



הדמיית פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב עלומים ברמת גן

# תמ"א 38: שוק משוכלל

דני מור, מנהל פיתוח עסקי בחברת קרדן נדל"ן, מסביר כי הליך ההתקשרות בתמ"א 38/2 עבר לאחרונה "קפיצת מדרגה" ומתקרב לשלב של בגרות עסקית, כשהדיירים מעדיפים לתת את הדגש על איתנות פיננסית ומקצועיות של היזם | **נעם גל**

תמ"א (תמ"א 38/2) ברחוב עלומים בשכונת תל גנים המבוקשת ברמת גן. החברה מתכננת פרויקט שימנה 111 דירות חדשות במקומן של 32 דירות קיימות שיהרסו, ב-9 קומות מעל קומת עמודים ו-2 מרתפי חניה. בנייני הרכב בת שייהרסו, נבנו בתחילת שנות ה-60 והם כוללים דירות 2.5 חדרים. הדירות החדשות שייבנו במקומן, יהיו בנות 4 חדרים ויכללו מרפסות מרווחות.

"זה היה אתגר להגיע להסכמות עם שני בניינים נפרדים ולקח לנו שנה וחצי להתקדם עם חתימות בעלי דירות, שמצטרפים להליך בזה אחר זה. יחד עם זאת, זהו אתגר מובנה איתו מתמודד כל יזם באשר הוא, שמבקש לקדם פרויקט מסוג זה, וברור לחלוטין שמדובר בהצלחה משותפת, לדיירים ולנו", אומר מור.

**מה ההבדל בין פינני בינוי לבין תמ"א 38/2?**  
"תהליך של פינני בינוי, לעומת תהליך של פינני בינוי במסלול תמ"א, אורך יותר זמן ומחייב לעבור ועדה מחוזית, ומחייב החרגות ממשלתיות ולכן כרוך במשך זמן ארוך יותר ובהרבה מרכיבי אי ודאות לאורך הדרך. אנחנו בקרדן נדל"ן, מקדמים פרויקטים כאלו ברמת גן - ברחוב עוזיאל וברחוב באר אורה. במרכז הארץ קשה מאוד היום לייצר עסקאות עם בעלי קרקע פרטיים, לאור מגמת המחירים הגבוהים בשוק וגם כשיש נכונות מצד בעלים פרטיים, משך הזמן לעסקה ארוך מאוד. לכן, היכולת לייצר עסקאות במסלול של תמ"א 38/2 מול נציגויות של ועדי בתים, היא ישי-מה הרבה יותר ויוצרת שותפות במובן של WIN-WIN."

ואילו הצעות ריאליות מחייבות הליך נוסף של היכרות מעמיקה עם המציע, שכן מדובר בשותפות עסקית לפרק זמן של 3-5 שנים, מתחילת ההיכרות ועד לסיום המיחול. יתרה מכך, נקיטת הליך תכנוני זה או אחר (תב"ע נקודתית, הקלות בניה וכו'), הינו קריטי באשר למשך הזמן עד קבלת ההיתר, וגם כאן לניסיון המקצועי של החברות המובילות בענף ישנו ערך מוסף עצום שמוערך ונשקל בקפידה ע"י נציגויות הדיירים", אומר מור.

קרדן נדל"ן, שהוקמה בשנת 1988, הינה חברת בת של קבוצת "קרדן ישראל". החברת, בניהולו של מיכאל (מיקי) זיסמן, בנתה במהלך השנים עשרות פרויקטים ברחבי הארץ, בהם למעלה מ-2,500 יחידות דירה. החברה מתמקדת בבנייה של יחידות דירה ברחבי הארץ, ניהול ותחזוקת נכסי נדל"ן מניב וביצוע עבודות קבלן ותשתיות באמצעות חברת הביצוע "אל הר" שבבעלותה. החברה פתחה את זרוע ההתחדשות העירונית בחברה, ונכנסה למספר פרויקטים של פינני בינוי ותמ"א 38.

עם זיהוי מגמות ההתחדשות העירונית הארציות והמקומיות, והיתרונות הגלומים במיצוי פוטנציאל הקרקעות הבנויות במרכזי הערים, הטמיעה קרדן נדל"ן את יכולתיה בתחומי היוזם והבינוי, בפרויקטים של תמ"א 38 ופינני בינוי במרכז הארץ. לחברה פרויקטים, במו"מ ובתכנון לביצוע בערים רמת גן, גבעתיים, תל אביב, חולון ועוד.

אחד מהפרויקטים עליו עמלים בחברה בימים אלו, הוא פרויקט פינני בינוי מכוח



דני מור

**"נקיטת הליך תכנוני זה או אחר (תב"ע נקודתית, הקלות בניה וכו'), הינו קריטי באשר למשך הזמן עד קבלת ההיתר, וגם כאן לניסיון המקצועי של החברות המובילות בענף ישנו ערך מוסף עצום שמוערך ונשקל בקפידה ע"י נציגויות הדיירים"**

תמ"א 38/2 החלה לצבור תאוצה בשנתיים האחרונות, תוך שינוי מגמה ממסלול התקשרות לביצוע תמ"א 38/1 המסורתית לחיזוק ועיבוי, למסלול התקשרות של יזם עם דיירים, הכולל הריסה ובניה מחדש.

בדומה לשוק כלכלי, תחילה נכנסו יזמים זרזים ומהירים שזיהו פלח שוק שטרם הספיק להתגבש ושחמסי הכניסה אליו נמוכים שכן אין צורך בהעמדת הון ראשוני גבוה. בנוסף, בשל העובדה שהחברות הגדולות סברו שההתעסקות במסע שכנוע של דיירים רבים לבצע עסקה, מחייב תשומות זמן ועלות יועצים יקרה, בה בשעה שאין וודאות בהתכנסות ההליך.

בהתאם, ההצעות הראשוניות שהופנו לדיירים נעו בקוטביות עצומה ובפערים ניכרים באשר לתוספת שטח הבניה לדירות התמורה החדשות לבעלים. יתרה מכך, הצעות לא ריאליות או שלא נבחנו ככלים מקצועיים דיים בהיבטים תכנוניים ורישויים נותרו ללא התקדמות או במו"מ מחודש ליציאה מעסקה. אבל, המגמה השתנתה.

"בעת האחרונה, ניתן לזהות כי הליך ההתקשרות בתמ"א 38/2 עבר "קפיצת מדרגה" ומתקרב לשלב של בגרות עסקית בה ההצעות מצד החברות השונות מבטאות כפערים של מטרים בודדים, ושימת הדגש מצד נציגויות הדיירים עוברת לאיתנות החברות, מקצועיות הצוותים המובילים, שקיפות החברות ועוד. כל אלו מעידים כי מתחיל להיווצר שוק משוכלל", אומר דני מור, מנהל פיתוח עסקי בחברת קרדן נדל"ן. "ההשלכות מכך", הוא מסביר, "הן שהצעות מוגזמות ושאינן ריאליות נדחות על הסף,