

האם יש עדיין מקום לתמ"א 38/1?

נראה שבשנים האחרונות דיירים ויזמים מעדיפים לבנות בעיקר תמ"א 38/2, בשל הנוחות והכדאיות הכלכלית. שאלנו אנשי מקצוע לגבי גורלה של תמ"א 38/1. הדעות חלוקות | אלעד צור

בשנה האחרונה נדמה שתמ"א 38/1 הולכת להיכחד מהעולם. יזמים רבים מצהירים כי הם בונים רק תמ"א 38/2, ושזהו עתיד התמ"א. ראשית, צריך לומר כי בתמ"א 38/1 מחזקים מבנה קיים, מוסיפים למבנה כמה קומות, ולרוב מוסיפים חדר או מרפסת לדירות הקיימות. בתמ"א 38/2 הורסים את המבנה הקיים ובונים בניין חדש ומודרני. תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ובשמה השגור תמ"א 38, עברה תיקונים רבים. בעוד שהתיקונים האחרונים מדברים על הריסת הבניין הוותיק ובניית בניין חדש וגבוה יותר במקומו, במקור בתמ"א 38/1 בתוספת תיקון 3 לקומה נוספת, היזם מחזק את יסודות הבניין, משרדג את השטחים הציבוריים שבו, משרדג את חזית הבניין, מוסיף מעלית לרווחת הדיירים, מרפסות שמש, ממ"דים, משרדג מערכות בכניסות ובדירות ועוד. בתמורה, הוא מקבל זכויות בנייה להוספת דירות בבניין, אותן הוא מעמיד למכירה.

יש הטוענים כי תמ"א 38/1 כבר אינה רלוונטית, אך בפועל מדובר בתוכנית אקטואלית ביותר בפרויקטים רבים, בין היתר, בשל מגבלות של זכויות בנייה החוסמות הוצאת תוכנית להריסה ובנייה מחדש.

על פי דו"ח יישום תמ"א ל-2015, שפירסם מינהל התכנון שבמשרד האוצר, ב-2014 60% מהבקשות להיתרים היו במסלול תמ"א 38/1 ו-40% במסלול הריסה ובנייה. ב-2015, 63% מהבקשות היו לפרויקטים במסלול של חיזוק מבנה קיים ו-37% במסלול של תמ"א 38/2.

הדגש עובר לתמ"א 38/2

האם למרות הדו"ח, בשנים הקרובות נראה ירידה בבקשה להיתר במסלול הריסה ובנייה? חברת מטרופוליס נמצאת לקראת סיום ביצוע שני פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק ובנייה בפתח תקוה, בשני פרויקטים ישנים ברחובות איתמר וקפלן בפתח תקווה, שהחברה החלה לקדם לפני כמה שנים. ואולם לפני כשנה וחצי התקבלה החלטה אסטרטגית כי מדובר בשני המבנים האחרונים שהחברה תחזק ותוסיף קומות, ומעתה הדגש יהיה על תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ופרויקטי פינוי בינוי.

