

מה עושים עם התמ"א

תמן"א 38 אמורה להסתיים בעוד שנים, אבל החלטות מינהל התכנון על התוכנית המשופרת טרם גובשו. שמוונה מנהלים במצור הפרט מסבירים מה הבעה בתמן"א 38 ואיך אמורה להועיל התוכנית החדשה

הדר חורש צילום: איל טואג

הרשויות שבחן התוכנית מיוושמת: הפטור ממשי השבחה יבוטל היישום התוכני לחיוך ושורוג המבנה יותנה בהתאם לתוכנית המתאר העי רונטי. עם זאת, רבים בענף חוששים מהם שצפי בעוד שלוש שנים, לאור שהתוכנית הקיימת תפקע: הרשויות המקומיות אמורות להציג תר כנויות חיליפיות מפותחות שתעדיף, ככל הנראה, תוכניות מתחמיות של לבניינים על פני פרויקטים קטנים לבניינים בודדים. השינוי עשי להיטיב עם החברות הגדולות יותר, ולהזיאמה ענף חלק מהקבלנים הקטנים.

ומצביעים על הביעות שנוטרו ללא מענה. ▶▶

ההרבות בסתייה לתוכניות הפיתוח של האוזו רוחוי הימים בתמן"א 38 נבעו מהאפשרות להוסיף לבניין דירות שמכירתן מימה את שדרוג הרירות הישנות, והותירה ליזמים רוחות. לכן העסקה היהמשתלתת רק באזרורים שבHAM מחריר הקרקע והדרות גבויים מספיק. הבעייה העיקרית של השיטה היא שלא ניתן היה ליישם אותה במקומות שבתם הקרקע זולה – מחוון לאוזור המרכז. דוקא אורי פריפריה, שהלך נזקים ברוחיפות לחיזוק גדר רעידות אדמה ומתקפות טילים, נותרו ללא מענה.

ההחלטה שקיבלה בחורש שuber המועצה הארץית לתכנון ובניה, מספקת מענה לדרישת

שידרו לעבוד נכון ולגצל את יתרונותיה: התוכנית היא הדרמתה פולויינס לענק הבניה ללא ההון עצמי גדול הנדרש לרבייה מגשר, וב███ פיננסי מופחת. לעומת זאת, הרשויות המקומיות והתושבים שאינם מועמדים להשתתף בתוכנית נחנכו פחות: הגדלת מספר הדיורות דורשת תוספת תשתיות, ובמקרים רבים מבוצעים הפרויקטם דוקא באזורי עירוניים דלי תשתיות. הפטור שקיבלו היזמים מהיטל השבה אינם מאפשר נארדת ב-30% בממוצע משווי הדירה. הדיורות החדשות קיבלו גם שדרוג במיגון נגד התקפות טילים, באמצעות מ"ד, ושיפור העמידות ליר עדות אדרמה, באמצעות חיזוק המבנה. תמן"א 38 העשרה מאות ימים ומאכערם



ביצוע תמן"א 38 בתל אביב. התוכנית העשירה מאות ימים ומאכערם

"ראשי הרשות הבינו שהם מאבדים הכנסות; לא תMRIIZ, תMRIIZ גרמה להתנגדויות"



"אין ספק שתוכנית תMRIIZ היא תוכנית חשובה והכרחית, אלא שבמשך השנים התגלו בה לא מעט בעיות שלא הובאו בחשבון", אומר שגיא לנץ' ג'ר, מנכ"ל חברת יוניברסה, המתמחה בחתירות עירונית. "הכוונה את החלטתה על אישור התוכנית והזאתה לפועל נמצאת בידי אישי הערים. משך השנים הם הבינו את המשמעות של העובדה שאין טיפול בתשתיות אזרחיות שבהן נעשה פורקייטי תMRIIZ. ראשי הרשות הבינו שהם מאבדים הכנסות היחסית השכחה, שיכלו לקבל. אין לרשות תMRIIZ כלכלי והתוכנית גרמה לתנגדות חרצת של ראשי הערים לתוכנית."

