

בפריפריה התחדשות עירונית היא עדיין שמועה

התחדשות עירונית היא כיום סצינה של איזור המרכז. יזמים מסבירים מה צריך לעשות כדי לשנות את המצב ויש כאלה שטוענים שיש ניצני שינוי | אלעד צור

תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) יצאה לדרך כבר בשנת 2005, אך עד היום כמעט שלא יושמה בפריפריה, בגלל הכדאיות הכלכלית הנמוכה ליזמים. על פי הערכות, במקרה של רעידת אדמה דווקא יישובי הפריפריה הקרובים לשבר הסורי אפריקאי כמו בית שאן וטבריה ייפגעו בצורה קשה יותר. למרות זאת, הממשלה עדיין לא אישרה תכנית אופרטיבית לעידוד התחדשות עירונית בפריפריה. על פי דו"ח מבקר המדינה שפורסם במאי 2016, 5% בלבד מתוך הבקשות להיתרי בנייה שאושרו במסגרת תמ"א 38, נמצאות במחוז ירושלים ובפריפריה.

לדברי אשר אלון, הבעלים של חברת אשלי המתמחה בהתחדשות עירונית "כדי לעודד התחדשות עירונית בפריפריה כמו למשל בבית שאן, הממשלה חייבת לפעול כדי שליזמים תהיה כדאיות כלכלית ליזום באזורים האלה פרויקטי התחדשות עירונית. לדוגמה הממשלה יכולה לאפשר לנייד זכויות מהפריפריה לאזורי הביקוש ובכך ליצור ליזום תמריץ לבצע פרויקט התחדשות עירונית ביישובים המרוחקים מאזורי הביקוש. אפשרות נוספת היא לתת ליזמים רשת ביטחון. כלומר במידה והיזום לא יצליח למכור את הדירות במחיר השוק, המדינה תרכוש אותם למשל עבור דיוור ציבורי או דיוור להשכרה".

"לפני עשור כאשר החליטה ממשלת ישראל על יצירת תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, לנגד עיניים של קברניטי התוכנית עמדה המחשבה שכל בניין ישן זקוק לחיזוק נגד רעידות אדמה ויותר חשוב בנייה של חדר ממוגן לכל דירה". אומר אמיר לוטן מנהל מחלקת התחדשות עירונית בקבוצת משולם לוינשטיין. לדבריו, במרוצת השנים לא הצליחו קברניטי התוכנית לגרום ליזמים, גדולים וקטנים, לבצע פרויקטים באזורי הפריפריה בעיקר בגלל מחירי מכירה נמוכים.

"בהתחלה נתנו קומה וחצי, אח"כ 2.5 והיום מדובר כבר על 3.5 קומות, אבל עדיין חסר כאן כדאיות כלכליות. בכדי לפתור בעיה זו, ולגרום ליזמים לרוץ לפריפריה, צריכה הממשלה, לדעת, לתת יותר הטבות לכל בניין, אם זה

בתוספת זכויות, אם זה בהורדת מיסוי לגמרי". לוטן מוסיף ומציין "אם ניקח לדוגמה יישובים בהם דירה 4 חדרים נמכרת סביב 1.2 מיליון שקל, צריך מכפיל של 1 ל-6, כלומר על כל דירה בבעלות היום יקבל 5 דירות למכירה. וכאן הבעיה השנייה, אם נעמיס כל כך הרבה יחידות דיוור בכל פרויקט התשתיות צריכות לגדול בהתאם. כל עוד הממשלה לא תיתן תמריצים או תעביר כספים לרשויות המקומיות, הסיכויים לפרויקטים במקומות כמו בית שאן יהיו אפסיים".

