

תמ"א 38 חוזרת בגדול: השרים הבכירים מתלהבים, והדרך לחוק ההסדרים קצרה

התוכנית הלאומית לחיזוק מבנים הייתה אמורה להיעלם באוקטובר 2022 • אבל רצון של בכירי הממשלה החדשה לרשום הישגים מידיים ולרסן את השוק הביא את שרת הפנים שקד ואת שר השיכון אלקין לתמוך בהארכתה, והאוצר נוטה לקדם אותה בחוק ההסדרים • איך יבלעו במינהל התכנון וברשויות המקומיות את הגלולה, ומדוע החלופות שהוצגו להחלפת תמ"א 38 נתקעו

אריק מירובסקי ודני זקן 28/6/21

הצוללת

פרק 115: שיגעון הנדל"ן לא מפסיק

00:00 / 22:49



בעיית המחירים המאמרים בשוק הדיור עברה בעשור האחרון לא מעט שרי ממשלה, ממשח כחלון ועד יעקב ליצמן. בממשלה הנוכחית מסתמן כי לפחות שלושה שרים יעסקו בנושא מקרוב - שר הבינוי והשיכון זאב אלקין, שר האוצר אביגדור ליברמן ושרת הפנים איילת שקד.

ההצהרות של שלושה שרים, שמגיעים ממפלגות שונות, לפעול בנושא גוררות בינתיים קרבות קרדיטים ומאבקי כוח. עם זאת, העיסוק של שלושה שרים וליווי של משרד ראש הממשלה בבעיה מבנית קשה מבטיח כי הרצון לקדם תוכנית מסוימת קיים, והוא אמור בסופו של דבר להבטיח את הוצאתה אל הפועל ולצלוח גם את המכשולים הפוליטיים. דומה בולטת לעניין היא תוכנית תמ"א 38, שכעת נראה כי השמועות על מותה היו מוקדמות ומתרבים הסיכויים שהיא בדרך להארכת ימים.

במשרד האוצר מעוניינים להאריך את התוכנית הלאומית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסגרת חוק ההסדרים הקרוב. אם במשרדי הפנים (שקד) והשיכון (אלקין) יסכימו - והסימנים מראים כי כך הם פני הדברים - תוארך התוכנית בשנתיים נוספות, עם אופציה להארכה נוספת. זאת לאור הצורך הדחוף, לתפיסת האוצר, להביא לבנייה מהירה באזור תל אביב והמרכז.

לא מחלחלת לפריפריה

כפי שנחשף לאחרונה בגלובס, התחזית להארכת תוכנית תמ"א 38 שאמורה להסתיים באוקטובר 2022 ניתנה עוד לפני הקמת הממשלה הנוכחית. גורמי מקצוע שונים הצביעו על ירידה בהתחלות בנייה שנרשמו בשנים האחרונות, ובמקביל על איטיות בקידומן של תוכניות להתחדשות עירונית מצד אחד, אל מול מהירות ויעילות יחסית שבהם מקודמים פרויקטים של תמ"א 38.

בנובמבר 2019 הוחלט לסיים את חייה של תמ"א החל מאוקטובר 2022. ההסבר להחלטה אז היה כי יחידות הדיור שנוספות כתוצאה מהתוכנית הן מועטות. עוד הוסבר כי הפרויקטים המוקמים במסגרתה גורמים לעומסים על תשתיות קיימות, וכי הם מונעים יישום תוכניות גדולות יותר ושהפטור שניתן לפרויקטים מהיטלי השבחה גורם לנזקים לרשויות המקומיות.

במינהל התכנון, שיזמו את סיום התמ"א, הצביעו גם על כך שהתוכנית לא הצליחה לחלחל ליישובי הפריפריה, עקב חוסר היתכנות כלכלית והיא מתמקדת בעיקר באזור תל אביב והמרכז.

חלופות לא מספיק טובות

במקום תמ"א 38 עיצב מינהל התכנון מתווה של תוכנית חלופית שמעבירה את הסמכויות לציפוף הערים לרשויות המקומיות, תוך שהיא מאפשרת גם עירוב שימושים ותכנון מתחמי ולא נקודתי כפי שמתקיים בתמ"א 38. לגבי פרויקטים של חיזוק בפריפריה נקבע, כי יוקם צוות ייעודי ממשלתי לעידוד חיזוק מבנים בפריפריה מפני רעידות אדמה.

