

רמת גן משתדר"גת

אוטוטו רמת גן, עיר הגנים תחגוג יומולדת 100. עכשיו, בהגיעה לגיל מופלג כל כך היא מתחדשת עם המינהלת להתחדשות עירונית תחת הכותרת: "משתדר"גים אתכם ובשבילכם". וכך בונים את רמת גן בפעם השנייה בהיסטוריה, אלא שהפעם הנהגת העיר מבטיחה תכנון נרחב ומקיף

ושעתידה לשלש עצמה בעשור הבא. בנוסף, מכהן רזיאל כיום כיו"ר הדירקטוריון של תאגיד המים והביוב "עין אפק" ו"אפק השומרון". המנהלת פועלת תחת המטרייה של החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ, בראשותו של אדר' קובי בן-עטר המכהן מנכ"ל החברה.

נפגשנו עם רזיאל לראיון ראשון כמי שמכהן כראש המנהלת להתחדשות של רמת גן.

מהו הסטטוס של רמת גן כיום בהתחדשות עירונית?

"רמת גן היא עיר גנים מיוחדת, עם זאת היא כמעט בת 100 שנים. ללא עתודות קרקע זמינות לבנייה. לכן, רמת גן לא יכולה לצמוח לרוחב. מה שאומר שהיא חייבת לצמוח לגובה. עד לפני כשלוש שנים לא הייתה מדיניות תכנונית לרמת גן וכל מי שהגיש בקשה לבנייה קיבל אישור. דבר שיצר עומסים על תשתיות בצורה לא מבוקרת.

מיד עם היבחרו של זינגר לראש עיריית רמת גן, הוא הנחה את מהנדסת העיר עליזה זיידלר גרנות, להכין תוכנית אב שכונתית לכל שכונה בעיר תוך שמירה על אופייה. חלק מתוכניות האב הובאו לדיון בוועדת משנה לתכנון ובניה בראשותה של סגנית ראש העירייה ויו"ר הוועדה אביבית מאור נמרודי, וחבר מועצת העיר ומחזיק תיק התחדשות עירונית, רמי פדלון".

למה בכלל רמת גן צריכה להתחדשות?

"רמת גן היא ותיקה מאוד, כ-70% ממבני העיר נבנה לפני שנת 1980 מה שאומר שהבניינים אינם עמידים ברעידת אדמה. כיום החוק קובע כי כל בניין שנבנה לפני 1980 צריך לעבור התחדשות על מנת לעמוד בתקן רעידת אדמה. כפי שידוע, מדינת ישראל יושבת על השבר הסורי אפריקאי מה שמגדיל את הסיכון לרעידת אדמה באזורינו. אם לא די בכך, ההתחדשות היא

בשטחה של רמת גן ממוקמים: הפארק הלאומי, הספארי, אוניברסיטת בר-אילן, מרכז רפואי שיבא (תל השומר), מתחם בורסת היהלומים, בית צבי - בית הספר הגבוה לאמנויות הבמה ע"ש צבי קליר, מכללת רמת גן, שנקר - בית ספר הגבוה להנדסה ולעיצוב, ישיבת הסדר וישיבת אש קודש, מכללת ורצברגר - בית הספר הגבוה לאמנויות, המרכז האקדמי למשפט ועסקים ר"ג והמכללה האקדמית לישראל ברמת גן.

רמת גן היא עיר מרכזית וגובלת במערבה בעיר תל אביב. מחירי הנדל"ן בעיר עלו באופן משמעותי בשנים האחרונות דבר שהפך את רמת גן לעיר מאוד אטרקטיבית מבחינת פרויקטי נדל"ן. מיקומה במרכז הארץ בצמידות לתל אביב הוביל לביקושים גבוהים מאוד וכיום רמת גן מונה כ-170,000 תושבים.

הכדאיות הנדל"נית של רמת גן הובילה לכך שרמת גן היא העיר המובילה בארץ בתמ"א 38 ופינוי בינוי.

יזמים, מתווכים, ועסקני נדל"ן שונים הסתערו עזה מכבר על העיר בזכות הפוטנציאל הכלכלי בתחום הנדל"ן בעיר, דבר שהוביל את העיר רמת גן להתחדשות ללא בקרה וללא תכנון מוקדם.

עם בחירתו של ישראל זינגר לראש עיריית רמת גן, פעל מיד והוביל סדר בבלגן.

עד אז, כל מי שהגיש תוכנית ראשון זכה, כתוצאה מכך צצו להם בניינים רבי קומות ללא תכנון מוקדם של התשתיות עוטפות דוגמאת: גני ילדים, כבישים, חניות, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד.

