



תאריך: 27.4.2015

בחינת יישום ההחלטה לקידום פעילות הממשלה והמגזר הפרטי לחיזוק מבנים

מפני רעידות אדמה

מיזם המוניטור של המרכז להעצמת האזרח

החלטה 551 (דר/17) [קידום פעילות הממשלה והמגזר הפרטי לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה](#)

התקבלה בממשלה ה-33 בתאריך 14.7.13 במסגרת קבינט הדיור

רקע להחלטה: במדינת ישראל ישנן קרוב למיליון יחידות דיור שאינן עומדות בתקן של מיגון מפני רעידות אדמה (יחידות שנבנו טרם שנת 1980 שלא לפי תקן 413). החלטה 551 (דר/17) נועדה להקל ולעודד את יישומה של תכנית תמ"א 38 באופן נרחב בכל הארץ ובפריפריה בפרט, בה קיימת בעייתיות משני טעמים עיקריים: אזור גיאוגרפי המועד לרעידות אדמה ושווי קרקע נמוך שמקשה על גיוס יזמים לטובת ביצוע תכנית תמ"א 38.

המשרדים האחראי ליישום ההחלטה הוא משרד הבינוי, ולשם יישומה תוקצבו בשנת 2014 90 מלש"ח, עם ציפייה להרחבת התקציב לקראת שנת 2015.

כיצד ההחלטה משפיעה על האזרחים: מדינת ישראל מועדת לרעידות אדמה. במיוחד באזורים הנמצאים בקרוב לשבר הסורי אפריקאי. רבים מהמבנים שהוקמו בשנותיה הראשונות לא יעמדו לדעת מומחים ברעידת אדמה חזקה. תוכנית תמ"א 38 הינה תוכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. עד היום הצליחה התוכנית באמצעות כוחות השוק במיוחד במרכז הארץ. ההחלטה הנ"ל נועדה לייצר תמריצים למימוש תמ"א 38 באזורי פריפריה – לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

תוכן ההחלטה:

ההחלטה מורכבת משתי תתי החלטות:

1. הנחיות לפרויקטים של שיפוץ בתים בבעלות פרטים וקביעת קריטריונים לתמיכה כלכלית

בשיפוץ בתים בחסות משרד הבינוי.



2. הקמת קרן אשראי ממשלתית בגובה 102 מיליון ₪ לעידוד פרויקטים של תמ"א 38.

סטטוס יישום לפי מרכיבי ההחלטה:

החלט	השינוי במדיניות	יישום	סטטוס יישום
הנחיות ותמיכות בתמ"א 38	נקבעו קריטריונים לתמיכה בפרויקטים במבנים בהם תומכת המדינה כלכלית לביצוע פרויקט תמ"א 38.	✓	מאמצע שנת 2014 התפרסמו קולות קוראים ע"י משרד הבינוי לטובת הגשת בקשה לתקצוב פרויקטים של תמ"א 38 בסבסוד ממשלתי
הקמת קרן אשראי לפרויקטים בתמ"א 38	לא הוקמה קרן	x	גורמי המקצוע במשרד האוצר והבינוי קבעו בעיית המימון של פרויקטים של תמ"א 38 נפתרת מעצמה בסיוע כוחות השוק ללא צורך בהתערבות ממשלתית.

1) הנחיות ותמיכות בתמ"א 38 - הנחיית משרד הבינוי לפיהן כל פרויקט של שיפוץ בתים משותפים בבעלות פרטית שנבנו טרם שנת 1980 ושיפוצם אינו נתמך ע"י משרד הבינוי - יבוצע השיפוץ על פי תכנית תמ"א 38 (במידה והדבר אפשרי מבחינה כלכלית). בנוסף, הוחלט שיש לקבוע קריטריונים מוסכמים בין משרד הבינוי והאוצר (הממונה על התקציבים) לגבי פרויקטים במבנים בהם תומכת המדינה, וייתמכו כלכלית לביצוע פרויקט תמ"א 38. הקריטריונים השוויוניים יפורסמו ע"י משרד הבינוי וייקבעו לשם מתן סיוע תקציבי לטובת יישום השיפוץ באמצעות תכנית תמ"א 38.

מה נעשה:

אכן נקבעו קריטריונים שבאו לידי ביטוי בקול קורא (2014) שפרסם משרד הבינוי לטובת הגשת בקשה לתקצוב.

במהלך אמצע שנת 2014 נקבע כי יוענקו מענקים על סך 20-100 אלף ₪ ליחידת דיור, בסך הכל על סך 90 מיליון ש"ח ובהתאם לעמידה בקריטריונים שונים המפורטים בקול קורא של משרד הבינוי (למשל: שווי הקרקע, מידת היתכנותה של רעידת אדמה באזור המיועד, היתכנות הנדסית לביצוע



השיפוץ). המטרה היא לעודד יזמים לבצע פרויקטים של תמ"א 38 באזורים בהם שווי הקרקע נמוך יותר, קרי אזורי הפריפריה.

הקריטריונים החדשים נועד להחליף את תקצוב השיפוץ של מבנים במסגרת שיקום שכונות (למשל צביעה ושיפוץ חיצוני בסיסי). יש לציין כי הדיירים המתקשרים עם היזם יזכו לסיוע בתשלום שכר טרחת עורך דין על סך 5,000 ₪ לדירה.

מדובר בשלוש פעימות במסגרתן הוגשו, אושרו ותוקצבו פרויקטים (הפעימה האחרונה עתידה להתבצע בחודש פברואר 2015, במסגרת תקציב המדינה לשנת 2014).

