



דן אטיאס (40)
תפקיד: שותף וראש אשכול גדלון, BDO וזו האגפי
מצב משפחתי: נשוי + 3
מגורים: מנשרת ציון

עו"ד צחי חגי'ג (43)
תפקיד: יו"ר קבוצת חגי'ג
מצב משפחתי: נשוי + 4
מקום מגורים: הרצליה

אוהד דגוס (45)
תפקיד: יו"ר לשכת מחאי
המקצוע: בשראל
מצב משפחתי: נשוי + 3
מקום מגורים: תל אביב

איך מחלצים את התוכנית לחיזוק מבנים מבין ההריסות

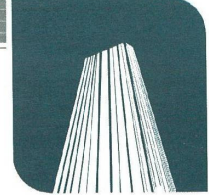
"הפריפריה רועדת ושם לא חולמים על תמ"א 38"

רעש האדמה שפקד השבוע את הצפון מחדד את הכישלון של התוכנית לחיזוק מבנים. דווקא היכן שהסכנה מוחשית יותר, באזורי הפריפריה, התוכנית אינה מתבצעת בשל חוסר כדאיות כלכלית. פאנל מומחים ממליץ על הדרכים לחלץ את התוכנית: בניית מבנים גבוהים יותר בפריפריה, חיוב קבלנים בחיזוק מבנים באזורים אלה בתמורה לפרויקטים במרכז ותקצוב מיידי של המדינה, רגע לפני האסון הבא

לכתבה המלאה בווידיאו
 לעפיה בסרטון סרקו את הברקוד בסמארטפון שלכם

דנות לוי ועינת פז-ברקל

נדלניסט



פאנל כלכליסט

הרוק מאחור מבלי שהתוכנית מאפשרת לתושביה לישון בבטחה ומכונן מבלי לספק הודמנות למגורים בתנאים ראויים יותר. "כלכליסט" בוחן בעזרת פאנל מומחים את הדרכים אשר יכולות להביא את השינוי אל מחוץ לגבולות גוש דן.

"הזניחו אותם, השאירו אותם בצד"

האם יש סיכוי לדעתכם לחזק מבנים גם בפריפריה? יו"ר לשכת השטאים אוהד דגוס: "תמקדים היום מצב בלתי אפשרי בניינים שראל שבו יש אנשים שחיים כאן, עשו צבא ומשלמים מסים החיים שלהם שווים פחות. הונויות אותם, השאירו אותם בצד כלי שום יכולת להביא לשיפור. המודלים הקיימים לחיזוק מבנים לא יקרו בפריפריה, אי אפשר ליישם את זה. לעומת זאת, כשבורקים את אזורי הריסוקן וראים שהם דווקא בפריפריה. בלשכת השטאים הכנו תוכנית שתאפשר חיזוק, אנתנו מציעים רענון ומיקוד של האזורים שעשויים לספוג רעידות ארמה. אני לא אוטר להתחיל בחיזוק בכל מקום שרוצים, יש אזורים שהם רליבנטיים יותר ובהם צריך לטפל. הוועדות הריכות שיומה הממשלה ובתן הו"לים היו צריכות למצוא תמריצים כדי לאפשר לה לקרות גם בפריפריה. אפשר בתוך 24 יודשים לגבש תוכנית ותקציב ולמנות לוועדה מקומית ולחזור רעת שמאית שתבחן את כמות הדח"צ שצריך להסדוף כדי להפוך את הפרויקט לכלכלי. אנתנו חושבים שצריך לייצר חובת חיזוק של מבנה בפריפריה בלי תוספת בנייה כסוג של מטלה ציבורית שיום יצטרך לעשות כדי לקבל התיר בנייה לפריקט במרכז, או לחלופין מטלה כספית. חיזוק בניין בלי תוספת או שיקום החיזוק עולה כ-500 אלף שקל. נתן ליצור קרן שתאפשר חיזוק בפריפריה."