ליאור בכר מנכ"ל ובעלים קבוצת בכר מסביר כי: "התחדשות עירונית בפריפריה לא מצליחה לצאת לפועל משום, שהמדינה לא נותנת פתרונות לנושא וליזמים. אין תמריץ לעבוד בפריפריה, בשל עניין הכדאיות כלכלית. לדעתי, התחדשות הפריפריה הרחוקה הוא שיח חברתי ולא כלכלי ועד שלא ישנו גישה לא יתקדם דבר. אני חושב שהמדינה צריכה להגדיר מתחמים במרכז, שאליהם ניתן לנייד זכויות. בנוסף ניתן לעודד פרויקטים ע"י מתן תמריצים בצורה של מיסוי מתאים. הנושא צריך לעמוד בראש סדר העדיפויות של מי שנותן את הטון בקרב מקבלי ההחלטות, כדי שדברים יתחילו לזוז. יש חשיבות חברתית לסיעה לאוכלוסייה בפריפריה לחיות בתנאים נאותים ובבניינים מחוזקים".

ניצנים בפריפריה

"בדיקה שערכה לאחרונה פירמת שמאות המקרקעין ארז כהן, מצאה כי החל משנות ה-50 של המאה שעברה נוצר דיסונאנס גדל והולך בין הצהרות ממשלות ישראל לדורותיהן לגבי הצורך לפתח את הפריפריה, לבין הרחבת הפערים בינה לבין מרכז הארץ. לדברי כהן קיים קשר ישיר בין דיסונאנס זה לבין הכשלון הנוכחי לקדם התחדשות עירונית בפריפריה. מדובר, לדבריו, בשלוש סיבות עיקריות: האחת, דימוי ומיתוג נמוך של הפריפריה, מה שגורם מראש לבעייתיות בנושא כה מורכב וסטריאוטיפי ממילא דוגמת התחדשות עירונית. שתיים, ההליכים הביורוקרטיים הארוכים והסיזיפיים, גם בפרויקטים הממוקמים במרכז הארץ, הופכים לשוחקים ומעייפים עוד יותר כשמדובר בהטלתות של

יזמים רצוא ושוב והמרכז לפריפריה וחוזר חלילה. שלוש, עדיפות ברורה בקרב רוכשי הדירות בפריפריה, בין אם מדובר במשקיעים ובין אם מדובר בזוגות צעירים או משפרי דיוור, ללכת על פרויקטים חדשים. לדוגמה, בעפולה יעדיפו ללכת על דירה חדשה ברובע יזרעאל המודרני, וכך גם במקומות אחרים. האפשרות היחידה לייצר "שובר שוויון" בנושא זה, מדגיש כהן, הינה תעודף ברור של התחדשות עירונית בפריפריה לעומת המרכז. למשל, פטורים מלאים ממיסי השכחה ופיתוח לקבלנים. למשל, יחס הרבה יותר גבוה, למשל 10 דירות חדשות על כל דירה שתהרס, עשויה בהחלט להביא לא מעט יזמים להתחדשות עירונית בפריפריה. המדינה לא רק שלא תפסיד, היא אפילו תרוויח ותצליח לשדרג מרכזים ושכונות בערי פיתוח ותיקות, שברבות מהן הזמן כמו עזר מלכת. ונקודה אחרונה: אין זה סוד שרבות מערי הפריפריה ממוקמות באזורים מועדים לרעידות אדמה דוגמת השבר הסורי אפריקני, או אזורים הרריים פגיעים יותר. ברור שיש כאן גם מסר בטחוני וחברתי ראשון במעלה. אין שום סיבה שחלק נכבד מתושבי הפריפריה יהיו מופקרים לפגעי הטבע!"

שירי הספרי, ממתנת ערים, שביצעה מיתוג עבור ערי פריפריה רבות, בתוכן עכו, טבריה, נתיבות ועוד, סבורה כי השינוי יגיע אך ורק כאשר מקבלי ההחלטות בממשלה ימתגו "מגובה" את הפריפריה, הן ברמה ההצהרתית והן תקציבית. מבדיקה שערכת, היא מציינת, "ניתן ואפשר לקדם יותר מ-300 אלף דירות חדשות במרכזי כ-20 ערי פריפריה, כלומר בממוצע כ-15 אלף דירות חדשות במסגרת התחדשות עירונית לכל עיר ועיר". הבעייה המרכזית, לדבריה, היא המציאות האפרורית והמתפוררת הנגלית כיום בפני המבקרים בשיכונים הותיקים ברוב ערים אלה, כשהפער בינו לבין השכונות החדשות הנבנות לאחרונה, הולך וגדל בהתמדה. ראשי הערים נמצאים במילכוד זאת משום שראשם עסוק, בצדק, בקידום נושאים דוגמת תשתיות, חינוך, בריאות ופנאי לתושבים הקיימים והכדאיות הכלכלית של התחדשות עירונית הינה בבחינת מושג תיאורטי לעתיד הרחוק. על כן, רק כאשר

