



פחות מטרים, פחות תוספות: תל אביב, נתניה ופתח תקווה כבר בוחנות את הקטנת התמורה לבעלי הדירות בפרויקטים של פינוי בינוי, ואחרות צפויות לבוא בעקבותיהן. מי ירוויח ומי יפסיד / אריק מירובסקי, עמ' 4

**פינוי בינוי:
האם
הדיירים
יצטרכו
להסתפק
בפחות**

הדירה תגדל, אבל פחות

אחרי שתמ"א 38 בוטלה, רשויות מקומיות שונות בוחנות גם את קיצוץ שטחי התמורה לדיירים בפרויקטים של פינוי בינוי. האם הדיירים יצטרכו להתרגל לפחות, או שפרויקטים פשוט לא יצאו לפועל? תלוי את מי שואלים / אריק מירובסקי

המקצועי להכרה כי יש להגביל את היקף תוספת יחידות הדיור לכל פרויקט, וזאת כדי לאפשר לבניינים רבים ככל הניתן ליהנות מאפשרות התחדשות תוך שמירה על עיקרון הצדק החלוקתי בין תושבי העיר, מסבירה דוברת העירייה. בעירייה מכחישים כי לטל או לתושבי הפרויקט הנדון ניתנו פעם הבטחה או התחייבות לגבי שטחי הדירות. למעשה, אומרים בעירייה, התוכנית כלל לא הופקדה. "הטענה שקירומן של התוכניות השונות החל לפני תקופה ארוכה והושקעו בו כספים, אין בה כדי לגבור על הכלל בדבר חשיבות התכנון הכולל", הגיבה דוברת העירייה. "בעניין זה התקבלה הוראת מעבר, לפיה תוכניות שכבר נדונו בוועדה המקומית במתכונת המורחבת לפי המדיניות הישנה, יקודמו בדרך זו".

הסיפור הזה הוא אולי ראשון מסוגו, אבל הוא לא יהיה האחרון. בימים אלה מקדמות עיריות שונות מדיניות דומה לזו של עיריית נתניה, שכוללת הקטנת מספילים - יחס בין מספר הדירות החדשות שיוקמו למספר הדירות הישנות - וצמצום שטחי דירות. ביום חמישי האחרון פרסמה עיריית פתח תקווה את עקרונות המדיניות שלה להתחדשות עירונית: זו מציעה תוספת של 12 מ"ר ברוטו לדירה (כולל ממ"ד); תוספת שטח למרפסת 15% משטח הדירה הקיימת

בפרויקט, יתווסף שטח של 12 מ"ר (חדר) ומרפסת של 12 מ"ר, בכפוף לכך ששטח הדירה לא יפחת מ-60 מ"ר. "העתירה היא נגד המדיניות החדשה של עיריית נתניה שהתקבלה לאחרונה עם כניסתו לתפקיד של מהנדס עיר חדש, זאת בכל הקשור להגבלת התמורות שיקבלו דיירים בעלי דירות בעיר נתניה בפרויקטים של פינוי בינוי", אומר עו"ד ראובן פרנקו, שהגיש את העתירה. עו"ד פרנקו מציין "שהעירייה מסרבת לכבד כל תמורה הסכמית שבין הדיירים ליזמים לפי הסכמים שנחתמו עימם לפני שנים רבות, שדוחו למיטתו מקרקעין ואף נרשמו הערות אזהרה על זכויותיהם".

העתירה מבקשת להחריג מהמדיניות החדשה את דיירי המתחם, אך העירייה מסרבת לכך. הסיבה: צמצום משמעותי של שטחים הפנויים במרכז העיר. לפני מספר חודשים הקימה העירייה מינהלת התחדשות עירונית שערכה בדיקות של היתכנות ומגבלות תכנון בפרויקטים ברחבי העיר. "במהלך עבודתה התחוויר לעירייה הצורך באישור תוספת משמעותית של יחידות דיור במרכז העיר, בשים לב למגבלות כושר הנשיאה של התשתיות בעיר; מגבלות תנועה וחניה, רוחב כבישים, שטחי ציבור מבוזגים, מעונות, גני ילדים, בתי ספר וכן תשתיות ביוב, ניקוז וכו'. מכאן, הגיע הצורך

