

צלומות: עופר וקנין

הברורה על מותה של התמ"א המקורית היתה מוקדמת מדי

עם פיתוחה של תמ"א 38/2, שמאפשרת הריסת מבני מגורים ישנים והקמת חדשים תחתם, פוחת והולך שיעור יישום תמ"א 1/38 לחזקת המבנים הקיימים והוספת קומות. האם תוכנית החיזוק תיהפּר למינוי פינובי-בינוני? אף שלא חסרים גורמים שרוצים בכך, הדבר בלתי אפשרי

אריק מירובסקי

טיביות שלו מוגבלת, ואחרים, כמו מהנדס העיר תל אביב, עוזר גבולי, טוענים כי העומס קומות חדשות על המבנה הישן רק מהליישה אותו, ופגעת עוד יותר בעמידות שלו בפני רעידות אדמה.

עוד טענה שמוצאה נגד התמ"א במהדר רטה המקורית היא שפעמים רבות הדיירות שמרחבות נחפות לסכט אילוצים של התכנון והבנייה הישנים עם אלה החדשינן. הדבר גורם לכך שהדרישה המחוורשת מקבלת צורה של חלק חדש המורכב לצורך לא טبيعית ▲▲

בעקרונות תמ"א 38/1, התמ"א המקורית, העסיקה של היום עם בעלי הדירות היא חיזוק יסודות הבניין על ידי היום, שדרוג השטחים הציבוריים והחוירות והוספת מעליות לדירות הריאידים, ובועל' הדירות וכוכים גם במרפסות וממ"דים. בתמורה, היום מקבל זכויות בניה להוספת דירות בבניין, שאוון הוא מעמיד למכירה. לתמ"א המקורית יש כמה חסרונות בלבד: ראשית, חיזוק המבנה הוא דבר שנanon בחלוקת. מוסכם על ידי רכבים כי האפק-