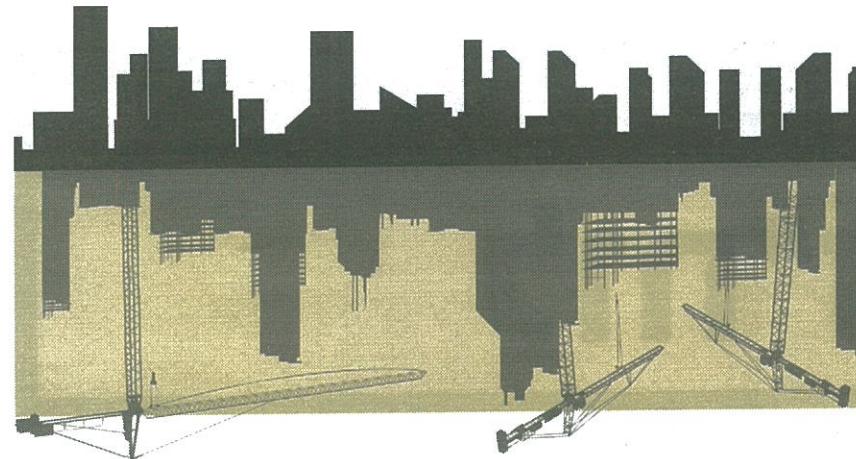
"קברניטי המדרנה לא הצליחו לקחת את השיטה לידיים ולתת הנחיות ברורות לדרישות בנושא. גם היעדר טיפול בפ-ריפריה הוא עול גודל. אם היו מטפלים בנושא זהו במאצעות

קרעויות משלימות או מתן הטבות ליום, היינו רואים יותר ויתר ימים נוחרים לפריפריה."

"התничות ואישור התוכניות צריכים לצאת מהוואערות המקומיות. כמובן שגורמי המקצוע של הרשות המקומית יהיו מוערכם, אבל את החלטה הסופית לא תקבע הוועדה המקומית.

המודיניות תיקבע על ידי גופי התכנון הארציים. בנוסף, חובה לדאוג למנגנון שידאג לקיצוץ הבירוקרטיה מסובלת במנון היחורי בנייה."

"התוכנית החלופית שמצועת מטפלת בחלק מהחולאים של התוכנית הקיימת. מינהל התכנון קבע כי המתווה הנכון לקידום חיזוק מבנים והתחרשות עירונית הוא באמצעות תוכניות מפורחות, שיכללו במידת האפשר מתאר כוויתן ודוות תכנונית, מה שיקל גם על דירים וגם התכנון המקומי. יתכן, שתוכנית מתאר כוויתן ודוות תכנונית, מה שיקל גם על דירים וגם על ימים לדעתם של פרויקט התחרשות באזור שבו הם גרים ומה הוצאות הקיימות בו. גם הניסיון לתלות לרשות היחסית השכחה מהפרויקטים תיציר תMRIIZ בקרב ראשי רשויות לקרים תוכניות, וזה בהחלט יסייע. עם זאת, התוכנית החדשת עדרין מושדרת נרחבות מדי רשות המקומית, וזה יגרור את אותן בעיות שהינו עדין להן בשנים הקרובות."



"יש רשות שמנצלות את הפרצות בתוכנית הארץית – ומטרפות את המהלה"



"הארבת התקופות של תקנות תMRIIZ לשולש שנים מבודדת, ותאפשר למינהל התכנון לשאר הגופים הROLונטיים להכין ולאשר תוכנית החלופית כדי שלא להשאיר מאות אלפי אזרחים כבדינה לא פתרון חותקי", אומר מרט יורלביץ', מנכ"ל אגלאניאנסוס התחרשות עירונית. "בתוכנית היה צריך להתיחס למציאות ברשות המקומיות. אין ספק שהיא שמתאים לאשקלון פחות מאשר לבניינים הצפופה."

