



בנייה רכבת בחולון שיירוס כחלק מפרויקט התחדשות עירונית צילום: איל טאג

בניה ותנאים למימוש תוספות בנייה. התוכנית גם קבעה הסדרים תכנוניים שיאפשרו להרים מבנה הדורש היוקק ובננות במקומו בניין חדש, לפי תקן בנייה מתוקמים ובתוחים יתירה. המטרה המשנית – הגדלת הייצ' יירות הדירור באורי הביקוש והחולות המהירים עקב לכך – נחפה בה' לוף החנסים להיות המרמי.

הרבה חוץ עבר מעברבי הבטון, אולם המהירים לא ממש ידרג. תמ"א 38, במילוי בעירן תוכנית מהיר למשתכן, המ' גבילה את הקrukoot לבנייה חדשה רק למס' כ柔ים המיעדים לתוכנית, נחפה לאחד הנתיבים המשמעותיים לבנייה כיום, ומהווה כל' עבור תהליכי התחדשות עירונית. לפי תחזיות משרד הבינוי והשיכון, עד שנת 2040 אמורה הבנייה דורך פרויקטים של הת' חדשות עירונית (מסלול תמ"א 38 ומתחמי פינוי-בינוי) להוות לפחות כשליש מסך הבנייה החדשת בארץ.

תמ"א 38 אפשרה לשכונות ישנות וב' נייניות בודדים שנבנו לפני שנות ה-80 לע' בר רענון ומתייחת פנים. הרשות מרווחת אפשרות של שיפור התשתיות היישנות וחלוקת גם יודעות לדירוש מהיים תמורות צ'בר ריוו, בעוד שהדריירם מרוויים שיפור בכינות החים ולרוב גם עליית שוו של הנכס סכרי שותם. אפילו זה בעיל' דירות ישנות מצלחים להעלות את שווי הדירה רק בזכות חווה חותם מול יום תמ"א 38.



על הניר, תוכנית המתאר לחיזוק מבנים מפניהם רעדות אדמה נועדה בעיקר לשרת תושבים באזורי סיון ולהזיל את מחורי הדירות באמצעות הגדלות הייצ'ם. בפועל, היא תטמeka בשכונות המבוססות במרכז הערים ותרמה לעליות מחירם **גילי מלניצקי**

ג בית מס' 3 ברחוב מל'ץ 3 שבתל אביב, במקום שבו הוגורה מאניה ביאליק לאחר מוותו של בעלה, המשורר הלאומי, עמד במשך שנים בית באוהאוס מש' לחיי שנות ה-30. המבנה הותקן Zukunft לשיקום ולחידוש מסדר ערך טפחות, וכיום שוכן בש' טח בעיר הלבנה, גם חלים עליו כל' השמור המהמירים של אנסק'י".

במסגרת מסלול חזוק של תמ"א 38, קיבל הבניין היתר לתוספת של שתי קומות וחצי, בהן גם לפנטהאוס חדש ומפואר, המוצע למcy' רה' בימים אלה. תמורה מהיר מבוקש של 29.5 מיליון שקל, יקבלו הרוכשים דירה בת 273 מ"ר עם 127 מ"ר של מרפסות, בריכת שחיה על הגג וייחום היסטורי בכל תל אביב.

הנכש משופץ ונבנה על ידי חברת "rotein" שטיין אנשי העיר". כל הדירות במבנה מוע'רכות בשווי של יותר משלשה מיליון שקל, והן רחבות ידיים יותר מרוב הדירות התחדשות בעיר. כך הцентр בנין צנו'ן משנות ה-30-למאל'י נכס'יו הוקה בתל אביב, דוגמה נור' סfat לאופן שבו תמ"א 38 נחפה לאמצעי' ייצור של דירות בוטיק חדשות במכווי הע'רים. איפה תוכנית המתאר הארץ לחיוק מבנים ואייפה הפרויקט במל'ץ.

