

ירושלים עולה על מפת ההתחדשות העירונית

עד לאחרונה היקף הפרויקטים של תמ"א-38 בירושלים היה נמוך מאוד. אך שינוי מדיניות ועדות התכנון והבניה העלו את ירושלים על מסלול חדש של התחדשות עירונית ולמעשה הבירה נמצאת היום בעיצומו של תהליך תחייה עירונית מאת: עו"ד קרין לב

במציאות בה קיים בירושלים מחסור משמעותי בעתודות קרקע עבור מגורים וכאשר מצאי הקרקעות הנוכחי בעיר אינו נותן מענה לצורך הקיים, הפתרון הנכון הוא לחזור פנימה אל מרכז העיר, לחדש את הבניינים הקיימים ולהוסיף עליהם יחידות דירות חדשות.



עו"ד קרין לב (אבן בדולח)

ירושלים היא העיר הגדולה בישראל, אולם ביחס לגודלה היקף הפרויקטים של תמ"א-38 בה הוא נמוך מאוד. בהתאם לדו"ח הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שפורסם ב-17.09.2018, עולה כי ירושלים מפגרת אחרי ערים מרכזיות כמו תל-אביב וחיפה. כך למשל, בתקופה שבין 07.2017-06.2018 נוספו בירושלים 353 דירות לבניינים קיימים במסגרת תמ"א 38/1, בעוד

בבתל-אביב נוספו 1,068 דירות ובחיפה 668 דירות.

יחד עם זאת, נציין כי ירושלים הייתה אחת הערים שהחליטה לקדם תוכנית על-פי סעיף 23 לתמ"א 38 (שמדבר על התאמת הוראות התמ"א למציאות התכנונית הקיימת באזורים שונים, לפי מאפייני אותם אזורים ועל מנת להפוך את יישום המנגנון העומד בבסיס התמ"א לאפקטיבי וכדאי מבחינה כלכלית). עם אישור תוכנית 10038, ניתן לראות את הנסיקה בהיקף הבקשות להיתר ובמספר ההיתרים שאושרו.

זינוק משמעותי

במהלך שנת 2017 אושרו ברחבי העיר ירושלים היתרי בנייה ל-38 פרויקטים שונים במסגרת תוכנית המתאר לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה תמ"א-38. מדובר בזינוק משמעותי לעומת השנים הקודמות, כאשר בשנת 2016 אושרו היתרים ל-27 פרויקטים, ב-2015 אושרו 16 היתרים ובשנת 2014 אושרו שמונה היתרים בלבד. בסך הכל, עד סוף 2017 אושרו בירושלים 101 היתרי בנייה הכוללים תוספת של 823 יחידות דיור לעיר. גם מבחינת תוספת יחידות דיור נרשמה עלייה במהלך 2017 לעומת שנים קודמות, כך שבשנה זו כוללים ההיתרים שאושרו תוספת של 426 דירות חדשות, זאת לעומת 248 יחידות דיור ב-2016 ו-108 יחידות דיור ב-2015.

שינוי מדיניות ועדות התכנון והבניה העלו את ירושלים על מסלול חדש של התחדשות עירונית ולמעשה ירושלים נמצאת היום בעיצומו של תהליך החייה עירונית. פוטנציאל הבניה הגלום בעיר הינו עצום. בהתאם לדו"ח שנכתב על-ידי אורי ברשישת ותרצה פרנקל בשנת 2016, תחת הכותרת "תהליכי התכנון והפיתוח למגורים בירושלים לשנת 2040", מספר יחידות הדיור שצפוי להיבנות במסגרת תמ"א-38 בעיר עד שנת

2040 הינו כ-6,500 דירות. ההערכה התבססה על בחינת המבנים המיועדים לחיזוק לפי הוראות תמ"א-38.

התנאים הכלכליים קיימים

ככלל ידוע שחיזוק מבנים קיימים מכוח תמ"א-38, תוך ניצול זכויות הבנייה שהיא מאפשרת, הוא פרויקט מסובך ביותר, המורכב אף יותר מפרויקטים חדשים למגורים. יישום תמ"א-38 בירושלים, חשוב לומר, דורש מומחיות ותכנון קפדני, אשר אמורים לשדרג את מראה הבניינים הישנים, ובמקביל לא לפגוע במרקם העדין של השכונות ובייחודיות האדריכלית של העיר. בנוסף לכל אלה, יש לקחת בחשבון טופוגרפיה הררית ומאפייני האוכלוסייה הדתית בתכנון מרפסות. כך למשל מספר אלעזר אופק, מנכ"ל חברת אבן בדולח בע"מ: "פרויקט תמ"א יקום או ייפול על תכנון של מרפסות סוכה", שכן תכנון בניינים ישנים מחדש, תוך הוספת דירות חדשות מקשה מאוד על הוספת מרפסות סוכה.

חברת אבן בדולח היא בעלת ניסיון רב של למעלה מעשור בענף היזמות והבנייה לאוכלוסייה הדתית. כך למשל, החברה מתכננת במסגרת הפרויקטים בירושלים מרפסות סוכה נשלפות כמעין מגירות. לסיכום, לדעת מנהלה של חברת אבן בדולח, התנאים הכלכליים לכדאיות ביצוע פרויקט תמ"א-38 נמצאים בירושלים - ביקוש גבוה למגורים וערכי קרקע גבוהים.