יווצר "שינוי דיסקט" בממשלה, שיפעפע אל השלטון המקומי בפריפריה ומשם ליזמים ולקהל הרחב, יבוא השינוי. "בינתיים, לצערך, הדרך עודנה ארוכה ומפותלת.."

אינטרס לאומי

עומר גוגנהיים, מנהל אשדר בוטיק, המתמחה בייזום פרויקטי תמ"א 38: "הקמת פרויקטי התחדשות עירונית בפריפריה מהווה בהחלט אינטרס לאומי. מטרתו של תיקון 3 א' לתמ"א 38, הייתה להבהיר ולחדד איך מחשבים את זכויות הבניה מכוח התמ"א, בפרויקט של הריסה ובניה מחדש. יחד עם זאת, תיקון 3 א' לא הוסיף זכויות באופן גורף בכחינה פרטנית של כל פרויקט ופרויקט. מאחר וכך, אם קודם לתיקון 3 א' לא היתה כדאיות כלכלית להריסה ובניה בפריפריה, כנראה שגם היום, לאחר התיקון, אין היתכנות להריסה ובניה בפריפריה".

גוגנהיים אומר כי יש לחשוב על מודל של מימוש זכויות בניה שיצליח להוציא פרויקטים לפועל. "תיקון 3 א' מאפשר ניוד זכויות בניה בין פרויקטים באותה עיר. ברמה התיאורטית, יכול להיות שצריך לעשות חיבורים בין ערים בפריפריה לערים במרכז על מנת שיעשו "שיתופי פעולה" של צוותי התכנון, כמובן בהובלה של יזמים, ותמיכה של הממשלה בתקציבים בדמות "הסכמי גג", זאת כדי לתמוך בתשתיות בערים שבהן מממשים את

ליאור בכר: "התחדשות

עירונית בפריפריה לא

מצליחה לצאת לפועל

משום, שהמדינה לא

נותנת פתרונות לנושא

וליזמים. אין תמריץ

לעבוד בפריפריה, בשל

עניין הכדאיות כלכלית."



רון גרינברג שלמה | צילום: יח"צ



אלון גרינברג | צילום: יח"צ



אדריכל גיא מילוסלבסקי | צילום: מור מריאן



אריז כהן | צילום: יח"צ



אלי אביסור | צילום: קרייג אריאב



יהודה הרציני | צילום: יח"צ



אשר אלון | צילום: יונב עמרני



אמיר לוטן | צילום: יח"צ

ותל אביב. "לדעתי כדי שיהיה כלכלי לקדם תכניות התחדשות עירונית בפריפריה צריך קרקע משלימה, לשלב תמ"א 38 עם פינוי בינוי כדי שזה יהיה משתלם. אני מאמין שרק בדרך זו נוכל לראות עוד ועוד פרויקטי התחדשות עירונית בפריפריה ולא רק במרכז הארץ".

