**הכנסת השמונה-עשרה נוסח לא מתוקן**

**מושב שני**

**פרוטוקול מס' 175**

**מישיבת ועדת הכלכלה**

**יום שלישי, י"ח שבט, התש"ע (02/02/2010) בשעה 13:30**

**סדר היום:**

**הגדלת היצע הדיור באמצעות תמ"א 38 – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

**נכחו:**

**חברי הוועדה**:

אופיר אקוניס – היו"ר

**מוזמנים**:

חה"כ דב חנין

סופיה אלדור – מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון

מאיר מזרחי – מנהל תחום מל"ח, משרד הבינוי והשיכון

יוסי רזי – סגן מנהל מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון

חיים ליברמן – ראש תחום תנועה וכבישים, משרד הבינוי והשיכון

דוד פילזר – מנהל אגף להנחיות ולתקנות תכנון ובניה, משרד הפנים

עו"ד בני זלמנוביץ – לשכה משפטית, משרד הפנים

זינה פרפליצין – האגף לתכנון נושאי, משרד הפנים

צחי דוד – רפרנט שיכון ודתות באגף התקציבים, משרד האוצר

ראובן קוגן – רכז שיכון ודתות באגף תקציבים, משרד האוצר

אבי שפירא – יו"ר ועדת היגוי לרעידות אדמה, משרד התשתיות הלאומיות

אייל יצחקי – השמאי הממשלתי הראשי

חזי ברקוביץ – מהנדס העיר תל-אביב

אהוד ענבר – סמנכ"ל רווחה וקשרים בכנסת, מרכז השלטון המקומי

אלדד מרחב – משנה למהנדס העיר ת"א

חיים כהן – מהנדס העיר רמת-גן

אלה בן נון – רכזת באגף התקינה, מכון התקנים

דני מריאן – יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות

אשר שוחט – סמנכ"ל התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

עו"ד גיא פרבמן – עוסק בנדל"ן ובתמ"א 38

ולדיסלב ברסלבסקי – יזם, עוסק בתמ"א 38

אבנר עורקבי – אהב"ה, ארגון הנכים בישראל

יהודה סקר – ארגון ההורים הארצי

עמי צדיק – מרכז המחקר והמידע של הכנסת

**מנהלת הוועדה**: לאה ורון

**רשמת פרלמנטארית:** אתי אפלבוים

**הגדלת היצע הדיור באמצעות תמ"א 38 – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

היו"ר אופיר אקוניס:

שלום לכם. ביקשתי לקיים את הדיון שנושאו: הגדלת היצע הדיור באמצעות תמ"א 38 – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

אני רוצה להתייחס לנושא משני היבטים. קודם כל, הזרז הבינלאומי היה הטרגדיה בטהיטי. לא נותר אלא להצטער על הטרגדיה הגדולה הזאת.

העניין השני הוא, ניסיון נוסף של הבית הזה למצוא סוג של פיתרונות לבעיית הדיור שהיא בעיה לאומית בעייני. זאת לא בעיה של עיר מסוימת. היא התחילה בעיר מסוימת אבל התפשטה לכל הארץ. גם כשאני מגיע לשדרות או לקרית שמונה בצפון, אומרים לי התושבים, בעיקר הצעירים שהם כבר לא יכולים לקנות בית במקום שבו גדלו. זה טוב שהם רוצים להמשיך כי יש כאלה שרוצים להמשיך למקומות אחרים, אבל גם אלה שרוצים להישאר לא מסוגלים.

דנו כאן עם שר השיכון, פעמיים או שלוש, בשאלה מה עושים, שיווק קרקעות, רפורמות במנהל ועוד. זה בסדר ואני מקווה שזה יתחיל לנוע ויביא לשיפור באחד הז'נארים שבו עליית המחירים חרגה מכל פרופורציה אפשרית.

אמנם אנחנו עוסקים בתכנית מתאר ארצית 38, שעוסקת בחיזוק מבנים במטרה לשפר את עמידותם במקרים טראגיים כמו רעידות אדמה אבל יש בו גם תמריץ כלכלי כמו הוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור קיימות, וזאת במטרה באמת לעודד תושבים לבצע את חיזוק המבנה בכוחות עצמם.

הרעיון טוב אבל כנראה יש בו איזה שיבוש, איזה חסם בירוקראטי או חסם מוניציפאלי. לא ראיתי הרבה בתים שנכנסו לתכנית. ראיתי אחד ברחוב ז'בוטינסקי בראשון לציון.

אייל יצחקי:

יש אחד או שניים

היו"ר אופיר אקוניס:

זה בית אחד מתוך – אני רוצה לברר מה גורם לחסם? מה בולם פה את המימוש של הדבר הזה?

אייל יצחקי:

החסם הוא כלכלי בעיקר.

היו"ר אופיר אקוניס:

יש כאן שילוב של שני דברים. אנחנו רוצים להציל חיים של בני אדם שחיים בבתים שנבנו לפני 1980 ויש גם את העניין של ניסיון להוזיל את מחירי הדיור עד כמה שזה ניתן באמצעות הדבר הזה. אגב, זה גם בפריפריה וגם במרכז. בתל-אביב קיימים כל-כך הרבה בתים שנבנו לפני – לדעתי, חבר הכנסת חנין, רוב הבתים בתל-אביב נבנו לפני 1980, כולל שכונות "חדשות", בתים שנבנו ב-1976 או ב-1977. גם בבתים האלה אפשר לטפל בשני ההיבטים האלה.

הייתי רוצה לפצח את הבעיה כדי שאולי נחוקק חקיקה מסוימת או שנבקש תקנות מסוימות כדי לפתוח את התחום הזה.

דב חנין:

ברשותך, לחדד במשפט הערה שלך שנראית לי מאוד חשובה. אדוני היושב ראש, יש הרבה בעיות לתמ"א 38 וכולנו יודעים שישנם אזורים רבים בארץ שבהם המערכת הזאת היא לא כלכלית. ההערה שלך על תל אביב מובילה אותי למקום שבו לכאורה, תיאורטית, זה היה אמור כן לעבוד ובכל זאת גם בתל-אביב זה לא עובד.

היו"ר אופיר אקוניס:

מישהו יודע? אני לא ראיתי אפילו בניין אחד בתל-אביב.

אייל יצחקי:

יש כמה בניינים בת"א.

היו"ר דב חנין:

יש כמה בתים ספורים.

היו"ר אופיר אקוניס:

רק להבהיר, הדיון הוא לא על תל-אביב אבל בועת הנדל"ן נולדה בתל-אביב, בעיית הדיור התחילה משם והתפשטה לכל הארץ.

דב חנין:

אני בכל זאת חושב שההתמקדות הזאת על תל-אביב היא חשובה לא רק מההיבט התל-אביבי כי כאן, לכאורה, יש לנו את המקום שהעסק הזה כן היה אמור לעבוד, לפחות תיאורטית. יכול להיות שמשהו בתיאוריה לא היה נכון, יכול להיות שמשהו בהנחות לא היה נכון. זה בדיוק מה שמעניין אותנו כרגע לבחון כדי לראות, מעבר לדיבורים הכלליים. אפשר לייצר גם פיתרונות אלטרנטיביים לתמ"א 38 אבל כרגע אנחנו מנסים, כפי שאני מבין את מטרת הדיון, אדוני היושב ראש, לבחון באופן מאוד נקודתי, בהנחה שזאת הקונספציה, מה לא עובד בקונספציה הזאת ואיך אנחנו יכולים לשפר אותה?

היו"ר אופיר אקוניס:

מי שרוצה לדבר יירשם אצל מנהלת הוועדה.

אשר שוחט מהתאחדות הקבלנים. אתה יודע שאני ראיינתי אותך לעיתון טלגרף. אתה הראית לי את שכונת סביוני דניה. יש לי עוד את הכתבה הזאת בבית. אגב, העיתון הזה נסגר, אבל לא בגלל הכתבה הזאת.

אשר שוחט:

אדוני היושב ראש. בנושא תמ"א 38 ישבנו שבועות ימים וחודשים ואני לא חושב שאני הולך לחדש משהו אבל אני חושב שבעצם העובדות שאני אביא בפניך ואולי רעיונות נוספים, אולי זוהי התחלה של דרך.

תמ"א 38 נכשלה כישלון חרוץ וזאת בשל אי הכדאיות הכלכלית. אם זה היה כל-כך טוב, זה היה קורה הרבה. אין לזה ביקוש, אם תרצה לקרוא לזה כך. על-פי עבודה שביצענו בהתאחדות הקבלנים, אספנו חומר וערכנו אותו, ברור לנו שתמ"א 38 תהיה כדאית אך ורק במקום הקרקע היא בשווי של 12,000 שקלים למטר מרובע. כמובן שאני מרמז שמדובר במקומות מסוימים מאוד, בעיקר תל-אביב רבתי.

דב חנין:

ובכל זאת גם בתל-אביב זה לא הולך.

אשר שוחט:

אני מסכים איתך.

אנחנו, כמובן, בעד תוספת קומות נוספות ולא בהכרח באותו בניין שבו צריך לבצע את החיזוק. מבחינה קונסטרוקטיבית אנחנו חושבים שזה לא נכון להוסיף קומות נוספות באותו בניין שאתה מחזק.

אנחנו מציעים מספר נושאים: ניוד זכויות בתחומי אותה עיר בסמכות הוועדה לתכנון ובניה על מנת לא ליטול את היכולת של העירייה לעשות את מה שהיא רוצה בתחומיה. אבל אנחנו חושבים שניוד הזכויות הזה הוא הכרחי וחשוב ואין ספק שהוא מנוף.

יתרה מזאת. אנחנו חושבים שצריך לפתוח את הראש ולדבר על ניוד זכויות ארצי. פה אני מרמז לאזורי הביקוש ואזורים שהם מחוץ. באזורי הביקוש אולי נמצא את הכדאיות הכלכליות, אבל בבית שאן, בקרית שמונה, בשדרות ובעוד מקומות, ואני לא מרמז לכלום, שם אין כדאיות הכלכלית.

לכן אנחנו חושבים שניוד זכויות ארצי הוא נכון. אנחנו מוכנים לחזק את המבנים בבית שאן ואנחנו נשמח לקבל את הזכויות האלה במקומות אחרים.

קריאה:

בדיזנגוף.

אשר שוחט:

גם בדיזנגוף, זה בסדר.

לגבי חוק המקרקעין. אנחנו חושבים שצריך להתאים את חוק המקרקעין שמדבר היום על 51% באזור הציבורי ולגבי תוספת קומות 66%. זה גורר אחריו את הצורך ללכת לרשם המקרקעין באותה עיר - - -

לאה ורון:

לא הבנתי את הצעתך.

אשר שוחט:

לתקן את חוק המקרקעין, את שיעור ההסכמה.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה אתה מציע?

אשר שוחט:

אני חושב שאנחנו צריכים דיון נפרד לעניין הזה אבל שזה יהיה ב-51% ולא ב-66%. אני מדבר על תוספת הקומות, אדוני היושב ראש.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתה מציע הסכמה של 51% במקום 66%?

אשר שוחט:

אני לא רוצה לשלוף כרגע. אני חושב שצריך להיות דיון מיוחד רק לנושא חוק המקרקעין אבל אין ספק שחוק המקרקעין הוא חסם. אני לא רוצה לדבר כרגע על אחוזים אבל אין ספק שצריך לצמצם אותו.

אני הולך אולי להרגיז קצת את הרשויות המקומיות אבל אני לא מתכוון באמת. אני חושב שצריך לצמצם את הסמכויות של רשויות מקומות לכל עניין הצפיפות, תקן חניה ועוד כל הנושאים שגוררים אותם אחרי זה. אם תרצה קו אפס, אם תרצה תוספת אחוזים כאלה ואחרים.

קריאה:

אשר, להרחיב, לא לצמצם.

אשר שוחט:

אדוני היושב ראש, אנחנו מדברים על הקלות במיסוי כגון מע"מ בשיעור אפס. היום יש לנו פטור ממע"מ. אני חושב שאת הנושא הזה צריך להכניס למע"מ בשיעור אפס. אני רוצה להזכיר לוועדת העורכים את כל נושא ניוד הזכויות שהעלינו אותו. אני חושב שוועדת העורכים קיבלה אותו אבל זה לא בא לידי ביטוי.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה זה ועדת העורכים?

אשר שוחט:

ועדת העורכים שישבה במשרד התשתיות, משרד הפנים ודנו בתמ"א 38.

אני חושב שצריכה להיות הקמת קרן הלוואות של המדינה שתסייע לדיירים, לקבוע להם קריטריונים, שזה בהחזר של 25 או 30 שנה, כל אחד לפי העניין. המדינה צריכה להתערב בנושא הזה.

אלה פחות או יותר ההצעות שלנו כאשר אנחנו שמים יהבנו על נושא ניוד הזכויות בתוך העיר ומחוצה לה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתה יכול להעביר לוועדה את הצעות התאחדות הקבלנים?

אשר שוחט:

אשמח לעשות זאת.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני מאוד מודה לך.

דני מריאן, יו"ר איגוד המהנדסים לבניה ותשתיות.

דני מריאן:

צהריים טובים. אני מייצג את איגוד המהנדסים שהוא למעשה ארגון טכני שעוסק בתורה של ההנדסה. אנחנו חשופים לכל הפרויקטים בארץ וכמובן גם לפרויקטים של תמ"א 38. ההערות שלי באות מנקודת מבט לא כלכלית אלא הנדסית.