"צורך הכנת התוכנית החלופית, מינהל התכנון חייב לשפר פועלתו להקשיב לדרישות המקומיות ולהאפשר להן להביא הלוותות. צרך לסייע לאחר הבוראות האזרחות לדרישות ענף הוהoga, כמווחד לאחר הבוראות האזרחות לדרישות המקומיות: יש רשות שמנצלות את הפרצות בתוכנית הארץית, ולמעשה מטרפות את התוכניות. יש פרויקטים חתומים עם תוכניות שהוגשו לרשויות כבר לפני שנים ועוד כה עדרין לא נדונו."

"דרישות צרכות לאשר את התוכנית ויחד עם זאת לספק פתרונות לביעות הציפיות והתשתיות. בוגש דן חסרים מבני ציבור וכichtetות לימוד, ואיל יש גם לשמור על הבניין הבודד וכל פרויקט החיב להיבחן שתכנון אורבני כולני הוא מציאותן, אבל יש גם שקובעים שכוננה שלמה הולכת לפיניברינו. זה לגוטו לפנוי שמלחצים על פתרון גורה, ולפנוי שקובעים שכוננה שלמה הולכת לפיניברינו. זה נשמע מציגין, אך בשבייל ליישם בפועל, דרישות שנים רבות, דבר שעשוי לתקוע את התושבים."

"ביגתים קיימים תחוות איזיות ועכירות בפרויקטים. פרק הזמן הוא נادر, אבל יש לו כו"ד שלוש שנים במושגים של תכנון ובניה במדינה והמעט מאד זמן, ואנחנו מקיימים שהרשויות ישתפו פעולה כדי לישם את התוכניות האלה."

"לא תוכנית חלופית לתMRIIZ הצע הדירות החדשות יפח – והמחירים עשויים לעלות"

"על אף שמדובר לכואה במצב של win-win, יש כמה בעיות בתMRIIZ. אומר לירן עוברייה, מנהל חטיבת נדל"ן ומוציאים בנקיינים בנק ירושלים. "התוכנית אינה ישימה מבחינה כלכלית באזרחי הפירפריה, כמווחד אלה הלקוחים לשבר הסורי-אפריקאי. בנוסף, לעיריות לא משתלים להגדיל דרוםית את מספר התושבים בתחום שיפוטן, והן מעדריפות נדל"ן מסחרי או מושדי שמננו הן מניבות ארוגנה גבוהה במקביל להשקעה נמוכה יחסית בשירות."

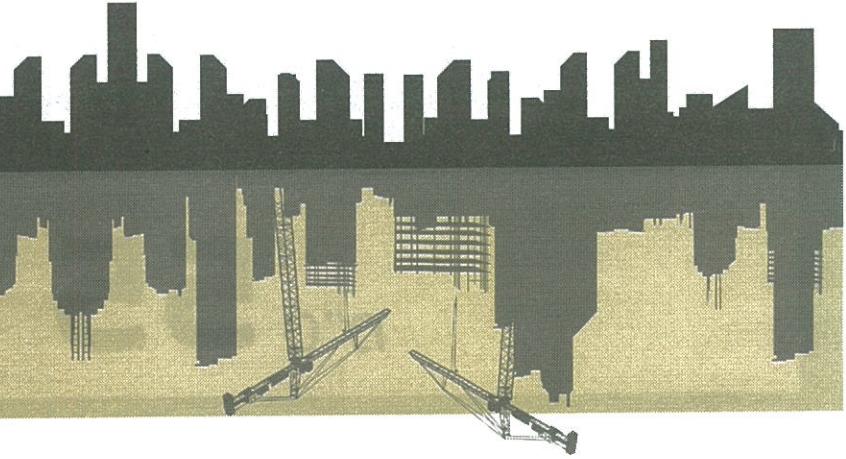
"כמו כן, תMRIIZ לא גוננת מענה לעומס על התשתיות באזרחיים שבهم נגנים פרויקטים במסגרת התו"ר כנויות. הגוזרות של הביעות האלה היא שחקן מהעיריות איןן תומכות, שלא לומד שמות רגליים, בקידום תוכניות ויתריהם – והזאת פרויקט לפועל ארוכת שנים רבות.

בתוצאה מכך, הימים הפולטים בענף מתנהלים באיזיות ממשמעותית."

