

17.01x14.99	1/3	1 עמוד	הארץ - the marker	07/07/2019	69125279-1
לשכת שמאי המקרקעי וחיים מסיילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

תוכניות קמות ונופלות, ומיליון דירות מחכות לנס

תמ"א 38 נהפכה לפתרון פופולרי למצוקת הדיור ולהתחדשות עירונית, אבל תכליתה המקורית היתה בכלל לחזק מבנים מפני רעידות אדמה ופגיעות טילים • המלצת מינהל התכנון לבטלה בשנה הבאה, ללא הצגת חלופות, מותירה דירות רבות, ובהן 36 אלף בסיכון גבוה – ללא מענה • גילי מלניצקי עמ' 4-5



נדקי רעידת האדמה בטבריה, יולי 2018 צילום: גיל אליהו



היום שאחרי תמ"א 38: מיליון דירות יישארו מופקרות ללא מיגון

ההחלטה של מינהל התכנון חושפת את המחדל: התוכנית שנועדה לחזק מבנים לקראת רעידות אדמה ואיומי טילים לא מתקרבת להשגת יעדיה – וזניחתה מותירה את הציבור חשוף לסכנה • מבין מאות אלפי הדירות הממתינות לחיזוק, 36 אלף קרובות לשבר הסורי-אפריקאי ונתונות בסיכון גבוה

גילי מלניצקי

מינהל התכנון הודיע בשבוע האחרון על כוונה לעצור במאי 2020 את תוכנית תמ"א 38, וכפוף ביקורת קשה מצד שחקי נים בענף הנדל"ן. מעבר להשיג לכות התכנוניות, המהלך חושף את חוסר המעש ואזלת היד של המדינה בסוגיית המיגון והחיזוק של מבנים מסוכנים. מכל מקום, ההחלטה טעונה אישור של המועצה הארצית לתכנון ובנייה כדי ליהפך למחייבת.

אף שתמ"א 38 נהפכה לכלי משמעותי במאבק במצוקת הדיור ולמסלול מועדף להתחדשות עירונית, גית הייעוד המקורי של התוכנית היה חיזוק מבנים לקראת רעידות אדמה. אלא שהמורל הכלכלי שנבסס התוכנית התברר כבלתי ישים ליישובי הפריפריה – שדי ווקא חלק מהם נתון בסיכון גבוה יחסית. כעת, עם הכוונות לסגירת התוכנית, נראה שהמדינה מותירה את מיגון המבנים ללא טיפול.

כמה דירות נמצאות בסיכון? תלוי את מי שואלים. ב-2010 מגו משרד השיכון ומינהל התכנון כ-810 אלף דירות הטעונות חיזוק. מדובר בדירות במבנים של שלוש קומות לפחות, שאינן עומדות בתקן הרלוונטי לרעידות אדמה. בדו"ח מבקר המדינה ל-2018 פרסמה הערכה חמורה יותר: 310 אלף בניינים שסיפגו נזק ברמות שונות – ברוב המקרים נזק קל – כלומר כמיליון דירות; וכן כ-28 אלף בניינים במצב רעוע הצפויים לספוג נזק כבד.

ממשרד הבינוי והשיכון ומהרשות להתחדשות עירונית נמסר במענה לשאלת חוקרי TheMarker, כי כ-36 אלף יחידות דיור ביישובי ראל, בעשרה יישובים שעל קו השבר הסורי-אפריקאי (כולל בית שאן, צפת, טבריה, חצור הגלילית, קריית שמונה, אילת ויישובים קטנים נוספים) מוגדרות ברמת סיכון גבוהה וחייבות חיזוק מידי. חוקרים מהאוניברסיטה העברית, בהובלת פרופ' ערן פייטלסון וד"ר מיה נגב, קבעו ב-2017 כי רק החיזוק של מבנים בסיכון גבוה במיוחד הדורשים טיפול מידי יחייב השקעה של 1.7 מיליארד שקל, וכי לצורך חיזוק של 70 אלף דירות באזורי הסיכון יידרשו כ-3 מיליארד שקל.