אנחנו חושבים שהתכנית הזאת היא תכנית טובה וצריך להוציא אותה אל הפועל. אין לי ספק שגם אשר, שדיבר לפני, וגם אחרים שידברו אחריי, יציעו הצעות איך אפשר לשפר את הכלכליות של התכנית הזאת וצריך לשפר את הכלכליות של התכנית הזאת, אבל לא על זה באתי לדבר היום.

זאת תכנית שהתחילה מגישה שרוצים לתת פיתרון לחיזוק הבניינים שאינם עומדים ברעידות אדמה. זאת לא תכנית שהמטרה שלה להוסיף זכויות ליזמים, זאת לא תכנית שבאה לתת פיתרונות דיור, אלא לחזק בניינים לרעידות אדמה באמצעות מנוף כלכלי. מי שעוסק בתכנית הזאת עד היום אלה בעיקר עורכי דין, אדריכלים, יזמים וכמעט ולא מהנדסים. כשיש פרויקטים שכבר יש בהם מהנדסים, אז בגלל שהפרויקטים לא גדולים בתחום ההנדסה, עוסקים בזה מהנדסים ויזמים לא מעט פעמים יותר זוטרים ופחות מנוסים.

אני חושב שצריך להבין.

קריאה:

לא יודעים את העבודה.

דני מריאן:

אני לא יכול להגיד על חברים באיגוד שלי שהם לא יודעים את העבודה.

יש רשויות שלא מודעות מספיק לחובה שלהן לחזק את המבנה לפני שהם עושים דברים נוספים שנגזרים מהתמ"א כמו תוספת קומות וכדומה. יש רשויות שמאוד מודעות לנושא הזה. היות ונמצא פה גם מהנדס העיר, אפשר להגיד שבחה של תל-אביב בפניה, שתל-אביב מאוד מודעת לעניין הזה. אני מביא את הנתונים מהצד של חברים שלנו שמעורבים בעשייה, 95% מהבקשות נדחות על הסף בהתחלה, מבחינה הנדסית.

דב חנין:

בגלל שאין בהן את הפיתרון ההנדסי הנכון.

דני מריאן:

בגלל שעוסקים בזה אנשים שהם אינם מומחים, עוסקים בזה מאכרים, ועוסקים בזה אדריכלים ועוסקים בזה עורכי דין ולא מביאים קודם את המהנדס. את המהנדס מביאים בסוף. בדרך כלל זה מהנדס שעושה פרויקטים קטנים והכסף שמציעים לו הוא כסף קטן ולא נותנים את החשיבות של החיזוק אלא נותנים את החשיבות של הפרויקט היזמי. 95% מהבקשות בתל-אביב נדחות כמעט על הסף מחוסר התאמה הנדסית.

אופיר אקוניס:

זה אולי מסביר את המספר הנמוך של הביצוע?

דני מריאן:

לא, אני לא רוצה לפרש.

אני נותן נתונים שאספתי.

היו"ר אופיר אקוניס:

ביקשתי את הדיון הזה כדיון חשיבה משני טעמים. אגב, הצעת החוק הממשלתית מונחת בפני ואתה בהחלט צודק. מדובר על תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. אתה היית בוועדה בשבוע שעבר שאמר שרעידת האדמה מתקרבת אלינו במהירות?

אבי שפירא:

אמרתי שזה יקרה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני איחדתי כאן את הרעיון של הצלת חיי אדם שזה חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. זה יותר חשוב מהוזלת מחירי הדיור, אין על זה ויכוח, קודם כל חיי אדם. אבל, מכיוון שאנחנו בבעיה לאומית שנייה, שהיא עלייה מטורפת במחירי הדיור לא רק בתל-אביב אלא בכל רחבי הארץ, אז אני מנסה לשלב. טוב שאתה נותן את המספר הזה. מעניין לבדוק הזה. בסוף הדיון הזה אנחנו צריכים להסיק מסקנות כדי להגיע למצב שבו יהיו הרבה פחות סירובים.

דב חנין:

אדוני היושב ראש. בהמשך לדברים שלך, אני רוצה לומר לך בצער רב שבציבור הרחב יש חוסר ידע מאוד גדול לגבי האפשרות של חיזוק מבנים. חלק גדול מהאנשים מתייחסים לנושא הזה התייחסות מאוד דטרמיניסטית, אם תהיה רעידת אדמה, אין מה לעשות. השאלה, האם אתם לא רואים אפשרות לפרסם מטעמכם, דוגמאות של איך בצורה סבירה והגיונית ניתן לחזק מבנים קיימים. אני חושב שסל כזה של הצעות, אם נפרסם אותו ונעביר אותו לציבור יוכל לייצר יוזמה מהכיוון האזרחי, רצון של אנשים לקדם את זה. כרגע המנוע היחידי שפועל, ואתה צודק לגמרי, הוא המנוע הכלכלי. אנשים הולכים לדבר הזה כדי להשיג משהו כספי.

דני מריאן:

אני מודה לך על השאלה ותכף תשמע שאנחנו מתכווננים בדיוק לכיוון הזה.

אמרתי ש- 95% מהבקשות נדחות על הסף בגלל אי התאמה הנדסית. בסופו של דבר, אחרי שלושה או ארבעה סבבים, מאושרות 25% מהבקשות. אלה מספרים שמדברים בעד עצמם ואני חושב שאנחנו צריכים להיות מודאגים.

כאן אני מגיע לשאלתו של חבר הכנסת חנין.

לאה ורון:

אתה מדבר על בקשות באזור מסוים? אתה מדבר על עיר מסוימת?

דני מריאן:

אני מדבר על תל-אביב.

לאה ורון:

כשאתה זורק את האחוזים אולי גם תאמר בערך את המספר.

דני מריאן:

אמרתי שאני נותן את תל-אביב כדוגמה. נמצא פה מהנדס העיר, נמצא פה גם מהנדס העיר רמת-גן. אני יכול להגיד שלשתי הערים האלה יש מודעות לנושא של החיזוק.

היו"ר אופיר אקוניס:

האם הם באזורי סיכון לרעידות אדמה?

אבי שפירא:

כל בניין של בנוי לעמוד בתנודות הקרקע הוא בסיכון של רעידות אדמה ולא חשוב איפה הוא נמצא בארץ.

דב חנין:

יש שתי מערכות של סיכון שצריך לשקול אותן. נכון שתל אביב, למשל, לא נמצאת על השבר הסורי אפריקאי ממש. מצד שני, חלק גדול מהבתים בתל-אביב בנויים על אדמה חולית ולא על אדמה סלעית ולכן יש שיקולים אחרים שיכולים לגרום דווקא בבתים בתל-אביב להיות פחות יציבים מאשר בתים שבנויים על סלע במקום שהוא לכאורה יותר מסוכן.

אבי שפירא:

התקן אמור לקחת את זה בחשבון. בניין שלא בנוי לפי התקן או לא לפי הדרישות של התקן, הוא בסיכון ולא חשוב איפה הוא נמצא במדינת ישראל. התקן הוא זה שמכתיב. באזור מסוים יש דרישות יותר גבוהות ובאזור אחר יש דרישות יותר נמוכות. הבניין צריך לעמוד בדרישות של אותו אזור שבו הוא ממוקם.

דני מריאן:

בתל אביב החוזק הנדרש או העמידות הנדרשת היא פחות מאשר באזור סיכון יותר גבוה אבל התקן מגדיר את איזורי הסיכון. וההנדסה גוזרת מזה את החוזק הנדרש.

הנושא הזה אומר, ואני מתחבר לשאלה של חבר הכנסת חנין, שיש חוסר ידע. אני גם רוצה להזהיר בפני חוסר המודעות. כי אם יש עירייה כמו תל אביב או כמו עיריית רמת גן שבודקים את הבקשות ומחזירים את הבקשות, זה בסדר לפחות בזה שלא משלים את הציבור או את הציבור. בעיריות שלא מקפידים הוסיפו שתי קומות ומרחו קצת טיח על הבית ואמרו: הנה חיזקנו את הבניין, ולא כך הדבר. זה דבר מאוד חשוב לשים על סדר היום, למרות שזה עובד נגד המטרה של הדיון אבל אני חושב שהבמה הזאת מספיק חשובה בשביל להגיד את האמת.

דבר שני, כמו שאמר חבר כנסת חנין, צריך להכין מדריך – אולי המדריך הזה צריך להיות בכמה רמות. רמה אחת רמה פשטנית. למשל, לפני כמה ימים מ"מ המקום שלי, ישראל דוד, התראיין בעיתון "ידיעות אחרונות" והיו סקיצות איך מחזקים בניין. הוא הסביר בעיתון. זאת דרך להסביר לציבור. אני יודע שמתכוונים להכין מדריך אבל כנראה שלא יכינו אותו כמו שאנחנו חושבים שהוא צריך להיות. צריך להיות מדריך שגם מסביר לאנשים פשוטים יותר וגם מסביר למהנדסים איך מחזקים בניין בפני רעידות אדמה ומה הדברים הקריטריונים. זה צריך להיות היום מגנה קרטה שתעמוד היום בפני המהנדס כשהוא ייגש לפרויקט כזה.

מהנדס זוטר שמנהל עסק או קטן, אין לו את המשאבים להגיע לכל המידע הזה אלא אם כן יתנו לו אותו. אני יודע שמתכוונים להכין מדריך כזה. הוא יהיה ראשון בעולם, אגב, כי לא קיים בעולם מדריך כזה. גם התכנית תמ"א 38 היא חדשנית בפני עצמה. המדריך הזה לא הולך להיות "פירסט קלאס". הלכו בראייה תקציבית. אנחנו הצענו ואנחנו גם מציעים עכשיו שהאיגוד יוביל את העניין הזה ולא הראייה התקציבית.

הנושא של הביצוע גם הוא חשוב וצריך לתקן תקנות. אני יודע שיש תיקונים שמכינים לחוק התכנון והבניה שעומדים להדק את הפיקוח של העיריות עצמן. אני חושב שבנושא תמ"א 38 צריך לוודא את הביצוע שהוא תואם לתכנון ברמה הרבה יותר גדולה מאשר בבניין רגיל ששם אולי הרגישות לחוסר ביצוע לפי תכנון היא יותר קטנה.

היו"ר אופיר אקוניס:

עורך דין גיא פרבמן, עוסק בנדל"ן. אגב, פנית אלי לפני כמה חודשים בעניין הזה. פנה אלי גם מר ברסלבסקי שעובד בחולון.

גיא פרבמן:

המשרד שלי מלווה פרויקטים מאילת בדרום ועד חיפה בצפון.

אני רואה את הדברים בפרקטיקה. פרויקטים שאין בהם 100% היזמים לא נכנסים. הסיבה היא מאוד פשוטה. ברגע שיש לך 66% שהחוק מתיר, אתה בעצם צריך לפעול על פי הליך. קודם כל לקבל היתר בניה ואז אתה צריך לפנות למפקחת על המקרקעין. ההליך הזה, ההליך שבעצם אתה נאלץ לקבל את ההיתר ורק אחר-כך ללכת למפקחת, גורם להמון יזמים להסיר את ידיהם מפרויקטים שבהם אין 100%. אני אומר זאת מניסיון רב. אני גם רואה את הקשיים עם הדיירים עצמם. אני יכול לתת דוגמה של דיירת מרמת-גן שאומרת לנו בצורה הכי ברורה: אני לא אחתום. היא לא חותמת כי יש לה סכסוך עם שכנה אחרת. אני יודעת שאתם תצאו למהלך שייקח לכם 5-4 שנים. אני יודעת שלא תחתמו איתנו על הבניין. זה בניין שאנחנו כבר סגרנו עם 4 דיירים החמישית היא בדרך והשישית בטוח לא תחתום ואנחנו לא נחתום איתו. הוא לא יחוזק בגלל העובדה - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

לא הבנתי, אחת מתנגדת בסוף?

גיא פרבמן:

אחת תתנגד אבל העניין הוא מאוד פשוט. לפי החוק אתה צריך לקבל את אישור המפקחת על המקרקעין.

היו"ר אופיר אקוניס:

נמצא כאן מהנדס העיר רמת-גן. אולי הוא מכיר את המקרה?

גיא פרבמן:

הוא מכיר, זה ברחוב עמיר.

קודם כל אני מצטרף לחברי לעניין ההורדה של הרף הנדרש להסכמה אבל אני סבור שהעניין של אישור המפקחת על המקרקעין צריך להתבצע כשלב ראשון, עוד לפני הגשת בקשה להיתר בנייה. קודם כל צריך לראות שהבניין עומד בדרישות של תמ"א 38, האם הוא בסכנה מבחינת רעידות אדמה. לקבל מבחינת מהנדס העירייה שבאמת הבניין הספציפי אינו עומד בתקן הנדרש. שהדיון יהיה קודם אצל המפקחת על המקרקעין. המפקחת תגיד שלמרות היתה פה התנגדות של הדיירים, אנחנו ממנים מנהל מיוחד על הדייר שהתנגד. הבניין הזה כן יכול לצאת לדרך. רק אז יזמים יצאו לדרך. אחרת יזם קבלן לא יבוא וישפוך כסף לקבלת היתר, אדריכל, מהנדס וכיוצא בזה ובסוף הוא יבוא למפקחת על המקרקעין שתגיד לו: לא. אנחנו מדברים גם על תהליכים של זמנים ולא מעט כסף. מדובר על יזמים, קבלנים, אנשי שיווק.

היו"ר אופיר אקוניס:

כמה זמן אתה עוסק במבנה של רמת גן?

