ לגבולות חדרה-גדרה נותרו ללא מענה

שויות כי מורכבות הפרויקטים מחייבת מעורבות של יזמים, וכי חיזוק המבנים, העילה ליצירת התוכנית, נדחק לשולי רשימת השיקולים לטובת סוגיית הכי דאיות הכלכלית ליום ולדיירים. סוגייה זו הביאה לכך שעיקר הבנייה במסגרת התוכנית בוצעה ברמת גן, בתל אביב ובערים סמוכות כראשון לציון, הרצליה ורמת השרון.

אף שהשינויים שנוספו לתוכנית הגדילו את תוספת הבנייה לקומה וחצי מעל המבנה הקיים, עיקר העסקאות לביצוע תמ"א 38 נסגרו בתל אביב בשל מחירי הדירות הגבוהים בעיר, או ברמת גן, שהחל מ-2010 החלה לאשר תוספת בנייה של 2.5 קומות פטורות ממסים.

"נוצר קרב סכינים בין היזמים על כל עסקה, ונוצר מצב שבו הדיירים הם המלכים והחברות מנסות לרצות אותם", אומר אייל אוכמן, יו"ר ארגון חברות תמ"א 38 והתחדשות עירונית באיגוד לשכות המסחר ומנכ"ל חברת אגם שביט העוסקת בתמ"א 38.

"בחלק מהמקרים, יזמים שרצו לח" דור לשוק הציעו לדיירים תנאים מפי ליגים ואחר כך, כשלא יכלו לעמוד בהם, העסקה נתקעה", מסביר אוכמן את הבעייתיות בתחרותיות הגבוהה. "להערכת, מעבר לרמת גן ולתל אביב יתר הערים אינן רווחיות ליזמים, ונדרש ערו לאפשר להם לצבור ניסיון ומוניטין ובכך להתגלגל לפרויקט הבא".

נים הקודמים שנוספו לתמ"א 38 מאז הכרזתה ב-2005, שכן הוא מספק ליד מים את התמריץ הכלכלי לקדם חיזוק מבנים ביישובים נוספים מעבר לטבעת המצומצמת של גוש דן כפי שנעשה עד כה. עם זאת, מבקרי התיקון טוענים כי למרות הכוונה החיובית הפריפריה הרחוקה יותר שמעבר לגבולות חדרה-גדרה עדיין נותרה בחוץ, וכי תיקון 3 לא מספק לה מענה.

תוכניות השיפוץ נשארו בגבולות גוש דן

השינוי הראשון בתמ"א 38 נוסף ב-2008 וקבע כי מספיקה הסכמה של 66% מהדיירים בלבד כדי לקדם פרויקט. ב-2010 אושר לבנות תוספת של קומה וחצי במקום קומה בלבד, ובהמשך נוסף תיקון 2 לתוכנית המאשר להרוס בניין ולבנות תחתיו מבנה חדש המנצל את זכויות הבנייה הנוספות. אך למרות שורת השינויים, מתוך יותר מ-60 אלף מבנים בכל רחבי הארץ הוקמו לחיזוק בוצעו עד כה כ-100 פרויקטים בלבד, ורק 700 מבנים נוספים נמצאים בתהליך של אישורים.

מעבר לבעיית הדיירים הסרבנים, החסם העיקרי לביצוע מיזמי תמ"א 38 היה ההיתכנות הכלכלית. עם זאת התוכנית לדרך העריכו הרשויות כי היא תבוצע בידי הדיירים עצמם בבנייה עצמית. אך בחלוף השנים הבינו הר-

דונית לוי

א לפי דיונים, מאות מס' מכים והצהרות אינספור של שרים וחברי כנסת הובילו עד כה לשינויים קוסמטיים, שלא הצליחו להניע מחדש את תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, תמ"א 38, מאז שיצאה לדרך לפני שבע שנים. כעת עומדת התוכנית בפני השינוי המרחיק לכת מכולם שנחשב לבעל סיכוי רב להגדיל את כמות הפרויקטים בתחום, לאחר שהמועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה השבוע את תיקון 3 לתמ"א 38.

התיקון, שצפוי לעבור בחודש הקרוב לאישור ועדת השרים בממשלה, יאפשר להוסיף 2.5 קומות פטורות ממס שבה ומהיטל השבחה בכל המיזמים שנבנים במסגרת תמ"א 38 בכל רחבי הארץ. בנוסף, במקומות שבהם לא ניתן לבצע תוספת קומות, יותר ליזם לנייד את זכויות הבנייה למגרש אחר בתחומי אותה רשות מקומית או אזורית. בשוק הנדל"ן מעריכים כי תיקון 3 עשוי להצליח היכן שכשלו התיקון

אייל אוכמן, יו"ר חברות תמ"א 38: "מעבר לרמת גן ולתל אביב יתר הערים אינן רווחיות ליזמים, ומאפשרות להם לצבור ניסיון ומוניטין ובכך להתגלגל לפרויקט הבא"



צלום: גיל נחושתן