האדריכל גיא מילוסלבסקי ממשרד מילוסלבסקי אדריכלים מציין כי "באזורי הפריפריה נחוצה התערבות ותמיכה עירונית וממשלתית בכל הקשור לתכנון הפרויקטים. ככל שערך הקרקע נמוך יותר, היזמים ירצו להשקיע פחות בתכנון והחשש הוא שבערי הפריפריה יוצו פרויקטים בודדים של תמ"א 38 מבלי לתת מענה לצרכים של העיר כולה. ראוי היה, שהועדות המקומיות בתמיכת הממשלה ישקיעו בתוכניות התחדשות עירונית ברמת הרחוב או השכונה, מה שיקל על היזמים ועל הדיירים לקדם את הפרויקטים וייצור תכניות חכמות שנותנות מענה גם להגדלת היצע הדיור וגם להתאמת התשתיות הנחוצות ברמת השכונה". הוא מוסיף כי

שיר הספרי: "השינוי יגיע אך ורק כאשר מקבלי ההחלטות בממשלה ימתגו "מגבוה" את הפריפריה, הן ברמה ההצהרתית והן תקציבית. מבדיקה שערכתי, ניתן ואפשר לקדם יותר מ-300 אלף דירות חדשות בערי פריפריה"

ולכן המכפלה בפינוי בינוי (מספר הדירות החדשות אל מול הישנות א"ח) צריכה להיות מאוד גבוהה, פי 6 או פי 7. זה אומר שצריך לבנות 700 דירות חדשות במקום 100 דירות שהורסים", אומר אלי אביסור, מנכ"ל חברת אביסור משה ובניו ויו"ר ארגון קבלני כאר שבע והדרום, שמקדם בעצמו תוכניות פינוי בינוי בשלבים ראשוניים בכאר שבע, אשדוד

גרינברג, מנכ"ל חברת סביבות מגורים, "פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה מועטים ביותר משום שהכדאיות הכלכלית עבור היזמים נמוכה מאוד. בשנים האחרונות ליוויתי מספר יזמים בבדיקת כדאיות כלכלית במתחמי פינוי בינוי. בערים פריפריאליות המכפיל הנדרש לשם השגת רווח יזמי סביר מגיע לעתים ל-7-8, ובמקרים מסוימים אף ל-10 יח"ד בנויות עבור כל יח"ד מפונה. בפועל, יחס גבוה שכזה אינו מאפשר את קידום הפרויקט מפני שהמשמעות היא בניה של למעלה מ-40-50 יח"ד לדונם, צפיפות שלרוב אינה ריאלית.

"להערכתי, בכדי לפתור את בעיית האי-כדאיות הכלכלית על המדינה לייצר מנגנון מוסכם של פיצוי ליזמים, סוג של נידוד זכויות, שבמסגרתו ליזם שמקים פרויקט פינוי-בינוי או תמ"א 38 בפריפריה תוענק בחינם קרקע של רמ"י באזורים אחרים. מנגנון שכזה יאפשר היתכנות כלכלית להקמה מיידית של מאות אלפי יח"ד בערי הפריפריה."

יחס של 7:1

"כפריפריה, ובמיוחד בדרום, מחירי הדירות נמוכים הרבה יותר מאשר במרכז

זכויות הבניה ובעצם להתנות מימוש זכויות בעיר ששווי זכויות הבניה גבוה בכך שאותו יזם יחזק בניינים בעיר הפריפריאלית".

לדברי חיים קראדי, סמנכ"ל השיוק בחברת פרשקובסקי, הבונה את פרויקט הפינוי בינוי הגדול בחיפה ברחוב נווה שאנן, אומר כי "חיפה אולי רחוקה מהמרכז, אבל לא נחשבת ל'פריפריה' להערכתי ככל הנוגע להתחדשות עירונית. מדובר במטרופולין עם ביקושים ערים, שזקוק להתחדשות עירונית באותה המידה כמו במרכז הארץ". פרשקובסקי מפנה במסגרת הפרויקט 7 בנייני רכבת ישנים משנות ה-50 עם 126 יח"ד ללא חניה וללא מעלית. לאחר קבלת ההיתר יהרסו הבניינים הישנים, ויבנה במקומם מתחם מתוכנן חדש הכולל 4 מגדלים בני 15 קומות ועוד 6 מגדלים בני 9 קומות. תמהיל הדירות כולל דירות 2-6 חדרים, דירות גן, דופלקסים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. הפרויקט ממוקם בקרבה למרכז המסחרי בצומת זיו והקרבה לטכניון ולמנהרות הכרמל ההופכים את הפרויקט לאטרקטיבי עבור מגוון גדול של אוכלוסייה: משפרי דיור מהשכונה וחיפה, משקיעים וזוגות צעירים. לדברי מתכנן הערים והאזורים אלון

נחמה בוגין: "לאור העובדה שערכי הקרקע בפריפריה הרחוקה נמוכים, מכפיל הפינוי בינוי צריך להיות גבוה משמעותית מהנהוג במרכז הארץ"

מפריקטים במרכז הארץ לביצוע תמ"א בפריפריה.

