

נדלניסט

מהי תמ"א 38?

התוכנית נועדה לחזק מבנים ישנים שעלולים לקרוס בעת רעידת אדמה קשה. על פי התוכנית כל המבנים שנבנו עד 1980 יכולים לעבור חיזוק בנייה שימומן על ידי קבלת זכויות בנייה לחוספת דירות לבניין. לפי הערכת המדינה, עשרות אלפי מבנים עומדים בקריטריון זה

הבניינים ברחוב עין חרוד בת"א (מימין) וברחוב צאלון ברמת השרון. הבנייה על הגג מנעה תמ"א 38



צילומים: אוראל כהן



בנייתם על הגג? תשכחו מתמ"א 38

התרגיל נגד חיזוק מבנים

בעוד שפיקוד העורף מקיים השבוע תרגיל ענק נגד רעידת אדמה, מתברר כי הרשויות הופכות את תוכנית תמ"א 38 לבלתי אפשרית בבניינים שבהם דירות או חדרים על הגג

לשותפה שלי בדירה. אם הם רוצים להיות שותפים, שישתתפו גם בתשלומי הארנו"נה", אומר פרסקי. בתגובה לפנייתו של פרסקי השיבה לו ורד אולפין-סקל, המנהלת את המחלקה המקצועית למקרקעין וקבלנים ברשות המסים, כי "בסיטואציה שאותה אתה מתאר מבוצעת עסקת חלי-פיין - מכירת דירות מגורים וקבלת דירות מגורים חדשות. מנתונים שאנו מקבלים עסקאות ברמת השרון כדאיות מבחינה כלכלית (ואף יותר מכך לאור תיקון 3 לתמ"א), ואין סיבה לקבוע פטורים נוספים". בשורה התחתונה, האפליה של בעלי דירות הגג בעניין הפטור מהמס תותיד את הבניין לא מחזק.

בתל אביב המצב אף חמור יותר מזה ברמת השרון; עדיית תל אביב אינה מאפשרת לבניינים שבהם נבנו במהלך השנים חדרים על הגג או קומות מלאות מעבר לתב"ע לבנות בהתאם לזכויות הבנייה המתאפשרות כיום מתוקף תמ"א 38. לרברי איל אוכמן, יום תמ"א 38 ויו"ד איגוד חברות התמ"א, "בבניינים בתל אביב שבהם נבנו במהלך השנים חדרים על הגג או אפילו קומה נוספת, גם אם זה קרה לפני עשרות שנים, נשללה מריירי הבניין האפשרות לבנייה בהתאם לזכויות התמ"א", הוא אומר.

"לתת קומה אחת ליזם זה לא כלכלי"

"בעבר טענה העירייה שאין לה אפשרות לתת זכויות בנייה, וזה היה נכון בחלק גדול מהמקרים. היום התשובה הזו כבר לא רלבנטית, מכיוון שניתן לפי תמ"א 38 תיקון 3 לבנות 2.5 קומות בכל מגרש", אומר אוכמן. כך למשל, ברחוב עין חרוד 12 בתל אביב בנו עם השנים תוספת של כ-100 מ"ר על הגג. "כיום, בעקבות בקשה שלהם לבנות בהתאם לתמ"א יש להם זכויות של קומה אחת לתת ליום, וזה לא כלכלי. נכון להיום זה לוקח מהם את הזכויות מהתמ"א".

לדבריו, "לעירייה יש אפשרות להפ" עיל שיקול דעת בזכויות לפי תיקון 3 וכך חשבנו שהיא תעשה, אבל היא לא מער" נינת ובכך מבטלת את זכותם של אלפי בעלי דירות בתל אביב לחזק את ביתם". גם קארן חרס-ברנוז, המלווה פרויקטים של תמ"א 38, טוענת כי העירייה החמירה את המדיניות מול דיירי בתים שבהם יש בנייה על הגג.

מעיריית תל אביב נמסר בתגובה: "הוועדה המקומית מאשרת תוספות בנייה בהתאם למדיניות שקבעה הווע" דה, גם אם קיימת בנייה על הגג וגם אם לאו, כל עוד הבנייה תואמת את הזכויות והגובה שאישרה הוועדה. הצעה למדיניות לתיקון 3 תובא לדיון בווע" דה המקומית, כולל המלצה על תוספת בנייה גם לבניינים שבהם קיימת בנייה על הגג". מרשות המסים נמסר: "כע"י קרון, הפטור בעסקאות תמ"א 38 ניתן במקרה שבו הדייר ממשיך לגור באותה דירה ממש שבה התגורר לפני העסקה. בהכרח, דירת גג טרם ביצוע התמ"א כבר אינה דירת גג לאחר הבנייה בע" קבות התמ"א".

רוח הגג, מספר כי הסכים לביצוע הפ" רויקט בתנאי שהדירה שלו תהיה דירת גג גם לאחר התוספת. מכיוון שמדובר באזור שבו ביקוש גדול לדירות העסקה תשתלם לקבלן, אולם לפרסקי היא ממש לא תשתלם.