תחילת השבוע פקדו שתי רעידות ארמה קלות (3.6 בסולם ריכטר) את העיר סבריה. אמנם כמעט לא נגרם נזק לרכוש אישי לא נפגע, אך רעידת ארמה בעוצמה חזקה יותר כבר יכולה לשנות את הדג' מוצרד למצוא פתרון יעיל ליישום תמ"א 38 גם בפריפריה. מכיוון שערים כמו סבריה, נפת ובת שאן נמצאות על קו השבר הסטריאופריקאי ונחשבות למטרות הרכה יותר מכל אביב, רמת השרון או רמת גן. התוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות ארמה הוכיחה על ידי הממשלה ב-2005, אלא שאם, ולמרות הדו נתקן שותף הריחם שהצליחה לערוך, היא נחלה כישלון חרוץ. בניינים במרכז אמנם חודקו מעט וביצעו שאן ועני בית (בבניינים ישנים) שלא שקל לבצע תמ"א עם יתר יודייר השכונה, אלא שבתוך ההצמלה וגם לאחר כל התיקונים אשר היו אמורים לשפר את הכדאיות הכלכלית של התוכנית, השינויים המינוריים שנעשו השפיעו מעט על המעגלים הקרובים לנושך די, זאת, בעוד שהפריפריה נותרה שוב

עו"ד צחי חגי'ג:
 "חלב שרק אחרי שתהיה רעידת אדמה מקבלי ההחלטות יבינו שתמ"א 38 חייבת להיות מתקצבת על ידי המדינה"

דן אטיאס: "המדינה יכולה לתת פטור ממס חברות לחברות שיבנו בפריפריה. זה יכול להכניס אזורים שלמים למעגל הכדאיות"

עו"ד יובל אלכשן:
 "ברוב המקרים של פיגור בנייה, התחושה של הדיירים היא שדפקו אותם ואני לא בטוח שהם לא צודקים"



עו"ד יובל אלכשן (44)
תפקיד: חוקן לפיתוח חברתי בקריה החקמית אנו
מבט משפחתי: גרוש + 2
מקום מגורים: ירושלים

ד"ר רינה דגני
תפקיד: נכבילית גיאוקרטוגרפיה, מחבנת ערים
מבט משפחתי: נשואה + 4
מקום מגורים: תל אביב

צילום: מיתח טשל

”

אוהד דנוס: "צריך לייצר חובת חיזוק של מבנה בפריפריה בלי תוספת בנייה, כסוג של מטלה ציבורית שיזם יצטרך לעשות לקבלת היתר בנייה במרכז"

”

ד"ר רינה דגני: "כדי שזה יקרה בפריפריה המתכנסים צריכים לשנות את הדיסקט. כולם נצמדים ל-2.5 קומות, כמה אי אפשר לתכנן מבנים גבוהים יותר?"

פסור מוט חברות לחברות שיבנו בפריפריה, לקבוע למשל שיעור מע"מ אפס. יש אחרים שתמריץ כזה יכול להכניס למעגל הברואות.

דגני: "אפילו באזורים כמו הרצ' ליה, והפה וכו' מרובר על חוויית של כ-15%, ובאזורים כמו אילת מדרים על הפסדים."

איטאס: "אזור כמו קריית מוצקין למשל הוא גבולי. תורידו את המע"מ והפסור מוט הוא כננס לכריאיות." תג'א: "אמפת היא באמצע כל מה שעתיד להיות תמ"א יקוור לחלק מה פרויקטים להפוך לחוויים. הריבית המי מני לא פחות חשוב. חלק מהמיסוי רל סדום והזואות מגורמים שהם לא ננקט ומשלמים יביות עצמות. אם התרגיע דיות מאפשית קרן הוואות כננאים

אלכשן: "חייבים להשווה על מודלים נוספים, בשרות בנו מהר מאוד מ"ר"ם על ידי מינהלת של המדינה שניהלה את הפרויקט בשטח. אם לא תקום מינהלת לתמ"א זה לא יקרה, והאגשים בפריפריה ימשיכו להיות שקופים. אני לא קונה את התירוצ של המשבר הכלכלי ואת זה שלמדינה אין כסף, אוררה משרבית היא משהו שמייצרים לנו."

