

לעדכוני נדל"ן  
באתר ובאפליקציה  
היכנסו עכשיו



**זירת הנדל"ן המובילה בישראל**  
עורך: עופר פטרסבורג

**נדל"ן היום**

**בדיקת נדל"ן היום**

# סכנה: פחות מ-7% מהדירות שנמצאו בסיכון עברו חיזוק

בשעה שהתמונות מרעידת האדמה בטורקיה קורעות את הלב, בישראל נמשכת הסחבת בכל מה שקשור לחיזוק מבנים ותוכנית תמ"א 38 • האבסורד: עיקר ההתחדשות העירונית נעשה במחוזות המרכז, בעוד שערי הפריפריה שנמצאות על השבר הסורי אפריקאי ומצויות בסיכון גבוה להיפגע – נזנחות



נדרש טיפול מיידי. חיזוק בניין בטבריה צילום: גזעון מרקוביץ



זה מתקרב גם אלינו. ההרס בעיר הטאי בטורקיה, השבוע צילום: אי.בי.אי

עם 11 אלף קריית אונו עם 6000; נתניה עם 5500; חיפה עם 5300; ואשדוד עם תוכניות מאושרות ל-5000 דירות מר צעות בפניו בינוי.

## "הביורוקרטיה מנצחת"

לרובי דודר אוהב ציון, מנכ"ל ובע" לים חברת שיווק הנדל"ן ררא המשווקת עשדות פרויקטים ברחבי הארץ ובהם גם התחדשות עירונית, "בכל אירוע עולמי של רעידת אדמה חזקה או אירוע מקומי של ירי טילים על ישראל, עולה שוב השאלה מרוע הביורוקרטיה מנצחת והמדינה לא מוצפת במיזמי התחדשות שימגנו את הדירות, יוסיפו ממ"דים ויקדו נו ביטחון אישי לאזרחים.

"בכל פעם מוצבת בפנינו המציאות הקשה של מאות אלפי הדירות הישנות שמסכנות את יושביהן, והפי עילות העצלה של המדינה לקידום הנושא. מעבר להיותה כלי להוספת דירות חדשות לשוק, התחדשות עירונית היא כלי להצלת חיים, וזו לא קלישאה, ראינו בטורקיה את מימדי האסון וזה הולך ומתקרב גם אלינו". אז נכון שכמות אישורי התוכניות של התחדשות עירונית אמנם עולה עם השנים, אך עדיין מדובר בטיפה בים אל מול יחידות הדירות שנבנו לפני 1980 וזקוקות נואשות לחיזוק וחידוש. עשרות אלפי משפחות עדיין ממתנות לסיוע מהי ממשלה חריגה הרשויות המובילות מגלה כי עיקר ההתחדשות העירונית נעשית במחוזות ת"א והמרכז, בעוד שערי הפריפריה נזנחות מאחור, כאשר דווקא הן אלו הזקוקות להתחדשות במידה רבה ביותר עקב מיקומן על השבר הסורי אפריקאי.

לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – 6.5% מהדירות בלבד.

לפי נתונים מקדמיים לשנת 2022 שפירסמה הרשות להתחדשות עירונית (הדוח המלא יפורסם בחדש מרץ), ניתנו בשנה שעברה היתרי בנייה לכ-15.9 אלף יחידות דור בתמ"א 38 ועוד כ-11 אלף היתרים לדירות בפניו בינוי. הרשות להתחדשות נתנה מענקים בהיקף כולל של כ-221 מיליון שקל לרשויות המקר מיות שעמן חתמה על הסכמי המסגרת להתחדשות עירונית, בגין היתרי הבנייה שהוציאו.

באמצעות ניתוח נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות לשנת 2021, שבוצע בחברת שיווק הנדל"ן ררא, ברקנו מי הרשויות שמקדמות התחדשות עירר נית, בניסיון למפות את הארץ לפי מדר חיזוק הדירות מפני רעידות האדמה. בריווג העדים הכי זריות לפי היתרי בניה לפניו בינוי שניתנו במצטבר, מובילות קריית אונו עם 3500 היתרים ב-9 מתחמים; תל אביב עם 2700 יח"ד ב-11 מתחמים; יהוד-מונוסון עם היתרים ל-2300 יח"ד ב-5 מתחמים; בת ים עם 2086 דירות ב-6 מתחמים; חיפה עם 1700 דירות ב-5 מתחמים; רמת גן עם היתרים ל-1724 יח"ד ב-7 מתחמים; נתניה עם 1443 יח"ד ב-7 מתחמים; רמת השרון עם 900 יח"ד ב-3 מתחמים; ירד שלי עם 860 יח"ד ב-6 מתחמים; ופתח תקוה עם 851 יח"ד ב-4 מתחמים.

בראש רשימת הערים עם צבר התר כניות הגבוה ביותר סביב פיניו בינוי ניצבת רחובות עם 13 אלף דירות מר צעות; אחריה ירושלים עם 12 אלף; ת"א עם 12 אלף; בת ים עם 11.2 אלף; לוד

עשרות אלפי בניינים ובהם מאות אלפי דירות שנבנו כאן לפני 1980. "רעידת אדמה חזקה יכולה להחריב לגמרי ערים כמו קריית שמונה, טבריה, בית שאן, צפת, ערד, אילת, וגם חלקים מירושלים לא חסונים", אמר פייגלין, "למעשה כל האיוורים בארץ שקרובים לגבול המזרחי נמצאים בסכנה, אם כי גם לערי החוף בישראל אין תעודת ביטוח בפני רעידת אדמה חזקה שכזו".

## חוקרים, אבל לא חספיק

לפי דוח מבקר המדינה משנת 2022, ישנן בישראל 610 אלף דירות שנבנו לפני 1980 ואינו עומדות בתקני רעידות אדמה. ב-44 רשויות מקומיות שנבדקו נמצאו 4,840 מבנים המוגדרים מסוכנים. עד כה, בשנים 2005-2020, חוקקו או נבנו מחדש כ-40 אלף יחידות דור במי סגרת תמ"א 38, תוכנית המתאר הארצית

מחקר חדש מגלה נתונים מדאיגים לגבי מוכנותה של ישראל לרעידת אדמה, בעיקר על רקע הרעש החזק שפקד השבר את טורקיה ועלול להתרחש גם אצלנו. בין היתר מתברר כי במהלך העשרים האחרונים חזקו בישראל 40 אלף דירות בלבד במסגרת תוכניות תמ"א 38 ופינוי בינוי – פחות מ-7% מהדירות שהוגדרו ככאלו הדורשות חיזוק. בעקבות רעידת האדמה הגדולה בטורקיה, שגבתה את חייהם של אלפי אנשים והחריבה אלפי בניינים כמדינה, עולה שוב החשיבות של קידום התחדשות עירונית בישראל, ככלי מרכזי להגנת בניינים מפני רעידות אדמה והגנה על האזרחים. חיים פייגלין, סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ ומנכ"ל חברת צמח המרמן, הזהיר השבוע כי אם יתרחש ביישראל רעש אדמה בסדר גודל דומה לזה שפקד את טורקיה, יעמדו בסכנת קריסה