

# "בתמ"א חיזוק מבנים הדירה הסופית גדולה לרוב מב'הריסה ובנייה"

יזמי תמ"א 38 נוטים לקדם פרויקטי הריסה ובנייה, כשעל הדרך נדחק הצידה הפתרון של תמ"א חיזוק מבנים ■ אולם יש מי שטוענים כי הוא עדיף לדיירים במקרים רבים: "מבחינה תכנונית הדייר והיזם יודעים בדיוק מה יקבל כל אחד"



אורי שוסטר

15:14, 24.03.2016



בנין בשיפוץ / צילום: איל יצהר

בתחום **ההתחדשות העירונית** יזמים רבים נוטים לקדם יותר ויותר פתרון של תמ"א 38 הריסה ובנייה ודוחקים הצידה את פתרון המקור של תמ"א 38 חיזוק מבנים. לכאורה, נראה כי הבנייה מחדש עדיפה הן לדיירים, הן ליזמים והן לרשויות המקומיות, אך מסתבר כי יש כאלו אשר עדיין שומרים אמונים לפתרון המקורי, שכן במקרים מסוימים תמ"א חיזוק מבנים, כעסקת חבילה, עשויה להיות עדיפה על פני תמ"א הריסה ובנייה.

"למרות שפתרון **תמ"א 38** הריסה ובנייה נראה קורץ יותר, אם משקללים את כל הגורמים, הרי שבמקרים רבים, הדיירים יבינו כי פתרון חיזוק המבנים עדיף מבחינתם", אומר **אסף שולמן**, שותף ויו"ר חברת **אשדן יזמות ובניה**, העוסקת בתחומי ההתחדשות העירונית ובעיקר בפרויקטים של תמ"א 38. "צריך לבחון את האלטרנטיבות במובן של מה הדייר הולך לעבור בכל חלופה מרגע ההתקשרות ועד לסיום ביצוע הפרויקט. החוויה והתמורה של הדיירים לעיתים כדאיות יותר בתמ"א חיזוק", מוסיף **יואב זהר**, מנכ"ל ושותף בחברה.

כך או כך, שניהם מסכימים כי יש לבחון כל בניין לגופו, ובאסיפות דיירים להציע את שתי החלופות, במידה והן ישימות. אנו כחברה, מעלים את האופציה של חיזוק מבנים כריאלית ולעיתים קרובות הדיירים לבסוף בוחרים בה כעדיפה, הם מספרים.

בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק מבנים, רמת ההיתכנות הכוללת של הפרויקט גבוהה יותר, מפרט שולמן, "מבחינה תכנונית הדייר והיזם יודעים בדיוק מה יקבל כל אחד, כי ברוב המקרים התוספת היא קבועה ואינה ניתנת לפרשנויות כפי שמתרחש ב**פרויקטים של תמ"א 38** הריסה ובנייה". שולמן מתייחס בעיקר לפרשנויות השונות, זו המצמצמת אל מול זו המרחיבה, הנמצאות במרכז המאבק בין רשויות התכנון לבין היועץ המשפטי לממשלה. לדבריו, "גישות שונות אלו יוצרות אי ודאות בקרב השחקנים בענף באשר מה יקבל בסופו של תהליך הדייר, מה תהיה חבות המס של היזם ושאלות נוספות בלתי פתורות. כך שלעיתים הפערים בין מה שהובטח לבין מה שניתן לקיים מהותיים ביותר, מה שלא קורה בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק מבנים".

"בהרבה מקרים", מוסיף יואב, "לדיירים ישנה ציפייה שבמסגרת פרויקטים של תמ"א הריסה ובנייה, ירחיבו להם את הדירה באופן ניכר לעומת המקורית, אך לעיתים אין זה אפשרי שכן קיימות הגבלות תכנוניות הפוגמות באפשרות לעשות כן, או לפחות מעלות את החשש מפני העובדה שבסופו של תהליך הדיירים לא יקבלו את הגודל אותו רצו. בתמ"א 38 חיזוק, הבניין כבר קיים וגם אם ישנן חריגות בנייה הן תוכשרנה ומכאן שבהרבה מקרים בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק, שטח הדירה הסופי שמקבל הדייר גדול יותר מאשר היה מקבל בהליך של תמ"א 38 הריסה ובנייה".