גורמים ברשות להתחדשות עירונית מעריכים כי בניית ממ"ד משותף וחיזוק של היסודות ב-36



משה כחלון: צילום: מוטי מילרוד



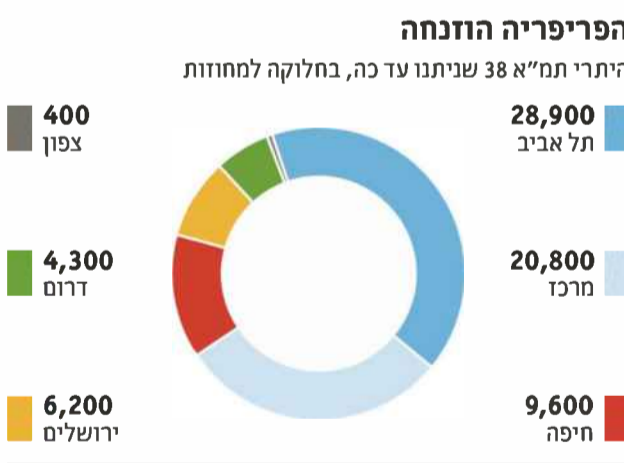
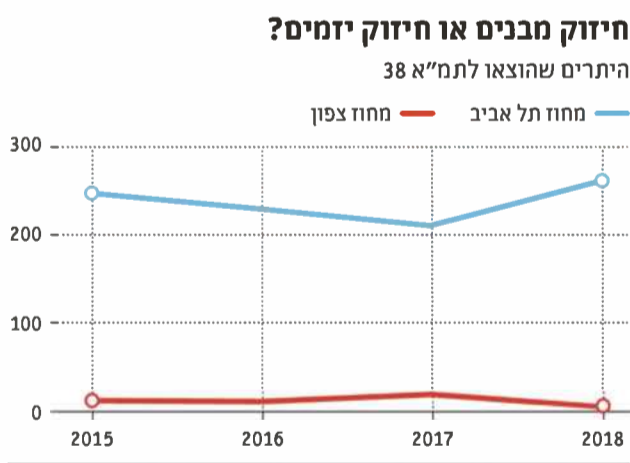
דלית זילבר: צילום: ניב קנטור



פרויקט תמ"א 38 ברעננה. "התוכנית הניבה בשנים האחרונות תוצאה עקומה" צילום: עופר וקנין

בר הסורי-אפריקאי (אילת, בית שאן, טבריה, קריית שמונה, צפת וחצור הגלילית) הוקצו ב-2016 64.8 מיליון שקל עבור תכנון ובנייה ב-26 מבנים בלבד. מאז לה שבעה עדיין נמצאים בשלב התכנון, 15 בשלב הביצוע ורק בארבעה מבנים השיפוץ הסתיים. ב-2017-2018 התקציב קטן משיעור מעותית: כ-37 מיליון שקל הושקעו בכל שנה בחיזוק של 24 מבנים – מהם 19 עדיין בתכנון והמישה קיבלו היתרים ונמצאים בשלבי ביצוע. המשמעות היא שבמחוז תל אביב התקבלו ב-2018 פי 52 יותר היתרים לתוכניות תמ"א 38 מאשר במחוז צפון.

במסגרת פרויקט מיגון דרום הושקעו בעשור החולף 1.3 מיליארד שקל במיגון מבנים ישנים ב-42 יישובים בארבע מועצות אזוריות המקיפות את רצועת עזה ובשרדות. במסגרת הפרויקט נבנו קרוב ל-11 אלף ממ"דים. ברשות להתחדשות עירונית ובייחוד העורף מקדמים בימים אלה פילוט בקריית שמונה, להינעת מיזמים שמשלבים תקצוב עבור מיגון לצד תהליכי התחדשות עירונית, ואף פועלים לקיי צור תהליכי תכנון והסרת חסמים רגולטוריים עבור חיזוק מבנים. בנוסף, בפיקוד העורף בשיתוף עם משרדי ממשלה ומינהל התכנון עמלים על תוכנית כוללת למיגון יישובי קו הגבול בצפון, ברומה למהלך ביישובי עוטף עזה, וממתינים לתקצוב שיאפשר זאת. תמ"א 38 הניבה בשנים



