

# דעות

התחדשות עירונית עודד גבול

## תמ"א 38: הבדיה והאמת



תמ"א 38 בתל אביב צילום: עופר וקנין

עם כל זאת – עמדתנו העקרונית והעקבית בעניין תמ"א 38 היא שאנו מכירים בה כל עוד היא קיימת. בעיריית תל אביב-יפו נבנה מסלול מיוחד ויעיל למימוש התוכנית, והעירייה אף מעניקה לתושבים המעוניינים בכך סיוע והטבות באמצעות החברה העירונית עזרה וביצרון. לא בכדי בונים אצלנו יותר מכלל מקום אחר בישראל.

לאחר שנים של ניסיון, ברור לנו שיש דרכים טובות יותר להביא להתחדשות עירונית, כמו פרויקטים של פינוי-בינוי או בינוי-פינוי-בינוי, המייצרים התחדשות של אוור שלם. בניגוד לפרויקטים של תמ"א 38, הם מוסיפים מאות ואלפי דירות באופן מסודר ומתוכנן המבטיח גם את איכות החיים של התושבים לעתיד. זוהי התחרות שות עירונית אמיתית, שניתן לראות אותה היום קורמת עור וגידים בשכונות כמו נווה שרת ויד אליהו וכן ביפו.

אנו עושים מאמצים כבירים ומשקיעים משאבים רבים בכך, ולא בכדי התחלות הבנייה למגורים בתל אביב-יפו מגיעות לשיאים, ושיעורן גדול יותר מחלקה היחסי של העיר באוכלוסיית המדינה. אנו גם היינו הראשונים לבצע ולשלב פרויקטים של דיור בר השגה כמו הפרויקט בשכונת שפירא, שכבר מאוכלס. אך על כל אלה כנראה לא תשמעו מראשי הקבלנים – כי שם לא מקבלים מתנות חינם.

צריך לזכור – תמ"א 38 מעולם לא באה לאוויר העולם (בחסא) כדי לפתור את סוגיית הדיור על כל היבטיה. היא נוצרה כדי לחזק בניינים ותו לא.

הכותב הוא מהנדס העיר תל אביב-יפו

יש משהו הזוי ומקומם בקמפיין שמנדה לים באחרונה ראשי ארגוני הקבלנים בעניין תמ"א 38. קבלנים ויוזמים תפקידם לבנות ולהרוויח מכך – זה לגיטימי ומקובל. לגיטימי גם שהם יהיו בעד תמ"א 38, המניבה להם רווח יומי נאה מזכויות בנייה, שהן משאב ציבורי, הניתן במקרה זה בחינם. אך כשהם מדברים על האינטרס הציבורי, הדאגה לזוגות צעירים, ביטחון התושבים והתחדשות העירונית – בלי להזכיר את האינטרס העסקי שלהם – צריכה להידלק אצלנו נורת אזהרה.

לא ראיתי את ראשי הקבלנים מתנדים לממש את תמ"א 38, שכזכור נועדה לחזק מבנים מפני רעידות אדמה, באזורים שמועדים לפרוענות לפי הערכות המומחים, כמו טבריה, חצור הגלילית, קרית גת, עכו ונהריה. לא שמעתי על הדאגה שלהם מכך שמספר הפרויקטים במרבית הערים והיישובים בישראל – למעט מספר ערים מצומצם באזורי הביקוש – שואף לאפס. כנראה הדאגה לשלום הציבור נגמרת במקום שבו אין רווח – וביחס הפוך לרמת הסיכון.

אני מציע לראשי הקבלנים להתמקד בעבודתם ולעשות אותה היטב, ולא לנסות לספר לנו אגרות על דאגה לציבור. אפשר להתווכח על נחיצותה של תמ"א 38, אך יש לעשות זאת בידיים נקיות ועל בסיס המציאות והעובדות בשטח.

בעיריית תל אביב-יפו מצביעים כבר שנים על הכשלים המעשיים והערכיים של תמ"א 38. בעשור שהיא קיימת נעשו כמה ניסיונות נואשים לתקן אותה, וכעת אפי

שר להבין שפתרון הקסם שמכרו לציבור לא ממש עובד. בפועל, היקפי המימוש הם זניחים; ובאזורי הסיכון ובערי הפריפריה הם אפסיים. זכויות הבנייה – שהן משאב יקר של כלל הציבור – ניתנות בחינם למי שכבר יש לו דירה יקרה באזורי הביקוש ולקבלנים הגורפים רווח נאה לכיסם. גם הדירות שנבנות מכוח התוכנית הן בדרך כלל דירות יוקרה בודדות שתורמתן למי צוקת הדיור זניחה.

ואם מדברים על תכנון אורבני נכון או על התחדשות עירונית אמיתית – התוכנית בכלל אינה מביאה אותם בחשבון. היא אינה דואגת לתשתיות, לשטחים פתוחים ולמבני ציבור הנדרשים לקיום איכות חיים סבירה במרכז העיר. מן הראוי שהוויכוח הציבורי יתנהל על בסיס עובדות ולא על סמך סיסמאות ריקות מתוכן.