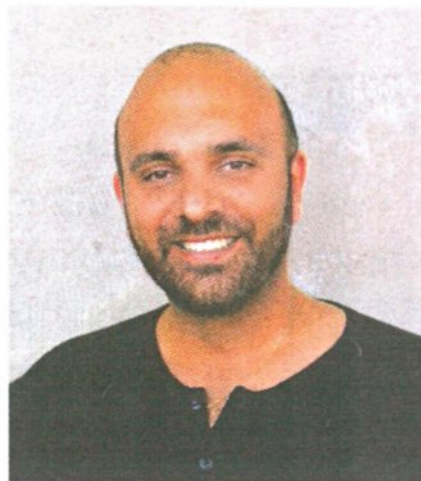
אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, מסביר כי מבחינת מטרופוליס, "פרויקטים במסגרת תמ"א 38/1 הם פרויקטים שכבר לא כל כך רלוונטיים. כיום בעלי הדירות שואפים לפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש, ורק במקומות שבהם אין היתכנות לפרויקטים כאלה הם בוחרים בתמ"א 38/1. גם לנו כחברה מדובר בשיטה פחות נוחה, עם רמת סיכונים וחוסר ודאות גבוהים יותר. גם בקבוצת קרסו, לא מאמינים יותר מדי בתמ"א 38/1. לדברי חמי שאול, מנכ"ל קרסו מבנים 38, "יש רלוונטיות לתמ"א 38/1 בשני מצבים: הראשון הוא במידה שמדובר ביום שיש לו זרוע ביצועית. כיום אין קבלני ביצוע גדולים שמוכנים להתעסק עם תמ"א 38/1, גם אם מדובר בפרויקט גדול. ואם כבר מוצאים חברה כזאת, זה עולה הון. המצב השני הוא באזורים שבהם ערך הקרקע מאוד גבוה, כמו בתל אביב, מכיוון שאז ניתן לפנות את הדיירים, להוסיף קומות לפרויקט ולשפץ את כל הבניין. הקושי הגדול בלנהל פרויקט תמ"א 38/1 הוא במצב שבו הדיירים מתגוררים בפרויקט. זה כרוך בעלויות מאוד גבוהות. באזורים שבהם ערך הקרקע גבוה, יש כדאיות כלכלית בפינוי הדיירים וביצוע של תמ"א 38/1."

לדברי אמיר לוטן, מנהל מחלקת התחדשות עירונית בקבוצת משולם לוינשטיין, "היזמים, הדיירים, ואפילו מרבית הרשויות, מעדיפים ביצוע פרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש על פני חיזוק מבנה קיים. אמנם הדבר מביא לצפיפות גבוהה יותר, אך הדיירים מעדיפים זאת כי הם מקבלים דירות חדשות ובניין חדש, ובנוסף לכך הם לא צריכים לחיות בתוך אתר בנייה במשך כל תקופת ביצוע העבודות. אני מאמין שנמשיך לראות עלייה בביצוע פרויקטים מסוג זה, למעט במקומות שלא מתאפשר לבצעם בשל מגבלות תכנון. במקרים אלו יבוצעו פרויקטי תמ"א 38/1, או שהרשויות באזורים אלו יבינו שקיימת חוסר כלכליות ויעניקו עוד זכויות בנייה, שיאפשרו ביצוע פרויקטים של הריסה ובנייה מחדש."

לדברי צורי בר, מהנדס ומנהל "אפגד בניין וסביבה", זרוע תמ"א 38 בקבוצת אפגד, "לאור ניסיון החברה בעבודה בפרויקטים של תמ"א 38 משני הסוגים, חיזוק מבנים והריסה ובנייה



ישראל שקדי | צילום: יח"צ



איתן צור | צילום: יח"צ

מחדש, אני סבור כי המועצה הארצית לתכנון ובנייה והרשויות המקומיות צריכות להסתכל קדימה, לטווח הארוך, ולעודד יותר פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובנייה (על פי התיקון השני).

"בשנים האחרונות התרחבה מגמת ההתחדשות העירונית ומרבית חברות הנדל"ן הגדולות פתחו מחלקות תמ"א 38/2. התחדשות עירונית, אך רובן מתמקדות בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש ומדירות רגליהן מטיפול בפרויקטים של חיזוק מבנים בשל הקושי

ההנדסי, התכנוני, הביצועי והאנושי (בעלי הדירות גרים באתר בנייה). חיזוק מבנים במסגרת התיקון הראשון לתמ"א 38 מנציח את המצב הקיים ולא מאפשר לקבל קרקע פנויה שבה נתכנן ונבנה בניין חדש על פי תקני בנייה מתקדמים ומחמירים ובשילוב היבטים של בנייה ירוקה.