רעידות האדמה – אלא מהפגיעה הצפויה ברווחי היזמים ובשווי הנכס של בעלי דירות במרכז. במשרדי הממשלה מבינים היטב שהפתרון טמון בתקצוב מקופת המדינה. פעילות החיזוק של מאות אלפי דירות מסוכנות אינה כדאית מבחינה כלכלית – כך שאין לצפות לישועה מחברות הבנייה. עד כה, בממשלה הציגו הרבה תוכניות – ומעט ביצוע. כך למשל, בעשור שמאז השקת תמ"א 38 ב-2005 ועד 2015, אושרו תוכניות ל-25 בניינים בלבד במחוז צפון – כולל בבית שאן, שנמצאת בסיכון גבוה. במחוז דרום אושרו רק כ-105 תוכניות – כולל מיגון בפני טילים באשדוד ואשקלון. מגמה זו נמשכת גם מאז 2015. במסגרת תוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה בששת יישובי שיקום שכונות הנמצאים על הש-

בכירים במינהל התכנון מודים שתמ"א 38 נהפכה לכלי של התחדשות עירונית, וכי בערים שבהן יש סכנה ממשית לרעידות אדמה כמעט שלא נעשה בה שימוש

זקת את עמדת מינהל התכנון: הדירות בתמ"א 38 לא נבנו על קו השבר הסורי-אפריקאי – ו-70% מהן ממוקמות במחוזות תל אביב והמרכז (לפי נתוני דן אנד ברדסטריט השיעור גבוה אף יותר – 74%). כך שהיעוד המקורי של חיזוק מבנים בסיכון – לא מומש. לפי הנתונים, מתוך 54 אלף הדירות שקיבלו היתר לתמ"א 38 ב-2005-2018, רק 1% נבנו במחוז צפון. המסקנה היא כי ההתנגדות בענף הבנייה להחלטה על עציית תמ"א 38 לא נובעת מדאגה לתושבי הפריפריה ולחשש מאימי

והתכנוני בנושא. בעוד במינהל התכנון רואים בתמ"א 38 תוכנית לחיזוק מבנים הפוגעת במרקם העירוני, ברשות להתחדשות עירונית רואים בה תוכנית התחדשות אפקטיבית. ברשות מזכירים שחלק נכבד מהתחלות הבנייה בעשורים הבאים יגיעו מהתחדשות עירונית – כולל פינוי-בינוי ותמ"א 38. כך, לפי נתוני הרשות מלפני כמה חודשים כבר ב-2018 כ-14% מהדירות שנמכרו נבנו בפרויקטים של התחדשות עירונית, מהן יותר מ-80% בתמ"א 38. ואולם, כחינה גיאוגרפית מהי

אלף דירות באזורי הסיכון המוגדרות בסיכון גבוה, יעלו כ-200 אלף שקל בממוצע למבנה – ובסך הכל כ-7.2 מיליארד שקל. זאת בהתבסס על התחשיב של תמ"א 38, בנייני כיו חלקי התוכנית שנועדו לייצר כדאיות כלכלית עבור השחקנים הפרטיים שהיו אמורים להניע את המהלך: זכויות לבניית יחידות נוספות, תוספת מעליות, הגדלת הדירות ושיפוץ קוסמטי.