תם כלולים בפרויקט התחדשות עירונית בתכנון? שימו לב היטב להפרש השטחים בין הדירה החדשה שתקבלו לבין הדירה הנוכחית שלכם. עתירה מינהלית שהוגשה לפני כשבועיים לבית המשפט לעניינים מינהליים במחוז מרכז, פתחה רשמית את הסערה הבאה בתחום הזה, על רקע שינויי מדיניות הנובעים מלחץ של הרשויות המקומיות להקטין את שטחי התמורה הללו בעד מחצית ממה שמקבלים היום.

בעוד שמצד הרשויות המקומיות מדברים כבר על הימים שבהם התמורה בשטח הדירות החדשות תצטמק ובעלי דירות יאלצו אף לשלם מכיסם חלק מהעלויות, על מנת שפרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38 יהיו בעלי היתכנות כלכלית - נציגי היזמים ובעלי הדירות זועמים.

התביעה שהוגשה במחוז מרכז היא ככל הנראה הסנונית הראשונה לסערה הזו. אהרון טל, בעל דירה ברחוב קוק בנתניה, שדירתו כלולה בפרויקט פינוי-בינוי, עתר נגד עיריית נתניה ונגד החברות היזמיות של הפרויקט, בדרישה כי לדירתו הקיימת, כמו גם לדירות של בעלי הדירות האחרים

הריסה של בניין בפרויקט פינוי בינוי בבת ים. האם הדיירים יאלצו להוציא כסף מהכיס צילום: כדיה 07



צילום: כריה לוי

ולא יותר מ־12 מ"ר; בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ידונו השבוע בתכנית העירונית להתחדשות עירונית, שקובעת בין היתר, כי לשטחה של כל דירה קיימת יתווספו 12 מ"ר, המבטאים תוספת חדר לשיפור רווחת הדייר, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ־60 מ"ר נטו. להשלמת התמונה, בסוף השבוע פורסמת טיוטת התיקון לתקן השמאי 21, שנועד לבדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי בינוי, ובו שינוי משמעותי לעומת התקן המקורי, שיצא ב־2012: בעוד שבמקור שטח התמורה שמקבל הדייר בדירה החדשה מגיע ל־25 מ"ר, בטייטה הוא נע בין 12 ל־25 מ"ר. כפי שניכר משלוש הדוגמאות מתל אביב, פתח תקווה ונתניה, הרשויות משתדלות לדבוק ברף המינימום, שמשקף תוספת של חדר לדירה הקודמת.