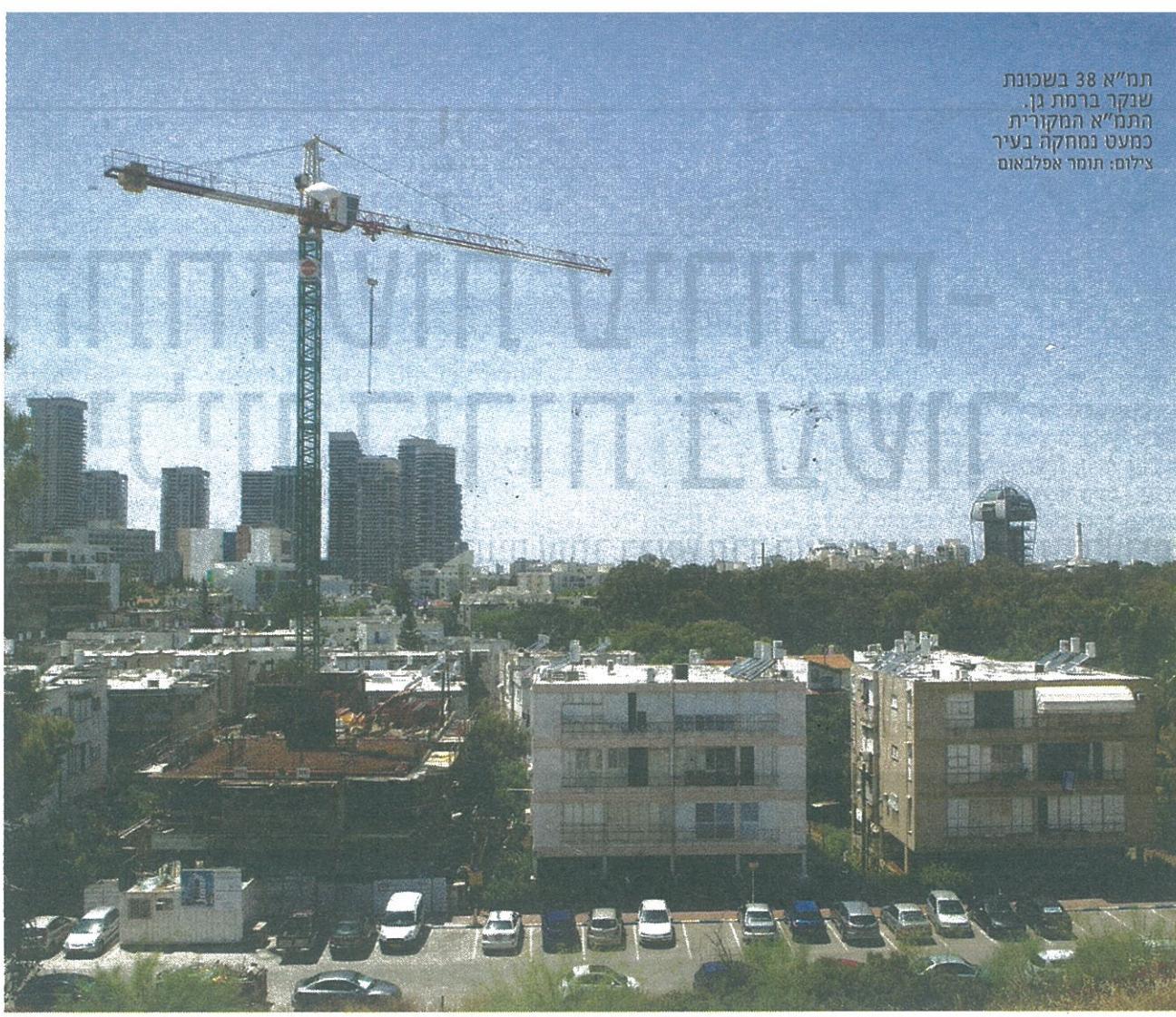


ת מ"א 38 היה אחת התוכניות הגמישות והמשתנות ביותר בעקבות התכנון המקורי דרالي. מתוכנית לחיזוק מבנים כהה גוננת מפני רעידות אדמה היא נחפה למעין "מיני תחרישות עירונית", שכוללת בין היתר אפשרות לנירז וכווית בנייה. בשנה וחצי האחרון נעשה ניסיון להרחיב את התוכנית גם לחיזוק מבנים שהוקמו בשיטת הפל-קל, וכך לחיזוק מבנים שהוקמו אחרי 1980, אך ללא מ"דים. השאלה היא עד כמה התוכנית המהו-קורית לחיזוק מבנים נורתה רלוונטיות, כ-11 שנה לאחר שאותה.

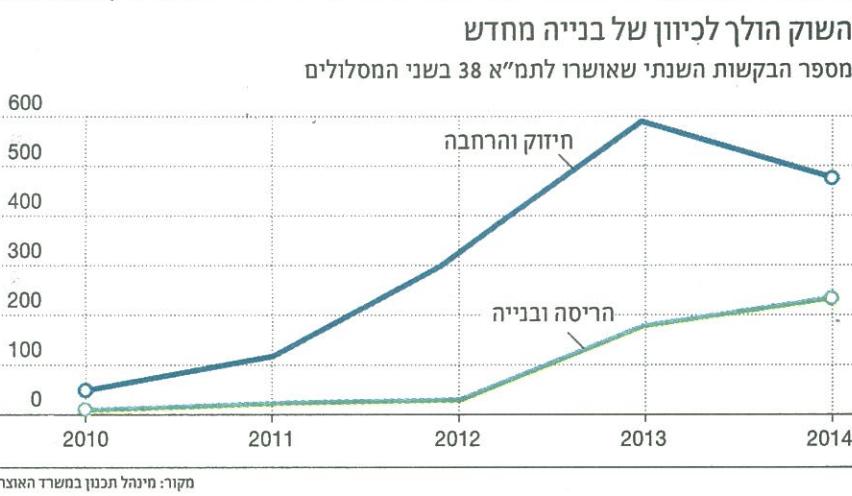
באופן כללי, תמ"א 38 צברה תאוצה מאז אושרה. לפי נתוני מינהל התכנון משרד האוצר, בין 2005 ל-2010 הוגש 97 בקשות להיזוק בממווץ, ואושרו 53 (בממווץ); ב-2014 הוגש כבר 1,307 בקשות, ואושרו 721 (מין הTEGR התיכון עדין לא פירסם את נתונים 2015, ונוכח ליום כתיבת הכתבה הם עדין אינם ברשותו).

נתון מעניין שלא הסבר על ידי מינהל תכנון היה בלילה מסוימת בקצב הקמת הפ-רויקטים: בעוד שער 2014 הוכפל כל שנה במספר הבקשות להיזוק, בין 2013 ל-2014-2015 הוא עלה בפחות מ-30%. לעומת זאת, לעומת 767 ב-2013 ל-721 ב-2014. להאטה אין הסבר בשנותן של מינהל התכנון, אך ככל באה מהמסלול של חיזוק מבנים. לעומת זאת, חיל זינוק במסלול הריסה ובניה חדש (38/2) שבו החל ב-2010.

