

תהתחדשו!

מצוקות תשתיות ועד דיירים סרבנים: 10 הבעיות המרכזיות ביישום תמ"א 38 - וכל הדרכים לפתור אותן בדרך לבניין חדיש וממוגן << עופר פטרסבורג



"צריך כנראה לחטוף בראש", אומרים קבלנים העוסקים בתמ"א 38. הנה, דווקא מבצע "עמוד ענן" והמראה של בית הדירות במערב ראשון לציון שנחצה לשניים לאחר נפילת טיל פאג'ר, אותו בניין שדייריו ניצלו עקב התבצרותם בממ"ד, הביא להתעוררות בניינים לתמ"א 38 - התכנית לחיזוק בנייני דירות נגד רעידות אדמה. וכך, מסתבר שבשנת 2012, בעיקר לאחר המבצע בעזה, חלה עלייה דרמטית של 70% במספר הבקשות להיתרים עבור פרויקטים של תמ"א 38, לעומת שנת 2011. גם מספר הבק

שות שאושרו על ידי ועדות התכנון והבנייה בשנת 2012 עלה. אז מה הקשר בין הסכנה מרעידת אדמה עוצמתית למתקפת טילים אפשרית מאיראן, לבנון או עזה? לאחר מבצע "עמוד ענן", כשהתברר לכולנו כי כמעט כל מדינת ישראל נמצאת בטווח הטילים, עלו באופן דרמטי הביקוש וההתעניינות סביב הוספת ממ"דים. תהליך של הוספת ממ"דים לבניין הוא לא פשוט, ובעיקר יקר: כמה עשרות אלפי שקלים לפחות למשפחה. במסגרת תמ"א 38 ניתן להוסיף ממ"ד כחדר הנוסף, ללא תשלום מצד הדייר.

תוכנית תמ"א 38 במקורה היא שם קוד לתקן לחיזוק מבנים קיימים. אך התיקון הראשון שנכנס לאחריה, מספר 2 בחוק, מאפשר בפעם הראשונה לבצע הריסה מלאה של המבנה ובנייתו מחדש. תיקון נוסף, מספר 3, נותן הקלות נוספות למצב הקיים ומאפשר תוספת זכויות בנייה של עד שתיים וחצי קומות, במקום קומה אחת כפי שהיה עד היום. "קידום נכון ויעיל של תמ"א 38 הוא הפתרון הנכון למצוקת גדל"ן והתחדשות עירונית", טוען איתן אפור, סמנכ"ל חברת הנדל"ן ארוזים, המתמחה בבנייה בשיטה זו. "יש בישראל למעלה ממיליון

דירות שנבנו לפני שנת 1980 וזקוקים לחיזוק. מתוכן 200 אלף דירות נמצאות באזור המרכז המבוקש, בערים כמו רמת גן, חולון, בת ים, תל אביב ופתח תקוה - שרק בהן יש כדאיות כלכלית לבצע את החיזוק". אבל הנתונים אינם מבשרי טובות שמונה שנים לאחר אישור תוכנית חזק בנייני מגורים נגד רעידות אדמה התמ"א 38, וכחצי שנה לאחר אישור תיקון 3 המאפשר תוספת שתיים וחצי קומות לבניין - מוצו רק 3.5% מהשות וכ-7% מהפוטנציאל הכלכלי הריאלי של שוק החיזוקים המתפתח. על

ההשכחה: 400 אלף שקל

הנכס: דירה ברחוב עשרניחובסקי 39 בתל אביב בעל הנכס: שלומי קדם [32], איש נדל"ן, גרוש, בלי ילדים

הדירה לפני: דירת 2.5 חדרים, 70 מ"ר, שנרכשה ב-2001, קומה רביעית, בבניין ישן בן המישים, עם מעלית מפחידה שלא היינו עולים בה, אומר שלומי. הערכה כי שווייה היה אז 1.6 מיליון שקל. הדירה אחרי: כל הבניין חדש ומודרני עם ציפוי אבני סיליקט. "כל מי שעובר ברחוב ישר מצלם את הבניין ומתפעל, כאילו הפכנו אטרקציה תיירותית. דלת הכניסה יוקרתית מעץ. המקלט, שפעם לא היינו נכנסים אליו כי היה מחסן, הוא היום חדש ומזמין. פעם ראשונה שנכנסנו בעמוד ענן והרגשנו בטוחים". כל האינסטלציה והחלונות הוחלפו. לבניין נוספה דירה חדשה, עם קומה וחצי. יש גם מעלית חדשה. הערכה היא כי הדירה שווה היום 2 מיליון שקל. מה הובטח ולא התבצע? "כל מה שהובטח התבצע ואפילו מעבר לזה על ידי הייזם: "אילון ערמוני", טוען שלומי. "היה חורף קשה והיו רטיבויות בדירות, אז הקבלן שיפץ על חשבוננו. נראה לנו שהוא לא הרגיש ויח מרוב שהשקיע". מושך הבנייה: 15 חודשים. "המשכנו לגור בבניין. זה



לפני



היום: אילון ערמוני