

34590158-5	23/11/2012	הד הקריות - כותרת	עמוד 54	1	25.24x26.62
ירון טיקוצקי עורך די - 87910					



תמ"א 38: לא מתרוממת

על פי הוועדה המקומית, בקריות ישנם 1457 מבנים שאחזורים להיכנס לפרויקט תמ"א 38 לחיזוק מבנים ובניית מח"דים. אלא שבקריות, בניגוד למרכז הארץ, הפרויקט פחות כלכלי לקבלנים ועדיין מחשיך להיות תקוע לחרות חשיבותה של התוכנית

צילום: ת.ח. פרויקטים בע"מ



תמ"א 38 הראשון בקריות. הבניין ברוקח

ברחוב הגפן בקרית ביאליק עמד עד לא מזמן ובמשך שנתיים שלט שהודיע על תחילת פרויקט תמ"א. על השלט הופיעה הרמיה שכללה מרפסות, מעלית וממ"ד. לפני מספר חודשים הבניין קיבל היתר בנייה מהוועדה לתכנון ובנייה, אבל לדיירים ייבנו ממ"דים - מרחב מוגן קומתי. במקביל נעשו מספר ניסיונות לקידום תמ"א 38 בבניינים ברחוב רפנה בקרית ביאליק וברחוב אודנים. הדיירים ניהלו משא ומתן עם קבלנים, אך ללא הצלחה.

החז"ח נכשל

בעקבות הכישלון במשא ומתן עלתה סברה שלקבלנים פרטיים לא משתלם כלכלית להיכנס לפרויקט תמ"א 38 בקריות. ערך הקרקע והדירות נמוך יחסית ביחס להשקעה, בשונה מתל אביב שם הפרויקט משגשג. בקריות רירה בת 4 חדרים חדשה בפרויקט תמ"א 38 תעלה כ-1.2 מיליון שקלים, בעוד שבתל אביב מחירה יגיע ל-3.5 מיליון שקלים. לחישוב צריך להוסיף את השיפוץ לכל הדיירים. בניית קומה עבור קבלן תסתכם ב-1.2 מיליון שקלים, לצד סיכונים של מימון וללא רווחיות, כשכל ממ"ד מוערך ב-100 אלף שקלים. בכל זאת, אותו קבלן לא יוכל למכור רירה מעבר למחיר השוק. החלופה בהעדר ממ"ד בעייתית. מנכ"ל החברה לחיזוק מבנים בישראל, יוסי חסון: "אנו מקבלים עשרות פניות מוועדי בתים המעוניינים בקידום תמ"א רק כדי לפתור את מצוקת המיגון. ירי הטילים הנוכחי משקף מציאות עגומה בה לרבים המתגוררים במבנים ישנים אין ממ"ד או מקלטים ערוכים. לאחר מאמצים

בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בקריות ערכו לפני שנה סקר מקיף לבניינים שנבנו עד שנת 80', בניסיון לקדם את תוכנית תמ"א 38 - התוכנית לחיזוק מבנים נגר רעידות אדמה, שבמסגרתה נבנים ממ"דים והבתים משודרגים. אולם למרות הצורך הגדול, נכון להיום לא נבנה אפילו פרויקט אחד של תמ"א 38 בקריות.

בימים אלו של ירי טילים על ישראל עולה שוב סוגיית תמ"א 38, אבל החלום על הממ"ד הנכסף, זה שיוסיף לבית עוד חדר ועל הדרך יגן מפני טילים - תקוע. מנתונים שפורסמו באחרונה נה עולה כי בישראל מתוך כ-60 אלף מבנים הוקקים לחיזוק, פחות מ-1000 פרויקטים אושרו ורק כ-100 הושלמו ממש.

על פי הוועדה המקומית, בקריות יש 1457 מבנים שניתן לחוקם: בקרית ביאליק - 557, קרית ים - 280. לצד תוכנית התחדשות עיריית ניה של אח"י אילת מתנהל משא ומתן בבניין ברחוב שבטי ישראל על תמ"א 38, כשבסך הכל בחיפה כולה מדובר על 15 אלף מבנים.