"בחיזוק מבנים תכנון המרחב הציבורי והדירתי הוא מאולץ מאוד, למשל, לעתים ממ"דים מתוכננים על קו אפס, בנייה טלאי על טלאי, מחסור בחנייה, בעיית הנגשה לנכים וכדומה. בעלי הדירות הקיימות סובלים בתקופת הביצוע, ובסיומה הם עדיין מחזיקים בדירה ישנה לעומת הריסה ובנייה, אז הדיירים מפונים לדירה חלופית וחוזרים לדירה שתוכננה מחדש, והיא ייעודית לצורכיהם. בחיזוק מבנים אמנם מגבירים את עמידות המבנה לרעידות אדמה, אך זו לא התחדשות עירונית עם ראייה ארוכת טווח.

"בביקור שקיימנו במחוז ליד שנחאי, הממשלה הסינית פינתה 'הצדה' כפר של 3 מיליון תושבים ותחתיו בנתה עיר עבור 10 מיליון תושבים, תוך ארבע שנים. עם סיום הבנייה התבקשו התושבים לשוב. יש הטוענים שיש לנו את האיום האירני שמונע מאתנו לתכנן לדורות הבאים, אבל המינימום שאפשר לדרוש מהממשלה הוא לאפשר כלכלית להרוס בניין בן 50 שנה ולבנות תחתיו בניין חדש, שנותן מענה הוגן לרעידות אדמה ולאיומי טילים, עוזר להורדת מחירי הדירור ומאפשר תכנון אורבני נכון יותר, תוך שילוב צרכים קהילתיים, כשמתייחסים למתחם של בניינים."

גם ניב רום, סמנכ"ל שיווק ויזום קבוצת כנען, סבור כי כיום אין יותר מקום לפרויקטי תמ"א 38/1. "החיבור של בנייה ישנה וחדשה הוא בעייתי מראש ומאוד מאולץ, הליך הביצוע יקר ומורכב, הדיירים שגרים בבניין סובלים וזה פתרון שלא נותן מענה ליצירת מקומות חנייה, לתשתיות פיזיות ישנות וכדומה. אני לא ממליץ אף פעם לבחור במסלול הזה, אלא אם אין ברירה ומדובר במגרשים שאין בהם מספיק זכויות לתמ"א 38/2. הרשויות לעתים מעדיפות

התחדשות עירונית



קפלן 49 פתח תקווה | הדמיה: אדר מיכל גרינבאום

"מלבד האתגר ההנדסי יש אתגר אנושי משמעותי. במהלך העבודות בתמ"א 38/1 ממשיכים לגור בעלי הדירות בבתיים והם חלק אינטגרלי מאתר הבנייה. ההתחדשות בהם צריכה להיות מקסימלית, השלבים בפרויקט צריכים להתאים לצורכיהם, ולכן התכנון הוא הרבה יותר מורכב. מצד שני, יש מקומות שבהם אין ברירה והאפשרות היחידה לבצע תוכנית תמ"א היא רק של חיזוק ותוספות". לנצ'נר מוסיף כי לדעתו העירייה צריכה להגדיר בתוכנית המתאר הייחודית להתחדשות עירונית אילו בניינים יהיו זמינים רק לתמ"א 38/1, וביתר הבניינים לאפשר לבצע רק תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). "הסיבה לכך היא שהבניינים הישנים

עירונית באזור השרון, נמצאת בשלבים שונים בביצוע חיזוק מבנים ותוספת בשלושה פרויקטים שונים באזור השרון: כבר אילן 37 ו-51 ברעננה וברחוב הגר"א 16 בכפר סבא. לדברי שגיא לנצ'נר, מנכ"ל ובעלים של חברת ינוב, הבונה כבר 30 שנה פרויקטים רבים באזור השרון, "יש עדיין מקום לכל סוגי התמ"א באזור השרון. נכון שאנחנו מעדיפים לקדם פרויקטים של הריסה ובנייה כי אז מדובר בפרויקטים חדשים לגמרי וההתייחסות אליהם היא גם כזו של בניין חדש, רק שחלק נכבד מהדירות כבר 'מכורות' לבעלי הדירות הישנים. בפרויקטים של תמ"א 38/1, האתגר הוא משמעותי יותר כי למעשה הבניין הישן נותר עומד, וכל הליך העבודה מתבצע כשיש בניין נתון קיים ודיירים שגרים באותו בניין.