גיא פרבמן:

ברחוב עמיר 9 היתה חתימה ב-2007. בעמיר 11 זה גם מ-2007. אחד חתמנו באוקטובר 2007, למחרת היינו במשא ומתן. אני כבר יודע על מה הויכוח ביניהם. לפני 10 שנים הדיירת בקומה הראשונה ביקשה חלב מהדיירת שגרה בקומה השלישית והיא לא הסכימה. בגלל זה היא לא מסכימה. בקיצור, אומרת הגברת בצורה מאוד פשוטה: אתם לא תצאו לפרויקט והיא צודקת. זה בטוח שלא יצאו לפרויקט הזה למרות שהדיירים מאוד רוצים לצאת. זה אחד.

שניים זה עניין המימון. ישבתי עם בנק דיסקונט, בנק לאומי ובנק טפחות, כל הבנקים שאמורים לתת את המימון לא מוכנים לתת את המימון לפרויקטים האלה וזאת מסיבה פשוטה. הם שואלים: מה אתה משעבד לי? כשאני הולך על מגרש ריק אז אני משעבד מגרש, לרשום הערת אזהרה ולבנות. מה כאן אני יכול לשעבד? חדר מדרגות? מחסן? מקלט?

פגשתי רפרנט ממשרד האוצר ואמרתי שברגע שהבניין עומד בתקן יינתן לו היתר לעשות מבחינה קניינית שהגג יהיה זכות במקרקעין, שיירשם כזכות נפרדת, שעליה אפשר יהיה לרשום הערת אזהרה. הבנקים אמרו שאם יינתן פיתרון כזה, הם יתנו מימון בנקאי. ברגע שיהיה אפשר לרשום הערת אזהרה על הגג בנפרד, יהיה אפשר לרשום מימון בנקאי. פרויקטים שתקועים בגין העניין הכספי, ישתחרר צוואר הבקבוק.

תל-אביב ורמת-גן הן שתי הערים היחידות שבהן יש פתיחות לתמ"א 38. יש ערים שאתה פשוט נחרד כשאתה מגיע אליהן. אני לא אנקוב בשמותיהן - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

למה לא? תנקוב. אגב, לא לצורך ההשמצה, לצורך הטיפול.

גיא פרבמן:

אני אתן לך דוגמה מגבעתיים. תכנית שהוגשה ב-2008 עד היום יש ויכוחים, יש חנייה אין חנייה, כל הדברים הבסיסיים. אתה בא אליהם ומציג להם פיתרון לחניה הם אומרים שזה לא מקובל. אין לך 100%, הם לא מוכנים לדון. יש לי תיק בגבעתיים שכל הבניין חתם לי. באחת המשפחות נפטר בן זוג והם עדיין לא עשו את הצוואה. הם לא מוכנים לדון בתיק עד שיעשו את צו קיום צוואה. זה אבסורדי, 3 חודשים עד שיעשו צו קיום צוואה. בואו נתקדם, תבדוק את התכניות. לא, אין לך 100% חותמים על העניין של החניה, הם לא מוכנים לזוז.

נושא המיסוי.

היו"ר אופיר אקוניס:

תיתן את הפיתרונות שאתה חושב שיקדמו את הדבר.

גיא פרבמן:

נתתי לך את העניין של אפשרות קניינית מבחינת זכות במקרקעין, נתתי לך את העניין של 66%.

דבר נוסף, לגבי העיריות. צריך להעביר נוהל מסודר לעיריות, לרשויות המקומיות, שיבינו ויפנימו את החשיבות של תמ"א 38. לעשות להם אולי הדרכות מטעם משרד הפנים, שייתן להם הדרכות, יעודד ויתמרץ.

דבר נוסף שצריך לעשות. הדיירים רואים בפרויקט הזה פרויקט ארוך טווח. צריך להגביל את הפרויקט בזמן. להגיד לדיירים שאם יעבור התאריך, הדיירים יצטרכו לחזק את זה בעצמם. הדיירים יקבלו הבנה שאם ב-1.1.2015 הם צריכים לשאת בעלויות, הם יתחילו לקדם את הדברים.

לגבי מיסים. חברי דיבר על מע"מ. זה אחד הדברים הכי אבסורדיים. אני נותן לדיירים שירותי בניה, לא יכול להתקזז על המע"מ. מה אתם רוצים שאני אחלק? המעלית, 60% אחוז על הדיירים הקיימים, 40% על הדיירים החדשים? המטרה של המחוקק היתה שלא יהיו עלויות. אז עושים פה פיקציה מבחינת המס. נותנים לך פטור שהוא לא פטור מבחינת מע"מ.

מס שבח. נותנים לך פטור על הקומה של התמ"א 38. יש לך זכויות שאתה מקבל אותן לצורך העניין כמו חדרי יציאה לגג. תוסיפו אותם לפטור, תגרמו לאנשים איזו כדאיות כלכלית.

לצורך העניין, ברמת-גן נתנו עוד קומה שהיא תמ"א 38. לפני שבוע נתנו בישיבת ממשלה על הקומה המפולשת. אבל אם העירייה נותנת קומה למעלה, גם עליה תיתנו פטור. תגרמו איזה הטבה מבחינת מיסוי.

עוד אבסורד אחד גדול זה נושא היטל השבחה. קבעתם באזור המרכז 10%. אני יכול להגיד לכם שהמרוויחים העיקריים, ואני לא רוצה לפגוע בעבודתם של השמאים, זה השמאים. אתה מוצא את עצמך שכל שומה שאתה מקבל, אתה מגיש ישר השגה.

ברמת גן, במקרה, קיבלנו דרישה והגשנו השגה. אני יכול להגיד לך שהסכום היה הרבה יותר נמוך. זה אבסורדי לחלוטין. התמורה הכספית שבסוף התהליך מתקבלת היא מגוחכת.

אופיר אקוניס:

מה אתה מציע? ביטול מוחלט?

תודה. ולדיסלב ברסלבסקי. אתה עובד באזור חולון וראשון. גם הוא פנה אלי לפני מספר חודשים. אגב, מה קורה בחולון?

ולדיסלב ברסלבסקי:

שלום לכולם, כבוד היושב ראש. אני מייצג חברה יזמית שהתחילה לבצע את הפרויקט הראשון בחולון. עד שקיבלנו היתר זה לקח כשנתיים. זה לא שאנחנו לא ידענו בדיוק אלא גם העירייה לא ידעה בדיוק מה לעשות.

אני לא רוצה ולא מחפש לפגוע בעירייה כי יכול להיות שעבורם זה היה חדש. הם באמת לא ידעו מה לעשות. היו לנו מצבים שהם פשוט לא ידעו מה לעשות, למשל, כל הנושא של החניות.

היו"ר אופיר אקוניס:

בני זלמנוביץ נמצא כאן? יכול להיות שלא כל העיריות מבינות וצריך לרענן את זיכרונן.

ולדיסלב ברסלבסקי:

הנושא של החניות, הנושא של היטל השבחה, הנושא של קונסטרוקציה. שילמנו את האגרות. כל מי שעוסק בבניין יודע מה צריך להגיע אחרי תשלום אגרות, צריך להגיע היתר תוך מספר ימים ספורים. פתאום בעירייה מודיעים לנו שהם החליטו שוב לדון בקונסטרוקציה. נאלצנו לפנות לקונסטרוקטור חיצוני ולשלם עוד כמה עשרות אלפי שקלים. בסופו של דבר, קיבלנו היתר בסופו של דבר לאחר כמעט 4 חודשים.

קריאה:

היו הערות לחישובים?

ולדיסלב ברסלבסקי:

כמובן.

קריאה:

אבל אתה רצית היתר.

ולדיסלב ברסלבסקי:

רק שנייה, אדוני. אתה יודע מתי הגשנו? הגשנו את זה בינואר 2009 ורק באוקטובר הם התעוררו שיש להם הערות. אני לא נגד הערות אבל תעבדו לפי הקצב הנורמאלי. אל תבקשו מאיתנו לשלם אגרות ואחר-כך להתעורר.

מעבר לזה, הדובר הקודם כבר ציין הרבה דברים שחשבתי לדבר עליהם. לגבי מספר קומות. אני לא מדבר רק על פריפריה. כל עיר ועיר מתחלקת לאזורי ביקוש ולאזורי ביקוש יותר נמוכים.

אופיר אקוניס:

מה אתה מוסיף בבניין הזה?

ולדיסלב ברסלבסקי:

אני מוסיף 4 דירות, קומה אחת וחדרים על הגג.

היו"ר אופיר אקוניס:

כמה דירות יש בבניין הנוכחי?

ולדיסלב ברסלבסקי:

4 קומות. גם בעיר חולון, זאת עיר שיש לה די ביקוש והמחירים גבוהים, יש מקומות שאליהם אני לא רוצה ללכת. אלה אזורים עם ביקושים נמוכים ואי-אפשר לקבוע בצורה גורפת באיזה מקום וכמה להוסיף כי הכדאיות הכלכליות באמת נפגעת. לדעתי השיקול צריך להיות שיקול של קונסטרוקציה ותשתיות והאם אפשר לבצע.

הנושא של המיסוי הוזכר. כנ"ל מס שבח.

הנושא של היטל השבחה הוא ממש שערורייה אחת שלמה. אני יכול לציין שאנחנו קיבלנו תשלום של היטל השבחה, 360,000 שקל ושמאית מכריעה קבעה לנו 100,000 שקל. רבותיי, זה לא יתכן.

אייל יצחקי:

לפי תיקון 84? איזה שמאית מכריעה?

ולדיסלב ברסלבסקי:

פריאל מרמת השרון.

היו"ר אופיר אקוניס:

ולד, מה אתה מציע?

ולדיסלב ברסלבסקי:

אני מציע לעשות סדר. זה לא יכול להיות שמפחיתים 75% מהיטל השבחה. יש מלחמות על זה, 50,000 שקל לשמאים, זה הכול כסף. אני רוצה שיהיה ברור, לפרויקטים האלה יזמים גדולים לא יכנסו כי הם לא מחפשים כאב ראש עם הדיירים. יזמים קטנים ובינוניים כן יכנסו אבל צריך לתת להם לעבוד. אי אפשר לעבוד בצורה כזאת.

הנושא של הרישום המשפטי הוא דבר שהוא בין הראשונים שצריך לטפל בו. אנחנו יושבים עם בנקים, הבנקים מתים לתת כסף, כי הם מזהים נישה שהיא הולכת לקבל הרבה מאוד כסף אבל אין להם אחיזה, אין להם ביטחון. זאת בעיה מאוד גדולה.

יש לא מעט בניינים בארץ שעומדים על אדמת מנהל. אני אישית לא נתקלתי. אני מעריך ואני מניח שאם הייתי מתחיל תהליך על אדמת מנהל היו צצים כל מיני תשלומים.

גיא פרבמן:

בעניין הזה בדקתי מול המנהל. הם מחכים גם לשינוי.

ולדיסלב ברסלבסקי:

זה צריך להיות שווה ערך לנושא של בניינים על קרקע פרטית כי אחרת זה פשוט לא יוכל לצאת לפועל.

אופיר אקוניס:

תודה רבה.

רציתי את בני זלמנוביץ, מהלשכה המשפטית של משרד הפנים. מה הבעיה בעיריות? נמצא פה אהוד ענבר ממרכז השלטון המקומי. מה בדיוק הבעיה שם? מה הולך שם?

זינה פרפליצין:

אני מרכזת תמ"א 38 במנהל לתכנון במשרד הפנים.

תמ"א 38 יזמה אותה המועצה האזורית לתכנון ובניה. המועצה הארצית עוקבת אחרי היקף היישום של התכנית והיא מגלה כל מיני בעיות שיש ביישום התכנית ומנסה לפתור אותם בכלים התכנוניים שעומדים לרשות מנהל התכנון. כך, למשל, לפני שנתיים בערך, עלינו על הנושא שיש בעיה בנושא הנדסי ובשיתוף עם ועדות מקומיות גדולות, כמו תל-אביב, ירושלים וחיפה, מנהל התכנון גיבש נוהל בקרה הנדסית על בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38 ופרסם את הנוהל הזה לכל הוועדות המקומיות. אנחנו גם בודקים באיזו צורה הנוהל הזה מיושם. אנחנו יודעים שהוא מיושם ברוב הוועדות המקומיות שיש שם ביקוש לתמ"א 36.

בנושא הדרכה. תמ"א 38 אושרה כבר ב-2005. כשהתכנית הזאת אושרה נעשה מערך הדרכות. מנהל התכנון עושה מפעם לפעם הדרכות. האחרונה בנושא הנדסי נעשתה בחודש מרץ. לקראת יציאת קמפיין תקשורתי – דרך אגב, השנה הוועדה להיערכות לרעידות אדמה עומדת לקבל תקציב ממשרד האוצר לקמפיין תקשורתי שמיועד לציבור הרחב. מנהל התכנון מתכנן הדרכה גדולה לעובדי ועדות מקומיות, שעומדים לקבל גל גדול של פניות מהציבור.

היו"ר אופיר אקוניס:

מתי זה מתחיל? התקציב לקמפיין עדיין לא התקבל.

אבי שפירא:

הוא עוד לא בחשבון הבנק אבל הוא ישנו.

זינה פרפליצין:

אני חושבים שהקמפיין הזה מאוד חשוב ואנחנו מתארגנים לקראתו באמצעות כנס שאנחנו מתכננים.

בנוסף לזה, מנהל לתכנון מפעיל אתר אינטרנט ייחודי שמוקדש לתמ"א 38. זה נמצא בתוך האתר של מנהל התכנון. דרך האתר הזה אנחנו מרכזים את כל הנושא שרלוונטי לנושא התמ"א וגם נותנים תשובות לכל הפונים בנושאים שקשורים לתמ"א 38.