דנוס: "זו אותה הבעיות, שאין הפרד בין פריפריה למרכז בתמ"א 38. יש נוסאים שבהם אגף התקציבים (באצור) עמד על הרגילים האחריות כדי לא

החולשת של התמ"א היא שאתה מגיע לצנרת הברוקריות הרגילה ותקע בה. יכול להיות שייצרו סקסו מסים עם הרכב מתאים ויאפשרו למקסם את זכויות הבנייה. חייבים למקסם את זכויות הבנייה ואו לרבר על של ב, שבו המ דינה מכניסה די לבים. והיך הבספי שהמדינה תוציא הוא כלום לעומת מה שצויאר אחרי רעדת אדמה. אם צריך לחזק חייבים לתוריד את המסים."

דגני: "ברקנו חיזוק כח"ר מאוויר הספר, נתנו להם שטחים ציבוריים וחס של 146 רואני שה בלתי אפשרי צריך לפחות יחס של 18, ומבן שזה לא קרה ולא יקרה ביתם כזה. למסדות ותכנון יש חשש מכל מבנה וממה שהוא גירום למרות סביבו בהכנסים של השתיות. זה נובע מר שמינועים אליהם לאישור מב' גים בודדים ללא תוכנית מקיפה. צריך לעשות תוכנית לכל עיר בצורה מסודרת ומזוהית יותר. תוכנית כזה העצור את החשש של העירייה."

דנוס: "יש בניין 3 של תמ"א 38 פרק שלם שעוסק במסירת וכותו של מסר ותכנון. הכוונה היא שהמדינה העבירה ליד רשויות התכנון המקומיות את חס' מכות לקבוע. כך רואים שהאג'רה של ראש העיר והמגזר היא זו שמשפיעה על היקפי הפרויקטים להתחשות עירי גית עירי, וכבר כיום יש הברלים עצומים בין ערים בעלות אותו מרקם עירוני. אני חושב שכל רעידת המסמות היא כס"ח, כיוון שאם יקרה משהו, מקבלי ההחלטות יוכלו להטיל את האשמה על הרשויות המקומיות. זהו התכנון, לעומת זאת, הוא פחות חשוב, כי כשאמרו שיש אפש' רות לתוספת של 2.5 קומות בכל הארץ הספר הוביל את התכנון, ולא להפך. הם ככר הכלי ניפו להפריט את חיזוק המב' גים, לכל הבספי של תמ"א 38 הוא חס' בר ועודת החקירה הפתורית."

דגני: "יש אלטרנטיבות שניתן ליישם מיידי?" אלכשן: "בעולם מקובל לתת הל' וואות לפי מצב סוציאליטומי, שבמצבים מסוימים הופכת למענק."

איטאס: "עשינו מיפוי של 61 ערים בארץ, ומרביתם על כ-1,000 פרויקטים. יש אחרים שלמים שבהם הבדאיות גבר לית, ומראש זה לא פותר את הבעיות של כולם. המדינה יכולה למשל לתת

אין זו ילדים ושירותים נלווים לשכונה, הראשון שיבואו אליו בטענות הוא דיאס הרשות, לכן חשבו שהפתרון חייב לבוא מהמקום שבו אין אתר לא מפסיד."