העיריות: אנשים יצטרכו להוסיף מכיסם

"אני מניח שנראה יותר ויותר כאלה באזורים צפופים שיש בהם גם מגבלה תכנונית של מספר קומות. ייתכן שאף נראה מצבים שבהם הדיירים משתתפים בעלות הבנייה כדי להפוך פרויקט תמ"א 38 לכדאי כלכלית", אומר מנכ"ל פורום ה־15, איתן אטיה. "ברגע שעיריות נוספות יעשו תוכניות אב להתחדשות עירונית ואולי יקבעו באזורים מסוימים מגבלת גובה או מספר קומות, משיקולי שימור או משיקולים תכנוניים אחרים, אזי בהחלט ייתכן שאנשים יצטרכו להוסיף משהו מכיסם כדי שפרויקט הריסה ובנייה של תמא 38 יהיה אפשרי".
 אם לסמוך על הרשויות המקומיות ועל הרשות להתחדשות עירונית – מדובר בהליך התבגרות שעובר ענף ההתחדשות העירונית. עד לתקופה האחרונה עיריות לא בחנו את הנושא הזה בהסתכלות כוללת, אלא הסתפקו בבחינת נקודתיות של פרויקטים; באחרונה נברקות ההשפעות של הפרויקטים לא רק על הרחוב ועל הסביבה הקרובה, אלא על כלל המרחב, ומתברר שמגבלות התשתית חמורות בהרבה ממה שחשבו בעבר.
 "לעירייה לא אכפת מהישובי הכלכליות של היום, אבל לא בכל חלקה אתה יכול להוסיף שטח קומה גדולה. קח לדוגמה את הבניינים הישנים במרכז תל אביב ובצפון הישן, באזור שבו חלה ההכרזה של אונסק"ו. החלקה של כל בניין קטנה. כלומר, אתה לא יכול להוסיף הרבה שטח קומה, כי פשוט אין איפה. מבחינת גובה אתה יכול לבנות רק 5.5 קומות – קרקע + 4.5 קומות", מדרגים אטיה.
 "אז אם יש לך עכשיו בניין של ארבע קומות – קרקע + שלוש קומות או מרתף משרדים + שלוש קומות מעליו – ואתה רוצה לעשות הריסה ובנייה של בניין חדש, וגם יש לך מגבלת גובה של עד 5.5 קומות, זה אומר שליוזם אין כראיות כלכלית. היום הזה צריך להסתפק בעוד קומה וחצי בלבד, ולממן עם זה את ההריסה, את הבנייה, את פינוי הדיירים לדיור חלופי בעת הבנייה ועוד. בגלל זה כל רובע 3 בצפון הישן תקוע ואין בו תמ"א 38 של הריסה ובנייה. אין היתכנות כלכלית ליוזם. הרווח שלו לא מצליח לעבור את ה־17%–18%. במצב כזה הוא לא יכול לקבל ליווי בנקאי. "במצב כזה חייבים הדיירים להתפשר ברדישות שלהם, אם הם רוצים פינוי

חיים פייגלין: "הרציונל לביטול תמ"א 38 היה שאמנם אנחנו מבטלים את תמ"א 38, אבל נפתח את המתחמים ואת הפינוי בינוי. עכשיו אתה רואה שלא רק שמטרפדים את תמ"א 38, אלא עושים סיכול ממוקד גם לפינוי בינוי ויהפכו את כל הדיירים לסרבנים"



צילום: אילן יצחק

חיים אביטן: "אם יש דירה של 50 מ"ר, אז יתנו 20-25 מ"ר; לדירה של 90-100 מ"ר יוסיפו עוד 12 מ"ר שזה חדר ובנוסף מרפסת. הנוסחה הזו טובה לכולם וכך יצאו הרבה פרויקטים לדרך. הם מבינים שהם מקבלים דירה חדשה ומשודרגת וזה כדאי וכלכלי להם"



צילום: שלומי יוסף

משתלם להם", סבור אביטן.

הקבלנים: מטרפדים התחדשות עירונית

סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, חיים פייגלין, אינו ממנהל להסכים עם הקביעה הזו ולהריע לשינוי המתהווה: "אני חושב שכל התערבות כזו היא מיותרת ואין בה צורך והיא מזיקה. יש הרבה דירות בשיכונים הישנים של 30-50 מ"ר, שזה מה שבנו בשנות ה־40 וה־50. אם תוסיף להן 12 מ"ר, לא תקבל כלום והדיירים יסרבו. הם ירגישו שזו לא סיבה להיכנס לפרויקט כזה והם יהפכו לסרבנים. ההתערבות הגורפת הזו פשוט מזיקה. ויש הרבה דירות כאלו בשוק".
 לפייגלין יש תזה בעניין הזה. לדבריו, מה שמכביד על התשתיות העירוניות הוא בעיקר מספר הדירות ולא השטח שלהן, אף שהנחת המוצא היא שבדירות גדולות יותר מתגוררים יותר אנשים. "ככל שהם ילחצו כלפי מטה את מה שהיוזמים רוצים לתת לדיירים, יש להם סיבה לדחוק למטה גם את המכפילים", הוא אומר. הוא סבור שצמצום השטחים הוא צעד משלים לביטול תמ"א 38, מצד הרשויות.
 "הרציונל לביטול תמ"א 38 היה שאמנם אנחנו מבטלים את תמ"א 38, אבל נפתח את המתחמים ואת הפינוי בינוי. עכשיו אתה רואה שלא רק שמטרפדים את תמ"א 38, אלא עושים סיכול ממוקד גם לפינוי בינוי ויהפכו את כל הדיירים לסרבנים", הוא אומר ומסכם: "בסך הכול התמונה לא טובה, ובהרבה רשויות מקומיות מטרפדים כל התחדשות עירונית: גם תמ"א 38 וגם פינוי בינוי".
 אז מי צודק? האם אביטן שאופטימי שהציבור ינהר אחרי פרויקטים של פינוי בינוי גם אם יקבל תמורות נמוכות, ואולי אפילו אטיה שכבר מדבר על הוצאת כסף מהכיס לציבור שישתתף בפרויקטים שונים, על מנת שאלה יקרמו עור וגידים? או אולי פייגלין שסבור שהמגמה האמיתית היא לחסום כל אפשרות להתחדשות עירונית, באמצעות הפיכת בעלי דירות לסרבנים? את התשובה לכך נראה בענף בשנים הקרובות. ●