מגמה זו גורמת לסגירה מהירה של הפ-ער בין מספר הפROYקטים בכל מסלול: אם ב-2010 על כל דירה שהוקמה במסלול הריסת ובניה מחדש הוקמו המשדיות במסלול הריסת המוקורי של חיזוק, ב-2014-2015 הציגים היחסים 1:2, ורכבים סכורים שבקרוב הוא יהיה.



תמ"א 38 בשכונות
שנקר ברמת גן.
התמ"א המקורית
כמעט נמחקה בעיר
צלום: תומר אפלבאום



טל ברור, טאגה קידום פרויקטים: "בתוקפה האחרונה אני בהמתנה לאישור פרויקטי tam'a 38 שנתקעו ברמת גן, בגלל מדיניות לא ברורה. אם היינו יכולות לחתום היזוק היינו כבר עם פרויקטים נמורים"

ממומשות במלואן. היוזץ המשפטי לממשלה פסל את הגישה הזאת, וטען כי היא אינה מופיעה בתמ"א. המועצה הארץ-לאומית לתוכנית תיכון לtam'a, שעוגן את הפרשנות המורחבת בתה, אך עד שדבר יאשר, פרויקטים של tam'a 38/2 נותרים תקועים. זה סיכון שישים וריריים לחיבם להבא בחשבון בכל הקשור לסוג זה של tam'a. המהנדס דוד זובי, מנכ"ל ובעלים משותף של חברת Urban, הצעת כ-70 פרויקטים של tam'a 38, אומר כי "היתרון המשמעותי של פרויקטים מסווג tam'a 38/1 הוא שהברור נחשב למהיר לביצוע יותר מהחלופות להתח" כפי שאומר ברור, tam'a 38 המקורית היא תוכנית מהירה יותר בשלבים הסטטוטוריים וגם בבנייה, וזה יכול להיות ליתרון נדרול, במילוי בתוקפה שבה החום התיכון בישראל עובר טלטול חזק ומשפטיזציה. בימים אלה נמצא tam'a 38/2 במלחוקת קשה באשר לזכויות הבניה המוקנות למבנה החדש. כך, מקרים שונים בחישוב הזכויות, שיביאו לכך כי שיטה הקומה בבניין החדש לא יהיה קשור לשטחה בבניין ישן, אלא לשטח של מה שמכונה "קומה רעינונית" – שיטתן הייתה בבנייה בבניין הוותיק לו היו זכויות הבניה "זהו צעד מרודר יותר לדרישם השמרניים,"

► חלק הישן. כל זה, בעוד תשתיות הביי ניין המורחכ נותרות ישרות. "אנחנו בחולט רואים פחות ופחות עסקות של tam'a 38/1," אומר עופר אנגל, סמנכ"ל פיתוח עסקיanganeliוסט והתאחדות עירוניות. "ברשות מקומית כמו תל אביב, רמת גן, הרצליה, רמת השרון וראשון לציון, דאגנו זה מכבר לפרק תב"ע שמעודדת tam'a 38/2 בערים אלה התמ"א המקוריים כמעט ממחקה לחליות – פרט לאזרה וילות מובהקים. בררי שוויות של אקיידמו תב"ע מרכיבה פרויקטים של הדיטה ובינוי דואים וואט tam'a 38/1 מאוחר שוכוות הבניה מבוססות על tam'a 38/2 בלבד, ואין אפשרות ליוזם כדאיים כליל להרים ולבנות מחדש".

"ברמה העקרונית, ההעופה הטבעית שלנו היא ליום ולבנות פרויקטים בחו"ל 2 לתמ"א", אומר מנכ"ל קבוצת אלמוג, יקי אמסלם. "הסיבה שכך ניתן לבנות מספר גדול יותר של דירות ותמהל מגוון שנותן מענה לדרכ האוכלוסייה, לצור התרבות הכלכלית רורים של בניין חדש מהיסוד עם יסודות איתניים, ממ"דים ותקנים מודרניים של בטיחות כיבוי אש כרכומה, העונים למטרת שלishi'ה שמה נולד התיכון – ביחסו בפני רידות ארמה ובטיחות הריריים".

החינוך בתמ"א המקורי בא לידי ביטוי בביטון המעטפת והוספת ממ"דים, המתבצע עימם באופן מוגבל שתלייתם קיימות וב貌ה המבנה. "כך נושא הבטיחות מקבל מענה חלקי ולא מושלם," אומר אמסלם.