תמ"א 38 אושה ב-2005. היא קבעה את ההסדרים התכנוניים לחיוק מבנים קיימים מפניהם רעדות אדמה ונוועדה לעורר יומות באמצעות ייצור מסגרת תוכנית שתאפשר מתן היתרי

►► הימים מרווחים לא פחות. בעשור האחרון נכנסו לא מעט קבליינים והברות ייומם לתהום, וכיום כל החברות הגדולות בענף הנרל"ץ מחזיקות מחלוקת או חברנית המתמיהה בהתחדשות עירונית. היעדר עדותות הקראן בעמרכז הארץ ומהיריו הרירות שرك הולכים ומאמירים מסיעים ליזומים להפיק רווח נאה מעורבות בפרויקטם מהסוג הזה, לעומת זאת, בפריפריה אין כמעט יזמות מקבילה עקב מעט כראיות כלכליות עברו השוק הפרט – כאמור, להיות המגנו לפROYקטים בינויים.

מנכ"ל "קרסו מבנים 38": "תמ"א 38 דורשת הרבה יותר יציאה מה קופסה. ראיינו מקרים שבהם נוצרו מוטציות תכנוניות ממש, בחלק מהמקרים זה מעלה את ערך הנכס, ובחלק אחר זה פשוט לא מחייב לדירה"

כן, בנייה חדשה בתל אביב, ברעננה, בר' מת גן, בחוץ וואזר הכרמל בחיפה, תרמה דבאות לשנתנות חלק מהשכונות. מנגד, מלאי הדירות הקטנות והוילות באוטון ערים רק פחת, שהרי הנכסים גדלו, השתרגו וה提יקו. התוונת שנדעה בעיקר לשרת אוכלוסייה דלת אמצעיים בפריפריה, למשל בבקעת הירדן, אזור ים המלח והכנרת, היכן שקיים הסתרות גדולות יחסית לרעדות אדמה, התמקרה דוקא בפל העליון של האוכלוסייה.

דין תם"א 38 אינו 38/2

חברת "קרסו מבנים 38" מתמחה בכך רואיינט של תם"א 38. אחד הפROYקטים שהוא מקרמת ביום אלה הוא "חצצת השדרון", שכונת הפרחים בכפר סבא. הפROYקט מקודם במסלול תם"א 38/1 – מסלול לחיזוק המבנה הקים. עיריית כפר סבא תהרה במסגרת הפROYקט נוספת של שבע דירות חדשות – בחוץ דירת גן, פנטהוס ודופלקס. הדירות המיוחرات בפרויקט נמכרות במחירים גבוהים יותר משולשה מיליון שקל וחצי מיליון שקל – מחיר גבואה בהשוואה לדירות בעיר, אף על פי שלא מדובר בבניין חדש.

ה펜טהוס נמצא בקומה השביעית של הבניין, משתרע על פני שטח רחב של 169 מ"ר בתוספת 55 מ"ר מרפסות ויש לו אדריכל בעיה ציוני אוו. מלבדו תוכנן גם דופל'קס שהכינה אליו היא מקומת הגג, כאשר בקומה העליונה מרפסת רחבה ידיים וקומת אירוח, וכן הגג יורד גרים מדרגות למפלס חדרי השינה.

חמי שאל, מנכ"ל החברה, מסביר כי "הדרירות שנוצרות במסלולי החיווק של תם"א 38 הן תולדה של צורת הבניין הישן והתקבבים שהוא מייצר. הדופלקס הפהיך שקיים בכפר סבא נוצר בעקבות אלוזיב בנייה, ואין לי ספק שלא היינו יוצרים כזה תכנון ייחודי בהליך תכנוני רגילה שבו היינו שולטים בכל הלכתי התכנון ההתקלה".

לדבריו, "בנייה במסגרת תם"א 38 דרישת הרבה יותר יצירות בתכנון וייצאה מה קופסה. ראיינו מקרים שבהם נוצרו מושג טיציות תכנוניות ממש. במקרה הזה מחלוקת זהה ליחסות של הנכס ומעלה את ערכו, ובחלק אחר – זה פשוט לא מחייב לדירה".

