

רמת גן



המדר להתחדשות עירונית מדלן גלובס תמ"א 38

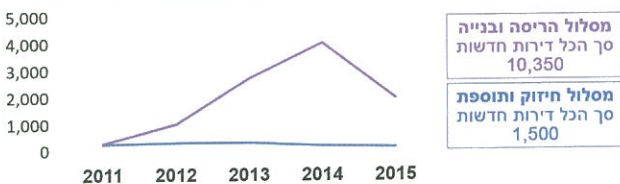


מקום	שם חברה	סה"כ פרויקטים		בתהליך		בביצוע		מאוכלסים	
		ארצי	ברמת גן	ארצי	ברמת גן	ארצי	ברמת גן	ארצי	ברמת גן
1	פל בר בנייה ופיקוח בע"מ	29	21	15	11	7	5	7	5
2	קבוצת פלניר יזמות וניהול פרויקטים	16	14	3	3	4	3	9	8
3	קרן בית וגן	26	14	13	6	9	7	4	1
4	קוסמופוליס השקעות בע"מ (קרינסקי-גוטליב)	15	15	6	6	6	6	3	3
5	פגודה בע"מ	9	9	1	1	5	5	3	3
6	אשרד בוטיק	39	16	22	10	10	5	7	1
7	ישראלים השקעות בע"מ	16	13	6	5	6	6	4	2
8	שמי אשקלוני בע"מ	12	10	3	2	7	6	2	2
9	אפריקה 38	19	11	13	6	6	5	0	0
10	אנגלאינוסט התחדשות עירונית	25	10	12	6	8	3	5	1
11	סופר בן-צור	8	8	5	5	1	1	2	2
12	דגש אביב לבניין בע"מ	10	6	4	2	0	0	6	4
13	ש.ב. חברה קבלנית לבניין ולהשקעות בע"מ	6	6	2	2	3	3	1	1
14	URBAN נדל"ן	33	8	19	4	11	4	3	0
15	ד.ר. חיוק ובינוי בע"מ	10	7	6	4	3	2	1	1

פעילות ההתחדשות העירונית ניתוח מדלן

רמת גן היא העיר המובילה בישראל בקידום תמ"א 38 בפער ניכר, עם כ-20% מכלל הפרויקטים שאושרו בארץ. כ-250 פרויקטים ברחבי העיר קיבלו היתר בנייה או שכבר אוכלסו, וכ-400 נוספים ממתינים להיתרים. שיעור הדירות החדשות שנמכרות במסגרת תמ"א 38 גבוה במיוחד, וב-2015 הוא הגיע לכ-70% מכלל הדירות החדשות שנמכרו. בשונה מרוב הערים, ברמת גן מרבית הפרויקטים מקודמים במסלול הריסה ובנייה מחדש - כ-70% מהבקשות, לעומת ממוצע ארצי של 37%.

מספר דירות חדשות לפי בקשות להיתרים במסגרת תמ"א 38



למספר הפרויקטים הגבוה השלכות גם על הסביבה העירונית, בפרט לאור הדגש על מסלול הריסה ובנייה מחדש. פרויקטים של הריסה ובנייה מוסיפים בממוצע 21 דירות לבניין בעיר, לעומת 7 בחיזוק ותוספת. הדבר גורם לעיתים לעומס משמעותי על התשתיות העירוניות: מבני ציבור, גנים ציבוריים ואפילו מדרכות אינם מספיקים תמיד לאוכלוסייה שמתווספת לעיר. תכנית המדיניות העירונית לתמ"א 38 שנמצאת בתהליך כבר מספר שנים, זכתה להמלצות לתיקונים על ידי חוקרת שמונתה. חלק מההמלצות מצמצמות את זכויות הבנייה ואת מספר הקומות, אך עדיין לא ברור אלו מהן יתקבלו על ידי העירייה ומה מידת המענה שהן יספקו לסוגיה החשובה של התאמת התשתיות העירוניות לגידול הניכר במספר התושבים.

קצב מתן ההיתרים בעיר גדל משנה לשנה, עד לשיא של כ-80 היתרים בשנת 2015. עם זאת, לקראת סוף 2015 חלה ירידה בקצב האישורים בעקבות החלטת ועדת הערר המחוזית לאמץ פרשנות מרסנת לזכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש. גם התיקון החדש בנושא היקף הזכויות עשוי לקדם אחידות, ולהבהיר את התמונה בעניין.

דבר ראש עיריית רמת גן

קוראים יקרים,

בשנתיים האחרונות עוברת העיר רמת גן מהפכה בתחומים רבים, ובראשם תחום התכנון והבנייה. מעצם היותה של העיר מובילת התחדשות עירונית, אנו נתקלים כבר היום באתגרים שונים שעל מנת לפתור אותם נדרשת חשיבה יצירתית מחוץ לקופסה. אחד האתגרים טמון בקונפליקט הקבוע הקיים בין ידירים שבתיהם מתחדשים במסגרת תמ"א 38, והם נהנים מן הפרויקט ומתוצאותיו, ובין שכניהם לרחוב, שהבנייה בסמיכות מעוררת בהם אי נוחות



מתמשכת לאורך חיי הפרויקט.

במהלך השנה האחרונה, ביצעה העיר מהלכים שונים על מנת לאפשר את המשך הבנייה בעיר, באופן שלא יפגע באלה המעוניינים לחדש את בתיהם, ומאידך יצמצם את אי הנוחות עבור שכניהם למינימום ההכרחי.

כך, בין היתר, לצד תוכניות ייחודיות לשכונות שונות בעיר, הליכי שיתוף ציבור לתכנון שכונות, יצירת תוכנית לקביעת גובה בנייה באזורים שונים בעיר ועוד, הקפידה העירייה לעבות את מערך הבקרה והאכיפה באתרי הבנייה, באופן שיצמצם ככל הניתן את הקשיים הנגרמים מבנייה חדרה.

בנייה לצד אכיפה, בנייה לצד תוכניות ממוסדות, בנייה לאורם של עקרונות תכנון קבועים ובהירים - אלה הם המפתחות לקידומה של התחדשות עירונית, המאפשרת לתושבים להעלות את איכות חייהם, להשיב את ערכי הנכס בו הם מתגוררים, וליהנות מאיכות חיים אורבנית מתקדמת.

בימים אלה ממש, מאשרת עיריית רמת גן את תוכנית המתאר רג/53, הקובעת מדיניות תכנונית ברורה בכל חלקי העיר. בעידן בו קבלנים רבים מפזרים לתושבים הבטחות ללא כיסוי שבעקבותיהן עלולים התושבים להיפגע, אני רואה חשיבות קריטית בפרסומה של מדיניות תכנונית זו, שתאפשר לכל תושב לדעת מה בדיוק זכויותיו כשהוא בודק את האפשרות לחדש את הבניין שבו הוא מתגורר, וכן תאפשר ליזמים לדעת מה הם יכולים לדרוש בתוכניותיהם, ואילו תוכניות לעולם לא יתקבלו.

כך, תוכל העיר רמת גן להמשיך לבנות ולחדש את העיר, אבל באחריות מלאה כלפי איכות חיי התושבים.

ברכה, ישראל זינגר

זכתות בהמשך נערכו בשיתוף החברות