בנושא היטל השבחה. אני מזכירה שההצעה המקורית לחוק שהיה אמור לקבוע פטור היתה פטור מלא מתשלום היטל השבחה וההצעה הזאת שונתה בוועדת הפנים של הכנסת ואז ניתנה הנחה של 90% ו-10% נותר לשלם. דרך אגב, החוק הזה הוא הוראת שעה והתוקף שלו נגמר בנובמבר 2010. משרד הפנים כבר התארגן בנושא הזה. הוא הכין הצעה חדשה שכוללת את הפטור המלא וזה שולב ברפורמה לחוק המקרקעין. אנחנו לא יכולים להתחייב באיזו צורה זה יאושר בכנסת בסופו של דבר אבל מנהל התכנון ומשרד הפנים ככלל חושבים שצריך לתת את הפטור מלא מתשלום היטל השבחה.

בעניין הכלכליות של תמ"א 38. תמ"א 38 מעודדת חיזוק מבנים באמצעות זכויות בניה. ברור לנו שהזכויות האלה השווי שלהן שונה מאוד באזורים שונים בארץ ולכן תמ"א 38 מטפלת בנושא הזה בשני מובנים, בשני נדבכים. נדבך אחד זה יכולת לקבל היתר ישיר מכוח תמ"א 38, זה לקומה נוספת או לשתי קומות. שינוי מספר 2 לתמ"א הגדיל את הזכויות ואפשר לסגור גם את הקומה המפולשת וגם להוסיף את הקומה העליונה. שינוי מספר 2 אושר לפני שבועיים בממשלה.

אנחנו חושבים שדרך נוספת להגדיל זכויות היא באמצעות תכניות לפי סעיף 23 בתמ"א. תמ"א מראש חשבה שבאזורים שונים בארץ יהיה צורך להתאים את הזכויות כתמריץ לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, להתאים את הזכויות האלה לתנאים מקומיים, לכושר הנשיאה של התשתיות ועוד הרבה דברים.

מנהל התכנון מאוד מעודד את הפעילות של הוועדות המקומיות בנושא הזה. תכנית מסוג זה אושרה כבר בראשון לציון וועדות מקומיות אחרות רבות בארץ מטפלות כבר בתכניות כאלה, כמו ברמת-גן. אנחנו מאוד בעד. אנחנו חושבים שהדרך המרכזית שצריכה להיות באמצעות הכנת תכניות כאלה.

בנושא ניוד הזכויות אנחנו באופן עקרוני אומרים שיתכן שזאת עוד דרך נוספת, אבל אנחנו רואים בעייתיות מאוד גדולה ביישום של המנגנון הזה כי הוא כרוך בעניינים רבים, בגלל שמעורבים בו בעלי קרקעות שונים וזאת עסקה מאוד מורכבת. אנחנו לא חושבים שזאת מנטרה חדשה שהולכת לפתור את כל הבעיות. אנחנו אומרים שהכיוון הן תכניות לפי סעיף 23 בתמ"א 38 ואנחנו נעשה הכול כדי שוועדות מקומיות, אלה שעוד לא יזמו תכניות מסוג זה, שייזמו אותם ויאשרו אותן מהר.

בני זלמנוביץ:

לעניין ניוד הזכויות. צריך להבין שהפסיקה מדברת על כך שזכויות בנייה הן באופן עקרוני מוצמדות לקרקע. כאשר אנחנו סוטים מהדבר הזה יש לזה השלכות רוחב, בוודאי כשמדברים פה על ניוד זכויות בין פריפריה למרכז. אנחנו מדברים פה על זכויות. אנחנו מדברים על משאב של המדינה שאנחנו פשוט מחלקים אותו בלי מנגנונים. זה דבר שצריך - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

לגבי ניוד זכויות. אם בבית שאן הסיכון גבוה יותר מאשר בתל-אביב – לאורך השבר הסורי-אפריקאי הסיכון יותר גדול.

אבי שפירא:

עזבו את השבר הסורי-אפריקאי. הדרישות בבית שאן יותר גבוהות מאשר הדרישות בתל-אביב. זה המינוח המדויק. בניין שיעמוד בבית שאן הוא לא מסוכן. בניין שלא בנוי לפי הדרישות של תל-אביב בתל-אביב, מסוכן מאוד. הסיכון הוא לא ברעידת אדמה, הסיכון הוא בבניין.

היו"ר אופיר אקוניס:

אבל יכול להיות שכפי שהציעה התאחדות הקבלנים, נעשה ניוד לבניין בבית שאן, למקום אחר בארץ. כמובן בהתייחס למצב שבו הבניין בתל-אביב צריך שתי קומות, אבל הבניין בבית שאן צריך חיזוק.

אני שואל את משרד הפנים, מה הבעיה? למה שלא נעשה את זה?

בני זלמנוביץ:

כי אתה מחלק פה משאב של המדינה לאדם שיחזק. ישנם כלים יותר מדתיים, יותר סבירים וצריך לחשוב עליהם. אפשר שהעיריות יעשו תכנית ספציפית שתתייחס לשיקולים הכלכליים והתכנוניים באותה רשות ולא לבוא ולהתחיל לחלק זכויות לקבלנים ולבעלי אינטרסים כלכליים על חשבון הציבור. זכויות בניה אלה זכויות של הציבור ואנחנו פה מחלקים את זה לבעלי אינטרסים כלכליים. אנחנו חושבים שזה לא ראוי.

אשר שוחט:

אולי תגיד מה כן. אתה אומר מה לא. אתה מדבר בכלליות וזאת סיסמה, סלח לי שאני אומר לך.

בני זלמנוביץ:

ישנן עיריות שמגישות עכשיו תכניות לגבי העיר שלהן, תכניות מקומיות, שזאת גם דרך. צריך להפריד, יש היתרים שניתנים מהתמ"א. ההיתרים שניתנים מהתמ"א. הם היתרים גורפים ולכן הם מצומצמים. בגלל החשיבות שהיושב ראש דיבר עליה, ההיתרים שמוציאים מהתמ"א הם היתרים מצומצמים. מעבר לזה יש מנגנון של תכניות לתוספת בניה בהיקפים שמתייחסים לכל מקום ומקום. זאת דרך שאותה צריך לקדם.

היו"ר אופיר אקוניס:

יוסי רזי, סגן מנהלת מנהל תכנון במשרד הבינוי והשיכון.

יוסי רזי:

אני גם חבר בוועדת ההיגוי של ד"ר שפירא ואני מרכז שם את ועדת המשנה לבנייה. אני רוצה לומר בצורה כללית שהפורום הזה מתכנס אחת לחצי שנה שנה, מקטר ומקטר והדברים לא מתקדמים.

אופיר אקוניס:

אנחנו רוצים לקדם. אתה מדבר על הפורום הזה?

יוסי רזי:

כן, החברים מתכנסים מפעם לפעם.

היו"ר אופיר אקוניס:

כמה פעמים היית פה בדיונים?

יוסי רזי:

בערך 4 פעמים ועוד 8 עד 18 במקומות אחרות וכן הלאה וכן הלאה.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה חשוב מאוד מה שאתה אומר.

יוסי רזי:

אני מדבר על פורומים שונים שעוסקים ברעידות אדמה.

לאה ורון:

אמרת שאתה חבר באיזה פורום. מה זה הפורום הזה?

יוסי רזי:

אני בוועדת ההיגוי המכובדת שבראשה עומד ד"ר אבי שפירא. אני נציג משרד השיכון בוועדה הזאת ואני גם אחראי על נושא בנייה.

היו"ר אופיר אקוניס:

בכל פורום שהוא, כשהנושא לא מתקדם, זה חבל. זה לא משנה אם זה פה, בוועדת הכלכלה לדורותיה או בוועדת הפנים לדורותיה או במליאת הכנסת או בוועדות התכנון והבניה ברשויות המקומיות.

יוסי רזי:

אני רוצה לתמצת את מה שדוקטור שפירא יגיד אבל גם אני אגיד. הדברים הם לא טובים והם לא בסדר. למעשה היה צריך להיות כל אמצעי שהוא כדי לנסות ולגרום לכך שמקסימום מבנים קיימים עד 1980 יחוזקו. זה אמור גם לגבי בית שאן הרחוקה. כנציג משרד השיכון אנחנו חושבים על הפריפריה, בית שאן, אילת ומקומות כאלה וגם על תל אביב, רמת השרון, רחובות, ראשון לציון וכל המקומות האלה.

אני רק רוצה להזכיר שבאזור תל-אביב יש הרבה מאוד מבנים של קומות עמודים. קומות עמודים שנבנו עד 1980, לא צריך להיות מהנדס גדול כדי להסתכל ולראות שהם עומדים על קרעי תרנגולת. אם תהיה רעידה כלשהי, כנראה שהמצב לא יהיה טוב. נכון שהיום כולם עוסקים בניהול סיכונים, כולל אלה שמתקצבים, אבל אם הסיכון הזה יגיע צפויה להיות דרמה לא קטנה בכל אותם מבנים שמיועדים לכך.

אני טוען שכל אמצעי שידובר עליו הוא אמצעי טוב כל עוד הוא סביר ומתאים. יש בעיה של הצמדות של גגות, יש בעיות של מיסוי, יש בעיות של תשתיות, יש בעיה רצינית מאוד של חניות, יש בעיות של קווי בניה, יש בעיות של תוספת ממ"דים במקומות צפופים. הכול הכול קיים.

אבל תכנית המתאר 38, וזה אני קצת משלים את משרד הפנים. תכנית מתאר 38 משולה בעיניי לתכנית בלי שתי ידיים עם רגל אחת בקושי. היא לא התקוממה ולא התרוממה. במשך השנים למדנו להבין שמעבר לכל מה שמוצע פה, ומוצעות הצעות למיסוי, מן הסתם אם יהיו לה שתי קומות ולא קומה אחת, יהיו לה אולי שתי רגליים. היא לא תהיה בן אדם רציני, היא תהיה בלי שתי ידיים, אבל עדיין הרגל השנייה ככל הנראה תוסיף לה משהו. זאת היתה ההרגשה שלנו כי מעבר לכל בעיות המיסוי, כנראה שקומה נוספת היא תועיל,. אני אומר, יש לה חסרונות, קונסטרוקציה והכול, אבל היא בטח ובטח לא תזיק.

אותן שתי קומות אלה אנחנו דנים בהן זמן רב בוועדות ההיגוי השונות שכרוכות במשרד הפנים. הייתי אומר שמשרד הפנים ואנחנו משתפים פעולה אבל אני לא כל-כך מבין למה שלא תיפרץ הדרך לכיוון הזה של שתי קומות מבחינת תכנית מתאר ארצית. אם נסמוך רק על הוועדות המקומיות, אני לא בטוח שהן תהיינה רגישות ואני חושב שהמדינה צריכה להקרין לכולם, שהיות וזה חשוב לה, חשובים לה כל 1,000 יחידות דיור נוספות שמוחזקות, למה שלא נלך ונעשה את זה במסגרת אותה תכנית מתאר ארצית. לפחות נוסיף לה עוד רגל אחת. היא תסתובב איפשהו ואולי היא תהיה קצת יותר חיותית.

אני טוען עוד משהו. נאמר פה שהמהנדסים נכשלו עד עכשיו בנושא הזה של חיזוק המבנים. אני חושב שאם התכנית תצבור מומנטום – יתרה מזאת, משרד הפנים הולך להקים, בתאום איתנו, נושא של מכוני בקרה. מכוני הבקרה האלו אמורים לשמור שהתכנון והביצוע יהיו סדירים. אם התכנון והביצוע יהיו סדירים, אני לא חושב שתהיה בעיה גדולה עם המהנדסים. אם המהנדסים יודעים לפתור בעיה של בניינים כנגד כוחות ועומסים שונים כמו רוח, כמו מבנים, כמו פסנתרים, לא תהיה בעיה גדולה בשבילם לפתור בעיות של חיזוק. זאת בעצם תוספת כוחות למבנה.

דני מריאן:

יוסי אתה טועה, זה לא לבנות מחדש.

יוסי רזי:

בסדר, אנחנו נדון בפורום שלנו.

אדרבה, יצטרכו להתמקצע, יצטרכו לקבל מדריכים. אני מסכים שיצטרכו להתמקצע בכל הדברים האלה, אבל אם לתכנית הזאת יהיה מומנטום, לדעתי אנחנו נתקדם עם הנושא הזה. אני לא בטוח שנצליח לגמרי אבל אני חושב שיהיה לה משהו.

אגב, אצלנו במשרד נעשתה עבודה במסגרת ועדת משנה של ועדת המשנה, של ועדת ההיגוי לרעידות אדמה, שלקחה צוות חיצוני ואותו צוות חיצוני עשה בדיקה כמה יחידות דיור אפשר להוסיף. אם התכנית תשופר לנושא של שתי קומות, עם כל המגבלות, כמה יחידות דיור ניתן להוסיף?

סופיה, שהיא מנהלת אגף בינוי ערים תדבר על זה. יש כמות די משמעותית. אני חוזר ואומר, כל אלף יחידות דיור שניתן לחזק, כולנו נהנה. זה מעבר לתקציבים ממשלתיים, לחיזוק בפריפריה, לחיזוקים של מוסדות ציבור. כרגע אנחנו מדברים בחלקת אלוהים הקטנה שלנו של הבניה למגורים.

היו"ר אופיר אקוניס:

סופה אלדור, מנהלת אגף לתכנון ובינוי ערים במשרד הבינוי והשיכון.