איתן אטיה: "אני חושב שזה לא כל כך נורא אם בעלים של דירה בלב שכונות הביקוש במרכז ישים כמה עשרות אלפי שקלים מכיסו כדי לקבל בניין חדש, חזק, עמיד ומודרני, שגם יהיה כפוף לכללי התכנון החלים באותו אזור"

בינוי, לוותר על מטבח של בולטהוף, אולי לוותר על חניה תת קרקעית שכוללת עלות אדירה של הפירה ומניעת מי תהום, ואולי אפילו לממן בעצמם את השחות שלהם בזמן הבנייה בדיור חלופי וכד'.
 "אני חושב שזה לא כל כך נורא אם בעלים של דירה בלב שכונות הביקוש בתל אביב ובאזורי הביקוש האחרים במרכז ישים כמה עשרות אלפי שקלים מכיסו כדי לקבל בניין חדש, חזק ועמיד ומודרני, שגם יהיה כפוף לכללי התכנון החלים באותו אזור. כל נשכה שבסופו של דבר אותו בעל דירה משביח את הנכס שלו ביותר ממיליון שקל. השקעה לא רעה".
 יש לזכור שהדברים שאטיה אומר נכונים בעיקר לאזורי הביקוש הגבוה, שבהם גם לרוב מתגוררת אוכלוסייה חזקה כלכלית. המשוואה הכלכלית שאטיה מייצר לא תמיד מתקיימת מחוץ לאזורים אלו.

המשלה: אנשים יבינו שזה משתלם להם

לצמצום שרורשות העיריות יש גיבוי ממשלתי ומנכ"ל הרשות להתחדשות עירונית, חיים אביטן, מסביר, ש"זה בכדי לייצר יותר כלכליות לפרויקטים, על מנת שיצאו לדרך. אין ספק שהתמורה לדיירים היא חלק מכריע בכראיות הכלכלית של הפרויקטים. הדיירים מבינים את זה ומוכנים לקבל דירה חדשה עם תוספת של חדר, שכמובן מוגנת יותר מפני רעיונות אדמה.
 "גם בתקן 21 החדש שאנו עומדים להוציא יחד עם השמאי הממשלתי ומועצת השמאים, אנו משנים כמה סעיפים, שאחד מהם הוא התמורות לדיירים, שתהיה בין 12-25 מ"ר לדייר, וזה בהתאם לגורלי הדירות. אם יש דירה של 50 מ"ר, אז יתנו 20-25 מ"ר; לדירה של 90-100 מ"ר יוסיפו עוד 12 מ"ר שזה חדר ובנוסף מרפסת. הנוסחה הזו טובה לכולם וכך יצאו הרבה פרויקטים לדרך".
 אביטן בטוח שהציבור יקבל את זה בהבנה, ושולל את האפשרות שדיירים כמו טל, שישמעו על צמצום השטחים שיקבלו בתמורה להסכמתם לשתף את דירותיהם בפרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38, לא ימהרו להסכים לחתום על הפרויקטים.
 "הם מבינים שהם מקבלים דירה חדשה ומשודרגת וזה כראי וכלכלי להם והערך שווה פי שניים ולכן זה