חליפת מכתבים ארוכה בינו לבין גורמים ממשדרי הממשלה הרלבנטיים לעניין, משרד הפנים ורשות המסים, לא מותירה ספק. המדינה רואה בביצוע הפרויקט בבניין שבו דירות גג פעולת מכירת דירת הגג הישנה לקבלן וקנייה ממנו של דירה חדשה במקומה. כלומר, עסקה שתחייב את הצדדים בתשלום המס, מה שהופך אותה ללא כדאית וימנע את ביצוע חיזוק המבנה. "המדינה זיהתה פה הזדמנות, סימנה מטרה ורוצה להפוך

אזורי המדינה, גם במקום שבו אושרה הב" נייה, המס המוטל על בעלי דירות אלו הוא מס מלא, אם הם מקבלים דירות גג במקום אלה שבהם גרו עד לחיזוק.

"המדינה רוצה להפוך לשותפה שלי בדירה"

סיפורו של שוקי פרסקי מרחוב צא" לון ברמת השרון מדגים זאת יפה: פרסקי ושכניו לבניין בן שלוש הקומות החליטו יחד על ביצוע פרויקט תמ"א 38. התוכנית שקידמו בבניין כוללת תוספת של שתי קומות כפי שמתיר החוק לעשות, קומות שהדירות בהן יינתנו לקבלן תמורת חיזוק הבניין, אולם בבניין ברמת השרון יש שתי דירות גג. פרסקי, בעליה של אחת מרי

שי פאזנר

מ ספר הבניינים הישנים שחוזקו במסגרת תר כנית המתאר הארצית תמ"א 38 בארץ מסת" כם ב-90 בלבד, מתוך עשרות אלפי מבנים שנמצאים בסכנת קריסה במקרה של רעידת אדמה משמעותית. בעוד שפיקוד העורף מקיים השבוע תרגיל חירום ענק המדמה רעידת אדמה בהיקף נרחב, מתברר כי לפי משרד הפ" נים, רק 375 מבנים נמצאים כרגע בהליך אישור של פרויקטים לחיזוק במסגרת זו. בדיקת "כלכליסט" מעלה כי המדינה ור" שויות מקומיות ממשיכות להערים קשיים גדולים על אלה שמבקשים לבצע חיזוק למבנה שלהם לפי התוכנית שהמדינה עצמה קבעה.

נשל נוסף בתמ"א

"לתת מענקים כספיים לחיזוק מבני משרדים"

"העובדה שאין בתמ"א 38 הבחנה בין חיזוק מבני מגורים לחיזוק מבני תעסוקה ומשרדים היא סכנה שצ" ריך לתת עליה את הדעת עכשיו". כך אומר עופר אנגל, סמנכ"ל פי" תוח עסקי בחברת אנגלאינווסט 38 שבבעלות היוזם הוותיק יעקב אנגל. כיום הוראות התמ"א חלות על מבני משרדים של יותר משתי קומות ושטח בנוי של 400 מ"ר, אולם אנגל אומר כי יש קונצנזוס בקרב יזמים כי פרויקטים בתחום זה לא כדאיים

כלכלית. "אם במרכז תל אביב ניתן להשיג רווח בפרויקט כזה בקושי רב, הרי שמחוץ למרכז תל אביב זה כבר ממש הפסד". לדבריו, אנשים רואגים לחיזוק בתיהם, אך שוכחים שהם עושים שעות רבות בכל יום בבניינים אלה. "רק מענקים כספיים או תוספות בנייה הרבה יותר דרמ" טיות מבשוק הדירות יאפשרו לקדם תוכניות חיזוק במבני משרדים ות" עסוקה", הוא מעריך.

שי פאזנר

תוכנית תמ"א 38 מאפשרת קבלת פטור ממס שבה על התוספות שיקבלו הדיירים הוותיקים בבניין, אולם רשות המסים לא מכירה בפטור הזה כאשר על גג הבניין נבנו חדרים או דירות. כלר" מר, בכל מקרה שבו מבוצעת תמ"א 38 בבניין שבו דירות על הגג, ובעלי דירות הגג מגיעים להסכמה עם הדיירים והקב" לן כי הם יקבלו את דירות הגג החדשות שייבנו בו, רואה בכך רשות המסים עסקת נדל"ן רגילה שיש לשלם עליה מס מלא. אילוץ בעל דירת הגג להוציא כסף מכיסו, בניגוד ליתר בעלי הדירות בבניין, ימנע בפועל את ביצוע חיזוק המבנה. בנוסף, בעיריית תל אביב כלל לא מאשרים תוכניות בנייה בבניינים שבהם דירות גג, זאת תוך התעלמות מהתיקון האחרון לתוכנית שמאפשר בניית תוס" פת של 2.5 קומות לבניין (תיקון 3). ביתר