המגבילות במבנה מוכתבות במרקם רבים,

מקום חדר המדורג הקים או חדרי הממ"ד,

צורך להתחשב בהם בבניו החדר. ◀◀



תל אביב

הפרויקט: מל'ץ 36, פרויקט תם"א 38/3 בתוספת שימור
היזם: רוטשטיין אנשי העיר

פנטהאוס המתפרש על קומות חמיש ושש בבניין לשימור מהמייר, סמוך למולון "נורמן" ולהotel מונטיפיורי". שטחו הכולל 273 מ"ר-127 מ"ר מurface, והוא כולל חמייה חדרים הננתנים לחילקה מחדש ובריכה על גג. המחיר המבוקש, 29.5 מיליון שקל, כולל שלושה מקומות חניה.

הדמייה: רוטשטיין אנשי העיר

רמת גן

הפרויקט: תם"א 38/1 ברוחוב אנה פרנק 8

היזם:

אנגליאנווסט התחדשות עירונית

בניין כולל 28 דירות על פני שבע קומות עוביים אלה בנייה מתקדמת. הדירות הוותיקות יקבלו תוספת של 25 מ"ר בניי-12 מ"ר מרפסת לכל נכס, מיחסן ושתי מעליות. דירה של 140 מ"ר בניי-160 מ"ר מרפסות השוכנת בקומה העשירה מוצעת לממכר תמורה 5.5 מיליון שקל. כולל ברביעון השני של 2019.

הדמייה: אングלאנווסט



► "גם אם מדובר במבנה שמאפשר להוסף מעליות לפרויקט, בהרבה מהפעמים המועלית תהיה חיצונית ולא ברוחות כי התוכנו שלה מוכתב מהמון אילוצים ומותנהה בהתאם נקודותות שדרישות לעبور את אישור הרשות המקומית, הדירות ואנשי התכנון והביצוע של האפרויקט. זה הרוי לא משוחה שהיה קורה בפרויקט חדש שנבנה מאפס", אומר שלו. "זה מקשה על מיתוג הדירות והדרישות כדירות יוקרה, רחבות ומטופצות ככל שהיא. תול אביב הוא פרויקט לוקיון, אבל בעצם רים אמורים עלולים להיות בקשרים כשםנסים למכור נכסים אלה".

