

43335037-8	11/07/2014	ידיעות חיפה	עמוד 58	1	6.77x28.61
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

תדל"ן פילס

מיכל ירון

עשור לתמ"א 38: האם התוכנית לחיזוק מבנים השיגה את יעדיה?

עשר שנים לאחר שיצאה לדרך תמ"א 38 עדיין מוקדם לקבוע אם התוכנית לחיזוק מבנים כפני רעידות אדמה אכן השיגה את יעריה. כך אומר עו"ד ירון טיקוצקי ומוסיף כי בשנים הראשונות לאחר אישורה כמעט שלא הוקמו פרויקטים בהתאם לה, ושינוי מגמה ניכר לאחר שנכנסו לתוקף התיקונים השני והשלישי המאפשרים הגדלה של היקף הבינוי הנוסף בפרויקטים מסוג חיזוק-עיבוי בבניינים קיימים וחשוב מכך - הריסת המבנה הישן ובניית חדש במקומו בהתאם להוראות תוכנית המתאר החלה ממילא על המגרש, נוסף על זכויות הבנייה המוקנות מכוח תמ"א 38 עצמה.

תמ"א 38 נועדה במקור ליצור כדאיות כלכלית לקבלנים לחזק ולחדש בניינים ישנים שנבנו לפני 1980 מפני הסיכונים הנובעים מרעידות אדמה, זאת על-ידי הסדרה של היתרי בנייה לחיזוק המבנים תוך מתן אישור לבניית קומות נוספות ומכירתן של הדירות הנוספות שיוקמו בהן על-ידי הקבלן-היום. עו"ד טיקוצקי: "אין ספק שליישומם של פרויקטים על-פי תמ"א 38 יתרונות רבים, אך גם חסרונות שיש להביא בחשבון. החיסרון העיקרי הטמון בצד היתרון של שדרוג הבניינים הקיימים הוא שמדובר בפרויקטים ספציפיים המאפשרים לעתים בלי התייחסות להשלכות שיהיו להם על אזור הפרויקט, (בעיקר בהיבטי תנועה וחנייה. היבטים אזוריים כאלו כן מקבלים ביטוי ופיתרון במסגרת תוכניות מסוג פינני-בינוי, אלא שתהליך אישורן בדרך כלל ממושך מאוד. חיסרון נוסף לפרויקטים מסוג עיבוי-חיזוק טמון בכך שהמוצר הסופי הוא למעשה מעין ייצור כלאיים של בניין ישן ותוספות חדשות. בסך הכול, עם כל הביקורת, מדובר בצעד חשוב מאוד שללא ספק ישליך לא רק על שיפור פניהם של אזורים עירוניים ישנים הזקוקים לתהליך התחדשות, אלא גם על היצע הדירות בשוק, בעיקר באזורי ביקוש שבהם יכולת המדינה להשפיע בדרכים אחרות על צד ההיצע מוגבל יחסית".