יגאל צ'ודנה, מנכ"ל ומייסד חברת נתיבי הקמה אומר כי "תמ"א 38 אינה עובדת ברמה הארצית מהסיבה הפשוטה, שהיא אינה כלכלית ליזמים וזאת בשל ההחלטה על זכויות הבנייה על פי בניין ולא על פי תכנון עירוני / אזורי גיאוגרפי. יש להתאים את התכנית בצורה שתתאים לכל חלקי הארץ - כלומר להכין "תכנית מתאר אזורית". יש לעשות שינוי תפיסתי וחשובי ולהתאים את הזכויות לאזורים, בסמכות הוועדה המקומית כך שכל רשות תוכל להחליט על גובה זכויות הבנייה בהתאם לצביון העיר ומצב השוק. כמו כן, יש לקבוע מקדם אזורי ולתת לוועדות לגבות היטלים לגובה ההשקעה בתשתיות, כך שהרשות תתפתח במקביל לתנופת הבנייה ותוספת יחידות הדירור".

ניצני שינוי

מאידך קובע ניר שמואל, מנכ"ל "החברה לפתוח והתחדשות עירונית" ואחד מבעליה, כי "אומנם התחדשות עירונית עדיין נדירה מחוץ לגבולות המרכז, אך ניתן כבר לראות ניצנים ראשונים להתרחבות המגמה במקומות מפתיעים. הועדה המקומית פרסדה חנה כרכור דנה ואישרה לאחרונה תכנית פינוי בינוי חדשה במתחם "למרחב" בפרדס חנה. התכנית היא פועל יוצא של עבודה ארוכה ומאומצת של בעלי הדירות במתחם בייצוג חברת "בראל נכסים" ו"החברה לפיתוח והתחדשות עירונית", שלא וויתרו והתעקשו על קידום הפרויקט יחד עם בעלי הדירות. העבודה על המתחם החלה לפני כ-5 שנים וכעת, הפרויקט שידע לא מעט אתגרים מתחיל לקרום עור וגידים. אישור הפרויקט בוועדה המקומית, הינו הישג חשוב להתחדשות העירונית בישראל, שכן יש לקדם פינוי בינוי בכל רחבי הארץ ולא רק באזורי הביקוש. עשינו דרך ארוכה ולאחר שהפרויקט ידע אתגרים רבים אנחנו מקווים שכעת התקדמותו תהיה מהירה ויעילה. כמי שמייצגים את בעלי הדירות, אנו פועלים ללא מעצורים והיסוס, עד להשגת המטרה".

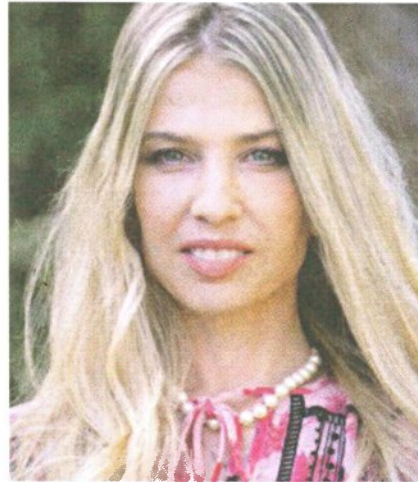
במכפילים כאלו הבניינים חייבים להיות גבוהים מאוד בגלל מגבלת הקרקע ומגיעים ל 40-30 קומות כתוצאה מכך עלויות הביצוע גבוהות יותר ליזם".

