

## \*עו"ד יריב בר-דיין משתתף בוועידה השנתית להתחדשות עירונית ומסביר שאפשר גם אחרת



זאת: אריאל גוי

בראשית שנות ה-80 של המאה הקודמת, שודרה בגלי צה"ל תוכנית אקטואליה בשעות הצהריים, שמה של התוכנית היה למיטב זכרוני "שעתיים משתיים". בהיעדר ערוצי בידור ומינים אחרים, נהגתי להאזין לתוכנית זו בקשב רב ובהתלהבות השמורה אך לתיכונסטים. אחת הפינות האהובות עלי הייתה פינתו של ח"כ מאיר שטרית, שכיהן בזמנו כראש העיר הצעיר של יבנה. מר שיטריט תאר בלשונו הציורית מצבים ותרחישים יומיומיים שונים והעניק להם חיות אחרת, נחשנית ויומית כאשר הפתרון לבעיות שתוארו היה רענן ולא שגרתי- מר שטרית נהג לסיים את פינתו במשפט שתמצת את שנאמר: "אפשר גם אחרת".

מסיבות שונות דבריו של ח"כ שיטריט נזקקו בזיכרוני ובמידה מסוימת היה בהם כלי ששירת את מעשי גם שנים ארוכות לאחר מכן. נזכרתי בתקופה האחרונה במשפט זה על רקע היוממות החדשות של שר האוצר ("מע"מ בשיעור אפס") וראש הממשלה ("מחירי מטרה") שנעודו איך לא, לפתור במטה של קסם את מצוקת הדיור במדינת ישראל.

אין פתרון אחד לריבוי הבעיות שנוצרו כאן בעשר השנים האחרונות, אולם משלל הפתרונות שמגוסים הלכה למעשה על גב הציבור בתקופה האחרונה ועד כה רק גרמו לעלייה במחירי הדיור והרחיקו את מעמד הביניים מצורך (ולא מחלום) הדיור, נעדר

דווקא המרכיב החברתי אשר יש בו, לעניות דעתנו, כדי לפתור חלק מהמצוקה ודווקא באזורי הביקוש.

הכל מסכימים, כי הגדלת היצע יחידות הדיור לבניה באזורי הביקוש יכול להביא למיתון העלייה במחירי הדיור ואף להורדתם. הדעה הרווחת היא כי היצע הקרקע הזמינה לבניה ובעלת פוטנציאל התכנון באזורי הביקוש בארץ קטן מאד. בניגוד לאמור לעיל אנו סבורים כי קיימות עתודות הקרקע גדולות באזורי הביקוש והן זמינות ונמצאות בהישג יד וזאת על דרך ההתחדשות העירונית.

התחדשות עירונית אמיתית הינה בראש ובראשונה הליך חברתי בו בעלי הדירות הישנות, הכניות ובניינים, אשר סיימו זה מכבר את תפקידם ההיסטורי, לוקחים את גורלם בידיהם ופועלים לשינוי מצבם בלי להמתין שמי ממקבלי ההחלטות יפעל עבורם לשינוי המיוחל. כתוצאה מהליכים יסודיים ומקצועיים נאז, בהם נקט משרד הבינוי והשיכון באמצעות הוועדה הבין משרדית למתחמי התחדשות עירונית בשנים האחרונות, נוצרה מערכת סדורה של החלטות וכלים לקידום כמות גדולה מאד של יחידות דיור לבניה בטבור אזורי הביקוש.

כל שיש לעשות הוא לפעול במחישות ובאמצעות בעלי הזכויות בקרקע, הם הדיירים, לצורך יצירת אלפי יחידות דיור זמינות בכל שנה, וכן, "אפשר גם אחרת": במהלך שנת 2014 השלמנו את החלק הראשון בשני פרויקטים מיוחדים בשכונת נווה שרת בת"א ובשכונת מורשה ברמת השרון.

בפרויקט "רימוני תדהו" ברחוב החלוץ ברמת השרון, החלו העבודות במתחם ושלושת הבניינים הישנים ובהם 48 דירות נהרסו לצורך בניית שני בניינים חדשים ומודרניים ובהם 192 דירות חדשות בסמוך לפארק גדול.

