

| | | | | | |
|---|---|---------|--------------|------------|------------|
| 9.85x30.29 | 1 | עמוד 29 | כותרת - כלבו | 13/07/2018 | 64346769-5 |
| קבוצת אלמוגאלמוג כדאי חברת בניי - 13821 | | | | | |

השילוש הקדוש

(או: מה דרוש להרמת פרויקט פינוי-בינוי)



רועי שוּוֹץ

ביום שני, לאחר המתנה של שנים ארוכות, התרחשה היסטוריה בחיפה: בתום טקס חגיגי עלו הטרקטורים והדחפורים והרסו את בנייני הרכבת הישנים ברחוב יציאת אירופה 4 ו-6 בקרית שפרינצק, ובכך ניתנה גושפנקה אמיתית לפרויקט הפינוי-בינוי הראשון בשכונות החוף.

התוכנית אושרה כבר מזמן, והתושבים ציפו לה במשך תקופה ארוכה. בשני המבנים שנהרסו היו 26 יחידות דיור קטנות בשטח ממוצע של 42 מ"ר, ובמקומם יוקם מגדל מגורים של 22 קומות ו-126 יחידות דיור בשטח ממוצע של 90 מ"ר. בשונה מפרויקטים של תמ"א 38 שעוסקים בחיזוק נגד רעידות אדמה בכל בניין בודד שעומד בקריטריונים, פינוי-בינוי הוא פרויקט שמוכרוז על ידי משרד השיכון במתחם שלם. היתרונות הגדולים של פרויקט מסוג זה הוא הקלות משמעותיות במיסוי ליזמים וברוך כלל גם התחשבות בתוכנית כלכלית לפי דרישות שמאי (תקן 21), כך שלמעשה המדינה מאפשרת כדאיות כלכלית ליזמים גם בשכונות ששווי הדירות בהן הוא נמוך יותר – בדיוק כמו שכונות החוף שמלאות בפוטנציאל אך עדיין מחירי הדירות בהן הוא נמוך משמעותית מרחובות כמו הירקון ומרגלית והרחובות בשכונת כרמליה, שהם פופולריים מאוד בקרב יזמי תמ"א 38.

פינוי-בינוי הוכרו לראשונה כמדיניות רשמית בישראל על ידי משרד הבינוי והשיכון בשנת 1998. כפי שצויין בתחילת הדברים, מאז החל ביצועם של פרויקטים בודדים בחיפה. הסיבה המרכזית לכך היא הדרך הארוכה והמסובכת לביצוע הפרויקט. מתחמים שלמים בשכונת נוה דוד הוכרו ככאלה המיועדים לפינוי-בינוי, אך הדבר הוביל באופן אוטומטי לעליית מחירי הדירות בהם. דירות אלה נרכשו בעיקר על ידי משקיעים שהריחו את הפוטנציאל הרב בהריסת הדירה הזולה שרכשו ובהפיכתה לדירה חדשה ומודרנית, וכל זה במרחק של פסע מהים. בפועל אושר רק פרויקט אחד בשכונה – לחברת אלמוג כדאי ברחוב אלנקווה – בתקווה שהבניינים הישנים ייהרסו במהרה ויוחלפו במגדלים חדשים.

בפרויקט פינוי-בינוי נדרש שילוב של יזם איכותי, דיירים סבלניים ועירייה חודרת מטרה שמאמינה בכך באמת ובתמים ורואה את הצורך בביצוע פרויקטים כאלה. העירייה צריכה להמליץ למשרד השיכון על מתחם לביצוע הפרויקט (הפנייה יכולה להגיע גם מהדיירים ומהיזם לעירייה), הדיירים צריכים להבין את הפוטנציאל, להאמין בו ולתקשר עם יזם, והיזם צריך להיות מסוגל להריץ פרויקט כזה, שבשונה מרכישת קרקע ובקשת היתר בנייה הוא מודע היטב לכך שמדובר בתהליך מורכב וסבוכ בהרבה.

וכדי להוציא פרויקט כזה מהכוח אל הפועל חייבות רשויות התיכון להתחשב במחירי הדירות הנמוכים ולאפשר ליזם מכפיל דירות מספק כדי שביצוע הפרויקט ישתלם לו מהבחינה הכלכלית, למשל על כל הריסה של דירה בשכונות החוף לאפשר לו לבנות ארבע או חמש דירות חדשות. וזאת כמובן בכפוף למציאת פתרונות תכנוניים הולמים לחניה ולבניינים האחרים בשכונה.

* הכותב הוא מנכ"ל החברה לנדל"ן ומנכ"ל אגודת מכבי חיפה



הריסת המבנים ברחוב יציאת אירופה בקרית שפרינצק צילום דוברות עיריית חיפה