

תל אביב-יפו

המדד להתחדשות עירונית מדלן גלובס תמ"א 38



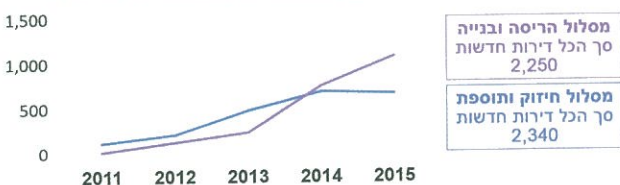
| מקום | שם חברה | סה"כ פרויקטים | | בתהליך מתקדם | | בביצוע | | מאוכלסים | |
|------|--------------------------------------|---------------|------|--------------|------|--------|------|----------|------|
| | | ארצי | בת"א | ארצי | בת"א | ארצי | בת"א | ארצי | בת"א |
| 1 | אקו סיטי אס.אל יזמות ובנייה בע"מ | 34 | 24 | 24 | 15 | 9 | 9 | 1 | 0 |
| 2 | קריגר נדל"ן | 18 | 16 | 9 | 7 | 7 | 7 | 2 | 2 |
| 3 | החברה לחיזוק מבנים בישראל | 18 | 10 | 9 | 5 | 8 | 5 | 1 | 0 |
| 4 | URBAN נדל"ן | 33 | 10 | 19 | 5 | 11 | 3 | 3 | 2 |
| 5 | קבוצת א.א רופשטיין בנייה ופיתוח בע"מ | 9 | 3 | 5 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| 6 | סבוראי נדל"ן | 4 | 4 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 3 |
| 7 | קבוצת חג'י | 14 | 14 | 8 | 8 | 6 | 6 | 0 | 0 |
| 8 | התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן | 24 | 6 | 11 | 2 | 3 | 1 | 10 | 3 |
| 9 | י.ח. גרינברג בנייה ופיתוח בע"מ | 21 | 11 | 14 | 9 | 7 | 2 | 0 | 0 |
| 10 | אנשי העיר | 12 | 7 | 7 | 5 | 4 | 1 | 1 | 1 |
| 11 | אנגלאינוסט התחדשות עירונית | 25 | 4 | 12 | 2 | 8 | 2 | 5 | 0 |
| 12 | RAYK GROUP | 9 | 4 | 4 | 2 | 4 | 1 | 1 | 1 |

פעילות ההתחדשות העירונית ניתוח מדלן

תל אביב-יפו ניצבת במקום השני בישראל מבחינת היקף פעילות ההתחדשות העירונית, עם 12% מסך הפרויקטים של תמ"א 38 שאושרו עד כה. הפרויקטים השונים מקודמים על ידי כ-230 יזמים, כאשר ארבעת המובילים אחראיים לכ-10% מהפרויקטים, נתון שמבטא ביזור של נושא היזמות בעיר בהשוואה לערים אחרות. כ-160 פרויקטים בעיר כבר קיבלו היתר בנייה או אוכלסו, ועוד כ-350 מבנים ממתכנים להיתרם.

המדיניות העירונית מווסתת את הבנייה, ותלויה אזור גיאוגרפי: בשכונות נוה עופר, יפו ג', יפו ד', כפר שלם ונחלת יצחק ישנן תכניות אסטרטגיות באישור או בהתהוות שמעוררות תמ"א 38 או פינני-בינוי ככלי לקידום התחדשות השכונות. זאת בעוד שבשכונות החזקות יותר כמו הצפון הישן, ישנו ניסיון להגביל את זכויות הבנייה, מתוך רצון לשמר את אופי השכונה ובמטענה שבנייה מאסיבית תעמיל על התשתיות. בצפון הישן והחדש אושרה עקרונות ב-2015 'תכנית הרובעים', שמתיימת לתת פתרון כולל שמשלב תמ"א 38, זכויות בנייה אחרות ומימור מבנים היסטוריים.

