

אזור השרון הוא הראשון בפוטנציאל להתחדשות עירונית

האדריכלית רותי הרשקוביץ: "הממשלה והעיריות חייבות לצמצם ביורוקרטיה של תמ"א 38, לעודד את היזמים ולפעול להסברה נכונה בקרב התושבים הוותיקים"



מוטי בן ששון. "נושא ההתחדשות העירונית חייב גורם מתווך"

"אין זה סוד שאזור דרום השרון הוא מהיקרים והאטרקטיביים למגורים בישראל", אומרת האדריכלית רותי הרשקוביץ בעלת בר-הרשקוביץ אדריכלים. לדבריה, קיים באזור שילוב של קרקע יקרה מאוד, שעליה ממוקמות שכונות ותיקות שנבנו בשנות ה-60 וה-70 של המאה שעברה המשוועות להתחדשות, הן באמצעות תמ"א 38 והן באמצעות פינוי-בינוי. להערכתה, ניתן לקדם כ-60 אלף יח"ד חדשות בחמש ערי השרון הדרומי: רעננה, הרצליה, כפר סבא, הוד השרון ורמת השרון. "האבסורד הגדול", מדגישה הרשקוביץ, "הוא בכך שבהוד השרון לדוגמה נבנות כיום במתחם 1,200, במתחם 305 ובקרוב במתחם 302 אלפי יחידות דיוור חדשות, אך למעשה מדובר בבזבוז קרקע ובעלויות פיתוח אדירות. אם במקום זאת היו הולכים על התחדשות עירונית כוללת לאורך ציר דרך רמתים ושיכונני מגדיאל, היו גם מוסיפים אלפי יחידות דיוור בעלות זולה לאין שיעור, וללא כל צורך בפיתוח תשתיות חדשות ובד בבד משביחים את האזורים הוותיקים. על הממשלה והעיריות לעשות כל שביכולתן כדי למצמצם ביורוקרטיה, לעודד את היזמים ולפעול להסברה נכונה בקרב

התושבים הוותיקים בכדאיות ההתחדשות העירונית לעתיד טוב יותר". יוסי חסון, מנכ"ל החברה לחיזוק מבנים בישראל, מדגיש כי ערים דוגמת רעננה והרצליה, שנהנות מפרויקטים חדשים רבים לצד בתים ותיקים, שחלקם הגדול בני שלוש וארבע קומות, יכולות ליהנות במיוחד מתוספת של 2.5 קומות במסגרת תמ"א 38, שגם תשביח את נכסי הדיירים והתושבים הוותיקים וגם תביא לדיירים מבחוח שיזרימו דם חדש. לעומתם מוטי בן-ששון, מבעלי המרכז להתחדשות עירונית מקבוצת אפיקים 38, רואה את הדברים אחרת. לדבריו, כל עוד לא יוכנס סדר לנושא התמ"א והפינוי-בינוי, ימשיכו פרויקטים אלה להתקדם בעצלתים, ולעיתים קרובות להתקע בין הדיירים והיזם. לשם כך, טוען בן-ששון כי יש צורך בגורם מתווך דוגמת מינהלת. כלומר, חברה חיצונית וניטרלית שתייצג את הדיירים מול היזם ותדאג שהקבלנים ימלאו את כל חובותיהם. "אנו במרכז להתחדשות עירונית זיהינו את הצורך ההכרחי בחיבור כל הקצוות והגורמים האינטרסנטיים על מנת שהפרויקט יקרום עור וגידים וייצא לדרך, שבסופה יעמוד בניין חדש ומשודרג עם כלל התוספות

והסטנדרטים המקובלים אחרי כל הבדיקות ועל פי כל האישורים בחוק". חיים מאירוביץ, מבעלי קבוצת מאירוביץ-גלנור, אומר כי חבל שממשלת ישראל, שחרתה על דגלה עוד ב-2005 את נושא קידום התמ"א 38 ופינוי-בינוי, הותירה את הנושא בתוך ואקום. לדבריו, העיריות מבולבלות לחלוטין, וכל עירייה וכל מהנדס עיר מושכים לכיוון אחר. מאירוביץ מדגיש כי במקרים רבים העירייה מתכופפת לתכתיבים ולחצים של שכנים החוששים מהשינוי שיבוא בעקבות התמ"א. יגאל צ'ודנר, מנכ"ל נתיבי הקמה, גורס כי הבעיה המרכזית אינה דווקא יחסי דיירים-יזם אלא הביורוקרטיה הבלתי אפשרית. "לאחרונה פיתחנו במשרד שלנו מודל המקצר מאוד את 72 התחנות הסיזיפיות שכל יזם צריך לעבור בדרך לאישור המיוחל, כך שכל התהליך מסתיים תוך 6-9 חודשים בלבד", הוא אומר. מירה שפיר