סופיה אלדור:

אני רוצה לומר שהזמנו עבודה, כמובן על דעת ועדת המועצה הארצית וגם הצגנו אותה בפני ועדת עורכי התכנית. בוועדת ההיגוי יושבים גם נציגים של משרד הפנים. היא בדקה עוד כמה דברים. למשל, בדקנו לא מעט שכונות רלוונטיות מבחינת תוספת יחידות דיור. האם השכונות האלה יכולות לשאת תוספת של יחידות דיור שמסתכמות בשתי קומות? מסתבר, כמה מפתיע, ששכונות שנבנו עד 1980 נבנו בדרך כלל בצפיפות מאוד נמוכה. גרים בהם הרבה מאוד קשישים ויש בהם עודף עצום של תשתיות ומוסדות ותוספת גם של שתי קומות אפילו לא תשנה. להיפך, מבחינה חברתית, מעבר לעניין החיזוק עצמו, היא ללא ספק גם תתרום לאותה שכונה קצת תוספת אוכלוסיה יותר צעירה ותמנע הידרדרות לרמה של שכונות שיקום, כשלעצמו זה דבר מאוד חשוב. . משום מה, משרד הפנים חושש ברמה גורפת, לתת את שתי הקומות בגלל פחד מאי תפקוד השכונות.

יותר מזה. בתמ"א 38 עצמה יש לרשויות המקומיות הסמכות לפסול את הבקשות על רקע של מחסור במוסדות ובתשתיות. כלומר, ההסכמה הזאת של תוספת, למשל, של שתי קומות לעומת קומה אחת, היא אינה גורפת באופן מוחלט, היא רק ניתנת לשיקול דעתן של הרשויות המקומיות. ברמה כללית זה ממש לא בעיה, כי לבדיקתנו, עדיין ישנו המחסום הזה של בדיקת הרשות עצמה.

תיראו מה מצאנו. מצאנו דברים מאלפים לחלוטין שמתבטאים בשטח. אגב, בדקנו את כל האפשרות אבל לא נציג את כולן. אם מוסיפים קומה אחת ברוב המקומות אנחנו הנחנו שלא תיבנה קומת קרקע כי צריך את קומת הקרקע לחניה. הנחנו תוספת של 15 מ' לממ"ד. לא בכל מקום אפשר אבל יש גם אופציה בלי ממ"ד. מסתבר שכשמוסיפים קומה אחת, כל מי שיכול ליהנות מהתמ"א ולהיות מאוזן כלכלית, זה העיר תל-אביב לא כולה, רק החלקים החזקים בתל-אביב והשכונות החזקות ביותר בירושלים.

המספר קופץ בהרבה כאשר יש קומה וחצי, מה זה קומה וחצי? זאת האופציה של יציאה לגג, שבהרבה מאוד רשויות היא מותרת על פי תכנית מתאר. אבל על-פי תכנית המתאר הרגילה העירונית חייבים 100 אחוז הסכמות. כלומר, בעצם הבקשות שהוגשו היו כולן, ללא יוצא מן הכלל, היו ב-100% הסכמות כי אחרת בכלל אי-אפשר ליהנות מאותה חצי קומה.

אני כבר אגיד את המסקנה הראשונה של העבודה שהזמנו. בכל הארץ את חצי הקומה – ברור שלא יהיה גם חצי קומה מכוח התמ"א וגם חצי קומה מכוח תכנית המתאר, זה צריך להיות חופף, צריך להחיל בעצם בכל הארץ כחלק מהתמ"א. במקרה כזה, מ-100,000 יחידות דיור תהיה תוספת של 185,000 יחידות דיור.

היו"ר אופיר אקוניס:

אז למה שמשרד הפנים לא יביא בקשה כזאת לתיקון?

סופיה אלדור:

בשבוע שעבר עברנו את ועדת עורכי התכנית והשלב הבא זה המועצה הארצית. אני מאוד מקווה שנקבל את התמיכה הראויה ממשרד הפנים ומשרדי ממשלה אחרים. בינתיים זה לא מובן מאליו.

היו"ר אופיר אקוניס:

למה משרד הפנים לא מסכים.

סופיה אלדר:

אני רוצה להסביר את המספרים. יש רק עוד אפשרות אחת. כמו שאמרנו, אם אנחנו מכניסים את החצי קומה - דרך אגב, זה לא מגדיל את מספר יחידות הדיור כי החצי קומה היא לא יחידת דיור נפרדת אלא יציאה לגג של הקומה מתחת. זה אותו מספר יחידות. זה כמובן גורף כי אנחנו לא נהיה קטנוניים ובגלל כמה שכונות בתל-אביב ושכונות בודדות בירושלים, לא כדאי להבדיל כי בעצם אנחנו מדברים על מדרוג.

לעומת זאת, הקומה וחצי הזאת בעצם חלה על מחוז ת-אביב לא כולו, ישובים מרמה סוציו אקונומית 6 ומטה כבר לא נכנסים. בת-ים, למשל, לא נכנסת. נכנסים גם ישובים החזקים של 8 ומעלה של אזור המרכז. קומה וחצי בישובים האלה מספיקה. אני מתייחסת לישובים כמו רעננה, כפר סבא וכדומה.

הבקשה המקורית שלנו היתה לתוספת של עוד קומה ובדקנו שכאשר אנחנו מוסיפים עוד קומה, כלומר, אנחנו נמצאים במצב של 2.5 קומות, כי החצי הקומה הזאת היא תמיד חשובה, אנחנו בעצם כבר מגיעים ל 425,000 יחידות דיור שעל-פי הנחות שלנו – המספרים הם מאוד פרובלמאטיים, ניסינו לבדוק אותם גם מול מרכז מיפוי ישראל, אנחנו מדברים על סך-הכול כ-800,000 יחידות דיור. כלומר 2.5 קומות מאפשר ליותר ממחצית יחידות הדיור חיזוק.

לאה ורון:

את מדברת על אזורים מסוימים בארץ?

יהודה סקר:

גם בירושלים? את בטוחה?

אדוני היושב ראש, אני הייתי בישיבה, מהנדס העיר אמר בדיוק ההיפך ממה שהיא אמרה.

סופיה אלדור:

בירושלים אמרנו רק בשכונות החזקות. אנחנו יודעים מה רמת המחירים בירושלים וזה סביר. אבל, כשאנחנו מוסיפים 2.5 קומות בירושלים נכנסת כל העיר, נכנס בעצם כל מחוז תל-אביב וכל מחוז המרכז ואנחנו אפילו מגיעים לחלקה של חיפה.

לקחנו פה שתי חלופות. אמרנו שרמת הרווחיות של הפרויקט צריכה להיות 20% אם הביצוע הוא באמצעות יזמים. לקחנו גם חלופה אחרת שאם בונות את זה חברות – כלומר, מי שמקדם את זה אלה חברות ציבוריות למיניהן, ברמת רווחיות יותר נמוכה אנחנו אפילו יכולים להגיע ל-465,000 יחידות דיור וקצת להרחיב את המעגל.

כמו שאמרתי, עדיין לא עברנו את המועצה הארצית אבל לגבי קומה וחצי היה לנו הרושם שהיתה מידה מסוימת של אהדה. אנחנו אומרים שצריך לדרג מראש ובקלות אפשר לעשות אותו כי התנאים הם תנאים אובייקטיביים. אם אנחנו מדברים על מחוז מסוים, חוץ מישובים ברמה סוציו אקונומית מסוימת, אלה נתונים של הלמ"ס, אלה דברים ידועים. אנחנו לא מציעים איזו בדיקה שמאית אלא נתון קבוע וידוע.

משרד הפנים לא כל-כך מתלהב מ-2.5 קומות וזה חבל. אני מקווה שכשנגיע למועצה הארצית - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

מתי המועצה הארצית?

סופיה אלדור:

אנחנו לא יודעים. אנחנו רק נבקש תור עכשיו.

יהודה סקר:

למה משרד הפנים מתנגד?

סופיה אלדור:

כפי שאמרתי, בבדיקות שלנו, חד משמעית, לא צריך לפחד מ-2.5 קומות.

לאה ורון:

התכניות של משרד הבינוי והשיכון ביחס למה שאת הצגת בוועדה מוכנות ואתם מחכים לתור לדיון במועצה הארצית?

סופיה אלדור:

בסך הכול עברנו את ועדת העורכים רק בשבוע שעבר. אנחנו מקווים לקבל תור. יש פה איזה סדר שאנחנו כמובן נתיישר על פיו ואנחנו מקווים שהנושא יידון.

היו"ר אופיר אקוניס:

אם אינני טועה הממשלה הצביעה על הרפורמה בוועדה לתכנון ובניה והיא אמורה להגיע לוועדת הפנים. האם היא נותנת פיתרון כלשהו לעניין הזה? האם היא מקצרת תהליכים? אני שואל את משרד הפנים ואת משרד השיכון: עד כמה הרפורמה החדשה תועיל לעניין שלנו שאנחנו עוסקים בו כעת?

יוסי רזי:

בנושא של מכוני בקרה תהיה התקדמות רבה משום שמכוני הבקרה אמורים לבדוק הן את התכניות ואת את הביצוע. למעשה, אחד מהמוקשים שהיה רוב הזמן על הנושא הזה של חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אמרו שהבדיקות לא נעשו כיאות, יש צורך במהנדס בודק נוסף וכדומה.

היו"ר אופיר אקוניס:

יש קיצור הליכים כלשהו ברפורמה?

חזי ברקוביץ:

הקיצור הוא לכל התהליכים. מדברים על 90 יום היתר בנייה.

יוסי רזי:

גם על הנושאים האלה, גם על הבדיקה של הקונסטרוקציה לנושאים האלה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אנחנו רואים פה הררי בירוקרטיה וזה דבר שצריך לקצר. זה לפחות לפי סקירתה של סופיה ושמענו את זה גם מעורך דין פרבמן, מוולד ומאחרים.

מהנדס עירית תל-אביב, בבקשה. תגיד לי, מה קורה בתל-אביב? כמה בקשות הוגשו? כמה אישרתם? כמה בתים עשו תמ"א 38?

אלדד מרחב:

מתוך 170 בקשות שהוגשו, רק 3 עברו בבדיקה ראשונה.

היו"ר אופיר אקוניס:

איך זה יכול להיות?

אלדד מרחב:

אני מזכיר לכולם שאנחנו לא אמורים - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

170 הוגשו ב-2009?

אלדד מרחב:

בשנתיים וחצי האחרונות.

חזי ברקוביץ:

בתמ"א 38 הוגשו 80. אנחנו פשוט הרחבנו את הבדיקה גם לתוספות בניה. אני רוצה שתבין שבעצם אם אתה עושה תוספת בניה ללא כל קשר לתמ"א 38, יש תקן ישראלי 413, סעיף 108 שאומר שכל בניין שאתה נוגע בו אתה צריך לבדוק אותו ואם מצאת שצריך לחזק, תחזק אותו. אני לא בטוח שהדבר הזה נעשה.

אנחנו היום הרחבנו את היריעה, מעבר לבקשות לתמ"א 38, אנחנו מוציאים גם בקשות לתוספות בניה וגם אותם שולחים לבדיקה. אז ה-170 בקשות הן כלליות. 80 הן מתמ"א 38, מתוכן 27 אושרו.

היו"ר אופיר אקוניס:

מי משווק את תמ"א 38? מי מנסה לומר לאנשים שיש תמ"א 38? לדעתי רבים מתושבי תל-אביב גרים בבניינים שהם מלפני 1980. למה הם לא מבקשים, הרי הם רוצים להציל את חייהם? איך הם לא באים עם הבקשה.

גיא פרבמן:

מניסיון, התהליך עצמו ארוך ומפרך. אם אין לך את ה-100% - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

עורך דין פרבמן. כל אחד רוצה להציל את חייו. הרי אנחנו עוסקים בתקנה שמצילה חיים. אחר-כך היא גם מוזילה או בולמת את מחירי הדירות.

לאה ורון:

לפי חוק המקרקעין, שיעור ההסכמה הוא לא 66%?

גיא פרבמן:

זה 66% אבל את צריכה את הסכמת המפקחת ואז את מייתרת פה את העניין של 66%. אם אני צריך לקבל את ההיתר ואחרי זה ללכת למפקחת, היזמים לא יכנסו לפרויקט.

לשאלתך, אני נמצא בלא מעט פגישות עם דיירים, זה לא מעניין אותם בכלל כי הם לא מבינים את המשמעות של הנזקים מרעידת אדמה. מעניין אותם אם הם יקבלו מענק. אחרי האיטי יש איזה שינוי בתפישה ויותר אנשים התעוררו לעניין.

היו"ר אופיר אקוניס:

זאת אומרת, שהאירוע הטראגי של האיטי יצר דעת קהל. האם זה בא לידי ביטוי בתל-אביב? לא צבאו על דלתות מהנדס העיר בשדרות בן גוריון.

ולדיסלב ברסלבסקי:

תוך חודש ימים נרשמו אצלי במשרד למעלה מ-40 בניינים.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה בעקבות אירוע האיטי?

ולדיסלב ברסלבסקי:

גם. פשוט שמנו שלט ליד הבניין ויש התעניינות גדולה מאוד.

גיא פרבמן:

אתה צריך הסכם חתום עם הדיירים. עד שלא עושים הסכם ואחרי זה עושים תכניות, זה לוקח זמן. לפי דעתי, העירייה תראה את הגל הזה בעוד חצי שנה.

חזי ברקוביץ:

אנחנו נמצאים בתחקיר ביניים על מה קרה לנו עם תמ"א 38, למה יש מיצוי כל-כך נמוך ומה עושים הלאה? אני חושש שהמסקנות הן בכיוון לא נכון ואני אסביר.

