



שיפוץ שיכול להציל בתים וחיים. בתמונה צוותי חילוץ במבנה שקרס ברעידת האדמה באיטליה

איטליה רועדת, טורקיה משקשקת, וגם אצלנו האדמה לא ממש נחה מתחת לרגלינו. מכיוון שישאל מועדת לפורענות מבחינה סיסמית, ומדי פעם אנחנו חשים רעידות קלות, נולדה תוכנית המתאר הארצית, או בשמה המוכר יותר תמ"א 38, כדי לעודד את השוק הפרטי לבצע חיזוק בתים בפני רעידות אדמה על-די הקניית זכויות בנייה נוספות לבתים קיימים שקיבלו היתר בנייה עד 1980. לכאורה, התוכנית נפלאה: שלושה שותפים חוברים ליוזמה - דיירים, יזמים ורשויות התכנון, והתועלת רבה:

- (1) הדיירים יקבלו בתים מחוזקים בפני רעידת אדמה, תוספת ושיפורים למבנה (כגון מעליות, שיפוץ חדרי מדרגות, תרספות בנייה וכיו"ב).
- (2) היזמים, שאיתם אמורים הדיירים להתקשר, יבצעו את החיזוקים הנ"ל ובמקביל יזכו ברווחים כתוצאה ממימוש זכויות הבנייה הנוספות (תוספת של ידירות בקומת העומדים ובקומה עליונה).
- (3) חיזוק הבתים אמור לסייע גם בפריקטים של חידוש פני העיר, עיבוי בנייה קיימת, תמרוץ של ביצוע עבודות בנייה ותשתית, ולעיתים גם תוספת ממ"דים למיגון - מגמות שמאפיינות את המשק בימים אלה.

בשל המשבר הכלכלי, ערך הנדל"ן יורד והסיכון גדול יותר. היום התהליך קשה יותר."

מה הבטיחו לכם אז, שהיה כל כך אמיץ רקטיבי בעיניך?

"ראשית, הבטיחו שכבר לאחר שלב החתימה יבנו מעלית וישפצו. באופן כללי, הבטיחו שייקחו עליהם את כל העניין הביורוקרטי, יתנו פתרונות, ובכלל, כל סעיף שרצינו להכניס - יכולנו להכניס לפני החתימה. אני גם ממליצה לכל מי שפונה לתוכנית כזו, לדרוש שינקו את הבניין בתום יום עבודה, יפצו על עזיבת דיירים כאשר הדירות מושכרות וכו'."

דורון ברינקר, שמאי מקרקעין, סבור שתמ"א 38 היא תוכנית טובה, אך גם הוא יודע לספר שהיא לא מתקדמת בקצב הרצוי לפעול וליוזם לפי תמ"א 38, בעיקר היום, בתקופה של מיתון והאטה. כאשר הבנקים מצמצמים ומקשים במתן מימון והיקפי אשראי, פעילות יזמית לפי תמ"א 38 נחשבת בנייה בהיקף קטן. ברוב הפרויקטים לפי תמ"א 38, השקעת היום מגיעה לכ-1,100,000-800,000 דולר לבניין טיפוסי של 4-3 קומות (2-1 כניסות), תלוי ברמת השיפוץ הנדרשת. הרווחים (בפרויקטים כלכליים במרכז הארץ) מגיעים לכדי 45%-30% ואפילו יותר, ומספקים תשואה נאה על הפעילות הקבלנית/יזמית. כתוצאה

על דעתם. בפועל, מכיוון שהיזמים לוקחים עליהם עבודה שחורה ומאוד לא פשוטה, יצא שכרם בהפסדם של אלה שהחליטו לא לפנות אליהם.

היום, הבנקים לא יכולים לתת ליוזם 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"

"מאוד חבל לי", אומרת בן-גל. "זו הייתה הזדמנות נהדרת לחזק את הבניין ולהבטיח את עמידותו בפני רעשי אדמה. כמו כן לשדרג את איכותו וגם להגדיל את ערכו הנדל"ני". אך בשל החמדנות של הדיירים התוכנית נתקעה."

איפה עומדת התוכנית כיום?

"היום, שוב חזרו בבניין שלי לחפש חברה שתעשה את העבודה השחורה, אבל

מבקשים לעשות עסקה עם יזם שיחזק את הבניין ויעשה את כל השיפוצים הנדרשים כנגד קבלת זכויות הבנייה על הגג. הבעיה הנוצרת היא שהיזמים מבקשים להסתייע במימון בנקאי, ובכך יש קושי בשל אי הסכמת בעלי הדירות למשכן את הדירותם, כפי שדורש הבנק. במקרים מסוימים, ניתן להתגבר על בעיה זו אך לא תמיד."