"המדינה תהיה חייבת להכניס די לכניס"

האם לדעתכם נוצרה התעייבות של המדינה כדי לחזק מבנים בפריפריה? תג'א: "תמ"א היא גם הריסה ובנייה מחדש. בפריפריה מרביתם רק על סוג של פינייבינוי או יש חוסר של זכויות בנייה, והם מגיע לעויות תכנוני של מתקבל ברמה התכנונית הן על ידי המ' תכנונים והן על ידי ראשי העיריות. אותה

השדון. פיזור האוכלוסין נעשה בשנות ה-60 של המאה הקודמת. הבנייה בפריפריה היתה גרועה מראש: בעי קר יוצאי צפון אפריקה ורוזנים הביעו לפריפריה, וקבלו כבר אז פתרונות יורו כשוש של כשליש מאלה של המ' עברתי כע"ד קדילת' רואני את הירות מתמטטות. כשהגיעו מדרסים לבנות את זה הם, היו כולם שאיכות הב' גיה הנורועה. מומחים שלנו אמרו בצר' רה ברורה שלא ניתן לחזק את המבנים האלה. יש פרויקטים כנפאל ובלביסרל שבהם הוגיעו למשכנות עוני ונתנו להם רהבות לרוח, אבל ברעידת אדמה שדורה כנפאל רואים כי משכנות עוני שחוקו התמוטטו למרות החיזוק, ומה שנדר הוא רק הוסרות המוחזקים ושאר הבניין התמוטט."

דנוס: "הגענו לכך שבאזורים מסוימים צריך שבע קומות. צריך לה כ"א בחשבון שהביקושים בפריפריה נמוכים יותר ואחוזי ההישלוק למכרזים בפריפריה גבוהים. כלומר, גם אם אתה מבר' על מיזמים כאלה, לא תמיד יהיה מי שיקנה את הירות, חירות מסוג זה (במבנים מחוויים) נמכרות כמחיר נמוכים בכ-5% ממחירי השוק. אתה רואה דהט בתוכניות פינייבינוי שכל תוספת מביאה שלל בעיות וגורמת לכך שמר סדות התכנון המיושנים הופכים להיות השוניים ועומים על המשטר. ראש הרשות מחבנתו רואה אחראי לפרויקט, כי חזים בסופו של יום יוצא הוצבה ואם

תמ"א 38 אין שווין. ברור, שחייבים הג' דלת זכויות בפריפריה עם תמיכה של המדינה. חבל שרק אחרי שתהיה רעידת אדמה, מקבלי ההחלטות יבינו שזה חייב להיות מתוקצב. התמ"א היא לא רק חי' וק מנבים - תוספת המ"דים לא פותר חשבה, במיוחד בפריפריה."

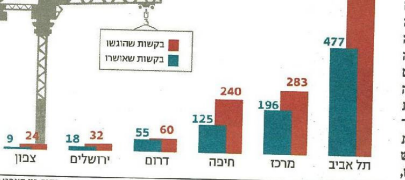
"פריפריה היא לא רק מיקום גיאוגרפי"

ר"ד רינה דגני מגיאוקרטוגרפיה תוקפת בחריף את תמ"א 38. לרבי ריה, "זה חזוק הכי אנטי-חברתי שקט מדינת ישראל, הוא מעשיר את השכר ומגדיל את הפערים. אתה נתן כסף למשפחות ממוכס שמלכתחילה קיב' לו מתנה מהמדינה. צריך לעשות דוק חברתי ולהיאת את הכסף גם לפריפריה. כרי שזה יקרה, המתכננים צריכים לש' נות את הדיסקט, כולם נצמדים ל-2.5 קומות, למה אז אפשר לתכנן מבנים גבוהים יותר? זה מחייב שינוי במחשבה שר אותם מתכננים, אבל איפה אספ' שצריך לצופף. יכול להיות למשל, שצריך לשנות את התפוסה שנקבעו כבער לשושה ציבור. התפוסה התכנונית צריכה להשתנות, וזה הרבר הכי חשוב שצריך לפעול עכור."