בפרויקט חברתי זה, יזמו בעלי הקרקע את ההליך ובתוך 22 חודשים אושרה למתן תקף תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שאפשרה את בניית הפרויקט, הפרויקט הזכרו בפרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי, ניתן פטור מחובת תשלום היטל השבחה ופטור מתשלום דמי היתר לרמ"י. לא חלפו יותר משלוש חצי שנים מאז החלנו לטפל בפרויקט זה עד ליום שבו החלו עבודות הבניה במתחם ע"י היום שנבחר ע"י הדיירים-חב הבניה תדהו, והכל ביוזמה פרטית ללא מימון ציבורי כלל.

גם בפרויקט "גריין פארק" בשכונת נווה שרת בת"א שהינו פרויקט הפינוי בינוי הגדול ביותר המבוצע היום במדינה, ואשר אף הוא היה פרי יוזמת הדיירים, החלו העבודות ע"י היום שנבחר ע"י הדיירים (חב"גריין פארק שהינה שותפות של החברות אלקטרה, מטרופוליס ואס.ג'י.אס) לאחר שעשרת הבניינים הישנים שבהם 154 דירות ישנות נהרסו ובמקומם יבנו 447 דירות חדשות בשישה מגדלים יוקרתיים.

בשני פרויקטים אלו נבנות היום 639 דירות חדשות, אשר חלק הארי שלהן כבר נמכר.

אנו מטפלים היום בעשרות פרויקטים ברחבי הארץ ודומה כי בתקופה האחרונה חלה תפנית משמעותית באופן שבו כלל המעורבים בתחום הפנימו את כללי המשחק ואת החשיבות הרבה שיש בקידום עסקאות מסוג זה. כך למשל, לפני פחות משנה התחלנו לטפל בשיתוף עם חב' וקסטן גוברין גבע במתחם "הצנחנים" בנווה שרת בת"א. מדובר במתחם הנמצא בחלק המזרחי של שכונת נווה שרת הנושק לקריית עתידים. במתחם זה 128 דירות קיימות. עיריית תל-אביב ביצעה באופן שיטתי ומסודר הליך אשר קידם את הוודאות הסטטורית באפשרות לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בשכונה מבוקשת זו וערכה הן תוכנית מתאר (ת"א 5000) והן מסמך מדיניות לשכונה, אשר חלקו את השכונה למתחמים וקבעו מדיניות תכנון לכל מתחם. מתחם "הצנחנים" הינו אחד מהמתחמים הללו. דיירי המתחם התאגדו

באמצעותנו ובתוך פחות מארבע חודשים מהיום שבו הוגשה התוכנית לדיון בוועדה המקומית, דנה הוועדה בתוכנית החדשה, אשר נערכה בתאום עם גורמי התכנון בעירייה, הדיירים וצוותי התכנון והמליצה על הפקדתה. התוכנית נזונה בימים אלו בוועדה המחוזית ואנו צופים כי בתוך מספר חודשים היא תאושר למתן תקף לבניית 370 דירות חדשות וזאת בפרק זמן קצר במיוחד לקראת התחלת בניה והכל כתוצאה משיתוף פעולה איכותי בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט - בעלי הקרקע שיזמו את הפרויקט והחליטו לקדמו, הצוות המקצועי שלהם, גורמי התכנון בעירייה אשר קבעו מדיניות לאורה יש פעול והוועדה המחוזית אשר דוחפת ומקדמת את הפרויקטים מסוג זה.

מתחמים מסוג זה כדוגמת המתחמים שתוארו לעיל, שזורים בלב המרקם העירוני, הפוטנציאל שלהם הוא אין סופי. יש להסיר את הקיבוע המחשבתי ולהפסיק לחפש את המטבע מתחת לפנסים המוארים תוך הסטת תשומת הלב אל בעלי הקרקע (הדיירים) ולקידום החברתי הטמון בפרויקטים מסוג זה וכלל יצירת מאות אלפי יחידות דיור חדשות להגדלת היצע באזורי הביקוש.

\*הכותב הינו בעל משרד עורכי דין יריב בר-דיין בתל-אביב המתמחה בגדל"ן, ומבעלי החברה לפיתוח והתחדשות עירונית והיועץ המשפטי שלה. ▽