שולמן מוסיף כי "יש לקחת בחשבון שבפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק בדרך כלל כמות הדירות החדשות שמוסיפים קטנה יותר, זהו יתרון ברור של חיזוק מבנים על פני פרויקטים של הריסה ובנייה במהלכם לעיתים הבניין משלש את כמות הדיירים, מה שמשפיע על הצביון שלו, של הרחוב ושל השכונה כולה".

- תמ"א 38: כיצד להפחית סיכונים בבחירת היזם?
- תמ"א 38: כל מה שרציתם לדעת על התיקון לחוק
- רוצים תמ"א 38 גם אצלכם בבניין? לחצו כאן

מעבר לאספקט התכנוני, הוא מאמין כי התהליך עצמו פשוט יותר לדייר כאשר מדובר בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק מבנים: "התקופה קצרה יותר הן בהקשר לבירוקרטיה וקבלת האישורים טרום הפרויקט והן באשר לתקופת הבנייה שלרוב פחות ארוכה מאשר בתמ"א הריסה ובנייה. מה גם שהדייר נשאר בדירה המוכרת שלו, ממשיך בשגרת חייו, ואינו עובר הרפתקאות ואי הנעימויות הכרוכות במעבר זמני לדירה שכורה, שלעיתים אף מרוחקת מאזור מגוריו".

- הכל טוב ויפה, אך בסופו של תהליך, מורכב ומסובך ככל שיהיה, בפרויקטים של תמ"א הריסה ובנייה מקבל הדייר מוצר חדש מן האריזה בעוד שבפרויקטים של חיזוק מדובר במוצר משופץ.

זהר: "נכון, למעשה היתרון של תמ"א הריסה ובנייה היא הדירה החדשה. יחד עם זאת, במסגרת פרויקטים של חיזוק מבנים תהליך השיפוץ הוא יסודי ומאסיבי וכולל ביסוס מלא, טיפול בחזיתות, שיפוץ חדר המדרגות, הרחבת וחידוש הלובי, התקנת מעלית, דוודים חדשים, החלפת מערכות הדלוחין, ופתרונות תשתית כלליים".

שולמן: "בפועל כאשר מחזקים בניין הוא יכול להמשיך לעמוד איתן לתקופה נוספת של עשרות שנים. הבעיות המרכזיות הן בתשתיות הפנים דירתיות, בהן השיפוץ במסגרת התמ"א לא נוגע, אך גם לכך נותנים פתרון ומאפשרים לעיתים ביצוע שיפוץ בדירות הקיימות, במחירי עלות.. פעולה זו עלולה להאריך את תקופת הפרויקט, אך מבחינת הדיירים העיתוי שלה נכון ולכן יש אפשרות להעניק שירות זה".

- מה באשר לתכנון עירוני? רשויות מקומיות רבות מקדמות פתרונות תמ"א 38 הריסה ובנייה מתוך הבנה כי הפתרון עדיף מבחינתן?

שולמן: "ישנן ערים אשר מנסות לקדם כמה שיותר את תמ"א הריסה ובנייה באזורים מסוימים, אבל בדיעבד, במבחן התוצאה, אנו רואים כי הצפיפות גבוהה מדי וזה בא על חשבון רווחת התושבים, כך שמדובר בחרב פיפיות. על הרשויות לעשות בדיקה פרטנית באשר לנפח האוכלוסיה שניתן להוסיף באזורים השונים אל מול התשתיות הדרושות, (גנים, תנועה, ועוד) ובהתאם לכך לבחון את הפתרון האופטימלי, לאזור מבחינת התחדשות עירונית".

- קיימת הבנה בשוק כי מחירן של דירות חדשות במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק מבנים נמוך בכ-10% ממחירהן של דירות מקבילות בפרויקטים של הריסה ובנייה.

יואב: "אני לא חושב שדירה חדשה בפרויקט של תמ"א חיזוק נמכרת במחירים זולים יותר ולבטח לא באחוזים כאלה. תהליך המכירה אמנם ארוך יותר, אך בסופו של דבר הביקוש הוא שקובע והמחירים בין הפרויקטים דומים. ברוב המקרים, מפרטי הדירות החדשות שאנו נותנים בפרויקטים של תמ"א חיזוק הם בסטנדרטים גבוהים יותר, כך שהמחירים של שני סוגי הדירות מאוד דומים ולראייה, במספר לא מבוטל של פרויקטי תמ"א חיזוק שחברת אשדן סיימה, מחירי הדירות היו זהים לאלו של דירות בבניינים חדשים".