

תוכנית המאפשרת תוספות בנייה וחوت לאלה המוצעות בתיקון השלישי. התוכנית נותנת מענה הן לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה והן למיגון באמצעות בניית מגדלים. לדוגמה, שכונת אלה הן צעד חובי אבל לא מספק, שכן התוכנית לא תיתן מענה לפדריפריה. אם הממשלה מעוניינת בחיזוק ומיגון של בניינים שם, היא תהיה חייבת להכניס את היד לכיס, או לחלופין להציג שתורינות צירתיים אחרים, בדרך של תמריצים ליזומים והשלט מטלות על הציבור, שיכללו חיזוק מבנים באיזורי פדריפריה".

"הაבストורד האגדול של התוכנית", אומר גל, "הוא נספח 2 לתוכנית, לפיו הוא מהrig רשות מקומיות מהאפשרות לנצל את התוספות. דוקא רשות מקומיות היכולות למשם את התוכנית ולבצע את החיוק והמיון בגין התוספות, איןין יכולות לבכלן. לדעתו, אם כוונת המוחוקקים רצינית בקשר ליישום תיקון 3 לתמ"א, יש לבטל את הנספח מיידית. אם לא ייעשו כן, סביר להניח שנמצא עצמנו בתיקון 4 ותיקון 5 ועוד ועוד, אבל לא בחיוק ומיגון מבעניהם".

# הזמן לרשע

שירות חדש של הפורטל היישראלי  
הממשית 38 ([www.portal38.co.il](http://www.portal38.co.il)) מאפשר  
תושבים המתענייניםobi�ישום התוכנית  
שבת בית, להעלות את פרטי הבניין  
אתה, ולהמתין לקבלת העותק מקבל-  
ים, ללא תשלום ובזמן קצר יחסית. יתרון  
ווסף הקבלנים הפונים לתוכה העותק הם  
כך אלה שהפרוייקט רלוונטי מבהננותם.  
ל שעל הדירות לעשות הוא לבחור את  
הדירות המורה והוא ברורה.

מגננון המכון יאשר, לראשונה, לבעלוי  
יריות שרצוים לקדם תמי'א, 38, ליטול  
את היוזמה ולבצע את המהלך במחירות  
בקלות, גם בלי ידע מוקדם בנוסחה",  
וזומר מנהל הפורטל, שלומי רובינשטיין.  
לקבללים, מצירב, תהיה נגישות לבניינים  
בהם יזוע בזודאות כי יש רצון מצד בעלי  
חוויות לקרב את הפלוריקט, ואף הסכמת

הנזכר בפרק יב' בז' וצ' וט' מ-38. פורטל 38" מכיל מירע רב אודות תמי"א 38 ודרבי מושווא. מעבר למידען גל הקקה לרלוונטיות בתוכו, שמתעדכן בתדריות נבואה, נותן הפורטל שיירות ייחודי של עלי מקצוע הרלוונטיים, אשר הובילו לאירועים מוגשים ומשמעותיים.

**אנטלי האבר מאמינו כי לאן תיכון**

תקינה שנעשו להגדיל את כראיות התוכניות, עשויה ההפסקה של תחילה איתור בחירות הקבלן, להוות ויקת מרין דוקא. במקומות הווקאים לכך, כמו בפריפריה, ובוביינשטיין: "במקומות כמו חופה והאזור או אשדוד והדרום, גם כך הכריאות הכלכליות היא גובלית, וכך שבעל דירות ובעלים אמורים לעצם שהענין אפילו לא בשווה את מאמביי האיתור. אנחנו מקווים שבועת, עם השקתה השירות החדש, מתמוד-ה תשנהנה".

הדרינגן", המתמחה בתמ"א 38, אומר כי "השנה לאחרונה מתאפיינת בשיפורים לצד בעיות בתחום התמ"א. תיקון מס' 3, שאור בועודות התקין וממנו לאיישר המושלה, מעניק לבניין שחוווק מפני רשות אדמה תוספת של 2.5 קומות לפחות ממס - אך לא בערים היוקרתיות. בנוסח, אנו עדים לשנה החולפת לפסיקות נגד דירירים רברבוגים ברכישות בריבויו המ"א 38".