"צריך לזכור איזיות ולמנוע את השונות בכליה התMRIIZ בין הרישויות המקומיות. המשלה ת策ר למצוות את הדריך לרשות את העיריות והזים כך שהיא תהיה להם כדי לארק פרויקטים של תMRIIZ מצד אחד, ולפeka על יישום מלא של מדיניות הדירור על ידי העיריות מצד אחר."

"צריך לתקן את המצב יש לחזק ליום וראות גדוריה יותר, כדי לחתת להם תMRIIZ כדי לבנות תMRIIZ באזרחי הפריפריה, ובמיוחד באזרחיים הקיימים לשבר הסורי-אפריקאי."

"המשלה צריכה לשחרר פועלה עם הקבלנים העיריים ליישום מדיניות הדירור וליצור תוכנית שתביא בחשבונו מונענה לקשה הנוכחים ויצירת וראות לכל הגורמים הפועלים בענה. אני מעריך שהמודינה תסיר את העימיות שנוצרה סביב עתיד התMRIIZ, וההarity הרשות הירונית תימשך במתכונת אחרת. עצירת התMRIIZ לא תוכנית החלופית תומכת תפקית את היצוע הדירות החדרשות, בזמנן שהבקשות נשאר קשייה – ולכן עלולה לגרום לעליית מהיר הדירור".



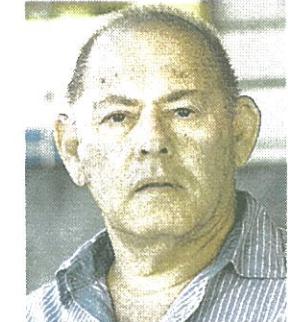
"התוכנית החתימה את התכליות שלה דווקא באזרחים הרגניים ביוטר לרעיונות אדמה"

"תMRIIZ לא מטפלת ביישובי הפירפריה, במקומות שבהם אין כDAOות כלכלית ממשית – דבר עייתי בrama הפירפריה, וגם לבנייה ותשתיות. התוכנית לא טיפלה בכלל באזרחיים שבם בודאות רגשים מבוינה טיסמית, לאורך השבר הסורי-אפריקאי, וזה החתה גורלה מאוד של התכליות שלה."

"כיום יש צורך בחתימות של לפחות 80% מההדרירים בכינוי כדי להוציא לפועל תMRIIZ. זהו מכשול גדוריה. בירון שנערך במהלך הארצית הצעתי להקטין אותו ל-66%-60% מההדרירים. ב-20-25 השנים הקרובות צריך לבנות יותר מ-2 מיליאון דירות חדשות. יש הסכמה כללית בענף שכ-30% מההדרים הוא, 700-600 אלף יחידות דיוו, אמרים להציג מפרויקטם של התחרשות עירונית. ברור שאין סיכוי שתMRIIZ, גם במתכונת ההדרשה, תתרום את חלק הזה להקמת דירות חדשות אם לא ישנו את תנאי הסוף ל-66% מההדרירים בכינוי."

"בעיה נוספת היא לוחות הומוגניות: כל מי שיגיש בקשה להיתר עד מאי 2020 יוכל לזמן התכנון, ולאחר מכן נקבעת תקופה של שלוש שנים בתקופת מעבר. בשנים אלה יש להסדר את הרגולציה כדי שתתאים למצב החדש ובפרק הזמן שבחם מוסדות המשלה עובדים, אני בספק אם שלוש שנים היא תקופה מספקת."

"הכעה אחרת היא בקשר ההנדסי בחיזוק המבנה יישנים. לתMRIIZ יש אפקטיביות מוגבלת בכל קשי הנדסי להזק את המבנה מפני רעידות אדמה: למתכנים אין מידע אמין לגבי שלד המבנה ויסודותיו. החיבור בין המבנה הישן לתוספת ההדרשה הוא אטור מורכב, קל וחומר כשצריך להזק את כל המבנה, החדש והישן. החיזוק בעייתי במיזור ש滿ודרך מבני ציבור, שאחום לרוב לא הווסים במתכונת התוכניות הקיימות. לצעדי, כולם מעתלים מהטפל במוסדות ציבור".