פרויקט תמ"א הראשון בקריות יתבצע בבניין ברחוב רוקח בקרית מוצקין על ידי חברת מת. פרויקטים בע"מ. לכל רירה יתווספו ממ"ד של 12 מ"ד ומרפסת שמש של 12 מ"ד. לבניין יוספו שתי מעליות ומחסנים ויבוצע חימוש מלא ללובי הבניין, בין השאר יותקן אינטרקום טלר ויזיה בכל רירה, ייערך שיפוץ מלא ומקיף של חזיתות המבנה בחיפה קשיח וקל לפי בחירת הדיירים ויוסדרו כל תשתיות המבנה (כיוו, מים, חשמל וגז) והחניית. על גג הבניין ייבנו 2.5 קומות ובתום הפרויקט יכלול הבניין שמונה יחידות רירה.

טה באחרונה הוועדה הארצית לתכנון ובנייה על תיקון שלישי, המתיר ליוזמים לבנות 2.5 קומות נוספות וכן בנייה בקומת עמודים הפטורה ממס שבח והיטל השבחה. אם לא ניתן להוסיף קומות, מאפשרת תמ"א ליוזמים לנצל את זכויות הבנייה הנוספות בפרויקט בשטחה של אותה רשות מקומית או אזורית.

עו"ד פרונצ'בסקי סבור כי התיקון החדש עדיין אינו רלוונטי לקריות ולצפון בכלל. "מחירי הנדל"ן הנמוכים יחסית לא ימשכו את היוזמים לביצוע התוכנית, אלא פטור מלא מהיטל השבחה עבור תוספת בנייה. עו"ד טיקוצקי מוסיף: "הדרך הנכונה לעודד יוזמים ובעלי רירות לקדם פרויקטים של תמ"א 38 היא מתן תמריצי כלכליים בתום המיסי לביצוע החיזוק".

עו"ד טיקוצקי מוסיף כי במסגרת החוק הקיים הפטור מהיטל השבחה אינו חל על תוספת הבנייה החדשה הגדלת זכויות הבנייה וכדי להגיע לכדאיות כלכלית באזורי הפריפריה בהן שוויון של זכויות לבנייה מכוח תמ"א 38 נמוך יחסית - נוצר חיוב בהיטל השבחה בשל הזכויות הנוספות. הצעת חוק חדשה מציע כי הבנייה תהיה פטורה מהיטל השבחה. "אין ספק שזו דרך לעודד יוזמים וקבלנים להגדיל זכויות בנייה ללא הגדלת גטל המס", מסכם טיקוצקי.

רוטם כבסה
rotemk@omer-media.co.il

רבים הצלחנו להביא לשינוי, והיום העיריות והממשלה מעודדות קידום תוכנית תמ"א 38. כחלק מהחיזוק של המבנים נדרשים לקבלנים להרחיב את יחידות הדיר הקיימות בכ-25 מ"ד לכל רירה כשהתוספת חייבת לכלול ממ"ד בגודל 12 מ"ד".

פטור מהיטל השבחה

בשנים האחרונות נוספו לתמ"א 38 שני תיקונים שנועדו להתגבר על המכשולים ביישום התוכנית. התיקון הראשון ששולב בחקיקה קובע כי מספיק רוב של שני שלישים מדיירי הבניין כדי להציא את התוכנית אל הפועל. התיקון השני מאפשר ליוזם המבצע להוסיף קומה חצי על גג הבניין, מעבר למספר הקומות שאושרו במבנה. בכל זאת, התיקונים לא סייעו לתמ"א להתרומם בקריות.

בימים אלה קודאים מומחי תכנון ובנייה, בהם עו"ד משה פרונצ'בסקי, בעבר יו"ר ועדת הערר של מחוז חיפה, ועו"ד ירון טיקוצקי מחיפה, למתן תמריצים נוספים ליוזמים. עו"ד פרד נצבסקי: "יש צורך בחשיבה מחודשת ובהליך מזורז של אישורי פרויקטים של תמ"א 38 גם בקריות ובצפון. ככל שמתרחקים מהמרכז התמ"א פחות כדאית". בשל הצלחתה החלקית של התוכנית, החלי-

תמ"א 38 - תמריצים

דיירים	קבלנים
העלאת שווי ערך הדירה	הטבות מיסוי
הוספת מעלית	פטור מחס שבח
הרחבת הדירה	פטור מהיטל השבחה על תוספת בנייה
בניית מח"ד	
חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה	