

מה יש למשרד הבינוי והשיכון לומר על תמ"א 38?

קובי בלייד, דובר משרד הבינוי והשיכון, משיב:
 "נכון להיום, רק במקרים בודדים אכן נוצעו החיזוקים עם התוספות הנ"ל. אחד מהם בעיר אשדוד, וביוזמת משרד הבינוי והשיכון. קיימת פעילות של יזמים בהכנת תוכניות במקומות אחרים בארץ כמו תל-אביב, ראשון-לציון, בת-ים ועוד, אך יישומה המעשי של התמ"א הוא מצומצם ביותר."

"קיימת פעילות של משרד הפנים שאחראי על התמ"א, בתיאום עם משרד הדין אחרים, ובמיוחד עם משרד הבינוי והשיכון, לבצע הקלות נוספות בתמ"א, כדי לעשותה אטרקטיבית יותר. אחת ההקלות המוצעות היא מתן אישור לבינות שתי קומות נוספות במקום אחת

המאושרת היום. לדעת רבים, אפשרות מעין זו תהווה זרז רציני ליישום התוכנית, אם כי יש לזכור שהיא כרוכה בבעיות של חניות נוספות וחיזוק קונסטרוקטיבי משמעותי של הקומות האלה."

מה עם סיוע ממשלתי?

"הוכנו תוכניות מגירה עקרוניות לסיוע בחיזוק מבני ציבור - עם עדיפות לבתי חולים, לבתי ספר ולמבני מגורים במתכונת של סיוע כספי לדיירים. אך עד כה, לא יצא כמעט דבר מתוכניות אלה בשל היעדר תקציבים מתאימים לייעוד זה. נכון להיום, הממשלה החדשה הקימה ועדת שרים לעניין ההיערכות לטיפול ברעידות אדמה, שבראשה יכהן שר התשתיות הלאומיות, והיא אמורה לטפל במכלול הסוגיות הקשורות בנושא זה."

יחידות הדיור מעבר לקיים לפי התמ"א, אפילו אם נדרש לאשר את התב"ע הח"דשה בוועדה המחוזית. שכן, הפטורים ממיסי מקרקעין, היטל השבחה מוחלט או חלקי, מס שבתומס וכישה - אינם מספקים תמריץ כלכלי מספק.

ג. הדיירים עצמם: דרישות לא הגיירנות ו/או עקשנות ו/או צרות עין של חלק מבעלי הדירות או אפילו בעל דירה בודד בבניין המשותף, מעכבים את היזמות בזמן הביצוע, וכן מביאים להוצאות כספיות

אה מכך, אנו רואים תופעה שיותר ויותר חברות גדולות הקימו חברות-בנות היוזמות בנייה לפי תמ"א 38.

כיום, הוראות הבנייה ואזורי הפטור החלקי או המלא מהיטל השבחה ברורות, ופורטו בחזורי מנכ"ל משרד הפנים. אך מכאן ועד לפעילות של שיפוץ וחיזוק של עשרות ומאות בניינים בכל הארץ, הדרך עוד ארוכה, אם תיעשה בכלל.

מהן הסיבות לעיכובים?

א. כדאיות כלכלית: עלויות הבנייה ביזמות בבנייה לפי תמ"א 38 דומות בכל הארץ, אך שווי המוצר המוגמר, היינו הדירה - הוא שונה. כתוצאה מעובדה זו רק בניינים בחלק מהערים במרכז הארץ וחלק מהשכונות בירושלים וחיפה עומדים בתנאי הרווחיות של כניסה לפרויקט לפי תמ"א 38. למעשה, דווקא באזורי הסיכון לרעידות אדמה אין כדאיות כלכלית לבינייה לפי תמ"א 38.

ב. העיריות וועדות הרישוי, למעט יוצאים מן הכלל, טרם הפנימו את המורכבות של הפרויקט ומתייחסות ליזמות לפי תמ"א 38 כאל פרויקט בנייה רגיל ולא כאל צורך לאומי עליון. קיימת בעייתיות בהסבת מבנה ישן שנבנה לפני שנות ה-80 לבניין מחודש + תוספת קומה. לדוגמה, מציאת מקומות חניה לדירות החדשות, הוספת מעלית לעיתים לא מתאפשרת בגלל תקנים של מרווחי מעברים, וגם אם ניתן - מרווחי חדר המדרגות לא יאפשרו העברת רהיטים.