גם המהנדס צורי בר, מנהל אגף בניין וסבירה, זווע tam'a 38 בקבוצת אגד, אינו נשמע נלהב מגרסת המקור של tam'a 38: "חיוך מבנים בסגנון התקון הראשוני לתמ"א 38 מניחה את המצב הנוכחי, ולא מאפשר לקבל קרקע פוניה שכבה בתכנון ובנייה בינוי חדש על פי תקני בנייה מתקדמים ומהמירים, בשלוב הביטים של בנייה ירודה, לעומת זאת, בחיזוק מבנים, תכנון המרחב הציבורי והירתי מלאץ מאוד. לעיתים ממ"דים על קו אפס, הבנייה נעשית תלאי על תלאי, יש מחסור בחניה, יש בעית הגג' שה לנכים ועוד. בעלי הדירות סובלים בתא קופת הבניה, בסיסומה הם עדרין מחזאים בדירה ישנה. לעומת זאת, במלול הריסה ובניה, הדיראים מפונים לדירה חליפה וורו זרים לדירה שתוכננה מחדש במיוחד לצורך רכיהם. בחיזוק מבנים אמנים מגבידים את עמידות המבנה לרעידות ארמה, שוו זו לא מטרתה העיקרית של התוכנית, אך זו לא התחדשות עירונית עם ראייה ארכטטונית".

"התכנון בישראל עובר טלטול חזק ומשפטיזציה"
יוםים אחרים שפעילים בתחום tam'a 38 מחייבים בדעתות שונות למגמי. מתברר כי גם אם הנוסחות הכלליות עובדות פעים רכבות, המציגות מרכיבת בהרבה, ולtam'a 38 המקורית יש לא פעם גם יתרונות בלתי מבוטלים.

"בתוקפה האחרונה אני בהמתנה לאישור פרויקטי tam'a 38/2 שנתקעו ברמת גן, בגלל מדיניות לא ברורה. אם היינו הול-

38/1 - חיזוק והרחבה

תהליך קצר יותר עברו כל הצדדים



פחות התנגדויות של שכנים



פחות ביורוקרטיה



פעמים רבים ניתן להגדיל את הדירות יותר מאשר בתוכניות הריסה ובניה



עבודות בהיקף קטן יותר, שאין מצריכות שימוש בכלים קבועים בסביבה עירונית צפופה



בין היתר מתאפשר שדרוג של דירות קטנות וחולות

אין הכבידה משמעותית של תוספת הדירות על התשתיות העירוניות (כמו על מערכת החינוך והבינוי)

38/2 - הריסה ובניה מחדש

הבנייה עומדים בתקנים המחייבים ביותר



הדיירים מקבלים דירות חדשות



תכנון הדירות ייעודי לדירות – ולא צריך להתחשב בתכנון המקורי הישן



העירייה מקבלת היטלי השבחה, אגרות ותוספת גדולה יותר להכנסות מרנונה

בבנייה גבואה יותר, שגדילה את היצע הדיור בקרקעות יקרות

את הבניין והתכנון שלו על בסיס התב"ע

ההראה בשכונה – את אמරת שהרשויות בנו מראש את כל היכולות היקף הציפיות המותאמפרים באוטו אוזו, ויכולות ליצור אחריות מתחממת. מעבר לכך, העידות נהנות מהיטלי השבחה ואגרות גבורים יותר, שמאפרדים להן להקים מערך רחב יותר לקידום עסקות של תם"א בעיר. כמו כן, תרי ספט גדרה יוצר של ייחדות דיור בהריסה ובניה מאפשרת לרשויות להגדיל את התק

קובלים שלהם מרנונה.

"היוםים מרוחחים עסקות טבות יותר מלאה של תם"א 38/1. לכן בשוק של תם"א 38/2 יש בערך זמינים גדולים ומובללים – העסקות דרושות התקמצאות וניסיון. הדבר החשוב ביותר הוא שבסוף מתכונים בניינים שיוחוו לעשרות שנים, עם כל התנאים המחייבים, והגדלת הציפיות בתקופת הבניה הייעודית".

