



**מכרה זהב ליזמים,
כאב ראש לרשויות:**
תמ"א 38 סוגרת עשור
של מחלוקות על מטרות
האמיתיות של התוכנית

נמרוד בוטו 10

ומחר במוסף הנדל"ן של TheMarker

לקראת תיקון נוסף בתמ"א 38: השלטון המקומי ומשרד הפנים על מסלול התנגשות

עשור לאחר שנחקקה לראשונה, התוכנית הארצית לחיזוק מבנים נהפכה למכרה זהב יזמי – וגם לשנואת נפשם של ראשי הרשויות במרכז, שיוצאים למאבק נגדה • "הדבר היחיד שהתמ"א יצרה הוא האשליה שיש תוכנית ממשלתית לחיזוק מבנים – ובכך היא הזיקה לנושא"



הכתבה המלאה חחר במוסף הנדל"ן החצי שנתי

המקומית מוצאת שהיא יוצאת נפסדת מהתמ"א, וצריך לחשוב איך מוצאים פתרונות שיענו על צרכיה ויתמרוצו אותה להיות חלק מקידום הנושא. אני חושב שאין כיום מענה מספיק מצד הרשויות, וזה חבל, כי ברשות שלא תומכת בתהליך יהיו שיעורים נמוכים של חיזוק מבנים.

לגבי הגרלת הצפיפות והיעדר תשתיות ושטחי ציבור, אמרני אומר כי "אפשר למצוא פתרונות. צריך לשבת עם ראש הרשות המקומית ולהבין מה הבעיות והצרכים שלו. אם נוספים 500 משקי בית בשכר נה, צריך לעשות בדיקה יסודית של ההשלכות באותו מקום".

התוכנית נכשלה

לחלוטין בחיזוק מבנים

הכשל החמור ביותר ביישום התמ"א, שהיה ידוע בזמן החקיקה, הוא שהתוכנית נכשלה לחלוטין במתן מענה לבעיה שאותה נועדה לפתור – חיזוק מבנים. מחקר שנחשף לאחרונה ב-TheMarker מצא כי כ-40 אלף דירות ברמת הסיכון הגבוהה ביותר להיחרס במקרה של רעידת אדמה, נמצאות ביישובים הממוקמים לאורך השבר הסורי אפריקאי: בית שאן, טבריה, קרית שמונה, אילת, ירושלים וחיפה. אך הפתרון היחיד שהמדינה נוקטת כיום אינו רלוונטי לאותם יישובים, שכן תמ"א 38 ישימה מבחינה כלכלית כמעט אך ורק במרכז.

פרופ' ערן פייטלסון, ממחברי המחקר, אומר כי "עברו עשר שנים מחקיקת התמ"א, ודווקא במקומות המסוכנים ביותר לא בוצע שום

שר את יישום התמ"א במבני מס' חר ותעסוקה, במבני ציבור, וגם בכניינים חדשים שנבנו עד 1995 והם חסרי ממ"ד.

"למשרד הפנים לא אכפת"

ואולם לטענת שורה של ראשי רשויות, רובן במרכז, הרחבת סוג זה של התחדשות עירונית תעצים את הבעיות שהתמ"א יוצרת כיום. "בשונה מהליך התחדשות עירונית אמיתית, שבו ניתן לקחת מתחם גדול של בנייה נמוכה, להרוס ולבנות מגדלים באופן שמפנה שטח עבור מוסדות חינוך וציבור, ברגע שאתה מבצע פרויקט תמ"א – אתה לא מפנה שטח", אומר ראש עיריית גבעתיים, רן קוניק.

"נוצר מצב שבאותו מתחם יש לך פי שלושה תושבים – ולא פיגית שטח חדש. איפה ילמדו הילדים? אף אחד לא יודע, ולעיר רכי התוכנית במשרד הפנים גם לא אכפת. שהעיריות יתמודדו". לדבריו, העובדה שהחוק פוטר את היזמים מתשלום היטלי השבחה לרשות על ביצוע הפרויקט, הופך את הבעיה לקשה אף יותר: "מילא אם העירייה היתה מקבלת כסף, אז היינו יכולים לפתח את התשתיות כדי להתמודד עם העומס, אבל גם את זה המדינה לא נותנת לנו. זה חוק מטורף".

בשנים האחרונות רמת גן היתה היעד המרכזי לביצוע התמ"א, וכיום היא נאלצת להימנע עם ההשלכות – שלד"ר ברי ראש העיר, ישראל זינגר, רחוקות מלהיות חיוביות. "העיר צריכה להתחרש, אבל לא בשיטת 'תפוס כפי יכולתך'. יש רחובות שהרגו אותם, פשוט הרגו, ועכשיו כראש רשות כבר אין לי מה לעשות בקשר לזה", הוא אומר. "התושבים רוצים לשפר את הדיור שלהם, וזה לגיטימי. אבל מי שמקדם את הפרויקט שוכח להגיד להם שמעתה ואילך הם כבר לא יוכלו לצאת מהבית במכונית. זה המצב היום בנוה יהושע, ברחוב סנהדרין, בשועלי שמשון. יש כמה מקומות בעיר שהמצב בהם הוא קטסטרופלי".

מנכ"ל משרד הפנים, שר קי אמרני, מקבל את הביקורת של ראשי הרשויות, אך סבור שהרשויות צריכות למצוא את הפתרונות בעצמן, כשיתוף עם המשרד. "במקרים רבים הרשות

מי, ובראשם פורום הערים הע" צמאיות ומרכז השלטון המקומי, סיפרו של המגדל ממחיש את הפער בין מה שהתמ"א היתה אמורה לעשות (מתן אפשרות למימון חיזוק יסודות הבניינים באמצעות תוספת זכויות בנייה) לבין מה שהיא יוצרת בפועל, עשור לאחר שנחקקה לראשונה – הזרמוניות עסקיות לבינוי מסיבי, לא מתוכנן ולא ממוסה.

"השימוש שנעשה כיום בתמ"א הוא ציני, רחוק מאוד ממטרת החוק המקורית", טו"ע מנכ"ל הפורום, איתן אטיה. "נוצרה חמדות קיצונית, כש" כל אחד רואה בתוספת הזכויות

נמרוד בוטו

בימים אלה מקודמת בוועד דות התכנון תוכנית למגדל בן 40 קומות וכ-250 דירות ברחוב זבוטינסקי, במקום שבו נמצאים כיום מפעל נטוש ומספר קטן של יחידות דיור. באופן מפתיע, נע" שה קידום מסיבי לתוכנית, שעל פי רוב ברובה בהליכים תכנוניים ממושיבים, באמצעות פרי שנות של החברה היזמית אור טיטי לתמ"א 38 – תוכנית שגובשה לפני כעשור, וייעוץ דה המקורי היה לחזק מבנים נגד רעידות אדמה. מבחינת גופי השלטון המקורי

המרכז משתדרג מספר מיזמי תמ"א 38 שאושרו ב-2013