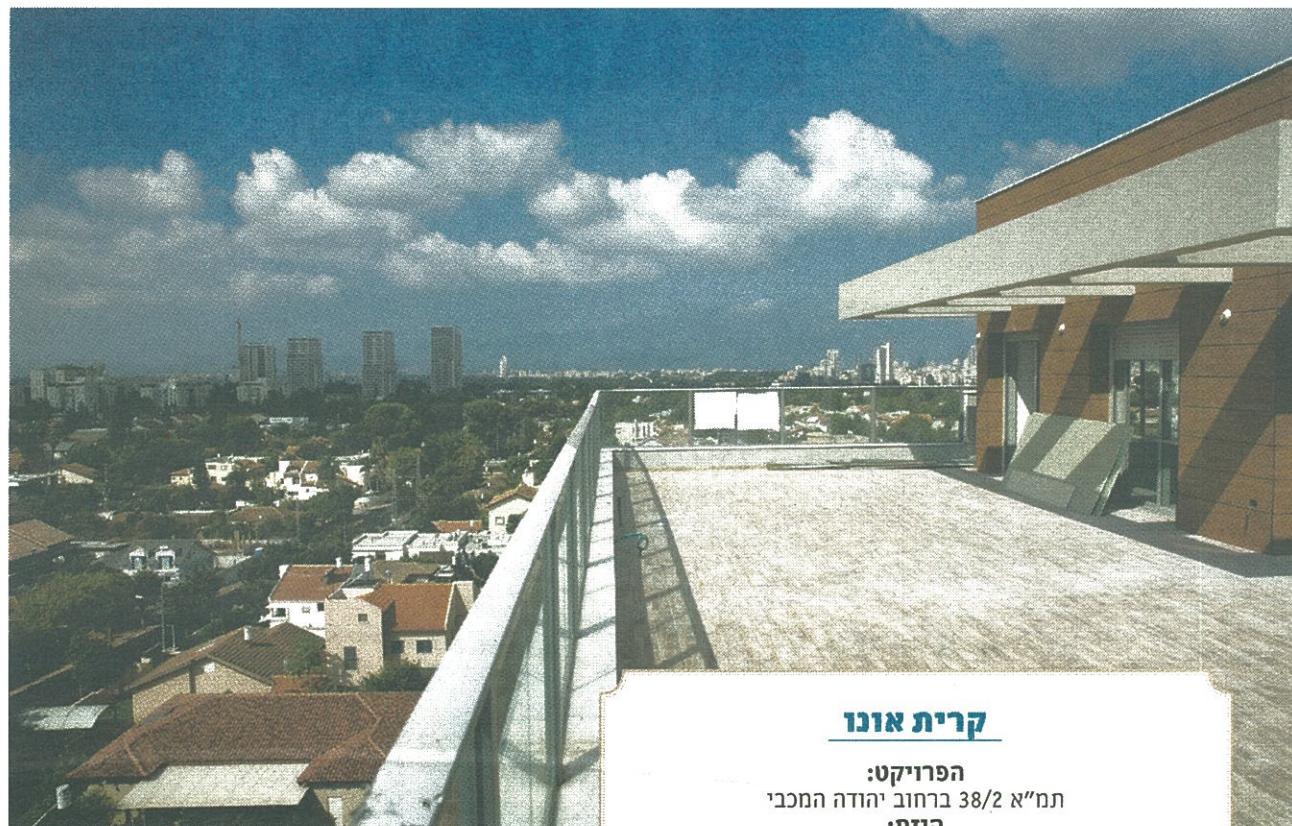
במושואה למגבלות התכנון בדירות שנור צרות במסלול החזוק, במסלול 38/2 (הריסה ונבניה מחדש) נתקלים היומיים בפחות אילוצים, ורבה יותר בהירות בהליכי הבנייה, גם מצד הרשות המקומית. לדבריו שאל, "בפני רויקטים של הרישה ובינוי מחדש, קל יותר לייצר מוצרי יוקרה שלמים עם שירותים וחיללים מושתפים, כפי שנוהג כולם בוגרלי היוקה. גם הזראות הרשות המקומית מוגדרות יותר מלכתחילה מייצרות בהירות לגבי התמורה, למשל בכל הנוגע לתקני חנייה. יש מכפליים ברורים לתוניות וניתן לחלק המקרקעין בין מושגים ומערכות מוגדרות את רכבי היוקה – הנכס לא עומד בסטנדרט של שוק היוקה".

בתל אביב מעדיפים דירות ענק

יוסי חן מ"החברה לחיזוק מבנים", חברה ותיקת יסודית בענף ההתחדשות העירונית המתמחה בעיקר בתל אביב, מסביר כי למורות המדיניות הכלכל ארץ לאפשר יותר מתחמי פינוי-בנייה והריסה ובינוי מחדש המקרקעין בתחום ההתחדשות העירונית ההרבה מן הרובעים הוותיקים בתל אביב נשארה עדין במסלולי היוקה.

"לפנינו שמאפשרים לפROYקט לצאת לדרך, יש לקחת בחשבון את מגבלות העיר הלבנה של אונסק"ו", את הרצון לשמר את אופי השכונות ואת הקייטניונים השננים של ציפיפות", מסביר חן. "וכיוות הבנייה המוגבלת שקיים חלק מן הרובעים מבתיות שנבנו רבעים לפני לヒוזק" ורמיהו? מחד גיסא, השירותים וההבטחות בחו'ם יליים המשותפים המוצעים בפרויקטים של היוקה כלבו מוצמצמים יאוד ולכן נרמה כי גם המחו"ר, שיכולים לגבות זיונים מוגבל. מאידך גיסא, רואקה היהדות שנוצרות במסלול היוקה לא מוגבלות בדרך כלל מבחינת הגודל של יחידת הדיור, וכותזאה מכך נבנים פנטהאוסים רחבי ידיים פי כמה מלאה המתකלים בבנייה חדשה. כמו כן, רואקה מוגבלות הציפות והבנייה, במיוחד בתל אביב ובגביעתיהם, הופכות את המוצר לנידר יותר באוזו, מה שמוסיף לעליות הערך שלו. ◀"