שיריותו בוגיתם, מושלים מע"מ על  
הנושאים המעניינים: היזמים עדרין  
בכובאות מיסטיות, הרשוויות עדרין  
בכובאות קשות, שהעיקריות בהן היא המיסטי והמי-  
מן. מבחינה מיסטיות, הרטויות עדרין מקשות  
עם זאת, אומר ארידמן, היזמים עדרין נתקלים

בשל צימצום האשראי בبنקים, חברות רבות אינן מסוגלת למן פרויקט, גם אם התקבלה ברכות הדרך לבצעו הן של הרשות והן של הדיירים. עופר אנגל, מחברת "אנגל אינוסט" (המצבי עת כמה פרויקטי תמי"א, 38, בינויים ברמת-גן, תולח תקויות רבות בתיקו: "יש הרבה פרויקטים שאנו מקדרמים כעת וממתינים לאישור הסופי של תתיון. בילדינו לא היינו חולכים עליהם.

השלישי אמר לחול רק על ערים המדרשו  
ברגות סוציאקונומית מתחת ל-7, אם כי בשינויים  
האחורונים בו יש ניסיון להכליל גם את רעננה  
ערבים נוספים בשرون. וזה מפתח לעיסוקאות רבות,  
במיוחד בחולון בתים וכו', שם הカードיות הכלכליות  
שלילת היא גבולית, כיוון שמדובר בקומה נוספת  
את פטרורה ממש. בתל אביב מודרך באזרחים  
מוסלמים בדרום, כמו יד אליהו, שלא מלאה התקנון  
השלישי לא הינו מגיעים אליהם".

עו"ד אדריאנה שכטר, מחברת "קורס מבנים המבוצעת פרויקטי תמ"א 38, סבורה כי התיקון השישי לא יביא את היישועה: "התיקון החל בתרועה רמה וגועע בקהל ענות חלושה", היא אומרת. "מטרתו העיקרית הייתה להגדיל את הבדיאות הכלכליות ולצמצם חסמים לביצוע פרויקטים, באמצעות הגדלת זכויות הבניה ל-2.5 קומות". בפועל, היא טוענת, ניסח התיקון ככפי שהובא לעיון והשגות הציבור, החטיא לחליות טין את המטרות: "התברר למשל שהגדלת זכויות הבניה ל-2.5 קומות לא הלה על רוב ערי המרכז כמו רמתגן, תל-אביב, גבעתיים, קריית אונו, הרצליה, רעננה וכו'". היהת כאן התעלמות מהשוני הרצליה, רעננה וכו'. מஸגרת התיקון ההקיים בין אזרחי הערים השונות. במוגרת התיקון המוצע, לא ניתן עוד לנתק את הקומה החלקית (של חדרי הדיזיה על הגג) מהקומה שמתחתיה. תנאייה זה חייב בניית דירות דופלקס גדולות יותר ויקריות, הפונת לקהל יעד מצומצם ובועל יכולות כלכליות גבוהות".

בעבר, אומرت שכטר, הרשות המחוקמות המשויות לביוזו הפרויקטיטים, רעננה ורמת-גן, למשל, איפשרו את ניתוק קומת חדרי היツ'יא על הגג המהווה שמתחתיה, דבר שאיפשר יצירת תמהיל דירות בפרויקטיט, לא רק דירות ודופלקס גודלות, ואך איפשרו נירז וכיוות מקומת הקרקע. "על-פי התקון החדש, החברות לא יהיו רשאיות לעשות זאת יותר. התוצאה המתבקשת מנוסח התקון הנוכחי היא שהחבראות מצטמצמת והחברות יזומות ימשיכו לבורר פרויקטים בפינצטה, כפי שעשו עד היום. כך שדבר לא השתנה".  
עו"ד מושיק פלדמן ממשרד "פלטמוץינוגרד", אמר כי "שינוי משמעותי נוסף בתיקון השלי' שי הוא הסעיף המאפשר מתן זכויות בגורם אחר לזכרך חזוק. ככלומר, נירז וכיוות בהתאם לתנאים המוכרים בחוק. בעקבות התקון החדש, אולי ינתן סיכוי נוסף להפתחות ולגדילת היוז-קי המבנים הישנים, אבל לא בטוח שתהייה כאן מהפה".