למרות דברים אלה, אפילו אנגל אין חוש שטחים מוגבלים – תקופת תם"א 38/2. שובת היוםים, ההגדלה בהיעזר הדירות, החיה ווק הטוב בייצור והתמורה הכלכלית הטובה ביותר עבור הדיירים והיזמים – מתגדרים כולם לאור העובדה שתמ"א 38 המקורית היא תוצר ייחודי של פשרה, שמטרו לחץ זק מבנים ואולי אף להקים אחרים תחתם, תוך שימור השכונה, בלי לאילץ את הרשות להשקיע הון בפיתוח ושדרוג הסביבה. ברגע שהציגו מיגעות למסקנה זאת, הסיכוי שיאשרו פרויקט תם"א 38/2 קטן במידה ניכרת. ■

בר: "מעט רשות מקומות השכilio לה"כ שריר תב"ע מוקנית תומכת בתמ"א 38 כר שניתן יהיה להעדיף הריסה ובניה על פני חיזוק. נבחן לדוגמה את ירושלים, עיר עם מזכקת דיור במגוון וחידושים שמתפרק הרבה לתל אביב. חישיבה תם"א 38 הרישה הבניאיה? אולי אחד. חישיבה ארוכת טווח מצד ראש העיר והמוסבה הארץ צית לתכנון ובניה יכולה לאפשר ויכולות בנייה רחבות שעודדו תם"א 2/38 ופינוי בניין עם תכנון אורבני מכך, הנושא מען רה את שלות הדיירים למשך קרים בהרבה, ומטרדי הרוש והאפק פחותים ממשמעותית", הוא אומר.

הבדל גדול נוסף בין שני סוגים תם"א

הוא תוספת יהירות הדיורו. בתמ"א 38/2 התוספת יכולה להכפיל את מספר הדיור, בעוד שבתמ"א 1/38 מדובר בתוספת של הבסיסים של הסביבה – רחובות צרים, שטח-כ-30% בלבד. מה עדרף? זה וברוך מוכרים שרוב הרשות אין נרכחות מושא לתוספות כה כבדות של דירות במרכז הערים. לפיכך ברוך מוכיר את היתרונות הסביבתיים של תם"א 38/1, שאינה מציבה תוספת ממש מאסיבי של תם"א 2/38.

עם זאת, אםسلم אומר כי לא רק שתמ"א 1/38 מושת פחות מהפטנטיאל להגדלת הייצעה הדיור-שוק, על פי רוב התוספת היא דירות בקומות גבוהות, שהן היקרות בכניםין, ככל שמשפחות עיריות יתקשו לרכוש".

ואולם בהקשר זה ברוך מшиб כי היתרון בתמ"א 38/1 הוא בניה של דירות קטנות – יעד מושתני נוסף להגדלת הייצעה – יעד מושתני נוסף להגדלת קתנה, שעד כה מומש במידה קטנה מאוד, עקב העדרפת לצמצם את השימוש בה עקב המיעוט בתוספות יומיומיות לבנות ודירות גבולות. בתמ"א 38 המוקית מוקמות דירות קטנות יותר, שמן הסטם ולות יותר מלאה הגדרות שנבעו בתמ"א 38/2.

"אני אחראי ליומות ולתכנון של מאות דירות בשנים הקרובות בפרויקטים של תם"א 38, והצלהנו ליום תכנון של לא מעט דירות קטנות והדשות, כולל דירות 2 חדרים בגודלים שלא בנו בישראל כבר שנים – דבר שכנראה ניתן לעשות כמעט רק בתוכן פרויקטים של תם"א 38", אומר ברוך. "די רות 74 מ"ר, 59 מ"ר ו-48 מ"ר כמעט נראו על מפת הבניה עד שתמ"א 38 הגיעה, וישרה הווננות מעניינת לבנייה ושיווק של חברות אלו דירות קטנות במרכז הערים, אלא לאחר שלושה עשורים שביהם כמעט נבנו דירות כאלה.

הדרירות הקטנות מוקמות עקב אילוצי התכנון של תם"א 38 המוקית, אבל ללקוח הסופי זה חשוב פחות. הוא יכול לרכוש לעצמו או לחברת דירה קטנה במחיר נמוך.

פינוי-בנייה אינו

38/2 תחליף לתמ"א

אם כך, המסקנה מורככת. מבחינות אינוכות פיוית של הדיור, אין ספק שתמ"א 38/2 עדיפה, אך הדיירות התכנוגנות, הכלכל

ליות והסביבתיות שהיא נושא לצדקה כבידות מואוד. ניתן לבקש כי תושבי שכונות

שבהן מבצעים ביום פרויקטים ובבים של

תמ"א 38 רשותם לדורש מהרשויות שלם

פתרונות לעומסים העתידיים על התשתיות

הציבורות בסביבה.