

18.51x21.78	1	18	עמוד	הפּלס	05/07/2019	69119545-0
לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						

בהחלטה דומטית שתשפיע על ענף הבניה ואיכות הדיור בישראל

נבחנת אפשרות לביטול תמ"א 38

■ מאת א. גולד

מינהל התכנון יצא השבוע בהצהרת כוונות אודות סיום תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידת האדמה, תוכנית המוכרת יותר בשמה המקוצר, תמ"א 38. כך עולה ממכתב שנשלח השבוע ממינהל התכנון לפורום קניין ומקרקעין בלשכת עורכי הדין. המינהל הודיע שהוא נערך לביטול התוכנית ושלא להאריך את תוקפה. ובמקביל ייבחנו אפשרויות נוספות לחיזוק מבנים. במידה והמינהל לא יחזור בו מהצהרה זו, תגיע תוכנית זו לסיומה במאי 2020. וזאת לאחר מספר הארכות שכבר ניתנו בעבר לתוכנית.

עמדת מינהל התכנון היא כי "קיימת עדיפות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, באופן מתחמי, תוך מתן מענה לצורכי ציבור והיבטים תכנוניים נוספים, אשר יתרום לשיפור רווחת התושבים. זאת, על פני מתן היתר נקודתי במגרש או לבניין בודד".

יצוין כי לעמדת מינהל התכנון המטילה ספק בהמשך התוכנית תהיה השפעה רבה כבר בטווח הקרוב, אך ביחס להחלטה הסופית עדיין אין ודאות כי המועצה הארצית לתכנון ובנייה תאמץ בסופו של דבר את המלצת המינהל.

כבר בשבוע שעבר טענה ד. זילבר מנכ"לית מינהל התכנון, כי מדובר בתוכנית הגורמת נזק, הבחירה כי במצב הנוכחי התוכנית מסיימת את דרכה ובמקביל יגבש המינהל מדיניות ליום שאחרי הפסקת התוכנית.

תכנית תמ"א 38 אושרה על ידי ממשלת ישראל לפני 14 שנה כחלק מהיערכות וחירוק מבנים מפני רעידות אדמה. תוקפה נקבע ל-5 שנים מיום אישור התוכנית, אך הוחלט להאריך את התוכנית לחמש שנים נוספות. כאמור, כעת, לאחר מספר הארכות, התכנית צפויה להסתיים בשנה הבאה ובמינהל ממליצים שלא לתת הארכה נוספת

בתגובה להמלצת המינהל אמר ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ: "ביטול תמ"א 38 ללא פתרון חלופי מהווה הפקרה של חיי תושבי מדינת ישראל". לדבריו, "התכנית נוסדה ב-2005 כתכנית להצלת חיי אדם ולא

כתכנית להתחדשות עירונית - כתוצאה מהמלצת הוועדה הבינמשרדית להיערכות לרעידות אדמה מתוך מחשבה שהפתרון היצירתי של מתן זכויות בנייה יוביל לחיזוק בנייני מגורים, ללא השקעה תקציבית של המדינה".

תמ"א 38 - מילון מושגים

תמ"א 38 היא התוכנית שנועדה לה-תמודד עם החשש מקריסת מבנים בעת רעידת אדמה ולתת מיגון נוסף מפני התקפות טילים בעת מלחמה חלילה.

התוכנית התקבלה לראשונה לפני 14 שנים ומחולקת לשני סיווגים.

תמ"א 38/1 לחיזוק מבנים: זוהי התוכנית העממית והמוכרת יותר. במסגרתה דיירי הבניין נהנים מחיזוק יסודות הבניין מפני רעידות אדמה, תוספת של עד שני חדרים כאשר אחד מהם חייב להיות חדר ממ"ד, התקנת מעלית, מרפסת סוכה, מחסנים, שיפור לובי הבניין וחזות המבנה, החלפת תשתיות ישנות. כל זאת ללא עלות כלל מצד הדיירים ובתמורה להעברת זכויות הבנייה על הגג לקבלן המבצע לצורך בניית ומכירת דירות כפי שיאושר לו בוועדות הבנייה.

תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש: בתוכנית זו הבניין נהרס מהיסוד וייבנה מחדש עפ"י הסטנדרים והתקנים הנגד-סיים המחמירים הנהוגים כיום, הנתונים מענה מלא מפני רעידות אדמה. הדיירים יקבלו דירה חדשה עם חנייה תת-קרקעית, מבחינת חיזוק הבניין תוכנית זו עדיפה על פני התמ"א הרגילה, שרק מחזקת את הקיים אך הבסיס המיושן נשאר כפי שהיה. מצד שני, מדובר בתוכנית מורכבת יותר לביצוע הן מבחינת הרשויות והן מבחינת גיבוש הסכמה כוללת של הדיירים לתוכנית זו.

בתגובה לאמירה כי עדיין קיימת תוכנית 'פינוי-בינוי', אמר נשיא ההתאחדות: "אכן ישנם מקומות בהם פתרונות של בניית מתחמים שלמים ב'פינוי-בינוי' שיענו על צרכי הציבור, הם יעילים יותר, אך זה לא פתרון של הכל או כלום - ולא צריך לשפוך את התינוק עם המים. גורמי התכנון, ממינהל התכנון ועד לוועדות המקומיות יכולים גם לתכנן מתחמים כאלה אך, באותה עת, להוציא לפועל פרויקטים של תמ"א 38 ואין בכך סתירה".

כמו כן טען סרוגו כי "ההחלטה לביטול תמ"א תוביל לקיטון משמעותי של 12 אלף יחידות דיור בשנה מהתחלות הבניה באזורי הביקוש ולעליית מחירים מטורפת, ולא ברור מדוע פורסמה ההחלטה כעת - כשנה לפני מועד פקיעת התכנית, מה שגורם לאי וודאות מוחלטת בתחום. יש ענף שלם של חברות בניה, יזמים, עורכי דין, שמאים ואחרים שמתפרנסים רק מתמ"א 38, ביטולה יביא כאמור להקטנת היצע הדירות, לפיטורי עובדים וחלילה לפשיטות רגל ולהאטה בצמיחה של הענף והכלכלה הישראלית. במקום לחסל אותה אפשר וצריך לתקן את תיקון מספר 4 לתמ"א שיתקן את אותם כשלים תכנוניים, בד בבד עם המשך קיומה", סיכם.

גם יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי מתנגד אף הוא לרעיון של ביטול התוכנית, "לא ניתן לוותר על תמ"א 38, אלא אם תימצא חלופה מעשית".

בלשכת עורכי הדין הגיבועל מכתב המינהל בחריפות רבה ומסרו כי מדובר בהחלטה אומללה. "חלילה וחם במקרה של רעידת אדמה כולנו נעמוד על הטעות הגדולה ונביך שכל החלטת המינהל נובעת מלחץ של ראשי ערים שנמאס להם להתעסק עם תוכניות התמ"א והתנגדויות שכנים לחיזוק הבתים המשותפים במסגרת תוכנית התמ"א, הגיבו גורמים המתמחים בנושא. כמו כן טענו שההחלטה תחסל פלח משמעותי בענף הבנייה, מה שיגרום למצוקת דיור קשה ופיטורי אלפי עובדים בענף. בלשכה סיכמו ואמרו כי תמ"א 38 אינה עוד תוכנית, אלא 'כיפת ברזל' למבנים מפני רעידת אדמה.