מספר דירות חדשות לפי בקשות להיתרים במסגרת תמ"א 38



התוצאה הצפויה היא הגברת תנופת הבנייה בשנים הקרובות לכדי אלפי יחידות דיוור חדשות, כאשר ישנה כוונה ליישם תכנית דומה לשכונות לב העיר. למרות ריבוי הפרויקטים, מספר יחידות הדיוור הצפוי להתווסף לעיר במסגרת מהלכי התחדשות עירונית הוא קטן יחסית, כתוצאה מתוספת ממוצעת נמוכה של כ-7 דירות לבניין. הממוצע משקף את שווי הקרקע הגבוה, שכן פרויקט הופך לכדאי כבר עם תוספת דירות מינימלית. גם מדיניות העירייה מגבילה את יישום תמ"א 38, בהעדיפה תכניות פינני-בינוי אותן מקדמת הרשות בעיקר בשכונות במזרח העיר ובדרומה. שווי הקרקע בשכונות המבוקשות בתל אביב-יפו, שגבוה פי 2 ואפילו 3 ממרבית ערי הלואין סביבה, יחד עם תהליך מיסוד הזכויות בהובלת העירייה והסדרת כללי המשחק בשוק התמ"א 38 בכלל, עשויים לתרום למובילותה של העיר בתחום בעשור הקרוב.

דבר מהנדס העיר תל אביב-יפו

בשנים האחרונות מובילה עיריית תל אביב-יפו עשרות תכניות להתחדשות עירונית, שנועדו לשרת את התושבים מתוך הסתכלות אסטרטגית מתוכננת על מבנה ומרקם החיים בעיר שנים קדימה.

חידוש עירוני, כפי שאנו רואים אותו, הוא תלוי מקום ונובע משיקוף התכנון המקומי, יעדים ומטרות עירוניות, כושר נשיאה של אזור, דמוגרפיה, קיום שטחים פתוחים וציבוריים ועוד. תכנון נכון של המרחב הציבורי ושמירה עליו לאורך שנים הוא הבסיס לאיכות חיים בסביבה האורבנית והמנוע העיקרי להתחדשות עירונית וצמיחתה של העיר. עמדת העירייה והעומד בראשה הינה כי תכניות התחדשות עירונית ובכללן פרויקטים רבים של פינני-בינוי, הן פתרון אולטימטיבי לתוספת יחידות דיוור לעיר תוך מתן מענה לצרכי ציבור. במסגרת תכנית המתאר לעיר תא/5000 נקבעו כ-8000 דונם (כרבע משטחי המגורים בעיר) למתחמי התחדשות עירונית, 70% מהם בדרום העיר ומזרחה, כאשר פרויקטים אלה צפויים להביא לעלייה משמעותית במספר יחידות הדיוור בעיר, הרבה מעבר לכל פרויקט נקודתי של תמ"א 38 שמוסיף יחידות ספורות בלבד.

אנו מעודדים ותומכים בקידום תכניות אלה, כולל תימיה של החברה העירונית "עזרה וביצוע" למימון תכנון עבור הדיירים, ובמקרים רבים אנו פועלים יד ביד עם היזמים, גם ברמה התכנונית וגם בוועדות האישור השונות, על מנת להאיץ ולקדם תכניות אלה. דוגמא מצוינת לכך מתבטאת ב-2 שכונות: שכונת נוה שרת בצפון-מזרח העיר, אשר בה כבר אוכלסו הפרויקטים הראשונים ועוברת מהפכה של ממש בשנים האחרונות ושכונת יד אליהו במזרח העיר, העומדת בפני התחדשות עירונית מואצת. בכל תכניות הפינני-בינוי אשר אנו מקדמים, ניתנת תשומת לב מרבית להשאת האוכלוסייה המתגוררת במקום תוך מציאת פתרונות כלכליים להורדת מחיי הדיוור ע"י הורדת מחירי התחזוקה של המבנים החדשים, הסכמים עם היזמים, הפעלת חברות ניהול מתן פטור מהיטלי השבחה בפרויקטים בדרום העיר וביפו ועוד.

כל אלה ועוד מצטרפים למאמצים הכבייים וההשקעה הרבה שלנו בקידום ההתחדשות העירונית בעיר. לא בכדי התחלת הבנייה למגורים בתל אביב-יפו מגיעות לשיאים ושיעורן גדול יותר מחלקה היחסי של העיר באוכלוסיית המדינה.

בברכה,
עודד גבולי