מנחם גאנון

"לא מתן תמריצים מהמדינה – פרויקטים של תמ"א 38 לא ייצאו לדרך"

"ההחלטה לעזרת תמ"א 38 אומלה והתקבלה במצב של אוקום פוליטי ואת המחר ישלו עלי הדירות שישארו מופקים בעת רעדת ארמה או מתקפת טילים", אמר רוני בריק, הנשיא היוצא של התאחדות בוני הארץ ובعلي' קבוצת רוני בריק הפעלת בתוחום היזמות והתחדשות העירונית. "אין לנו זמן לבטל תוכנית שהוכיחה את עצמה, גם אם באפונן חלקו, ולחמתני שנים עד שתהיה תוכנית חרצה ומושלמת. אין דבר כזה תוכנית מושלמת."

"אין ספק שתמ"א 38 אינה חופת מבעיות. היא אינה נותנת מענה להזיווק מבנים בפריפריה ובאזורים שבhem ערך הקרקע נマー, וכן עד מה התוכנית פעלת בעיקר בעיר המרכז. בנוסף, תמ"א 38 אינה מתרון הנדרש מושלם ויש לבטל ולהתמודד בה רישת ובניה. עם זאת, ראיינו כיצד התיקונים 2 ו-3 (אפשרות להורישה ובניה, בניגוד לתמ"א 38 המקורית, שהיתה היוקם לבב) האפשרות להוציא 2.5 קומות לבניין שעובר תמ"א 38, בהתאם) שיפורו את התוכנית, لكن מוטב היה להמשיך ולשפר את התוכנית במקום לעזרה נוספת ולהשאיר את הדיירים לחסרי רישיון הרשות – שחלקם הגודל נבחר על אגירה של עצירת הבנייה. המתווה של מינהל התכנון, שבו לרשותות תהיה אפשרות ליבידר תב"ע משלהן להתחדשות, בעייתי, משום שלא מונן תמייצגים מהמונייה, שփכו את התחרשות הערים למולך כלכלי עבור הרשות – הפרויקטים לא ייצאו לדרך. תוכניות פינויו בינוי לבניין נונצנות מענה להתחדשות של כל הבניינים הישנים. יש מקומות שבhem תמ"א 38/2 היא הפתרון המתבייג ממחינת תשתיות, גם מבחינה הברתית."

"אחד השיפורים שהצענו לשדר האוצר, משה כחלון, בתקופת כהונתי כנסיאת התאחדות בניין הארץ היה Tax Credit – תוכנית שמשמעותה מתן הטבות מסוימות ליוזמים שייחוך מלבנים בפריפריה, הציגנו לאוצר מודל שדראה כיצד המדינה עוד יכול להרוויח מזה, כחלון אהב את הצעה, אבל הבהיר טרפו הכל. התחרשות עירונית היא צו השעה, היא הפתרון הבוכן לציירת היעץ דירות באזרחי היבוקש – וכך על המשלהchorה שתיכhor לשקל שוב את החלטת המועצה הארץית לתכנון ולראות כיצד מושנים את רוע הגורה".



רוני בריק צילום: גלית דושט

"חזרים על אותה טעות: מתן אפשרות לכל רשות מקומית לקבוע מדיניות משלה"

"הבעיה המרכזית הייתה בתמ"א 38 היא שותוכנית לא הצלחה לייצר זהות אינטנסיבית בין כל הגורמים המעורבים", אומר רוח אודי בלום מנכ"ל חברת מטרופוליס, המתמחה בקידום מתחמי התחרשות עירונית. "המדינה ראתה בתמ"א 38 אלטרנטיבה לחיזוק מבנים מפניהם רשיונות ארמה והגנה מפני טילים, באמצעות מתן תמריצים מגודר הפרט – במקומות להכנס את היד לכין."