יוסי חן, "החברה לחיזוק מבנים": "אם עיריית ת"א היתה רוצה לדוחף את השוק לדירות קטנות יותר, היא יכולה להשתמש בהנחיות המרחביות כדי לעשות את זה גם בפרויקטים של התתחדשות עירונית – אבל זה לא קורה"



צילום: עופר קנן

קרית אונו

הפרויקט: תम"א 38/2 ברחוב יהודה המכבי

הזמן: אדר בוטיק

שלושה בניינים ברחוב יהודה המכבי 3-7 נהרסו ונבנו מחדש. הבניין יהודה המכבי 3 כבר קובל טופס 4 והתאcls, ואילו השניים האחרים בבנייה מתקדמת. פנטהאוס של שישה חדרים בשטח 174 מ"ר בניו-1 132 מ"ר מרפסות מוצע למכירה ב-5.4 מיליון שקל.

ראשון לציון

הפרויקט: 14 מגדלים בניי 19-31 קומות ובهم 1,400 דירות בקרית האמנים

הזמן: אחים דוניץ

רכשי דירות הפרמיום במגדלים הם ברובם תושבי ראשיה לציון, מהסבירה הקרובה לפROYקט. חלקם מצמצמי דיר שמכאן צמוד קרקע ורכשו פנטהאוס או דופלקס חדשים. ניתן למצוא גם משפרי דיר שכשו דירה סטנדרטית בתחלת דרכו של המים ושדרגו אותה בהמשך לפטהאוס. דירת גג בפרויקט, הממוקמת בקומה 23 ושטחה 183 מ"ר-122 מ"ר מרפסת, עם מחסן וחניה, מוצעת למכירה ב-3.5 מיליון שקל. אכלוס מיד.

הדמיה: א.א. סטודיו





חולון

הפרויקט:
תמ"א 38/1 ברחוב רמת הגולן 29
הזמן:

צՐפְתִי שָׁמַעוּן

בחברה מציגים שרכשי דירות הפרימיום בפרויקט הם משפרי דירות המגיעים מtower שכונת קרית שרת עצמה והעיר. דירת דופלקס בשטח של 104 מ"ר עם מרפסת 12 מ"ר, אשר לה קומה שנייה של 40 מ"ר ומרפסת 65 מ"ר נמכרת ב-2.25 מיליון שקל – מחיר דומה לדירת ארבע חדרים בשכונות החדשנות בעיר. המחיר של דופלקס בפרויקט חיזוק נמור בכ-25% מזה של דופלקס בפרויקט הרישה ובינוי.

הדמייה: רן צרפתי

גביעתיים

הפרויקט:
"מטרופוליס גבעתיים", התחדשות עירונית ברוחב שדה בוקר
הזמן:
מטרופוליס

החברה החלה בהריסת שישה בניינים ישנים משנות ה-50, שעלה חורבותיהם ייבנו תשעה בניינים חדשים שככלו כ-200 יחידות דיור בסך הכל. מכבי הפנטהאוסים השווים החברה מציעה פנטהאוס בן ארבעה חדרים בשטח של 122 מ"ר, הכוללת שתי חנויות ומיחסן החל מ-4.8 מיליון שקל.

רבים מהרוכשים במתהם הם תושבי מרכז גבעתיים שעומנו ניסים להתחדש בדירה באזורי מגורים ותשכבים מפרורי תל אביב שמעוניינים להתקבר עוד יותר לעיר כדי ל凱ר את השהייה בפקקים.



