

# "הרבה דיירים רוצים לנצל עכשיו את חלון ההזדמנויות"

שלושה חודשים עברו מאז שהוחלט שתמ"א 38 תסתיים באוקטובר 2022 • "גלובס" בודק האם היזמים והדיירים להוטים יותר לחתום על עסקאות, לפני שתצוץ תוכנית חלופית, אם בכלל / גיא נרדי



פריקטת תמ"א 38  
בביצוע בקיפת  
ביאליק, יש פה  
טויר ממש  
צילום:  
פאול אורליב

לפני שלושה חודשים הודיעה המועצה הארצית לתכנון ובנייה על הארכה אחרונה של שלוש שנים לתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים נגר רעידות ארמה בתמורה לזכויות בנייה תמ"א 38. כך, תוקף התוכנית שהיה אמור לפוג במאי 2020, הוארך לאוקטובר 2022. מאחורי ההחלטה לסיים את התוכנית עמדו כמה סיבות. האחת, שגם אחרי 15 שנה היא אינה רלוונטית לרוב חלקי הארץ, והשנייה היא שבמקומות שבהם התוכנית יושמה, בעיקר באזור המרכז, היא הסייפה אלפי דירות ותוספת של מוסדות ציבור. הפטרד מהטל השבחה על זכויות הבנייה לפרויקטים של תמ"א 38 רק החריף את הבעיה, מאחר שלא אפשר לרשויות הנכנסות לצורך שדרוג תשתיות. משיחות שערכנו עם שחקנים בשוק, יש רבים שחשים תכונה מיוחדת ורצון של הדיירים לסגור עסקאות בטרם יפוג תוקפה של התוכנית.

עומר גונגוריס, מנכ"ל חברת אשד בוטיק, המתמחה במיזמי התחדשות עירונית, אמר: "אנחנו מרגישים לחץ של ועדי בתים במיוחד בהרצליה וברעננה, שמאפשרות את התמ"א. אף אחד לא יעשה ברחובות הקטנים בערים האלה פיגור בינוי ויריס מגרל, ולכן הם מבינים שתוכן ייסגר החלון הזה ומגלים רצון להתקדם. למשל, אנשים שיש להם דירות על גג לא מיהרו כל כך קודם, ועכשיו מגלים יותר נכונות להתפשר". צחי גינזבורג, מנכ"ל גופ הנדסה, מתאר סיטואציה דומה: "מאז שהכרזו שהתמ"א הולכת להסתיים, כל מיני פרויקטים מהעבר התחילו לחזור אליי. לדוגמה, בניין ברחוב בר אילן ברעננה, שנתתי לבעלי הדירות שם הצעה ראשונה לפני שנים, חזרו אליי פתאום. בשנים שחלפו הם לקחו הצעות אבל לא התכנסו לסגירה. הם חשבו לקדם פרויקט שיכלול שלושה בניינים ועכשיו הולכים לרוץ שניים. הם הבינו שאחרי התמ"א הם יידרשו לשלם היטל השבחה והפרויקט לא יהיה כלכלי".

במיזמי התחדשות עירונית, מספר: "יש הרבה יותר פניות. סיום התמ"א משנה את כללי המשחק - אין יותר מריבות עם דיירים. המדינה קבעה שתמ"א 38 בתצורתה הקיימת - כלומר, שהיטלי השבחה לא מושתים על הדיירים - לא תהיה יותר, והשוק עורך כי מי שישלם את הפער בהיטלי השבחה הם בעלי הדירות. זה יבוא לידי ביטוי במטראו". שמי רובינשטיין, דייר בבניין ברחוב יהושע בן נון בת"א שפועל לקידום תמ"א 38, אמר: "גלובס" אנחנו יודעים שאם כל התהליך הזה, שהשקענו בו מאמץ אדיר, לא יקדם, הכול ייורד לטמיון. אם נגיע לתאריך מסוים ופתאום יופיעו מסים כאלה ואחרים, לא תהיה כראיות מבחינה כלכלית, היום יחזיר את המפתחות ואנחנו נישאר עם בניין עשיר מלבני סיליקט, שיהפך למסוכן תוך פרק זמן קצר". עו"ד אבישי שולב, שעוסק הרבה בהתחדשות עירונית, בעיקר בתל אביב, מסכים: "יש פה טריגר ממש. אנחנו רואים תופעה של פרויקטים שהיו

ציון אוטמוגין, מנכ"ל קבוצת ידר: "הצלחת התהפכה. אם בעבר היו היזמים הולכים ללקוחות ומנסים לשכנע את הדיירים, אז היום הדיירים פונים אליך. הם מבינים שהדד ליינ מתקרב"

תקועים תקופה ארוכה בגלל נושא של הסכמות, או שהיו סכסוכים בין בעלי הדירות ליום והגיעו למכו סתום, ועכשיו הצליחו להתגמש כי הם מבינים שהחריב לסיים התוכנית באוקטובר 2022 כבר מונפת. יש ניסיון לנצל את חלון ההזדמנויות הזה.

"ברובע 3 וברובע 4 בת"א, ובמקומות אחרים שעיצבו לעצמם תוכנית מקבילה לתמ"א 38, יודעים שהזכויות יישארו גם אחרי שתמ"א 38 תסתיים, אבל נותרת שאלת היטל השבחה". ציון אוטמוגין, מנכ"ל קבוצת ידר, מסכים: "הצלחת התהפכה. אם בעבר היו היזמים הולכים ללקוחות ומנסים לשכנע את הדיירים, אז היום הדיירים פונים אליך. הם מבינים שהדד ליינ מתקרב. אנחנו מקבלים שיחות מבניינים שהיו איתנו בקשר בעבר. אם פעם הדיישות שלהם היו רדוקטיות, אז זה השתנה". דיירים שרוצים לצאת לדרך עכשיו, צריכים לזכור שאולי הזמן בכלל לא יספיק. עו"ד ענת כירן ממשרד ענת כירן ושות' טוענת שהרשויות עושות כל

שהן יכולות כדי לגרום לזיכוכים בנתן היזמים למיזמי תמ"א 38: "להערכתנו, הרעיון הוא להביא את היום לידי מצב שבו לא יוכל לקבל היתר. לוקח המון זמן לקדם את הבקשה דרך הריישו המקוון. לא מקיימים ריון, וכשכבר מקיימים אותו, רוחים את הבקשה בגלל שאין תשתיות, או משתמשים בתירוק של תכנון מתחמי. לך תתארגן עכשיו עם הדיירים בבניין השכן. "כבני ברק אתה בכלל לא יכול לפתוח תיק מידע לפרויקט מסוג תמ"א 38/1. ברמת גן לא נותנים היתרים לתמ"א 38, מכלל הסוגים - הם רוצים רק התחדשות מתחמית".

מימי: צחי  
גינבורג, מנכ"ל  
נפ"הנדסה, עו"ד  
ענת כירן, עו"ד  
אבישי שולב, עו"ד  
רועי נימצוביץ,  
ועומר מנהייס,  
מנהל אשד  
בוטיק. "ברוך  
שלא ירימו מנדל  
ברחובות הקטנים  
צילום:  
נדב יהונתן כהן,  
גיב קוטור ויחצ