גפני מוסיף עוד כי "לא ניתן לבצע חניה עלית וכי חניה תתקרקעית מעמיסה עלויות נוספות. נושאים אלו מכבידים על עלויות הפרויקט וכן יוצרים בעיה בנראות במרכזי הערים כאשר האורבניקה הינה לבניינים נמוכים ולא מגדלים. בנוסף לעלויות הישירות לביצוע הרשויות דורשות כמטלות ציבוריות גני ילדים, בתי ספר וכו', דבר שמעמיס על ההוצאות של היזם. בכדי להקל על הליך זה צריך ליצור קרקעות משלימות זמינות לביצוע, בסדרי גודל של 80% מתוספת יח"ד ובכך ניצור התחדשות עירונית ללא פגיעה במרקם השכונתי לא ניצור עומס תחבורתי וכן עומס במסודות ציבור בשכונות הותיקות".

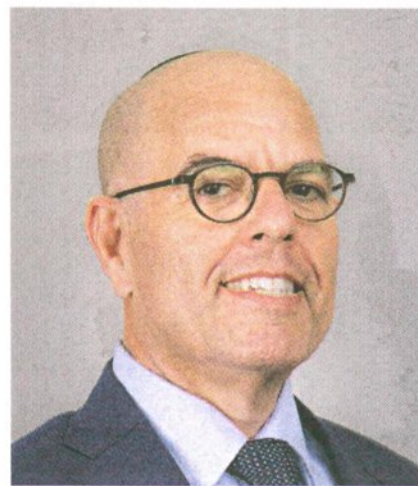
אדריכל יואב אומן, שותף בטיטו אומן אדריכלים מסביר כי ככל שאתה מתרחק מהמרכז, כשערך הקרקע יורד, אתה צריך להוסיף עוד יחידות דירור, כדי שזה יהיה כלכלי. "באזורים טובים בתל אביב המפתח יכול להיות 2.5 יחידות חדשות על כל יחידה שמפונה. באילת או באר שבע, המפתח צריך להיות 6 יחידות ומעלה. כלומר, הצפיפות עולה ולכן יותר קל לעשות פרויקט פינוי בינוי במרכז מאשר בפריפריה".

אחד הפתרונות שיכולים לסייע, הוא עירוב שימושים, אומר אומן, אבל מסייג כי זה פתרון שישים יותר באזורי הביקוש: "אם היה תיעודף ליזמים שיבנו יחד עם המגורים, גם שטחי תעסוקה, ששם הארנונה גבוהה, אין צורך בהקמת מוסדות ציבור ושטחים ירוקים ויש אינטרס כלכלי לעיריה, זה יכול לעודד ולהגדיל את הכדאיות ליזמים. אבל בפריפריה זה קצת יותר קשה, כי שם הדרישה לתעסוקה היא נמוכה יותר. ולכן זה פתרון אפשרי למרכזי ערים חזקות מאוד".

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין קובעת כי "לאור העובדה שערכי הקרקע בפריפריה הרחוקה נמוכים, מכפיל הפינוי בינוי צריך להיות גבוה משמעותית מהנהוג במרכז הארץ על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי ליזם ולכן ייצא לפועל, אך לצערנו זה לא כל כך מעשי. עם זאת חשיבה יצירתית יכולה בכל זאת להביא לכך שפרויקטים ייצאו לפועל לא רק במרכז. אופציה אחת היא השתתפות הדיירים והתארגנות שלהם לשאת בחלק מההוצאות. אני משערת כי היינו רואים התארגנות כזו של דיירים במידה והמדינה היתה מתגייסת לתת לדיירים תמריץ באמצעות סכסוד חלק מההוצאות או הטבה לדיירים. האפשרות הנוספת לקידום פרויקטים בפריפריה היא העברת כספים או זכויות מהמרכז אל הפריפריה כפי שעמידר מיישמת כעת כשהיא מעבירה תקציבים



שיר הספרי | צילום: בועז רבינוביץ



חיים מאורוביץ | צילום: אלון קירה

התרת רווחים ושחרור כספים מרווחי המדינה בפרויקטים אלה גם לרשויות המקומיות. הדבר יצור עידוד משמעותי וזריקת מרץ לערים רבות לפעול בתחום".