► "בחלק מהרובעים בתל אביב, ח'י ווק ההנחיות המרוכבות כמעט מיעדרות את הדירות הענקיות, וכך נוצרים פנטהאוסים של 300-200 מ"ר בלב תל אביב. מדור ב'פ'ס' יהורי מادر. בRICT שחייב על גג בניין נמור והוא מוצר שכמעט לא קיים", אומר חן ומוסיף כי "למרות המורכבות בתכנון ובבנייה, זו הסיבה שאנו עדים למוצאים יהודים מادر ובוטרי קיימים. קונים שלא רוצים להיות על פס הייצור של דירות המגדלים ולחלק מעלייה עם עוד 500 איש, בוחרים בפרויקטים מהסוג הזה. נוספת על כן, עד כמה שהוא עלול להישמע מוגחר, בדירות שעולות יותר מ-10 או 20 מיליון שקל גם דמי ניהול המטאורפים שגובים במגדלים מהווים פקטו. אנשי לא רוצים להריגש שהם ממשיכים לשלם עוד ועוד על נכס יקר גם ככה".

לפי תחזית משרד הבינוי והשיכון, עד שנת 2040 אמורה הבניה דרך פרויקטים של התחדשות עירונית להוות לפחות
כשליש מסך הבניה החדשה בארץ

לדברי חן, המשך שנים ההנחייה הרווחת בתל אביב הייתה שמירה על מספר היהיות הקיימות בקומת והקפירה לא לשנות את אופי היהיות הדירות בקומת הבניין. לכן בבניינים שככלו להיות בהן ארבע דירות בקומת, רואים לעיתים רק שתי דירות מרוחות במשהו.

"הוראות תם"א 38, תוכנית המתאר של תל אביב וההנחיות המרוכבות, לעיתים מחייבות אותנו לדירות גדולות או דוחفات לציפיות נמוכה מאוד, גם במקרים שהיינו רוצים למוכר דירות קטנות יותר", מס' ביר חן. "להערכתי אם העירייה היתה רוצה לדוחף את השוק לדירות קטנות יותר, היא היתה יכולה להשתמש בנהיות המרוכבות כדי לעשות זאת זה גם בפרויקטים של חדרות עירונית – אבל זה לא קורה. יכול להיות שהוא משרות את המדיניות שלא לגבי אוזרים מסוימים בעיר ושימור האופי שלהם או בכלל הנוגע לפיתוח תשתיתות".

בפנטהאוסים אנחנו צריכים ליכולת של הדיירים החדשניים לעלות את ערכם ולהטיב עם השכונה. מדובר בשכונות שבhem לא היו פנטהאוסים וגגות יהודים עם מרפסות גדרותlotות במלס אחד. זה מוצר שהוא חדש בהשוואה לבנייה הישנה ורק בבניינים שנבנו אחרי שנות ה-80 נוצרו דירות במלס אחד. וזה בעצם מייצר מוצר ערך על דירה עם מדרגות בתוך הבית וזה משדר יוקרה.

היבט החברתי

לדירות היוקרה שנוצרות בתמ"א 38 גם השכונות חברתיות ממשותיות, עם כנסה של אוכלוסיות חומות לשונות שעד לפני רגע היו מאופיין בבניינים ישנים ורעומים. הדיירים המבוססים ומשפרי הדירות לרוב מושכים כל-פי מעלה את המummer הסוציאיל-אקטואני בשכונה ומגוננים את התמיל החברתי.

ב חלק מהשכונות גורמים לתהליכי ההתחדשות העירונית לג'נוטריפיציה, במיווחם במסלולי הריסה ובבנייה ומתמחמי פינוי-ביבני נוי הגודלים. במרקם ובדים הדיירים שבבים לדירותיהם שגדלו לא רק מבחינה מטרית רבים, אלא גם בחשbon הארכוגה ובעלויות התחזקה של הבניין כולה. הדיירים והותיקים כורעים תחת העלוויות שהתייקרו ומעדרים למוכר את הנכס ולעכבר לדירה שמתאימה להכנסתם, שלא השתנתה. ◀◀