עו"ד יובל אלכשן מתקיימת האד' מות אנו סבור כי "פריפריה היא לא רק מיקום גיאוגרפי, זה יכול להיות גם שכונות גרועות מרל איבי וברמת

הצפון הרחק מאחור

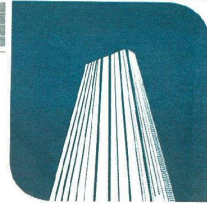
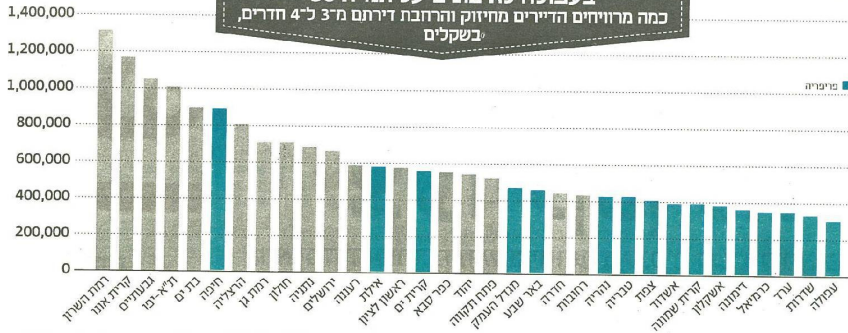
בקשות היתרי בנייה מבנה תמ"א 38 בין השנים 2005-2012



מקור: מ"ח אדמ 3000

נדל"ים

בעפולה לא בונים על תמ"א 38
כמה מרוויחים הדיירים מחזיקי הדירותם מ"ר 4 חדרים, בשקלים



המשך מעמ' 25

לשלם ומסים שראשי הרשויות לא מוכנים לוותר עליהם, כי חלק מהכסף פזים עובדים לפיתוח היישוב. פרויקט המזורים בשירות הצליח בשל צירוף נסיבות אמלליות.

דגני: "אנחנו לא נפתור את הבעיה בלי זומה, אני אהבתי את הרעיון של קרן שבה 70% מהמימון מגיע מהבנק. הקרן תיתן 15% על חשבונה והיום את ה-15% הנותרים. הבעיה היא שכל אחד יהפוך ליום, וזה ייעשה לא מקצועי".
אטיאס: "הבעיה במימון היא שהבנקים לא אוהבים לעבוד עם פרויקטים קטנים של 4-8 דירות, אף שיש יומים שמבטלים להסתפק בפתוח רווח, והמסדרים נתקעו בישויות המס ונרחקו ההוצאה מפרויקטים אלו ונמחמטן שלהם. יש שקלות מס גם בריפריה במפעלים ונגם בריוח, ולכן זה צריך לבטא מס. זה לא יורום להסרוץ

כיס למדינה".
תנ"צ: "אם לא היינו בונים את המודל של קבוצות רכישה לא הייתה היום קבוצת תנ"צ, כי הנענו בלי אמצעים וכמונו יש עוד כמה גופים כאלה שהם מחזיקים הגדולים בגדל".
לכן אני בעד לתת חו"רמנות לאנשים חדשים וגמריצים. אף אחד לא אמר שמי שיש לו כסף הוא זה שיכול ויודע לעשות גדל".
הדיירים הם גם מבושול לפרויקטים בפריפריה?

מקור: נאיקורגורמה

לתושבים שהן לא ממש הכרחיות, ונעזרו רק בגלל תחרות בין יומים ורצון התיישבם לצאת הכי מרוויחים מהספר. אנתוני מלודים דרכה יומים והם לא נכנסים עם פחות מ-35% רווח, ואם הוא יגמור עם 20% הוא שיתק אתה. הדיווח בבניין גדיל הוא 18% ואפילו מעט פחות".
תנ"צ: "יש עסקאות שבהן אנתוני לא נותנים תוספת של 25 מ"ר. המערך הוא מורכב מאוד". אלבשן: "יש גם יומים שמבכים להסתפק בפחות".