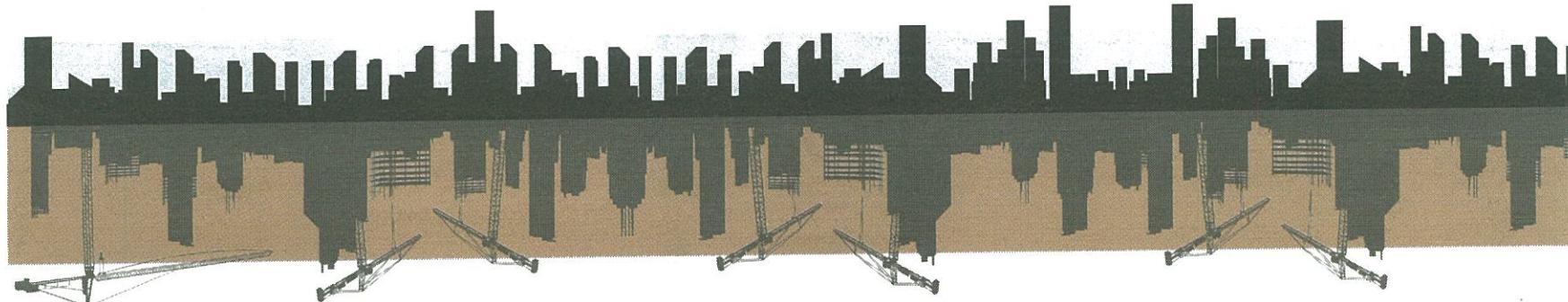
"בעלי הדירות רואים תוכנית ניצול הדרונות לигנות מרידות בטוחות יותר, ומתקבל לו כוון באיכות חיים מדורר" גות בוכות דירה חדש לא עלות נספת. בר בבר, הימים רואים בתוכנית הדרונות לבנות בסודן רשותות באזרחי ביחסם לבין קרקעות וミニות, עם פוטנציאל רווחות גבוהה יותר. ואולם החוליה האחורה בשרשנות, דרישות המקומיות, שראו בתוכנית התשתיות הנוספות, שנדרשו לאור הגידול במספר התושבים.

"אולי המדינה הייתה מוגלת לתקן את העיות הזה – אולי בנסיבות קון השלמה או סבסוד בניית התשתיות הנוספות – הינו רואים כבר כוון והרבה יותר בנסיבות דרישים מօוכליםם בדירותם מודוצים. זה לא מאוחר להחליט על תקציב רשותות מקומיות המאושרות לקרם פרויקטים של תמ"א 38, בתמורה לתוספת כספים שייחוך מיזרים לשיפור וסדרו התשתיות מביבב לאוותם פרויקטים."

"בוגע לתוכנית האלטנטונית של מינהל התכנון, שבמסגרתה צפיה להינתן לרשותות המומיות אפשרות ליציר תב"ע לרשותות עירונית – מדובר בהצעה שלא תוביל לפתרון אמיתי בשיטה. רשותות המקומיות מסתכלות על השקדים שלהם בלבד, שלא תמיד תואמים להיבטים הכלכליים של היוזם. כמו כן, אישור תב"ע דרוש ומונך רב, השקעת מושבים גדולים, ויש לכך השלה דרמטית על הכספיות הכלכלית של הפרויקט. בנוסף, אנחנו חוזרים שוב על אותה טעות שהיתה בתמ"א 38, כשהכל רשות מקומית נתינה אפשרות לקבוע מדיניות משלה. לכן, ככל דבר בתהליכיים אורכיים נוצר סיכון מותה, שלא בטוח שכלי יום יכול או רוצה לקחת על עצמו".



奥迪·布隆



"תמ"א 38 זרידה, ויוצרת הרבה יחידות דירות"

"התוקף של תמ"א 38 היה עד מאי 2020, כך שהחלטת הוועדה היא רעד במיעוטו, אורת התוכנית היתה נפסקת וכל עבודה שלא ננכשה לצנרת עד או היה יודת לטמיון", אומר עומר גוגנהיים, מנהל אשדר בוטיק.