פנינה בן-גל שמחה לשמוע על אסיפת הדיירים בעניין תמ"א 38 בבניין בו נמצאת דירתה. לא מכבר עברה הדירה שיפוץ, ופנינה גילתה אז לחרדתה שהדירות עשויים בלוקים מחול ים, אשר יתפוררו בקלות ברעש אדמה. באסיפה הציגו יזמים את תוכניתם לחזק את הבניין, להוסיף מעלית, ממ"ד, חניה ושיפוץ כללי של הבניין. בתמורה הם ביקשו לעצמם את הקומה שיבנו למעלה.

פנינה יצאה מן האסיפה פחות אופטימית, כאשר החלו הדיירים לקבל תיאבון ולחשב כמה יוכלו לקבל מיזמים אחרים שיציעו יותר (ישנם יזמים שמציעים גם בנוס כספי לכל דייר, בנוסף לשיפוץ, לחיזוק, לתוספות ולטיפול בביורוקרטיה). במפגש השני של הדיירים התאמתו חשדנותיה של פנינה, וכפי שצפתה, עד היום לא נעשה דבר בבניין.

תאוות הבצע של הדיירים, שחישבו שאולי אם יעשו הכול באופן פרטי, יגרפו את כל הרווחים אליהם - העבירה אותם

הדירות בבניין. לבניית דירה חדשה או רות חדשות צריך הסכמה של כולם. אך אם מדובר בדירות שמספרן אינו עולה על 1/3 ממספר הדירות הקיימות ושטח רצפתי

העיריות וועדות הרישוי טרם הפנימו את המורכבות של הפרויקט ומתייחסות ליוזמות לפי תמ"א 38 כאל פרויקט בנייה רגיל ולא כאל צורך לאומי עליון. קיימת גם בעייתיות בהסבת מבנה ישן לבניין מחודש + תוספת קומה. לדוגמה, מציאת מקומות חניה לדירות החדשות, הוספת מעלית שלעיתים לא מתאפשרת מסיבות טכניות

הן אינו עולה על 1/3 משטח כלל הדירות בבניין, רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את ביצוע העבודות אף מבלי שיש הסכמה של כל בעלי הדירות.

"במרבית המקרים, אין בדעת בעלי הדירות לממן בעצמם את חיזוק הבניין ובניית תוספות הבנייה המתותרות, ולכן הם

היזמים, שאיתם אמורים הדיירים להתקשר, יבצעו את החיזוקים הנ"ל ובמקביל יזכו ברווחים כתוצאה ממימוש זכויות הבנייה הנוספות (תוספת של ידירות בקומת העומדים ובקומה עליונה).

- (1) הדיירים יקבלו בתים מחוזקים בפני רעידת אדמה, תוספת ושיפורים למבנה (כגון מעליות, שיפוץ חדרי מדרגות, תרספות בנייה וכיו"ב).
- (2) היזמים, שאיתם אמורים הדיירים להתקשר, יבצעו את החיזוקים הנ"ל ובמקביל יזכו ברווחים כתוצאה ממימוש זכויות הבנייה הנוספות (תוספת של ידירות בקומת העומדים ובקומה עליונה).
- (3) חיזוק הבתים אמור לסייע גם בפריקטים של חידוש פני העיר, עיבוי בנייה קיימת, תמרוץ של ביצוע עבודות בנייה ותשתית, ולעיתים גם תוספת ממ"דים למיגון - מגמות שמאפיינות את המשק בימים אלה.

עו"ד יוסף ריכטר, כתב מאמר קצר בו ביקר בחריפות את התמ"א. בעקבות המאמר ובעקבות ביקורות נוספות, נוספו הטבות משמעותיות לבעלי הדירות (כולל הפחתת אחוז ההסכמה הנדרש מ-100% ל-66%) כתמריץ לבצע את חיזוק המבנים, אך גם זה לא מספיק, לדעתו.

אילו הטבות נוספות יגדילו משמעותית את הנכונות לחיזוק מבנים? "כוננית היא אלטרנטיבה ניתנים לבעלי הדירות ולהטבות המס המוענקות בעניין זה. עד היום, הוסיפו מעליות ותניות, קומה נוספת, הרחבת הדירה ב-25 מ"ר כולל ממ"ד, אך זה לא הוכיח את עצמו במידה מספקת."

היכן התוכנית נתקעת?

"מאחר שמדובר בבתיים משותפים, הרי צריך לקבל הסכמה של הדיירים. להרחבת דירה קיימת - נדרש רוב של 60% מבעלי