באזורי הסיכון אין התקדמות

דוחות ומחקרים מהשנים האחרונות מובילים למסקנה אחת: למדינה אין תוכנית סדורה לחיזוק מאות אלפי יחידות דיור – וההתייחסות האחרונה של מינהל התכנון, שבינתיים לא זכתה לאישור כלל הגופים הממשלתיים הרלוונטיים, מרגישה את הכאוס השלטוני

13.01x31.8	3/3	עמוד 5	הארץ - the marker	07/07/2019	69125277-9
לשכת שמאי המקרקעין חיים מסייתי - שמאות מקרקעי - 89427					



הריסות בהר הזיתים, לאחר רעידת האדמה הקשה ב-1927 צילום: צלמי המושבה האמריקאית/אוסף ספריית הקונגרס

התחזית האפוקליפטית

תרחיש ההיערכות של הרשויות וכוחות הביטחון לרעידות אדמה חמורות בישראל



מקור: מרכז המחקר והמידע של הכנסת

יו"ר לשכת השמאים: "תמ"א 38 נועדה להצלת חיים – לא לשיפור איכות החיים של הדיירים. הממשלה צריכה להכניס את היד לכיס כדי שתיושם בפריפריה"

שיגדיל את סמכויותיהן ויכולתן להבטיח התחדשות עירונית שלציי-דה תועלת ציבורית – כמו חידוש ותוספת תשתיות ומרכזי תעסוקה והקמת מוסדות חינוך וציבור.

עבור היוזמים שכבר התמקצו עו, ורואים בתמ"א 38 מנוע צמיחה עתידית, המגמה החדשה אינה מבשרת טובות. לרברי מנכ"ל החברה לחיזוק מבנים, יוסי חסון, "השוק נכנס לסחרור ונוצר חוסר ודאות מאוד גדול עבור היוזמים והדיירים. בהיעדר פתרון חלופי מדובר במהלך חלמאי. רשויות התכנון צריכות להבטיח ודאות תכנונית – לא למנוע אותה".

ביטול תמ"א 38 יחייב את היוזמים לפנות לפרויקטים של פינוי-בינוי. מצב כזה יעניק יתרון לחברות הגדולות שמסוגלות לבצע פרויקטים של מתחמי ענק; ויערים קשיים על השחקנים הקטנים בשוק.

שמירה על חיי אדם. אך גם אם יעד זה לא הושג – אסור לשתק את שוק ההתחדשות העירונית. תמ"א 38 היא אחד הכלים המשמעותיים ליצירת יחידות דיור חדשות בקרקעות הצפופות והיקרות גם כך שבמרכז הארץ.

בכירים במינהל התכנון מודים שבפועל התוכנית נהפכה לכלי המאפשר התחדשות עירונית, וכי בערים שבהן יש סכנה ממשית לרעידות אדמה כמעט שלא נעשה בה שימוש. לכן הם מבקשים חקיקה וכלים שיאפשרו התחדשות עירונית במרכז הארץ במסלול חדש – שיעבור דרך הרשויות המקומיות.

נראה שגם מבחינתם הפתרון לבעיית חיזוק המבנים מתונה בתיקצוב ממשלתי וביצירת תמריצים לתוכניות רחבות – שיציעו פתרון נות כוללים לשכונות. הרשויות המקומיות צפויות לתמוך במהלך של מינהל התכנון,

מתאים לכל אזור ושכונה. ייתכן שצריך בשלב ראשון לאפשר תמ"א 38 רק באזורים המסוכנים – שמועדים לפורענות בשל סמיכות לשבר הסודי-אפריקאי. רק בהמשך או בהיקפים קטנים יחסית יש לאפשר את המסלול בגוש דן. הממשלה צריכה להכניס יד לכיס כדי לממן את תמ"א 38 באזורי סיכון או כדי לספק ליוזמים תמריצים שיהפכו את המהלך לכיכלי בפריפריה.

היוזמים הקטנים ייפגעו

ובינתיים, מאחורי הקלעים חוסר התיאום בין הרשויות מוליד מלחמה של ממש. בדיון שאמור להיערך במועצה הארצית לתכנון ובנייה לאחר הקמת הממשלה הבאה, צפויים משרד הבינוי והרשות להתחדשות עירונית להיאבק על המשך תמ"א 38 – לא בהכרח מסיבות הנאמנות ליעודה המקורי. תמ"א 38 צריכה להמשיך להתקיים וככל שזה תלוי בנו תמי שיך להתקיים, אומרת עינת גנון, סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית. "אייאפשר לעצור ביום אחד הכל. אין ויכוח על כך שהמטרה המרכזית של התוכנית היא