



תמר אברהם  
שמאית

## דרכים למימוש ההתחדשות העירונית

השמאית תמר אברהם סבורה כי לכל אזור מתאים פתרון התחדשות אחר, והרשויות המקומיות צריכות לבחור את הפתרון שנכון להן, בהתאם לדרישות הדיירים וצרכי היזמים



בניין שיכון ברמלה באזור שעובר שינוי בעזרת כלים של התחדשות עירונית



בית וגן ירושלים הריסה מבנה קיים ובניה חדשה

בחוסם ההתחדשות העירונית, יש כיום מגמה בערים מסוימות של התמקדות בפרויקטים של פינוי-בינוי בבחינת "הכל או לא כלום".

תמר אברהם, בעלת משרד שמאים הפועל מזה 25 שנה בכל התחומים בשוק הנדל"ן, פעילה בענף ההתחדשות העירונית זה 8 שנים, סבורה כי במספר אזורים לא נכון להתייחס לגישה זו כ"אורים ותומים" ויש להתמודד עם כל אזור באופן פרטני. "בערים קטנות למשל, לדעתי לעיתים קרובות פתרונות התמ"א 38 עדיפים, שכן תוכניות גרנדיוזיות של פינוי בינוי מעמיסות על הרשות", היא אומרת. "לכן, תוכניות נקודתיות של תמ"א מהוות פשרה סולידית כנונה המאפשרת מחד לענות על לחצי התושבים להתחדשות עירונית, ומאידך לא להעמיס יותר מדי על העירייה מבחינת עודף תשתיות". לדברי אברהם, "גם ללא קשר לגודל, ישנם ערים בהן אין תוכנית מתאר עדכנית, כך שלדעתי עד שיגבשו תוכנית שכזו, נכון יהיה מבחינתן לפעול בתחום התמ"א 38 הנקודתי מאשר בתחום הפינוי בינוי".

במסגרת עיסוקה בתחום, יצרה אברהם התמחות בכל הקשור לעבודה עם הרשויות המקומיות. "פן ההתחדשות העירונית הוא תחום שצריך להיערך אליו בראש ובראשונה מבחינת תשתיות", היא גורסת. "הרשויות כבר מזמן הבינו כי הדרישה להתחדשות העירונית מחלחלת מלמטה, ומכאן שאם את תחילת הדרך ראשי הערים ומהנדסי העיר התנגדו לתוכנית, כיום הם מבינים כי לא ניתן להתעלם ממנה, שכן קיימת דרישה בקרב התושבים לקידום הפתרון. יחד עם זאת, בהיעדר תמיכה ממשלתית, כל דירה נוספת שנצטרך הינה גרעינית מבחינתן, כך שלא ניתן להוסיף יחידות דיר בלי סוף ויש למצוא את האיזון הנכון".

בעת עבודתה עם הרשויות, בוחנת אברהם את הנושא מנקודת מבט של היזם, קרי, תפקידה הוא להציג לרשות המקומית, מתי בכל אזור תהיה לזים כדאיות כלכלית מספקת על מנת לממש את הפרויקט, והאם הצפיפות הנדרשת לכן מאפשרות לרשות להיערך בצורה המתאימה. "בערים כמו תל אביב, ערכי הקרקע הגבוהים מאפשרים לקדם פרויקטים בהם היחס בין מספר היחידות הקיים למספר יחידות הדיר המוצע נמוך יחסית, ולכן הצפיפות לא גדלה באופן ניכר. ערים אלו מסורתית הן חזקות יותר, כך שהתוספת הקלה אינה משפיעה באופן משמעותי לעומת זאת, ברשויות בהן ערכי הקרקע נמוכים יחסית הצפיפות הנדרשת לכל פרויקט גבוהה יותר, וקברניטי העיר חוששים לאשר פרויקטים של התחדשות עירונית

מהפחד שבמהלכם היזם ימצא את עצמו עם פרויקט הפסדי והוא ייתקע. תושבים עלולים למצוא את עצמם גרים באתר הבנייה או לחילופין תקועים בדיר חלופי זמני, מבלי שיש להם לאן לחזור", מספרת אברהם. "לכן, הרשויות מעוניינות להגן על התושבים ולוודא כי הפרויקטים יהיו רווחיים וברמת שיכון סבירה. במקרים כאלו, אנחנו מלווים את הרשות בתהליך שמטרתו להבטיח את הצלחת הפרויקט".