"תמ"א 38 יצרה הרבה יחידות דירות. זו תוכנית זרידה, ומינה וישראל. ניכר כי בהארה הבונחית, המעצה הארצית רודזה שרשויות מקומיות ירימו את הCAPE ווילכו תוכנית להתחדשות עירונית שיביאו חשבון מקומיות שבhem ניתן לשלב תעסוקה, צורכי ציבור עירוניים ומגורים. התוכניות צדיקות לאפשר גם פרויקטים לבניינים בודדים במקומות שבהם אין תוכנית לפוי נויבניים. המעצה הארצית צריכה לדאוג שורותי יקרים את התוכניות החדשנות כדי שלא ייווצר פער בין סיום תוקף התוכנית הקיימת לתחילת העבודה על פי התוכניות החדשנות."

"אם המדינה תזהה גריות גבולות בכל מה הקשור לקרידום תכנון עירוני מתחמי, לצד קידום הבניין הבודד, היא צריכה להפעיל מנגנון של שיעורים לרשותה כדי לתמוך ואלחיזיב את הרשותות המקומיות לתוכניות המתחמיות. אנחנו לא מתכוונים להמתין לשינויי ונמשיך לקרים פרויקטים עליהם אנחנו עומדים בשלוש השנים הקרובות לנו". ■



עומר גוגנהיים
צילום: ישראל הדרי

"הפטור הגורף מהיתל השבחה – צינור החמצן של הרשותות – הביא להתרסה מצדן"

"תמ"א 38 חלה על המדינה באופן אחד וגורף, ללא כל התיחסות ספציפית לאזרחי הביצוע, לתשתיות בכיבושים, ביבו וכו', ולמוסדות ציבור כל שכונה שככל ששותות מקומית", אומר אדם צסואן, ראש תחום התשתיות עירונית ממשרד גינדי כספי. "הפטור הגורף מהיתל השבחה, שמהווה את צינור החמצן לשניות ואמור למן בין היתר את עברות התכנון והתשתיות הנוחות באזרחי פרויקט, הביא להתרסה מצד הרשותות."

"התוכנית הביאה להסוך וראות התכנון בוגע לבנייה מכוחה תחתם". אמנה סעיף 23 העניק לוועדות המקומיות סמכות לאשר תוכנית שלימה שמנבירה את הוועדות, אך רוב הוועדות עדין לא אישרו אותה. גם ברשותות שבחן אושרה התוכנית, תאליך האישור היה אויר, מודרך ולעתים העניק שי-kol דעת או הפניה למסמכי מדיניות – רק הגבירו את החסור וראות. בוגע, תמ"א 38 מטפלת בירושו ולא בתכנון גם ואთ ברמת הבניין הבודה. לתוכנית אין סמכות לבצע שינויים מוגבלים החלקה, שלעתים הכרחיים. בכך שהתוכנית אינה מאפשרת והוספה שימושים ציבוריים, היא אינה מהווה התחרשות עירונית אמיתית."

"נדרש מותה שיחייב את הוועדות המקומיות לאשר תוכנית מכוח סעיף 23 או תוכניות מתאר להתחדשות בכל תחום הרשות. הדבר יחייב רשותות לעורך בחינה מעמיקה של היקף השטחים הפתוחים, השטחים הציבוריים, תחבורה ציבורית. בוגע, המתו הייב לגדר את היקף הוכחות בכל אזור או בגין ברשות המקומית".

"תמ"א 38 היא המוגרת המלאה להזיווק מבנים קיימים ולכון, על פניו – כל דיוון שמנסה למצוא מוגרת ווקית אחרת להזיווק מבנים הוא לא פחוות מאבוסוד. אם הכוונה היא למצוא פתרון אמיתי לישום התחדשות עירונית, אוית המתו המסתמן משפט כוון נכון וראי. אם בכל רשות תאשר תוכנית מכוח סעיף 23, ולולופין, תוכנית מתאר להתחדשות עירונית – תושג המטרה. במסגרת תוכנית זו ניתן להגדיר תכליות נוספות כמו עירוב שימושים, ולתקן את החוק באופן שאפשר גביה בהיתל השבחה לצורך מימון צורכי התחרשות העירונית ברשות המקומית". ■



אדם צסואן