קרקעות משלימות

רועי גפני מנכ"ל השייוק בחברת אפרידר: "תכנית התחדשות העירונית הינה מהלך מבורך אשר מחדש את מרכזי הערים ברחבי המדינה ומשביח את נכסי הבעלים, וכן יוצר מתחמי מגורים חדישים המתוכננים ומבוצעים על פי תקנים חדשים הכוללים תקני כיבוי אש, איכות סביבה, תחבורה, נגישות ועוד לא מעט תקנים שלא היו כשהפרויקטים הללו נבנו, בכדי שתוכניות אלו יצאו לפועל התכנית צריכה להיות כלכלית ליזם ומתוך כלל ברור שהדיירים לא נושאים בעלויות של המיזם בשום אופן, בחינת הפרויקט נעשית בעיקר על פי המכפיל (כמה דירות הורסים מול כמה בונים) שכן ככל שמחיר המכירה למ"ר הינו גבוה יותר כך המכפיל נמוך יותר ולכן באזור המרכז הכדאיות גבוהה יותר ובפריפריה הכדאיות נמוכה יותר ואנו רואים מכפילים של 7 ו-8 יח"ד לכל דירה שנהרסת וגם זה גבולי מאוד ברמות הרווחיות, שכן

"יש נטייה לשכוח שמטרתה העיקרית של התמ"א, אפילו לפני שיפור המגורים, היא חיזוק מפני רעידות אדמה ואיומי טילים, והפריפריה זקוקה לזה לא פחות מערי המרכז אם לא יותר".

לדברי אבי נאור, מנכ"ל חברת ראדקו 38, המתמחה בייזום פרויקטי תמ"א 38, מסביר כי "בגוש דן, במרכז ובשרון יש פוטנציאל לקדם התחדשות עירונית למאות אלפי יח"ד, ולכן היזמים עדיין מדירים את רגלם מהפריפריה. הכדאיות הכלכלית של פרויקטי תמ"א 38 במרכז הארץ לעומת הפריפריה משחק פה תפקיד מרכזי. ולמרות זאת, אנחנו רואים תחילת מגמה של פרויקטים כאלו גם באזורים מרחוקים כמו: אשדוד, אשקלון וחיפה".

נאור מוסיף כי "הקפדנות היתרה של ראשי הערים במרכז הארץ היא אולי אחת הסיבות למעבר לפריפריה. ראשי הערים בפריפריה נכונים יותר לשתף פעולה מתוך הבנה כי אותם פרויקטים יכולים להניע אוכלוסיות חזקות לאזורים חלשים. הם מבינים שלהתחדשות עירונית יש השלכות נוספות מלבד בניין חדש עם תשתית מודרנית ואיכותית. במרכז זה ככל הנראה פחות רלוונטי".

עוד אלון מידן, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת בוני בניין אומר כי "הפתרונות לפריפריה יכולים וצריכים לבוא מכמה וכמה כיוונים. תחילה, ברמת המדינה שתזרז בקרב ועדות התכנון בעיריות, תמריצים משמעותיים לבעלי מיזמי תמ"א 38. שנית, במרוצת השנים הבאות, הרשויות המקומיות יהיו חייבות לקבל חלק בחלוקת הרווחים בכל פרויקט ופרויקט. קיימת פה מציאות פיננסית שלעירייה אין בעצם חלק ב"עוגה" הכלכלית שנקראת תמ"א 38 על סוגיו. הרווחים מופנים הן ליזמים באופן טבעי והכרחי והן במיסים ישירים ועקיפים למדינה. חייבת להיות פה

אלון מידן: "הפתרונות לפריפריה יכולים וצריכים לבוא מכמה וכמה כיוונים. תחילה, ברמת המדינה שתזרז בקרב ועדות התכנון בעיריות, תמריצים משמעותיים לבעלי מיזמי תמ"א 38. בהמשך, הרשויות המקומיות יקבלו חלק בחלוקת הרווחים"