### ליצור מתחמים של עירוב שימושים

בסוגיית מימון התשתיות והשירותים שיש לספק לבתי האב החדשים המתווספים לעיר, אברהם גורסת כי אחד הפתרונות הנכונים לכן מבחינת הרשויות המקומיות ומצד המדינה הוא לעודד יצירת מתחמים של עירוב שימושים, אשר בגינם תוכל העיר לגבות היטלים ותשלומי ארנונה גבוהים יותר עבור ייעודי המסחר והמשרדים. אברהם מסבירה כי עצם העובדה שמשרדה עובד הן עם הרשויות, הן עם הדיירים והן עם היזמים, יוצרת לו יתרון מובנה: "אנו קוראים את כל המפה, את השיקולים של כל צד במשחק. מבינים כיצד כל גוף חושב, מודעים להלך הרוח, ומכאן - יכולים להציע פתרונות מקובלים על כולם ובכך לקצר הליכים".

### איך את מתמודדת עם הקושי שבפירוש היקף זכויות הבנייה בכל רשות מקומית?

"אני לא פעלת באופן עצמאי ולא מפרשת את המצב על פי נקודת המבט שלי, אלא על בסיס מדיניות קיימת של הרשות הספציפית, ועל פי הגורמים שעל כל רשות להתמודד עימם. כך למשל, עיריית חיפה מגבשת מסמך מדיניות לפירוש הזכויות, ועד שלא ייצא לאור מסמך עם דרכי פעולה סדורות קשה מאוד לפרש את זכויות. במקרים בהם אין מדיניות

אנו נסמכים על מקרי עבר, ומשם מחלצים את הפרשנות הנקודתית ומיישמים על הפרויקט שלנו".

### האם לדעתך הדיירים מבינים לעומק את נושא תמ"א 38, על כל המורכבות שלו?

"לעיתים קרובות ניגשים הדיירים למו"מ מול יזם ללא כל ידיעה בדבר שווי זכויות הבנייה שלגביהן מתדיינים וללא הבנה של מורכבות הפרויקט. על מנת לנהל מו"מ נכון, הדבר הבסיסי הוא לדעת מהם נתוני הפתיחה, משמע כמה שוות זכויות הבנייה שבידי הדיירים, שהם למעשה בעלי המגרש והמבנה.

"לכן, מומלץ לפנות לשמאי מקרקעין שיבצע אומדן ובדיקת היתכנות כלכלית לפרויקט, יסביר לדיירים עוד בתחילת התהליך מה טיב הזכויות שלהם, ויתרה מכך, מה שוויון של אותן זכויות. רק כאשר הדיירים יידעו באופן מדויק מהו שווי זכויות הבנייה שבידם, הם יידעו לנהל מו"מ נכון, שכן כך יבינו האם התמורה שהציע היזם אכן משקפת באופן סביר את חלוקת הרווח בינו לביןם. "הכי קל לבחור בינם שמציע הכי הרבה, אבל לעיתים גם התמורה הזו אינה מספיקה על מנת לגרום לאיזון. מאידך, יש לוודא כי היזם הוא בעל ניסיון ושומר על מרווח מספיק לעניין הרווח שלו, וזאת על מנת שלא ייווצר מצב שהתמורה שהציע לדיירים תוביל לכך שבעתיד הפרויקט ייתקע, מכיוון שהוא לא מספיק רווחי עבור היזם, או שהוא עלול להיות מושפע בקלות מעלייה בעלויות הבנייה או מתנודות שווי בשוק".

אורי שוסטר

דרך העצמאות 40 יהוד  
טל': 03-6325520  
www.tamarab.co.il  
info@tamarab.co.il

הכתבה נערכה בשיתוף החברה