

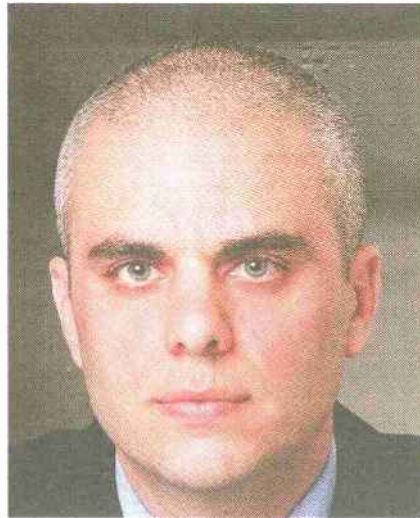
לא רק חיזוק מבנים

"התחדשות עירונית מחזירה את הלגיטימיות של מרכזי הערים" אומר מנכ"ל מטרופוליס אודי בלום ומוסיף כי התכנית מחזקת את האוכלוסייה הוותיקה | נעם גל

תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, חוגגת עשור לתחילת דרכה. מי שזיהה את הפוטנציאל הכלכלי שנוצר בתחילת הדרך בעקבות אותה תכנית מהפכנית, היו דווקא קבלנים ויזמים קטנים. לדברי אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, חברה המתמחה בהתחדשות עירונית וביזמות אורבנית, "החברות הגדולות הדירו רגליהם מהפעילות הזו מכיוון שלא ראו בתכנית פוטנציאל לרווח כלכלי גבוה, כפי שהיו רגילים בפרויקטים המסורתיים. מבחינתם, ההתעסקות בהליך בירוקרטי מורכב, עבור מספר יח"ד מצומצם ובנוסף, עבודה מול כמות גבוהה של דיירים קיימים, היה לא יעיל ולא כלכלי".

כל עוד תמ"א 38 אישרה חיזוק מבנים בלבד, היזמים והקבלנים הקטנים הובילו את התחום על אף המורכבות. אולם כאשר אושר תיקון 2 לתוכנית, המאפשר הריסה ובנייה מחדש, החל שינוי בענף. החברות הגדולות הקימו אגפים או חברות בנות שיעודן התיחדשות עירונית. שכוחות ה'חאפרים' פחתה. מטרופוליס, בבעלות קבוצת אלייד, קבוצת אלדר וחברת נופים, הוקמה בתחילת העשור כדי לקדם פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. בשנים הראשונות מאז הוקמה צברה החברה ניסיון רב בתחום זה.

כיצד השפיעה תכנית ההתחדשות העירונית על המרקם השכונתי?



אודי בלום

"כ-30% מהפרויקטים שלנו כיום, הם תכניות שיזמים אחרים התחילו ועצרו בדרך. בזכות הידע והניסיון שנצבר, מטרופוליס מסוגלת לקחת את אותם פרויקטים שכשלו ולהביא אותם לכדי מימוש"

בלום: "בתחילת הדרך המטרה היתה לחזק מבנים מפני רעידות אדמה, אבל מהר מאוד התכנית שינתה את פניה ואפשרה לחדש את המרקם העירוני והשכונתי שהכרנו. התכנית יצרה סביבה אורבנית חדשה והרמונית, שמחזירה את הלגיטימיות של מרכזי הערים. בשנים האחרונות נבנות שכונות מגורים גדולות בפאתי הערים, שכונות מהן יוצאים בבוקר למרכזי התעסוקה ובערב חוזרים לחיק המשפחה. תכנית ההתחדשות העירונית עושה פעולה הפוכה, בכך שהיא מאפשרת גם לאוכלוסייה חדשה לחזור לשכונות במרכזי הערים, באמצעות היצע של דירות חדשות. רוכשי הדירות מגיעים לשכונה שכבר צברה מוניטין, נהנית משירותי רווחה לתושבים, מוסדות בריאות וחינוך. המהלך הזה מוביל לחיזוק שכונות שנחלשו עם השנים".