עירונית צריך ללכת במסלול של תמ"א 38/1. כך למשל, במקרים שבהם הקרקע לא מספיק גדולה, או לחילופין אי אפשר לחפור חנייה תת קרקעית. "מבחינת היזמים, במקרים שבהם נשקלת האפשרות לתמ"א 38/2, אך חפירת החנייה והתשלומים לשכר דירה של הדיירים גבוהים והופכים את העסקה לחסרת כדאיות כלכלית - תמ"א 38/1 עולה על הפרק. חשוב לזכור שלמרות הקשיים והאתגרים של ביצוע פרויקטים במסגרת הזו, חשיבותה רבה, שכן בראש ובראשונה התמ"א נולדה לטובת חיזוק מבנים, כדי שיעמדו בפני רעידת אדמה וטילים, ועל כן מדובר באינטרס של המדינה והרשויות לעודד אותה". חברת ינוב-טרסה, המתמחה בהתחדשות

תמ"א 38\1 כי זה מוסיף פחות יחידות לעיר ויוצר פחות צפיפות, אך לדעתי זאת תהיה בכייה לדורות. עדיף לתת יותר זכויות ולבנות בנין חדש, בטוח ועם תשתיות חדשות וחניות לכל הדירות בפרויקט"

תמ"א 38/1 יישאר בערים הצפופות

עם זאת, רוב היזמים מעריכים כי בשנים הקרובות נמשיך לראות את שני סוגי התמ"א. לדברי איתן צור, מנהל עיר הנדל"ן התחדשות - הוועידה הלאומית להתחדשות עירונית, "נכון שעל פניו של עדיפות מובהקת לתמ"א 38/2, אבל יש מקרים שבהם כדי לממש התחדשות

»

התחדשות עירונית



ליון 3 פתח תקווה | הדמייה: אדר מיכל גרינבאום

ובנייה ותמ"א 38\1 היא הפתרון היחיד". גם שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין אוחזת בדעה כי יש עדיין מקום לפרויקטים של תמ"א 38\1. ההוכחה לכך היא השינוי ביחס הציבור לדירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38\1 וצמצום פערי המחירים בין דירות בפרויקטים של חיוק, אל מול דירות בפרויקטים חדשים. תדמיתן של הדירות החדשות שנבנו במסגרת פרויקטי תמ"א 38\1 בתחילת דרכה של התוכנית הארצית החווירה אל מול דירות בפרויקטים חדשים. הציבור היה חשדן כלפי הפרויקטים האלה ולא האמין במוצר, וזה בא לידי ביטוי גם בפערים במחירים.

"אבל ככל שחלפו השנים, החדשנות התפוגגה, הלקוחות ראו שסטנדרט הבנייה של דירות חדשות בפרויקטי תמ"א גבוה מאד והמפרטים משודרגים, כך שלא צריך להוסיף מאומה. הלקוחות למדו להעריך את מיקום הדירות החדשות בפרויקטי תמ"א, מכיוון שהיום אין כמעט בנמצא פרויקטים חדשים במרכז ערים, לכן למיקום של דירות בפרויקטי תמ"א יש יתרון אדיר. בנוסף, אין צורך להתמודד עם המתנה לבניית בניין חדש ותשתיות חדשות, כפי שקורה בדירות חדשות בשכונות חדשות. המצב כשטח כיום הוא שמחירי דירות חדשות בפרויקטי תמ"א יישרו קו עם מחירי דירות בפרויקטים חדשים".