הרעיון הזה של להוסיף זכויות בניה על בניין בן 60 שנה הוא רעיון קצת משונה כי זה לא בדיוק מה שאותו בניין היה רוצה, שעוד יוסיפו לו 2 קומות בזמן שהוא בקושי מחזיק לבד. אז במדינת היהודים המציאו פטנט. זה לא מועתק מקליפורניה ולא משום מקום אחר שאני מכיר. עכשיו אומרים שאם זה לא עבד עם שתי קומות, אז אולי נוסיף 3 קומות.

מבחינתי יש פה חלמאות ואני אסביר למה. אני לא מרחיב בבעיות, יש לי להוסיף לכם עוד יותר בעיות ממה שעלו כאן בשולחן. אתם מבינים שזאת בעיה גם ברמת התכנון, גם ברמת הביצוע, שעוד לא נכנסנו אליה, וגם מבחינת התוצאה המתקבלת בסופו של יום. השאלה, האם הייצור הזה, בלי פיתרון חנייה, בלי מיגון לדירות הישנות, בלי, בלי, בלי, האם הוא מוכן ל-50 עד 100 השנים הקרובות? לשיטתנו – לא.

אגב, היה לנו מקרה של בניין שעבר את כל הבדיקות ויצא לביצוע והתמוטט תוך כדי ביצוע כי היסודות שבפועל בוצעו לא היו כמו החישובים שהיו בתיק הבניין. גם זה כבר קרה לנו.

אני חושב שאין מחלוקת שבניין חדש שיבוא ויחליף את אותו בניין בן 2-3 קומות הוא עדיף לכולם.

היו"ר אופיר אקוניס:

כמה תכניות פינוי בינוי היו בתל-אביב?

חזי ברקוביץ:

לא, אנחנו עושים את זה מבלי שקוראים לזה פינוי בינוי. אקירוב בנה את מגדליו במקום סומייל, בלי שקראו לזה פינוי בינוי. יש עוד הרבה מקרים בתל-אביב. יש אין סוף בניינים חדשים בתל-אביב שניבנו על מגרשים של בניינים ישנים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אגב, זה טוב מאוד לתושבי אקירוב אבל זה רע מאוד לתושבי תל-אביב. זה העלה את מחירי הדיור שם בצורה בלתי אפשרית. אגב, כל מגדלי הפאר. אני לא מבין למה תל-אביב הופכת לעיר לעשירים בלבד? אתה יודע שהמעמד הבינוני, שאני בתוכו, לא יכול לקנות דירה בתל-אביב. כמה אקירוב? למה לא בונים בתל-אביב לזוגות צעירים? למה רמת-אביב ג', שהתחילה לא כסדרת טלוויזיה מוזרה. היא התחילה את דרכה כשכונת שיכון לזוגות צעירים שפונו מכפר שלם, ופונו מיפו וגרמו בדירת 75 מטר. תאמין לי, גדלתי בדירה כזאת וגדלתי די טוב. אז למה לא בונים יותר דברים כאלה? בונים רק לאקירוב, בונים רק למר ברק, שכל הכבוד לו שהצליח לקנות שם דירה. זה רק לעשירים.

חזי ברקוביץ:

אלה לא העובדות.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה זה לא העובדות? יש פרויקטים בתל-אביב שהם לא לעשירים?

חזי ברקוביץ:

אוהבים לדבר על המגדלים כי הם גדולים ובולטים אבל הם רק 10% מהבנייה בתל-אביב. רק 10% מתוספת הדירות בתל-אביב הם במגדלים. אבל זה בולט, זה מושך ביקורת וזה טבעי וזה בסדר. העובדות הן אחרות. בכל התכניות החדשות בשנה האחרונה בתל-אביב יש גם דירות בהישג יד. חבר הכנסת דב חנין מתמצא בנושא אבל הוא לא נמצא. הייתי מספר לו כמה עובדות מהשנה האחרונה. גם ברמת אביב ג', תכניות בינוי חדשות משאירים עשרות דירות עבור דיור בהישג יד עם מנגנון פיקוח.

היו"ר אופיר אקוניס:

לא נפתח את הדיון הזה כאן.

חזי ברקוביץ:

אני אשמח להעביר את הרשימה מהשנה האחרונה.

היו"ר אופיר אקוניס:

על חורבותיו של בית ידלין ניבנו בתים לעשירים בלבד, עשירים מאוד מאוד. יש שם בנייה עצומה של בניינים של 20 קומות. אין מצב שמישהו שחי ממשכורת סבירה יכול לקנות שם בית. למה לא בניתם שם לזוגות צעירים?

חזי ברקוביץ:

אלה תכניות ישנות מאוד. אני מדבר על השנה האחרונה. הדברים הם דינמיים ובתכניות החדשות אני אשמח להראות לך.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני חותם לך שגם בשדה, מה שבעבר נקרא פי גלילות, תהיה שכונה לעשירים בכלל. אתה רוצה שאני אחתום לך? תגיד לי עכשיו האם זוגות צעירים יוכלו לקנות שם בית? אין מצב. איפה יש דיור בר השגה בתל-אביב?

חזי ברקוביץ:

ביד אליהו, זה תל-אביב.

היו"ר אופיר אקוניס:

יש שם פרויקט חדש? איפה יש פרויקטים חדשים ביד-אליהו?

חזי ברקוביץ:

אני לא מרגיש בנוח להיכנס לדיון בנושא תל-אביב אבל אני אשמח להיפגש.

היו"ר אופיר אקוניס:

אבל אתה מהנדס העיר תל-אביב. אני מנסה לשמוע כאן תשובות. חבל שחבר הכנסת חנין עזב, אבל תל-אביב, לדאבון הלב, הפכה לעיר לעשירים בלבד וזאת עובדה.

חזי ברקוביץ:

בואו ניקח לדוגמה בניין ישן בן 3 קומות בדרום תל-אביב. אם הוא מקבל תוספת של 3 קומות על מנת להשתקם ובבנייה חדשה הוא גם מקבל את אותן 3 קומות שהיו קיימות פלוס 3 קומות בתוספת, הרי שמהרבה בחינות אין לו שום אינסנטיב להפיל את 3 הקומות הקיימות ולבנות בניין חדש. אבל, אם לצורך העניין אנחנו יוצרים סיטואציה תכנונית שבה אנחנו רוצים לעודד בניין חדש, והתוספת הזאת הקיימת, ה-6 קומות עם זכויות הבנייה הם עבור בנייה חדשה שכוללת כמובן מרתף ופותרת את שאר הבעיות שצוינו כמעכבות את תמ"א 38 ואילו כתוספת הוא לא יקבל את אותן 3 קומות אלא כתוספת הוא יקבל רק קומה אחת,מה תהיה התוצאה בשטח כעבור מספר שנים? שיהיו יותר בניינים חדשים.

אתם יודעים, יש לנו סיטואציות כאלה. הרי אין מגרשים נוספים בלב תל-אביב ועדיין קמים בניינים חדשים. לא קוראים לזה פינוי בינוי כי אלה עסקאות נדל"ן פר אקסלנס. מורידים בניין ישן ומקימים בניין חדש. עכשיו יש לנו תופעה עוד יותר מעניינת, עושים אותו דמוי שימור כדי לקבל תמריצים למרות שהוא לא ברשימות השימור שלנו.

לכן צריך לעודד בניה חדשה במקום ישנה. הרעיון של להוסיף עוד מאותו דבר יכול לגרום לתוצאה הפוכה כי זה ייצר עוד יותר בעיות.

לעניין המסחור הארצי בזכויות בניה, אני חושב שלא רק משפטית, אפילו לוגית, יש פה פגם רציני. לא הובאה שום הצעה רצינית אז אין לי מה להתייחס.

לסיכומו של דבר. חיברנו פה את נושא הרפורמה שעומדת בפתח. הרפורמה תאפשר גם לוועדה מקומית לייצר זכויות בניה. אם ועדה מקומות תחליט שהשכונה היא אכן ותיקה, לא שמישהו מירושלים שצריך להגיע לשכונה בגבעתיים כדי להחליט: יותר מידי ותיק פה, בואו נוסיף קצת צעירים. זה עניין מקומי. תהיה הרשות המקומית סוברנית, במסגרת תכנית המתאר שלה, להוסיף זכויות בניה ולשקם אזורים. תשאירו את זה לעניין המקומי, אבל לרמה הארצית אני אומר בואו תבדקו שכל הכלים הכלכליים אכן ניתנו. אפשר לפטור פה ממיסים ולעשות הרבה דברים שוועד בית פשוט יוכל להבין ולא צריכים הרבה התפלפלויות על 2%. לעשות חבילה של תמריצים כלכליים כדי להוזיל ולעודד את חיזוק הבית.

סעיף אחרון. אנחנו כולנו מתנהלים בוועדות האלה ומתעלמים מנושא פסיכולוגי שהוא חשוב מאוד. יש תופעה פסיכולוגית, שאנחנו כולנו אחראים לה, שבה כל לאחד יושב בביתו ומחכה לקבל את הכול בחינם. גם אם העסקה לא מאוזנת כי הוסיפו רק קומה וכל הבית צריך להוסיף 100,000 שקל, בואו נחכה כי אולי זה יהיה בחינם מחר. זאת תופעה מסוכנת. צריך לשים ודאות שאומרת: לשמור על ביתך זה כמו לשמור על הרכב. אם המדינה הכירה בברקסים כגורם בטיחותי שראוי בגינו להפחית מיסים, אז נא לעשות אותו דבר בחיזוק הבית. ידע ועד הבית שהוא צריך להשאיר בקופה כסף לחידוש המעלית בעוד 20 שנה ולחיזוק הבניין, ויהיה לו פטור ממיסים מהמדינה.

יוסי רזי:

רק שתי הערות קטנות. נוצרים פה שני מחנות של בעד ונגד. מהנדסי ערים אחרים בסביבות תל-אביב, ראשון רחובות, הם בעד התכנית הזה. אני, כבוד המנדס, לא מדברים על בתים של 60 שנה. אני מדבר על בתים של 40 שנה שהיו בגל די רציני בין שנות השבעים לשנות השמונים. אנחנו לא מדברים על תוספת של 4 קומות, לכולנו ברור שזה לא ילך. עובדה שאותם מהנדסי עיר של ראשון לציון צידדו בעניין של הוספת קומה או שתי קומות נוספות באותם מקומות שיש בתים בסדר גודל של 40-30 שנה.

היו"ר אופיר אקוניס:

חיים כהן, בבקשה.

חיים כהן:

אני מבקש להתייחס לשני הנושאים של הישיבה: האחד, החיזוק מול רעידות אדמה והשני זה היצע הדירות. בכוונת או בקנה יש מאות בקשות חדשות כי רמת-גן הוסיפה קומה. התכנית לתוספת קומה אושרה למתן תוקף. כל החולאים שנמנו כאן על ידי עורך הדין הם נכונים. אלה החוליים האמיתיים. זאת אומרת, העניין החוקי, צריך לטפל כאן בחקיקה ראשית בעניין חוק בתים משותפים. ישנו העניין של המימון. אני ישבתי אתמול עם מנכ"ל בנק איגוד. הוא אמר שהוא מת להיכנס אבל אין לו שום בטוחה. אני אפילו שקלתי להציע ערבויות של עיריית רמת-גן למטרה הזאת, כי זה מאוד חשוב. עוד לא דיברתי עם ראש העיר שלי. ישנו גם עניין החנייה.

אני אומר לכל אחד שפונה לחיזוק הבניין שהחנייה לא תהיה מכשול ואנחנו נמצא את הדרך. אי-אפשר להשוות את החשיבות של חיזוק הבניין לעומת כן או לא תהיה חנייה. תכף אגע בצד השני של העניין. כנ"ל לגבי כל הסעיפים שנאמרו.

אני לא מסכים עם השיטה של עירית תל-אביב ושל ארגון המהנדסים. אני מאמין למהנדסי קונסטרוקציה שיש להם תעודה. אני מאמין להם. גם אם 20% יתנו חשבונות לא נכונים, אני מודיע לך ש-80% הם מהנדסים טובים של מדינת ישראל והם יחזקו את הבניינים ולא צריך להוסיף עוד נדבך בירוקראטי לבדוק אותם. אין צורך בזה, לא ועדת בדיקה כזאת. הוא חתם, הוא אחראי ואני מודיע לך שאני אחראי אחריו, כמו לשאר הדברים שאני אחראי.

לכן אנחנו רואים את תמ"א 38 או את חיזוק הבניינים כדבר הכי חשוב.

מתוך שלא לשמה בא לשמה, מגדילים את הצפיפות. אז אני בא לדבר כאן בשבח הצפיפות. אנחנו רוצים לצופף את הערים. שמעתי את השר לאיכות הסביבה שאומר שישראל היא הצפופה ביותר. אבל המטרופולינים שלנו הם חצי מפריז, חצי מלונדון, שלא לדבר על המזרח הרחוק. אנחנו לא צפופים בתוך הערים שלנו. רמת-גן קיבלה לפני שנה וחצי את אזורי כפר אז"ר ורמת אפעל, עם תכנית להפקדה ל-5,000 דירות. הדבר הראשון שעשתה רמת-גן זה לבטל את התכנית הזאת. היא לא רוצה לבנות על שטחים פתוחים. רמת-גן נלחמה בכל כוחה שבתחום פרק אריאל שרון, מה שידוע כפארק חירייה לשעבר, לא יבנו כ-12,500 דירות כדי שהפארק יישאר. אבל רמת-גן נלחמת בכל כוחה להגדיל צפיפות עוד ועוד, כי הגדלת ההיצע היא הפיתרון למחירי הדירות שאתה הזכרת. זאת אומרת, לא מגדל אקירוב אחד אלא מעט מגדלי אקירוב. אין בעיה לאנשים מהמעמד הבינוני לגור ברבי קומות.