מיד עם כניסת זינגר לתפקידו הונחה אגף ההנדסה להכין תכנוניות אב שכונתיות לכל שכונות העיר. ולאחר מכן הקים את המנהלת להתחדשות עירונית רמת גן, שזכתה לכינוי "משתדר"גים איתכם ובשבילכם".

לראש המנהלת נבחר, מר רזיאל אחרק אשר כיהן בתפקיד יו"ר אגף הנדסה בראש העין והיה שותף לתכנון ובניה של כל השכונות החדשות בעיר ראש העין, שעוברת מהפיכה אורבנית

ועוד. משרדי המנהלת נקבעו ברחוב ז'בוטינסקי 64 רמת גן, על ציר מרכזי, בקומת הקרקע בסמוך לתחנת אוטובוס, כל זאת על מנת להגדיל את הנגישות לתושבי רמת גן שיעשו שימוש בשרותי המנהלת. עד היום כל מיני גורמים היו מחתימים תושבים, לא היה סדר, היו הבטחות סרק לדיירים ותושבים מבוגרים נפלו קורבן לחובבנים. עם כניסתי לתפקיד קראתי לתושבי רמת גן "לא חותמים לפני שמתיעצים עם המנהלת". לשם כך יזם, ראש עיריית רמת גן ישראל זינגר את הקמת המנהלת ונענה לקול קורא שפרסם משרד השיכון להקמת מנהלת התחדשות משותפת ואף הקצה תקציב משמעותי הנדרש להקמת המנהלת. אין ספק שהמנהלת תיתן מענה ותעשה סדר בכל הנוגע להתחדשות בעיר רמת גן לטובת תושבי העיר".



קובי בן עטר מנכ"ל החברה הכלכלית רמת גן וראש המנהלת להתחדשות עירונית מר רזיאל אחרק, מתכננים את רמת גן מחדש

מנוף כלכלי, להתקנת ממ"ד, שכיום מתחייב בכל בית במדינת ישראל. כיום במקרה של אירוע טילים או אירוע בטחוני קיימת סכנה ממשית ל-75% מתושבי רמת גן שחיים ללא ממ"ד. אביזר חיוני נוסף שאינו קים בבניינים המיועדים להתחדשות הוא מעלית - שהיא כלי נגישות בסיסי לכל בניין ולפיכך נמנעת כיום נגישות לנכים וכן קיים קושי לאוכלוסייה בוגרת. בסופו של דבר כמובן שאיכות החיים והמראה האסתטי של הבניין, השכונה והעיר משתפרים לאין ערוך במסגרת ההתחדשות. כל אלו מעלים את ערכי הנכסים של התושבים בעיר במאות אחוזים מבלי שישקיעו שקל מכספם הפרטי".

אין חשש שהתחדשות תיצור עומסים על תשתיות קיימות?

"בונים את רמת גן פעם שנייה בהיסטוריה אבל עם תכנון מקדים ומתן מענה לצרכי הציבור בנושא תשתיות. לכן, עלינו לנהל את העתיד לפני שהעתיד ינהל אותנו. בתכנון נכון ובחשיבה נכונה ניתן למנוע או לפחות לנהל את הגידול באוכלוסייה. במסגרת התוכנית הכוללת שתכיל בתוכה את תוכניות האב השכונתיות, שחלקן כבר אושרו ע"י ועדת המשנה לתכנון ובנייה, יש מענה הולם לגני הילדים, לבתי הספר, למבני הציבור, להרחבת הכבישים, לשבילי האופניים, לגנים הציבוריים, לתשתיות המים והביוב, לסיבים אופטיים ועוד".

במסגרת הליכי פינוי בינוי והתמ"א כמעט ואין היטלי השבחה, האם יעמיסו את ההוצאה על התושבים? מהיכן יוקצו הכספים לשיפור התשתיות?

"במסגרת הסכם הגג להתחדשות עירונית שמקדם בימים אלה, ראש העירייה ישראל זינגר, עם חיים אביטן, יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יוקצו עשרות מיליוני שקלים לטובת שיפור התשתיות ומבני הציבור".

לאחרונה הוקמה מינהלת להתחדשות עירונית ברמת גן, שהכינוי שלה

"משתדר"גים אתכם ובשבילכם" מה היא מעניקה לתושבי רמת גן?

"המנהלת פועלת בדיוק ע"פ השם שניתן לה "משתדר"גים אתכם ובשבילכם".

כל שרותי המנהלת ניתנים לתושבי רמת גן בחינם. הזמנתי את תושבי רמת גן להיעזר בחינם בשרותי המנהלת שיכללו בין השאר: סיוע בהתארגנות לנציגות לבניין, סיוע משפטי, תכנוני, שמאי, סיוע בהוצאת מכרזים לבחירת עו"ד, חברת ניהול, יזם