בסך הכל מדובר על 1,300 פרויקטים שביקשו לקבל מענקים לטובת ביצוע השיפוץ ע"פ תמ"א 38 במסגרת פרויקט שיקום שכונות. מתוך סך הבקשות, 664 יחידות דיור בכל הארץ (כולל פריפריה) קיבלו אישור, תקצוב והיתרי בנייה (ישנם פרויקטים שכבר נבנו ונבנים).

בנוסף, במסגרת זאת נוספו 519 יחידות דיור (תוספת של קומה), קרי מדובר בהתבססות על תיקונים 1,2 (ללא פינוי בינוי). מדובר כאמור במסגרת פרויקט שיקום שכונות, שהן השכונות שזקוקות לשיפוץ זה במידה ניכרת. השיפוץ כולל גם בניית מרפסות שמש וממ"דים.

הסיבה שלא כל הפרויקטים אושרו היא בשל הביקוש הרב שנוצר במהלך 2013-2014. לכן, המשרד עובד כעת על אישור והרחבת התקציב לפרויקט זה לקראת שנת 2015 ולקראת השבעתה של הממשלה ה-34.

כמו כן, ישנם פרויקטים רבים מקבילים שנועדו לטפל בבעיית המבנים שאינם עמידים בפני רעידות אדמה, כך למשל מתוכנן תיקון רביעי לפרויקט תמ"א 38 ועוד.

סטטוס יישום עדכני: תת החלטה יושמה במלואה, תוך כוונה להרחיב אופרציה זו בעתיד.

2. **הקמת קרן אשראי לפרויקטים בתמ"א 38** - הנחייה להקמת קרן אשראי פרטית בסיוע ממשלתי על

סך 102 מיליון ש"ח במהלך שנת 2013 לטובת עידוד ביצוע של פרויקטים בתכנית תמ"א 38 בכל הארץ.

במסגרת ההחלטה מפורטות ההנחיות להקמת הקרן, תקצובה, אופן מתן ההלוואה, התנאים וכדומה.

על פי החלטת הממשלה, לשם הקמת הקרן נדרשו ביצועם של מספר צעדים (להלן פירוט תת הסעיפים):

א. קיום מכרז ע"י המדינה לבחירת תאגידים בנקאיים וקרנות הלוואה שישתתפו בהפעלת הקרן

(בתוספת למרכיב ההלוואה הממשלתי).

ב. קביעת התנאים להשתתפות המדינה על ידי משרד האוצר - לאחר שנבחר פרויקט לביצוע.



- ג. לשם קבלת הלוואת הקרן על ידי היזם, תידרש חתימה על המסמכים הבאים: (1) כתב גילוי לממשכן בין החברה המלווה, היזם ובעלי הדירות. (2) מסמך ייפוי כוח נוטריוני - במידה של חדלות פרעון, המסמך מאפשר לבנק להחליף יזם על מנת לסיים את הפרויקט.
- ד. על מנת להשתמש בכספי הקרן, נוסח המסמכים יהיה מחייב ויקבע על פי משרד האוצר והמפקח על הבנקים.
- ה. מרכיב ההלוואה הממשלתי יקבל משקל זהה לשאר מרכיבי ההלוואה.
- ו. בניית מנגנון פירעון אשר יפחית את הסיכון לתאגיד הבנקאי או לקרן ההלוואה.
- ז. ההלוואה המדינתית תינתן לחברות בסדר גודל קטן ובינוני שעסקו בשלוש השנים שקדמו לקבלת ההחלטה בפרויקטים של חיזוק מבנים.

סטטוס יישום עדכני: תת החלטה זו לא יושמה מפני שגורמי המקצוע במשרד האוצר הבינו כי בעיית המימון נפתרת מעצמה בסיוע כוחות השוק ללא צורך בהתערבות ממשלתית. הדבר התברר כבר בחודשים הראשונים לאחר קבלת ההחלטה ע"י הממשלה.

במקום הקצאת הכספים לקרן, הקצה משרד האוצר כ-90 מיליון ₪ לטובת יישום תת החלטה הראשונה.

לווחות זמנים:

- 14.7.13 ההחלטה התקבלה.
- 5.2014 - פרסום קול קורא ע"י משרד הבינוי לקבלת סיוע במימון פרויקט תמ"א 38. יש לציין כי התקציב אושר והועבר ע"י משרד האוצר לטובת משרד הבינוי כחלק מתקציב המדינה של 2013-2014.
- 31.7.14 – פעימה ראשונה להגשת בקשות במסגרת הקול קורא.
- 30.10.14 – פעימה שניה להגשת בקשות במסגרת הקול קורא.
- 11.12.14 – פעימה שלישית להגשת בקשות במסגרת הקול קורא.
- בחינת הבקשות ע"י מנהל תחום שיקום שכונות במשרד הבינוי, ואישורן בכפוף לקריטריונים הביקוש הינו רב באשר לכך, אולם ישנם פרויקטים רבים שאושרו, נמצאים בקבלת היתרי בנייה וחלקם אף מתבצעים.



באשר להקמת קרן האשראי הממשלתית, הרי שהוחלט כבר בראשית הדרך שלא לממשה.

לקריאה נוספת:

- [מפת גוגל](#) העוקבת אחר התקדמות ביישום פרויקטים של תמ"א 38 ברחבי הארץ.
- [הודעת משרד הבינוי](#) בדבר סיוע במימון פרויקטים של תמ"א 38.
- [דוגמא לקול קורא](#) של משרד הבינוי (מאי 2014).