היו"ר אופיר אקוניס:

אין על זה ויכוח, רק שמגדלי אקירוב הבאים יהיו קצת יותר עממיים במחיר.

חיים כהן:

הם יהיו. ברגע שיהיו מאות אז הם יהיו. עכשיו בונים אצלנו בונים ברמת שקמה שני מגדלים כאלה. רמת שקמה היתה פרויקט שיקום שכונות עד לפני כמה שנים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אין טענה נגד מגדלי אקירוב כמגדלים. גם אין טענה נגד המחיר שדורשים, 30 מיליון שקל לדירה. הבעיה היא שרוב הציבור לא יכול לשלם 30 מיליון עבור דירה. אולי הוא יכול לשלם מיליון.

חיים כהן:

אני שמח שוועדת הכלכלה ואתה בראשה רואים חשיבות לנצל את העניין של רעידות אדמה, גם לעניין הגדלת הביקוש. שני הדברים נכונים, צריך להגדיל את ההיצע וגם לחזק. הראשון יותר חשוב מהשני.

היו"ר אופיר אקוניס:

ד"ר אבי שפירא, יו"ר ועדת היגוי לרעידות אדמה. מתי זה יהיה?

אבי שפירא:

אני יודע בדיוק כמוך מתי זה יהיה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתה יודע הרבה יותר טוב ממני.

לאה ורון:

וגם איפה.

היו"ר אופיר אקוניס:

איפה יהיה מרכז הרעש ולאן הוא מתפשט?

אבי שפירא:

אני יכול להגיד במונחים יותר מקצועיים שאנחנו נמצאים בתחום השגיאה הסטטיסטית אז בעצם זה כבר היה צריך להתרחש. אבל יכולים לעבור כמה עשרת שנים בלי שזה יקרה.

בנושא של תמ"א 38 אני לא רוצה להיכנס לפיתרונות שהוצעו כאן. ברור לי לגמרי שכל פיתרון יוצר בעיות חדשות. אנחנו יכולים להגיד לעיריות תעשו כך ומייד יש בעיות בעיריות. אנחנו יכולים להגיד לאזרחים, תנהגו כך, ומייד יש קבוצה של אזרחים שזה לא מתאים להם. אבל, באמת, הבעיה העיקרית היא בשני הסקטורים האלה, בעיריות ובאזרחים. לשולחן שלי מגיעים בעיקר בעיות כמו שתיאר עורך הדין. ההוא לא מוכן, ההוא לא מסכים, ההוא יש לו בעיה כזאת וההוא יש לו בעיה אחרת.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה אתה יכול לעשות?

אבי שפירא:

הנושא השני זה העיריות. אני בהחלט מסכים עם הגישה שאומרת שצריך להכריח את העיריות להכין תכניות מקומיות, שיעשו הכי טוב שהם מבינים: פינוי בינוי, 10 קומות על בניין, כל מה שהם רוצים, אבל שיעשו תכנית. צריך להכריח אותם לעשות תכנית. כשהם יעשו תכנית הם גם ידעו לתת תשובות לאזרחים שלהם מה התכנית הזאת אומרת ובמה הם כן יכולים לזכות ובמה הם לא יכולים לזכות. אז בירושלים לא רוצים ככה, אז שיעשו אחרת. אותו דבר בתל-אביב אותו דבר גם בעיר אחרת.

הניסיונות של התמ"א הם ניסיונות מאוד מאוד עקרוניים. הממשלה אומרת, תתחילו עם איזה אינסנטיב לעשות משהו. תיראו, יש בערך 800,000 יחידות דיור במדינת ישראל, זה לפחות המספר האחרון שאמרו לי. התמ"א הנוכחית, עם כל המגבלות שלה, היא פוטנציאל ל-100,000 יחידות דיור רק במרכז תל-אביב. מתוך ה-100,000 יחידות דיור ניצלו בקושי 1,000.

קריאה:

אבי, 800,000 יחידות לחיזוק.

אבי שפירא:

אני אומר עוד פעם. מתוך ה-100,000 שיכולים היום לנצל, לא חשוב באיזה מקום בארץ, ניצלו רק 1,000. אז אנחנו צריכים את הסיבה לחפש במקום אחר. אני מסכים שהמודעות מאוד נמוכה. זה גם נכון שעם ישראל מחכה שהמדינה תיתן לו, תסדר לו, תבנה לו, תעשה לו ויושבים אנשים ומחכים. גם אם ניתן כל מיני תמריצים נוספים אז זה לא יהיה 1% או 5% זה יהיה 12% או 20%. זה לא פותר לנו אתה בעיה של המדינה. פשוט לא פותר לנו את הבעיה של המדינה.

לטעמי, הדרך היחידה היא להכריח את הרשויות המקומיות לחפש פיתרונות, אבל להכריח אותן. אני לא ידוע איך עושים את זה אבל צריך להכריח אותן לחפש פיתרונות שהם יהיו בסדר מבחינת התכנון המקומי, שיהיו בסדר גם מבחינת החוק וכל הזכויות שיש לאזרחים, ושיהיו בסדר עם האזרחים שלהם. אני לא חושב שאנחנו צריכים להלביש יותר ויותר הנחתות מכיוון השלטון המרכזי. אפשר לעשות תיקון כזה ותיקון אחר ואני חושב שהוועדות שמתעסקות בזה והבדיקות שנעשות במשרד השיכון הם בסדר וצריך לחפש כל מיני דברים לשפר פה ולשפר שם. אבל לא ליצור מן מהומה כזאת שאחר-כך העירייה הזאת לא מסוגלת לעבוד והשנייה כבר תמצא את הדרך לא להפעיל את זה. אם יש ראש עיר שלא רוצה תמ"א 38, לא יעזור בית דין ולא יהיו יותר מ-4 בתים בכל העיר הזאת. אם יש עיר שכן רוצה תמ"א 38, יבנו שם 100 בניינים. זה תלוי רק בשלטון המקומי.

למה אני אומר השלטון המקומי? כי זאת יחידת הממשלה הכי קטנה שיש לנו. אם זה היה תלוי בשכונות, אז הייתי אומר השכונות.

היו"ר אופיר אקוניס:

השמאי הממשלתי, בבקשה.

אייל יצחקי:

רוב הדברים שרציתי לומר נאמרו קודם ולכן אהיה קצר. תנאי הכרחי למימוש תמ"א 38 זה כדאיות כלכלית. עשינו בדיקה באגף לגבי גבול הכדאיות הכלכלית ומצאנו שבתנאים הרגילים הממוצעים, בניין של 1,000 מטר טיפוסי בן 3 קומות שנבנה לפני כ-40-30 שנה, הסכום הזה הוא כ-85,000 שקל קרקע לחדר. זה שונה מאוד מהנתון שנתן פה נציג התאחדות הקבלנים, אני לא יודע מאיפה הוא הביא 12,000 שקל למטר, שלדעתי זה תלוש לגמרי. זה בערך רבע מזה או שליש מזה. זה הרף ואם נצייר את זה על מפת ארץ ישראל אנחנו נראה שזה בתל-אביב ובשוליים של ערי הלוויין, זאת אומרת, שכונות מאוד מסוימות, באמת אותם 3 בתים בראשון לציון זה באמת סביר.

אבל בכל זאת, באותם איים שאנחנו נצייר על המפה אנחנו נראה שיש אלפי דירות. למה זה לא קורה? הדברים שאמרו פה הם נכונים, אבל הסיבה העיקרית לזה שבאותם אלפי דירות זה לא קורה היא הקושי להגיע להסכמה בין הדיירים. יש לנו בסך הכול ניסיון עשיר במדינה הזאת. יש בערי הלוויין, משנות השמונים תכניות מתאריות רבות שנותנות זכויות בניה בגג. הם ניתנות במושה לכלל הדיירים, בכפוף לתקנון, ואנחנו רואים שלא מממשים אותם בבניינים שבהם יש כדאיות כלכלית מובהקת לנצל אותם.

דיברת על ראשון לציון. בכל הגגות הישנים בראשון לציון יש זכויות בנייה בגלל. אני לא יודע אם אפילו 10% מהגגות האלה נבנים. זה קיים בפתח תקווה, בחולון, ובכל ערי הלוויין. בערך משנת 1986 יצאה הנחייה כללית לערי הלוויין ובאמת הוועדות המקומיות יזמו את התכנית הזאת. זה מה שקורה גם לגבי תמ"א 38. גם במקומות בהם יש כדאיות כלכלית קשה להגיע להסכמה בין הדיירים. מישהו הזכיר חלב ויש כל מיני סיבות פסיכולוגיות שקשה לי להסביר אותן. אצלנו השמאים קוראים לזה "גורם המושה". גורם שבגלל השיתוף בקניין קשה להגיע להסכמה וקשה להוציא לפועל.

לאה ורון:

הדיירים לא חוששים מירידת ערך הנכס שלהם כתוצאה מזה שבמקום 8 דיירים הם יהיו 12 דיירים?

אייל יצחקי:

יש מצב שבבניין משותף יש 10 דיירים. מספיק ששניים יהיו צרי עין או קשיי עורף, או אני לא יודע לקרוא לזה - - -

לאה ורון:

אתה לא עונה לשאלה שלי לגבי הבדיקות שערכתם. כשהדיירים מסרבים לתוספות הבנייה - - -

אייל יצחקי:

הם מפסידים.

לאה ורון:

נבדקו הנימוקים לכך, למה הם מסרבים?

אייל יצחקי:

לא, אנחנו בדיקה כלכלית ולא בדיקה פסיכולוגית. אני לא יודע למה הם מסרבים.

קריאה:

אמרת צרי עין. צרי עין זה לא כלכלי.

אייל יצחקי:

אמרתי שמבין הקבוצה של הכלכליים, הסיבה שזה לא יוצא לפועל היא הסיבה של חוסר ההסכמה בין הדיירים. יש כמובן גם את הנימוקים האחרים ששמענו פה יפה.

קריאה:

הוא לא רוצה לחיות שנה וחצי באתר בניה.

אייל יצחקי:

יש את הנימוקים הפחות חשובים שזה באמת הקושי להשיג מימון. יזם רגיל להון עצמי של 30% ולמנף את עצמו בעוד 70%. זה דבר שקשה לו כי אין לו את הבטוחה לצידו. יש את הסיבות האחרות, שוועדות התכנון לא תמיד פתוחות רעיונית לקבל תוספת של קומה עם כל המגבלות וכל ההעמסה של החנייה וכל מה שקשור בזה.

הייתי אומר ששתי הסיבות העיקריות הן ההיתכנות הכלכלית וההסכמה בין הדיירים. זה מה שאני יכול להגיד לגבי המצב הקיים והסיבה לו.

הדבר האחרון. מאוד התחברתי לדברים שלמהנדס העיר תל אביב שאומר שהדרך האפקטיבית היא דווקא לעודד הריסה ובנייה של בתים חדשים תחת הישנים. תודה.

אבי שפירא:

הייתי רוצה להוסיף משפט אחד. מה שלא נעשה עם מתן תמריצים, אנחנו עדיין נישאר עם הבעיה שבפריפריה זה לא יהיה כדאי. הנושא הזה יעלה גם ביוזמתנו כוועדה בין משרדית. אנחנו נעלה את הנושא הזה לדיון בפורומים של ועדות שרים על-מנת לראות איך אנחנו עוזרים לאנשים לחזק את הבתים שלהם גם במקומות ששום תמריץ לא יעבוד שם.

היו"ר אופיר אקוניס:

יש החלטת ועדת שרים מ-2006 על תקצוב חיזוק מבנים ציבוריים.

צחי דוד:

זה מדצמבר 2008.

היו"ר אופיר אקוניס:

גם ב-2006 החלטה כזאת. היא הנותנת, אני שואל אותך לרמת הביצוע של התקצוב. יש כאן תקצוב רב שנתי של 60 מיליון למשך 3 שנים, תקצוב לחיזוק מבני מגורים פרטיים וגם למבנים ציבוריים. זה כולל גני ילדים, בתי ספר וכדומה.

חיים כהן:

רמת גן פנתה ולא קיבלה כלום.

צחי דוד:

אני לא מכיר את ההחלטה משנת 2006. יש החלטה מ-2008, היא תוקצבה ובאמת שילמו למשרדים הרלוונטיים.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה בוצע?

צחי דוד:

ההחלטה מתוקצבת, אני לא חושב שבוצע משהו משם.

אבי שפירא:

אתה מבין שברגע שאומרים את המילה מצ'ינג אז לא יקרה כלום. היות ויש מצ'ינג אז אין כלום.

צחי דוד:

זה טיב החלטת הממשלה.

לאה ורון:

המשרדים נדרשים להעמיד מצ'ינג?

צחי דוד:

כן.

אבי שפירא:

אז לא יהיה כלום.

צחי דוד:

הוזכר פה נושא הפרסום.

היו"ר אופיר אקוניס:

קמפיין לעצב דעת קהל, שהם ידעו למה טוב להם. אולי הם רוצים להמשיך לחיות, זה גם דבר חשוב.

צחי דוד:

במסגרת אותה החלטת ממשלה תוקצב הקמפיין והכסף יועבר בימים הקרובים. קיבלנו בקשה והוא יועבר תוך כמה ימים.

היו"ר אופיר אקוניס:

מי עושה את זה?

אבי שפירא:

אנחנו עושים את זה.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה אתם אומרים לציבור?