לדבריו, "לפני עשור נמכרה בנווה שרת דירה ממוצעת במחיר של 518 אלף שקל כאשר המחיר הארצי הממוצע עמד על 620 אלף שקל, כלומר ניתן היה לרכוש אז דירה בצפון תל אביב במחיר הנמוך בכ-102 אלף שקל מהממוצע. זהו מצב שמדגים כיצד כלל לא היה אז ביקוש לשכונה ובתוך עשר שנים, בעקבות תכניות של התחדשות עירונית, התמונה התהפכה". בלום מוסיף כי "לאחר שפרויקט גרין פארק יצא לדרך והמבנים נהרסו בסוף 2013, המחיר התנתק לגמרי מהממוצע הארצי. הפרויקטים הם בעלי תדמית גבוהה בשכונות מתחדשות כדוגמת גרין פארק שהופכת לשכונה צפון תל אביבית יוקרתית".

משך זמן הטיפול הארוך בבקשות להיתר שמוגשות לפי תמ"א 38, נובע, בין היתר, מהמורכבות היחסית בהליך אישור ההיתר עקב החובה בבחינת ההיבטים ההנדסיים בבקשה, בהליכי ידוע בעלי עניין ובשמיעת התנגדויות והכרעה בהן. "כ-30% מהפרויקטים שלנו



פרויקט ברחוב לזין 3 בפתח תקוה, אדריכלית מיכל גרינבאום (הדמייה)

הביטחון לו הם זקוקים". אילו עוד חסמים קיימים בתחום? "חסם משמעותי נוסף הוא חוסר וודאות לגבי לוחות הזמנים של ועדות התכנון. יזמים המגיעים לוועדות השונות כדי לקדם תכניות או להגיש בקשות לקבלת היתרי בנייה, לא יודעים כמה זמן התהליך ייארך - חודשים או שנים.

בלום מציין כי מסתמן פתרון לבעיה הזו, במסגרת רפורמה 101 לתכנון ובנייה, נקבעו לוחות הזמנים שבהם ועדה צריכה לאשר תכניות בנייה. על פניו מדובר בשינוי חיובי, אלא שבפועל זה עדיין לא מיושם בשטח. לדעתו בשל ריבוי הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, יש צורך להקים ועדות ייחודיות לתחום, אשר יהיו מנותקות משיקולים שאינם שיקולי תכנון ואשר תהיה להם היכולת לנתח את צרכי הדיירים, הסביבה, הרשות המקומית והיזמים". לדבריו, זהו גם השלב שבו יזמים קטנים, שחשוכי העלויות שלהם בתחילת הדרך היו פשוטיים מדי ולא מקצועיים, נתקעים או נעלמים".

כיום, הם תכניות שיזמים אחרים התחילו ועצרו בדרך. בזכות הידע והניסיון שנצבר, מטרופוליס מסוגלת לקחת את אותם פרויקטים שכשלו ולהביא אותם לכדי מימוש. אם בהתחלה מקובל היה לחשוב שכל אחד יכול להחתים דיירים ולעשות מכרז לקבלן שיבוא וישפץ את החזית, היום מבינים שמדובר בהליך מורכב הרבה יותר", מסביר בלום.

אחד הגורמים המעכבים בהתחדשות עירונית הם הדיירים עצמם. מה חשוב לדייר רגע לפני שהוא חותם על הסכם תמ"א 38?

"שהוא יכול לבטוח ביזם שהוא חותם מולו במספר היבטים: לדייר חשוב לדעת בידי מי הוא מפקיד את הדירה שלו שבהמשך הדרך תיהרס ותיבנה מחדש. חשוב לו לדעת שהיזם העומד מולו מקצועי, מנוסה ובעל גב כלכלי איתן שיהיה שם עבורו, לכל אורך הדרך, גם לאחר קבלת הדירה החדשה. לכן, תחום ההתחדשות העירונית מתכנס למספר חברות לא גבוה, שיכולות לספק את המענה. מטרופוליס היא אחת מהן ומספקת לדיירים את מלוא