

ראשון לציון

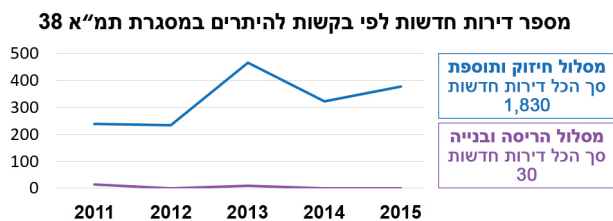
המדד להתחדשות עירונית **מדלן גלובס** תמ"א 38



מקום	שם חברה	סה"כ פרויקטים		בתהליך מתקדם		בביצוע		מאוכלסים	
		ארצי	בראשל"צ	ארצי	בראשל"צ	ארצי	בראשל"צ	ארצי	בראשל"צ
1	ש. גזית	9	5	2	0	2	0	5	5
2	קבוצת א.א. רוטשטיין בנייה ופיתוח בע"מ	9	6	5	4	2	1	2	1
3	מ.י. יזמות לחיזוק והשבחת מבנים בע"מ	4	4	2	2	0	0	2	2
4	א.ג.י.צ. בנייה בע"מ	3	3	0	0	1	1	2	2
5	א. אדלר נכסים בע"מ	6	4	1	1	4	2	1	1
6	אי.אר.אם נכסים (מנלי) בע"מ	4	4	1	1	1	1	2	2
7	יובל בנייה ונכסים בע"מ	19	6	12	4	6	2	1	0
8	החברה הישראלית להשבחת מבנים בע"מ	9	4	6	2	2	1	1	1
9	איתנים - בנייה וחיזוק מבנים בע"מ	10	3	6	1	1	1	3	1
10	מגשימים נכסים בע"מ	9	6	8	5	1	1	0	0

פעילות ההתחדשות העירונית ניתוח מדלן

עד כה ניתנו בעיר כ-70 היתרי תמ"א 38, וכ-140 פרויקטים נוספים ממתינים להיתור. הפרויקטים השונים מתפרסים בעיקר בשכונות מרכז העיר הוותיקות, ובמיוחד בשכונות רמז, רמב"ם ואברמוביץ. במערב העיר, מנגד, הבנייה היא חדשה יותר, משנות ה-80 ומעלה, ולכן באזור זה אין כמעט פרויקטים. בתחום הפינוי-בינוי, פרויקט קרית האמנים מצוי כבר בביצוע ותעדי להוסיף כ-1,400 דירות ב-14 מגדלים של עד 24 קומות, שלושה מהם כבר מאוכלסים, ועוד אחד צפוי להתאכלס עד סוף השנה. בתכנית המתאר העירונית החדשה, השכונות העיקריות שהוגדרו כמוטות התחדשות עירונית הן רמב"ם, רמז, בצנלסון, השומר, שיכוני המזרח ורמת אליהו. בלב שכונות אלה תותר בנייה של עד 8 קומות באמצעות פרויקטים של התחדשות עירונית, ובצירים הראשיים (הרצל, החלק הדרומי של ז'בוטינסקי, רחוב רוטשילד וחלק מן הרחובות הסמוכים לו) תותר בנייה לגובה באמצעות פרויקטים של פינוי-בינוי שינשאו עד לגובה של 40 קומות. תכנון שאפתני נוסף, הוא פרויקט בינוי-פינוי-בינוי של אלפי יחידות דיור ברמת אליהו ומעבר של חלק מן התושבים לשכונות חדשות שיוקמו בנחלת יהודה ובצריפין כחלק מהסכם גג עם המדינה. אם יצא לפועל, הפרויקט צפוי להפוך לגדול מסוגו בארץ, אך בשלב זה הוא עדיין מצוי בשלבי תכנון.



הפרויקטים שאושרו בעיר מוסיפים כ-7 דירות בממוצע לבניין. מדובר בתוספת קטנה יחסית, בהתאם למדיניות עירונית המעודדת חיזוק ותוספת קומות ולא הריסה ובנייה מחדש. העירייה מגבילה את תוספות הבנייה בטענה שמרכז העיר הוא אזור המצוי במחסור מבחינת מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים וקיים חשש שבנייה מאסיבית תעמיל על התשתיות שגם כך מצויות בחסר. סיבה נוספת לתוספת הנמוכה היא העובדה שבחלק גדול מן הבניינים התוספת הסופית מגיעה לקומה וחצי בלבד. זאת כיוון שעל מנת לממש תוספת של 2.5 קומות, היזמים נדרשים לעמוד בקריטריונים עירוניים של חניות נוספות, מני"דים ומרפסות, שאינם מתאפשרים תמיד בשל סיבות טכניות כגון מבנה הבניין או חניות במאבן.

דבר ראש עיריית ראשון לציון

ראשון לציון נוסדה בשנת 1882, ובשנת 1950 הפכה לעיר. במהלך השנים הואג תהליך הפיתוח והעירור של ראשון לציון, שכונות חדשות נבנו, אזורי תעסוקה חדשים פותחו, והעיר הפכה לרביעית בגודלה בישראל ולמטרופולין שוקק חיים. אל מול תנופת הפיתוח של האזורים החדשים, בשנים האחרונות החלטנו לשים דגש דווקא על התחדשות עירונית של החלקים הוותיקים בעיר. זהו אתגר מורכב שמחייב מכלול רחב של שיקולים, ובראשם מניעת צפיפות יתר של העיר ומניעת עומס יתר על מערכות החניה והתחבורה, החינוך, השטחים הציבוריים ועוד. יחד עם זאת, ברור כי ההתחדשות תורמת לאיכות החיים של תושבי העיר ולפיתוח החברתי והכלכלי. בתוך המתח הזה פעלנו, ולשמחתנו אנו רואים עיר ותיקה שהולכת ומתחדשת ועומדת בקו אחד עם חלקיה החדשים של העיר. בשנים האחרונות הפעלנו מגוון של כלים, ביניהם תמ"א 38, שאותה אנו רואים כפרויקט חיוני לביטחון ובטיחות תושבי העיר. העירייה אישרה עשרות היתרים לתמ"א 38 ואף מפעילה את החברה הכלכלית של העירייה כחברה יזמית אשר מלווה תושבים, על מנת לסייע להם בתהליך המורכב. לצד זאת, העירייה יזמה פרויקט ענק של שדרוג רחובות שלמים בעיר הוותיקה, בהיקף של מאות מיליוני שקלים. המרחב הציבורי כולו עובר שיפוץ ומתיחת פנים, החל מהכביש דרך אבן השפה של המדרכה ועד לריהוט רחוב חדיש. במקביל, העירייה מעודדת שיפוץ חזיתות מבנים ישנים, באמצעות הלוואות נוחות לבעלי הבתים, וכן מתן מערכת תומכת הכוללת מאגר אדריכלים, קבלנים ואנשי מקצוע נוספים שעומדים לרשות התושבים המשפצים. מאות בתים משותפים ברחבי העיר הרימו את הכפפה ועברו מהפך. לצד צעדים אלו, העירייה השקיעה משאבים רבים בפיתוח אזורי שהתיישנו וכעת הפכו למוקדים הומים: רובע הביילויים באזור התעשייה הישן של העיר, וליבה ההיסטורי של העיר, אשר עובר בימים אלה מהפך באמצעות שימור בתים מראשית ימי המושבה, ופיתוח מאסיבי הן מבחינה פיזית והן מבחינה עסקית וקהילתית.

בברכה,
דב צור