אבי שפירא:

או שהוא יחזק את הבית שלו או שהוא ימות. אין אלטרנטיבה באמצע.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני חושב שהקמפיין הזה צריך להיות מאוד אגרסיבי, דומה מאוד למים. אנחנו לא רוצים ועדת חקירה לגבי רעידות אדמה, כפי שקיימת לגבי המים. אם דוקטור שפירא וגם אתה אמרתם שצפויה רעידת אדמה קטלנית - - -

אבי שפירא:

חזקה, אני לא יודע אם היא קטלנית. רעידת אדמה יכולה לעבור את ארץ ישראל בלי אף הרוג אחד וזה אם ידאגו לבניינים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אז אנחנו לא רוצים ועדה בדומה לבעיית המים, שזאת בעיה שנצפתה בסוף שנות השישים על ידי אחד ממבקרי המדינה הקודמים ולא נעשה כלום לצערנו. עכשיו אנחנו נמצאים בשיא המשבר.

לאה ורון:

איפה צפויה רעידת אדמה?

אבי שפירא:

בין דרום לבנון לבין דרום ים המלח. כל מה שאנחנו יודעים על סטטיסטיקה של רעידות אדמה, מתייחס לאזור שבין דרום לבנון לדרום ים המלח. מדרום לים המלח לא היו ישובים גדולים, חיו בדואים ואין לנו מספיק אינפורמציה. מעבר לדרום לבנון, יותר צפונה, פחות מעניין אותנו אז לא בדקנו. כל הסטטיסטיקות שאנחנו עושים מתייחסות לאזור הזה.

היו"ר אופיר אקוניס:

ובתוך ארץ ישראל המערבית?

אבי שפירא:

רעידת אדמה משפיעה ברדיוס של 70-50 קילומטר. כל ישוב במדינת ישראל, למעט אולי קציעות ועזוז נמצאים בתוך 70 קילומטרים ממוקד של רעידת אדמה חזקה. המקום הכי בטוח זה עזוז ויש שם 10 משפחות.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה התקציב של הקמפיין?

צחי דוד:

4 מיליון שקלים. 2 יועברו עכשיו.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה תקציב אפסי. כמה זמן הוא נמשך וכמה ספוטים אתה יכול לקנות בטלוויזיה המסחרית בסכומים הללו?

אבי שפירא:

אנחנו יושבים עם המומחים של לשכת הפרסום הממשלתית ומנסים לבדוק משהו שיהיה אפקטיבי. אנחנו יודעים שחוברות המידע לא כל-כך אפקטיביות ובדרך כלל הן מוצאות את הדרך לפח לפני שאנשים פותחים את החוברת. בכל מקרה, אנחנו בוחנים את הנושא. גם התכנית הזאת תהיה מאוד מאוד ממוקדת ברשויות המקומיות כי שם זה מתחיל. הרשות המקומית רוצה, הרשות המקומית תבצע.

יוסי רזי:

אם התכנית תעבוד ללא צעדים משלימים, אני לא בטוח שהיא תהיה אפקטיבית.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני רוצה לחזור לאוצר. התקצוב כרגע הוא רק לקמפיין? 4 מיליון שקל?

צחי דוד:

כפי שאמרנו, יש את הנושא של המצ'ינג.

היו"ר אופיר אקוניס:

שלא קורה בו כלום.

צחי דוד:

ההחלטה התקבלה בדצמבר 2008 והתקציב נכנס ביולי 2009. התקצוב הוא בן 4 חודשים. להגיד שלא קורה – זה קרוב לחצי שנה. זה עוד מוקדם לשפוט אם זה עובד או לא עובד.

אבי שפירא:

בינתיים בתוך התקציב הזה ניצלנו מיליון שקל בלבד של משרד החינוך. משרד החינוך קיבל מצ'ינג של מיליון שקל מהאוצר. זה כמובן טיפה בים. נכון, אנחנו רוצים להיות אופטימיים שבשנת 2010 המשרדים יאגמו יותר כסף על מנת להריץ את ההחלטה הזאת. אנחנו רוצים להיות אופטימיים אבל ברגע שמקצצים למשרדים במקום אחר, הם לא ישימו שקל.

היו"ר אופיר אקוניס:

תקציב משרד החינוך זה לחיזוק בתי ספר וגני ילדים?

אבי שפירא:

בבתי ספר יש עוד בעיה הרבה יותר כבדה כי צריך מצ'ינג גם של הרשויות המקומיות. אם אומרים לרשויות שהם משתתפים ב-90%, אתם יכולים לדעת כמה בדיוק מצ'ינג הם נותנים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אבנר עורקבי.

אבנר עורקבי:

אני יו"ר ארגון הנכים בישראל המיוחד, ארגון אהב"ה. בשם ארגוני הנכים אנחנו פונים לממשלה. ישנם הרבה נכים שגרים בדירות קרקע. יש כאלה שלא יוצאים מהדירות שלהם. אני לא בא בטענה בשם ארגוני המהנדסים או האדריכלים. אנחנו פונים לממשלה. לנו אין כספים עודפים. אנחנו מבקשים שהממשלה תעזור לשכבות החלשות, לאו דווקא הנכים. ישנן משפחות חד הוריות, זקנים, קשישים, שאין להם יכולת לעבור או, לעשות שיפוצים בדירה. אני עד להתנגדות המאסיבית שלנו בפינוי בינוי באזור עמידר ברמת גן. המהנדס יודע את זה, הוא מכיר אותי די טוב בנושא הזה. יש לנו הרבה התנגדויות כי קשישים לעזוב את הפינה שלהם .

אם רוצים לחזק בית, תחזקו את הבית נטו. תתנו הלוואה, תביאו חיזוק לנכים, לשכבות החלשות. אני לא מצפה שיוציאו זוג זקנים מהבית שלהם כדי לשפץ אותו או זוג נכה שנמצא מכונת הנשמה בתוך הבית שלו ועכשיו יעבירו אותו דירה כדי לשפץ את הבית שלו. צריך לחזק את הבתים ולא להרוס את הבתים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אהוד ענבר, אחריו יהודה סקר ואז נסכם.

אהוד ענבר:

אני ממרכז השלטון המקומי. צריך לציין שמרכז השלטון המקומי רוצה להחזיר את הדיון לנושא של הפריפריה כי המצוקה שם בתחום הזה הרבה יותר גבוהה. אף אחד לא העלה לדיון את הנושא שחלק גדול מהדיור בפריפריה הוא בכלל דיור ציבורי שהמדינה מחזיקה אותו. עד היום לא חוזקה דירה אחת מהדירות של עמידר או של משרד השיכון שנמצאות בפריפריה.

אבי שפירא:

עושים יותר גרוע, מוכרים את הדירות והופכים אותן לפרטיות.

אהוד ענבר:

זה צריך לעלות לדיון. באופן כללי אנחנו תומכים בנושא של ניוד זכויות. כמובן צריך למצוא את הפיתרון ואת המפתח לנושא הזה. אולי על כל כמה דירות שקבלנים יחזקו באזור המרכז, באזורים עם הביקוש, יצטרכו לעשות מבנה אחד או שניים בפריפריה.

אשר שוחט:

תעשה את זה הפוך. תחזק שם ותקבל את הזכויות באזור הביקוש.

אהוד ענבר:

יש פה בעייתיות, זה לא כל-כך פשוט הנושא הזה.

היו"ר אופיר אקוניס:

יהודה, בבקשה.

יהודה סקר:

אני יו"ר ועד ההורים הארצי. שאלה לד"ר שפירא. אני בוגר תואר שני בגיאוגרפיה ומורי ורבי פרופסור עקיבא פלקסר, בני גר בעין יהב ויש שם כל הזמן רעידות קלות. אני לא יודע מאיפה הנתון שמסרת פה, אבל זה נתון אמת. ביום חמישי הייתי שם והיתה שם רעידה קלה. אבל אני לא מדבר על זה כי הבתים שם הם חד קומתיים.

אדוני היושב ראש, אני יושב בוועד של הקטמונים. אגב, שאלה שאני לא מצליח למצוא עליה תשובה: הרסו את בית ספר קשת בירושלים ודימו שם רעידת אדמה. האם אדוני יכול למסור מה המסקנה שלהם? פיקוד העורף ביצע את העבודה. האם יש לכם קשר עם פיקוד העורף?

אבי שפירא:

מי שעשה את העבודה זה עיריית ירושלים בשיתוף משרד החינוך. משרד החינוך ביקש מפיקוד העורף לבוא ולעשות את הבדיקות הנוספות. ניסו לבדוק האם את הרעיון של סוכך סיסמי ישים בבתי ספר. בנו סוכך סיסמי מפלדה, מוטטו את בית הספר עליו. לפני זה שמו בובות. אף בובה לא נפצעה.

יהודה סקר::

זאת אומרת שצריך סוככים.

אבי שפירא:

זה פיתרון שעל פניו נראה מאוד מאוד מוצלח. הרעיון הוא של מהנדס ישראלי. הרעיון מאוד מוצלח ובוודאי הרבה הרבה יותר טוב ממה שאנחנו עושים היום ואנחנו אומרים לילדים להיכנס מתחת לשולחנות. היום די ברור לנו שאם התקרה תקרוס הילדים יפגעו. אנחנו בדיונים עם משרד החינוך לנסות לשנות את ההנחיות האלה. הפיתרון של הסוכך הסיסמי על פניו נראה טוב ואנחנו ממשיכים בבדיקות על מנת לבחון את האפשרות להשתמש בטכנולוגיה הזאת גם כדי לחזק את המבנה. יש הרבה בתי ספר שאי-אפשר לחזק אותם בשיטות הרגילות.

יהודה סקר:

אני גר בקטמון ג' ובאישור ניר ברקת ומהנדס העיר אשכול, אספנו 400 תושבים ודנו בנושא. במקום שספדי יוריד יערות, יבנה בתוך קטמון. התושבים שאלו מי יממן את כל התשתיות הנוספות והביוב ועל זה נפל העניין. תודה רבה.

זינה פרפליצין:

אני רוצה להגיב על דברי משרד השיכון. נראה אולי מוזר שמשרד הפנים מתנגד להגדיל את הזכויות בתמ"א אבל אנחנו אומרים שיתכן שיש מקום לשפר את הכדאיות של תמ"א אבל זה צריך להיעשות ברמה המקומית. כל מקום ומקום ייקח בחשבון מה המצב אצלו, מה מצב התשתיות, מה מצב התשתיות החברתיות והפיזיות, האם במקום מסוים הגגות הם גגות רעפים ובכל מקרה לא ניתן להוסיף דבר. שיתחשב ממש ברמה המיקרו ולא יעשו פיל לבן שלא ניתן ליישום.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני רוצה להתחיל לסכם. אני חושב שד"ר שפירא וגם מהנדס עירית רמת גן דיברו על הסיכוי לרעידת אדמה. אני לא אשתמש במילה קטלנית, למרות שהייתי רוצה וזאת כדי להעצים את יצירת דעת הקהל.

לאה ורון:

אדוני היושב ראש, ישנה מישהי ממכון התקנים שנרשמה ולא דיברה.

היו"ר אופיר אקוניס:

בבקשה.

אלה בן נון:

רציתי לענות לחבר הכנסת חנין ולדני מריאן שכבר הלכו, שבתחילת 2004 התפרסם תקן 2413 שבעצם מהווה מדריך לבדיקה של מבנים קיימים וחיזוק שלהם. יש שם דוגמאות, פיתרונות לחיזוק מבנים קיימים. אנשים שחיזקו בניינים משתמשים בו. אנחנו כרגע עושים רביזיה. אנחנו אוספים ניסיון שהצטבר במשך השנים. אם יש פה אנשים שיש להם ניסיון והערות לתקן, נשמח לקבל הערות ולשתף פעולה עם איגוד המהנדסים כדי לתקן ולשפר את המדריך הזה.

אבי שפירא:

גם התמ"א עצמה מביאה דוגמאות.

אופיר אקוניס:

אני באמת אומר שיצאתי מודאג מהרבה מהטיעונים שעלו פה, גם מהבירוקרטיה הגדולה אבל בראש ובראשונה מההערכה שתיתכן רעידת אדמה חזקה וקטלנית. כיוון שהיא לא קרתה עד עכשיו נשתמש בנוסח שהיא עלולה להתרחש בשנים הקרובות.

ועדת הכלכלה תובעת מהממשלה לפעול במהירות האפשרית ולהעמיד את כל האמצעים על לחזק מבנים שניבנו לפני 1980.

אחרי הסיכום של הדיון הזה, אולי אבקש מכמה חברים להצטרף אלי. אני ודאי אגיש הצעות חוק פרטיות בעניין הזה, בעניין פטור ממיסים, מס שבח, מע"מ וזכויות ביצוע ותכניות בנייה לפי תמ"א 38. אני אבקש ממי שיש לו רעיונות נוספים - ביקשתי גם מארגון הקבלנים וגם מהיזמים, לרכז לי את הדברים שאתם חושבים שיכולים לבוא כהצעות חוק פרטיות. עדיף שהממשלה תעשה.

אשר שוחט:

כמה זמן אתה נותן לנו?

לאה ורון:

כמה זמן אתה מבקש?

אשר שוחט:

שבוע וחצי

אופיר אקוניס:

מצוין. אני רוצה להניח את כל ההצעות האלה לפני תום המושב במחצית מרץ, כדי שנתחיל לקדם את הצעות החוק הפרטיות האלה במהירות האפשרית. כמובן, הממשלה יכולה להיות יותר עוצמתית ממני ולעשות את כל מה שנדרש במהירות כדי שלא נמצא את עצמנו בוועדת חקירה בנושא רעידות אדמה.

אייל יצחקי:

נדמה לי שיש פה הסכמה מקיר לקיר לגבי היטל השבחה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אז זה יהיה קל ומהיר.

תודה רבה לכם, הישיבה נעולה.

**(הישיבה ננעלה בשעה 15:35)**