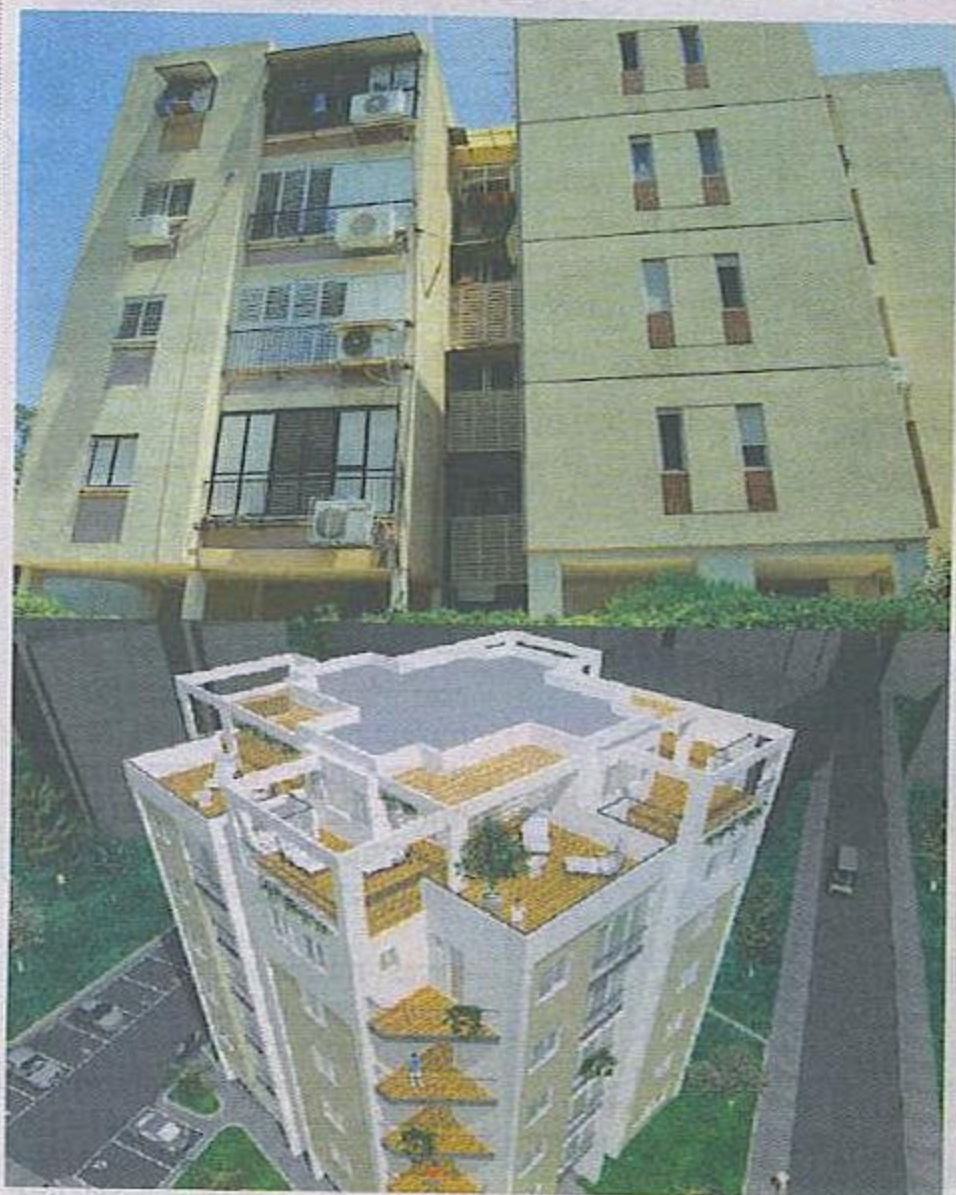
תמ"א 38 מאפשרת בניית קומה אחת בלבד + חדרי יציאה בגג לפי תב"ע מש"לימה (יחידות הדיור החדשות). לעיתים, תוספת בנייה זו עדיין לא מכניסה את הפרויקט לרווחיות. בערים בהן הרווחיות אינה מספקת או מוטלת בספק או אינה מספקת שיעור רווח כדאי ליזום, יש מקום ליזום תוכניות בניין עיר (תב"ע) לפי הוראות סעיף 23 לתמ"א 38 או ע"י הוועדה המקומית (כמו שנעשה בראשל"צ) או ע"י היזום, שישפרו את אחוזי הבנייה ותוספת

שגורמות לעיכוב הפרויקט ו/או לביטולו. בעלי הדירות טרם הפנימו שהפרויקט המי תבצע בבניין מטרתו העיקרית היא שיפור עמידת המבנה ברעידת אדמה, ולא מקור לעושר או לשיפור הדירות הקיימות בצורה בלתי סבירה.

ד. התנגדות בעלי דירות בבניינים גר בלים עם הבניין בו נעשה הפרויקט: קיימת אפשרות לבעלי הדירות בבניינים גובלים להגיש תביעה על פגיעה בשווי הדירות שלהם לפי סעיף 197 לחוק התכנון וה"בנייה, מסיבות של הסתרת נוף, פגיעה בפרטיות וכו'. תביעה כזאת נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בשעה שהיום חתום לפנייה על כתב שיפוי, עלולה להפוך בנייה לפי תמ"א 38 מפרויקט רווחי לפ"רויקט מפסיד.

ה. ליווי ומימון בנקאי: היום אין הבניקים יכולים לתת ליווי בנקאי לפרויקט לפי תמ"א 38, מפני שלא ניתן לשעבד לצורך מימון את השטח המשותף עליו נבנות יחידות הדיור החדשות. כתוצאה מכך, היזמים נדרשים לשעבד נכסים אחרים לצורך קבלת מימון לפרויקט או "להביא כסף מהבית".

ו. רוב היזמים מנסים ליוזם בנייה לפי תמ"א 38 באזורים בהם מחירי הדירות הם היקרים ביותר, אך באזורים אלה גם דרישות בעלי הדירות והקשיים שהרשות העירונית מערימה גבוהים יותר. לעיתים, דווקא פרויקט בנייה בפריפריה יניב אותה תשואה על ההשקעה ויבצע מהר יותר ועם דרישות נמוכות יותר מצד בעלי הדירות.



פרויקט לפני ואחרי של חברת 'תמ"א 38 פלוס' בעיר יהוד