מתחת לרגלים כל הזמן ולא בטוח שאף פשר יהיה להרים פרויקטים כאלה. כפי ריפריה בפירו למשל, אין חזרה. אני מגיע מהאקדמיה שעובדת בשטח כבר 20 שנה, בסוף מרוכב באנשים, ואני יודע שחלק מהאנשים לא זוכרים את הדירה שקיבלו אלא מה קיבל השכן ולכן חייבים חקיקה אובליגטורית, לא כמו בחודו וב"טן אבל הליך כפי, וגם למדינה לא יהיה פתרון חינוך".
דגני: "יש הרבה מתנות שנתונים

דגני: "התושבים בכל מקום בארץ חושבים ויחשבו שהקבלן הוא מיליארדר וכולם רופקים אתם. צריך חשיבה טובה נגיה עם מודל אחד ונורמות של תמריצים כדי שאנשים יסתיקו לדרוש ולהיכנס לכיס של הקבלן".
אלבשן: "ברוב המקרים של פינור" ביני התחשה של הדיירים היא שרפקו אתם, ואני לא בטוח שהם לא צורקים. זה צריך להיות בכפייה, אודות אתה נכנס לריונים עם שארמה ורועדת להם

כלכליסט | **אורן-מזרח**

ביטוח ופנסיה מהדר | חיסכון | משקיעים | סוכנות

מה אתם רואים כאן?
א. טיסה לאירופה
ב. הצעת מחיר לביטוח
בטיחות לחייל

אם בחרתם בתשובה ב', כנראה גם אתם סוכני ביטוח

ביטוחיסט

ערוץ מקצועי לסוכני ביטוח

חדש

ככלכליסט בשיתוף "אורן-מזרח" משקים את "ביטוחיסט", ערוץ יעיל לסוכני ביטוח ולקוחותיהם באתר כלכליסט. מהיום תוכלו ליהנות ממידע מקצועי, טיפים ועדכונים בנושאים שונים בתחום הביטוח.

ט.כ.ח *

bituhist.calcalist.co.il

מחקרים: אין כדאיות כלכלית לתמ"א בפריפריה

הכדאיות הגבוהה לתמ"א היא ברמת השרון, בעוד בעפולה ובשרדית ייכשל היזם בוודאות

המומחים המומי דעים לגבי חוסר הכדאיות הכלכלית של ביצוע פרויקטים במסגרת תמ"א 38 בפריפריה, במצב התמריצים הממשלתיים הקיים היום. סמוחקר של פרמט BDO זיו האטפ עולה כי תנאי השוק מכ"תיבים שיעור רווח סביר בפרויקט תמ"א 38 מגובה 20% מתוך ההכנסות. "בשיעור רווח נמוכים מכך לא כדאי ליוזם להשקיע מכספם, והנגם תמי גם הם יבחרו שלא להיכנס לפרויקט כזה, אף שהסיכון ההיסטמולוגי באור רי הפריפריה גבוה יותר מאשר באזור המרכז, אמר רנ"צ רן אטיאס, שותף מנהל אשכול גדל"ץ בפריפריה. "באזור הפריפריה, על פי רוב, שיעורי הרווח אינם מתקרבים לכן, ובמקרים מסוימים אף מורכב בפרויקטים הפ"סדיים". הוא הוסיף כי הבנקים אינם ששים להעניק אשראי לפרויקטים של תמ"א 38 שבהם שיעור הרווח הצפוי נמוך מהמקובל.

אטיאס ושותרו ברוק מידגם של 61 יישובים בארץ, ומצאו כי שיעור הרווח הפ"סדי רחוק מן המרחק מבידה מנימלי של 800 אלף שקל לדירה. "מתחת למחיר מכירה זה מורכב כפי דרוקט הפסדי", אמר אטיאס. מומי ודק עולה עוד כי רובן המכריע של הבקשות להתיר בנייה מוכח תמ"א 38 שהוגשו והבקשות שאושרו בשנים 2005-2012 היו באזור תל אביב עינת מדינתקל