אמיר לושון | צילום: יח"צ

"במקרים רבים אף ניתן להגדיל את הדירות יותר מאשר בתוכניות של פינוי בינוי. עבודות הבנייה הן בהיקף קטן יותר, הן אינן מצריכות שימוש בכלים כבדים בסביבה עירונית צפופה, ואין הכבדה משמעותית של תוספת הדירות על התשתיות העירוניות, כמו על מערכת החינוך והביו. בפרויקטים של תמ"א 38\1 מתאפשר לעתים שדרוג של דירות קטנות וזולות, שמתאימות לזוגות צעירים. כל היתרונות הרכים האלה ישאירו את תמ"א 38\1 רלוונטית. בנוסף, ישנם מקרים שבהם לא ניתן לבצע הריסה

עסקי בחברת בוני בניין, "באופן טבעי בהיבטים כלכליים, אנו רואים שכרגע יש מקום לתמ"א 38/1 באזור גוש דן והשרון. הסיבה העיקרית לכך נובעת ממחירי הדירות שהשוק מציע באזורים אלו, ועל כך יש לגשר בזכויות המועטות שמניבות רווחים ליזמים בתחום. למרות שבפריזמה רחבה יותר, אכן רואים פרויקטים גם באזורי השפלה, אך עדיין, הרווחיות הפוטנציאלית שם מינורית יחסית לאזורי הביקוש המרכזיים.

"המצאיות כיום בשטח הינה בחירה בראש ובראשונה בתמ"א 38/1 מאשר תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). הסיבה לכך כמובן נובעת מחוסר כדאיות ליזמים מבחינה כלכלית ופיננסית. המצב שבו בניינים ישנים יושבים על מגרשים קטנים מוביל לבעייתיות בבניית תמ"א 38/2, כי הדיירים לא יקבלו בפועל דירות יותר גדולות בגלל גודלו הפיסי של המגרש. אי לכך, הברירות שנותרות בדרך כלל הינם עבודות עיכוי וסיכוי רב יותר לתוספות מ"ר לדירות".

ליאור בכר, מנכ"ל ובעלים קבוצת בכר, מאמין שלפרויקטים של תמ"א 38\1 יש עדיין מקום "התהליכים בפרויקטים מסוג זה הינם קצרים יותר בעבור כל הצדדים, יש הרכה פחות ביורוקרטיה מאשר בפרויקטים של הריסה ובנייה, ופחות התנגדויות של שכנים.

במצב לא טוב. הם נבנו בזמנים שלא היתה ברירה וזו השיטה שהיתה נהוגה, אבל הבניינים שבונים היום יחזיקו הרבה יותר שנים. למדינה אחריות מאוד גדולה, אם לאפשר להשאיר את הבניינים הישנים האלו כמו שהם."

לדברי ישראל שקד, מנכ"ל חברת New Town המתמחה בהתחדשות עירונית, "בהחלט יש מקום לתמ"א 38/1, וזה קורה בעיקר במגרשים צפופים, שבהם לא ניתן להרוס את הבניין מטעמי צפיפות, וכן מבחינת מכפיל הדירות החדשות הצפוי בפרויקט ביחס לישנות. גם סוגיית החנייה מהווה שיקול בסוג התמ"א, שכן במקרה של הריסה ובנייה מחויב היזם לספק חנייה לכולם, ובמסגרת חיוק ותוספת בנייה - רק למי שיש חנייה בהיתר המקורי/טאבו. כשאנחנו מסתכלים על זה מצד הרשויות, ניתן לראות שמבחינת תמ"א 38/1 היא כלי חשוב שכן החיוק הנעשה במסגרתה מוציא בניינים ישנים מהגדרה של מבנה מסוכן, ועל הדרך מייפה את העיר. יחד עם זאת, התחדשות במסגרת של חיוק ותוספת בנייה מהווה אתגר תכנוני רציני, הנובע מאילוצי השטח, התכנון הישן וכן מהעובדה כי הדיירים נשארים לגור בבניין במהלך העבודות". לדברי עו"ד אלון מידן, סמנכ"ל פיתוח