צוות כזה אכן הוקם בנובמבר האחרון, אולם שום החלטה לא נתקבלה על ידו ולמעשה המצב נשאר בעינו. החלופה לתמ"א 38 שגיבש מינהל התכנון קודמה בעיקר במשרד המשפטים, ואף הוצאה לה טיוטה, אך הוטחה בה ביקורת רבה והוגשו לה הערות עקרוניות על ידי הגורמים השונים המעורבים בהתחדשות עירונית ותכנון, והיא רחוקה מאוד מלהיות מגובשת.

גם ברשויות המקומיות, שנחשבות למתנגדות המרכזיות לתמ"א 38, לא חלה תזוזה אמיתית לגבי החלופה. עם הקמת הממשלה החדשה נראה היה שבמידה שתמ"א 38 תבוטל ואת מקומה תתפוס החלופה - דבר לא ישתנה, מאחר שרוב הרשויות המקומיות אינן ערוכות ולא עושות סימנים להיערכות למימוש החלופה התכנונית.

מייצרת התחלות בנייה

באוצר רואים כי תמ"א 38 על שתי גרסאותיה (בנייה מחדש וחיזוק ותוספת בנייה) מהווה כ-12% מהתחלות הבנייה בשנה שעברה. במחוז המרכז תמ"א 38 מהווה לא פחות מ-35% מסך התחלות הבנייה. במלים אחרות, התמ"א היא גורם משמעותי ביותר בלב אזור הביקוש בישראל שבו יש מיעוט יחסי של בנייה, והביקושים לדירות מרקיעים.

כשמחברים את כל אלה למיעוט הבנייה הצפוי בשנים הקרובות, עקב הירידה בשיווקי הקרקעות של רמ"י שנרשמה בשנים האחרונות, ובמיוחד ב-2020, וכשמוסיפים את ההתנפלות הגדולה על דירות מצד רוכשים - לא רואים באוצר מוצא אחר, למעט הארכת חייה של תמ"א 38 עד לשעה שבה ישתכנעו שיש לתוכנית חלופה בשלה. כרגע, כאמור, מדובר בשנתיים.

מכאן והלאה נותרת שאלת המשרדים האחרים. באוצר לא יוכלו לקדם את הדברים ללא הסכמה מצד משרד הפנים, האחראי על מינהל התכנון, וברכת הדרך מצד משרד השיכון. כרגע, בשני המשרדים רואים את הדברים עין בעין עם משרד האוצר, כך שסביר שחוק ההסדרים הקרוב יכלול סעיף להארכת התוכנית. ממשרד האוצר הדגישו, כי "זו צריכה להיות הסכמה של כמה משרדים ועבודת המטה רק בתחילתה".

לחץ של המתנגדים לתמ"א

במינהל התכנון לא מתכוונים לשבת בשקט לנוכח היוזמה שלמעשה תקבור של החלופה לתמ"א 38 לעוד שנים. ההערכה היא כי ראשי המינהל ינסו לשכנע את השרים לכלול את חוק החלופה לתמ"א 38 בחוק ההסדרים.

מכשול אחר שעשוי לעלות בדרך להארכת חייה של התמ"א הוא חוסר הבהירות לגבי אופן החזרת התוכנית. מי שקבע את סיומה לפני מספר שנים הייתה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה. בנוסף, לא ברור אם ניתן יהיה לשכנע שהארכת תמ"א 38 נופלת תחת ההגדרה של חוק ההסדרים.

ולבסוף, בקצה של כל חלופה תכנונית שתבחן אצל הממשלה עומדות הרשויות המקומיות. אלו מערימות קשיים ברובן על תמ"א 38, מטעמים של עומסים כבדים על התשתיות, שנאלצות לקלוט עשרות ולעתים אף מאות יחידות דיור חדשות.

בנוסף, על פי כללי התמ"א, רשויות מקומיות אינן זכאיות לקבל היטלי השבחה בגין הדירות החדשות, מה שמותיר אותן להתמודד לבד עם הבעיות ללא עזרה ממשלתית. לפיכך, קבלת הפנים מצד הרשויות המקומיות לתוכנית צפויה להיות צוננת.

בכל מקרה, בתקופה הקרובה השוק של תמ"א 38 צפוי להתעורר מחדש. בעלי חברות יזמיות ומתכננים מדווחים על התעניינות מוגברת מצד דיירים, שחוששים שהתמ"א תחמוק מהם, ועל יזמים שהחליטו להגביל את מספר הפרויקטים החדשים שהם מקדמים, עקב סיומה הקרב של התוכנית. כעת, כאמור, המגירות צפויות להיפתח גם אם עדיין החלטה רשמית בעניין טרם התקבלה.