ישראל גל, סגן ראש עיריית קריית אונו ויו"ר  
החוועדה לתכנון ובניה בעיר: "אצלנו זיהו את  
ההסדרונות של תמא" 38, ואישרנו זה מכבר

בנוסף, לפני לשנה נהרס מתחם ישן ברחוב שער יהו בקריית אונו, הכולל 60 דירות ישנות. במילומו תבנה הברת "משהב" 230 דירות חדשות. עיר נספת שחרטה על דגליה לשנה נהרס מתחם פינאי-יבנוני היא יהוד: לפני קידום פרויקט ישן וכיו 200 דירות ברחוב התමיר בנוה מונזון. במקומו מוקמה בימים אלה הברת "אשרד" 620 דירות חדשות; מתחם ישן ברחוב ויספכוי רג' בפתח-תקווה נהרסו לפני כחדשים 90 דירות ישנות, ובמקומן מוקמו הברת "נוה" והברת "נואסא". 360 דירות חדשות.

## בעניין רעידות האדמה

גם בתחום תוכנית המתאר הארץית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), קיים פער גדול בין הכוונות לבין היישום בפועל: שש שנים החלפו מאז אושירה התוכנית, אך את מספר המבנים שהזוקנו במסגרת אפשר לטעם בכמה עשרות.

ההתוכנית שהיתה בעלת פונטנזייל להפיכת  
הבנייה רכבת ישנים לבניינים מודרניים ועמי-  
דים בפני רעדות אדמה – נכשלה. שר השיכון,  
אראל אטיאס, אמר בוועדת השלטון המקומי,  
בבחורש דצמבר האחרון בהרצליה, כי החלטון  
הובעה מהעובדה שהיא אינה מיושמת בפריפריה.  
אכן, מלבד פרויקטים כודרים שיצאו לפועל  
כבקרים בהן מחירים הדיורות גבוהים במוחדר,  
drooka בערים החשובות יותר לרעדות אדמה,  
ככפריפריה הסמוכה לקו השדר הסורי אפריקאי  
– בית-ישאן, צפת וטבריה, לא התבצע אפילו  
פרויקט אחד. החלטה להעניק ליום זכות  
בנייה של קומה אחת בלבד תモרת חיזוק הבניין  
ומפני רעדות אדמה, אין כדיiat בערים בהן  
מהיר הדירות אינם גבוהים.

בבחמש שנים, אמר אטיאס, אוישרו רק 93 פרדריקטום, מה שמעיד על כישלון התוכנית. הוא הצביע כי יומיים שיחזקו בניינים ישנים בפריפריה, קבלו בתמורה זכויות בנייה במרכז. יומה זו לא

המודעה עד כה.  
המואורת, יום שיחק בניין מפני רעידות אדמה,  
בזכויות בנייתם של קומה אחת  
מעל הקומות הקיימות, יוכל לשוק את הדירות.  
ונוכחות הסכמת הדיררים מבעז היום, מעבר לחיזוק  
הבנייה, גם בעבודות שיפוץ, הרחבת דירות והוסט  
עליה - מה שמהווה תמרץ כלכלי עבור  
הendirrim.

בכפיעל הבדאיות הכלכלית לbij'וט הפרויקט  
נמצאת - כרגע - רק במקומות בהם מחרי  
החוירות גבויהם: תל-אביב, רמת-גן, גבעתיים,  
ודעננה. ערים הוקחות באמת לחיזוק - כאמור,  
ההערים הנמצאות באוזן השבר הסורי-אפריקני -  
לא הוגשה אפילו בקשה אחת. ככלומר: התושבים  
שיוכו לביטחון אישי בעת ורעית אדמה, הם אלה  
המתקוררים באזורים בהם ערכיו הקרקע גבוהים.  
מלבד הקומה הנוספת שניתנת בפטור ממיס,  
ישנן עדין שמעודדות את תחום הtmp"א ומאפי-  
שרות בניית קומה נוספת, ראשוני ציון, למשל.  
אלא שהתוספת זאת אינה פטורה ממיס, והוצאות  
הנוספות עדין אין מזכירות כלכליות bij'וט

**פרויקטטים המומלץ** – מומלץ למכירת דירות או לביצוע פרויקט אחד או יותר. מומלץ למכירת דירות או לביצוע פרויקט אחד או יותר.

מלבד פרויקטים  
בודדים שייצאו  
לפעול בעיר  
בנה מחרי  
הדיירות גבוהים  
במיוחד, דזוקא  
בערים החשופות  
יותר לרעידת  
אדמה, בפריפריה  
הסמוכה לו  
השבר הסורי  
- אפריקאי -  
בית-שאן, צפת  
וטבריה, לא  
התבצע אפילו  
פרויקט אחד