

15.74x24.61	1/2	עמוד 22	ידיעות אחרונות - כותרת	11/10/2021	79030949-1
ל"דניאלה פד ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					



"בתוך 20 שנה יותר ממיליון דירות יהיו מסוכנות"

קצב ההתחדשות העירונית אינו מדביק את הצורך בחידוש ובחיזוק המבנים בישראל, שהולכים ומתיישנים • בדיקה מקיפה של המבנים מעלה כי כ-400 אלף דירות בישראל נבנו לפני 60 שנה ויותר

מאת אורי חודי

כ-400 אלף דירות נבנו בישראל עד 1960, שהן כ-15% מכלל הדיירות. 330 אלף דירות נבנו לפני 50-60 שנה וכ-400 אלף דירות הן בנות 40-50. כך עולה מבדיקה שקיימה חברת ייעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפי הנתונים המתפרסמים כאן לראשונה, קצב ההתחדשות העירונית אינו מדביק את הצורך בחידוש ובחיזוק המבנים הישנים, ובתוך שני עשורים יהיו בישראל מיליון דירות בנות יותר מ-60. מהנדסים שבים ואומרים שאורך החיים של בניין מגורים הוא 50 שנה. החברה גם בחנה כמה דירות בבניינים ישנים נבנו מחדש בהתחדשות העירונית. על פי נתוני הרשות להתחדשות

עירונית הנגישים ברוח השנתי ל-2020, עד היום ניתנו במצטבר היתרים לכ-18 אלף יח"ד בפניוני בינוי וכ-31 אלף יח"ד בתמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש). כלומר על פי הניתוח של פז כלכלה והנדסה, מספר יחידות הדיור הישנות שנבנו מחדש בהתחדשות עירונית הוא כ-15 אלף בלבד, מספר זעום ביחס למספר הדיירות הישנות.

ניקיון במקום תחזוקה

"בתוך 20 שנה יותר ממיליון דירות ייהפכו למסוכנות. אורך החיים של בניין מגורים יכול להגיע לעשרות שנים, אך ללא תחזוקה הולמת חייו מתקצרים, וגם בניינים בני 50 הופכים לפצצה מתקתקת", כך אומרת דניאלה פז ארז, בעלים ומנכ"לית החברה. "במחקר שערכנו בעבור משרד הבינוי

והשיכון ב-2018 עלה כי אין מודעות בקרב הציבור לחשיבות של תחזוקת מבנים, ויש גם פערים בתחום הרגור לציה שדורשים טיפול. ועדי הבתים משקיעים את רוב כספי הדיירים בנייקיון המבנה ולא בתחזוקת המערכות, וככל שהבניינים ישנים יותר והאוכ' לוסיה המתגוררת בהם חלשה יותר נושא התחזוקה לא מטופל. לדבריה, "גם הפוטנציאל להתחדשות עירונית דוחה את תחזוקת המבנים כי הדיירים ממתנינים לזימים ולחיזוק המבנה במשך שנים, והמצב התחזוקתי של המבנה הולך ומחמיר. גם כשבוחנים את המצב לטווח הרחוק, ככל שנבנים יותר בניינים גבוהים יותר ומרובי מערכות הבעיה תחריף, שכן תחזוקת מגדלים מהותית עוד יותר בשל ריבוי המערכות. התחזוקה

17.39x21.76	2/2	עמוד 23	ידיעות אחרונות - כותרת	11/10/2021	79030950-3
ל"דניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדסה - 53440					

גיל הדירות בישראל

מספר הדירות (מוערך)	שנת בנייה	גיל הדירה (שנים)
480,000	2021*2011	עד 10
340,000	2010*2001	בין 10*20
490,000	2000*1991	בין 20*30
250,000	1990*1981	בין 30*40
440,000	1980*1971	בין 40*50
330,000	1970*1961	בין 50*60
400,000	עד 1960	יותר מ-60

מקור: פז כלכלה והנדסה - עיבוד נתוני למ"ס



ועדות התכנון וועדות הערה. הקצב שבו מתקרמים פרויקטים של התחדשות עירונית לא תואם את הצורך בשטח". נמרוד חושב כי הדרך הנכונה לקדם התחדשות עירונית הוא ליצור גוף מיוחד שזה יהיה כל תפקידו: "יש צורך להקצות משאבים להקמת יחידה בכל רשות מקומית שתקדם במסלול מהיר את התחדשותם של המבנים המסוכנים. היחידה הזאת תמפה את המבנים, והם יקבלו עדיפות בטיפול בוועדות התכנון. צריך גם להגביל בזמן את מועד מסירת החלטת הוועדה המקומית בנוגע לאישור פרויקט - לא יאוחר משישה חודשים, ובתוך שישה חודשים נוספים צריך להינתן היתר בנייה. בנוסף, אם הוועדה מסרבת לאשר פרויקט יהיה עליה לנמק את סירובה, ולא כפי שקורה כיום".

רת הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית, "כיום צריך 10-15 שנה לתכנן ולבנות פרויקט של התחדשות עירונית. הסיבה העיקרית לכך היא סחבת בירוקרטית מצד הרשויות המקומיות,

דניאלה פז ארז: "אורך החיים של בניין מגורים יכול להגיע



לעשרות שנים, אך ללא תחזוקה הולמת חיי מתקצרים, וגם בניינים בני 50 הופכים לפצצה מתקתקת"

מתייקרת, ולעיתים מתוך רצון לחייכון בעלויות הריירים לא מבוצעות עבודות תחזוקה קריטיות". פז ארז מוסיפה כי "אחת ממסקנות הרוח הייתה שיש להקים גוף ציבורי אחראי לתחזוקת מבני מגורים, אך למרות ההמלצות גוף כזה לא הוקם עד היום. התופעה של קריסת הבניינים בשבועות האחרונים צריכה להדליק נורה אדומה ולעודד את מקבלי ההחלטות לנקוט פעולות מתאימות".

זה מצב חירום

ומה קורה בתחום ההתחדשות העירונית? האם חיזוק וחידוש הבניינים יעמוד בקצב? יזמים וקבלנים הפועלים בתחום אינם אופטימיים. "אנחנו במצב חירום וצריך לפעול מיד", סבור דורון נמרוד, מנכ"ל משותף בקבוצת רם ארז