



פורטה-דל-טול המתחם הקיים שיהרס | צילום: ימין נסים

התחדשות עירונית באשקלון מתקדמת לאט

תוכנית "פינוי בינוי" באשקלון, חייבת לקבל תנופה גדולה כדי לעזור גם לאוכלוסייה הוותיקה להגיע לעידן של רווחת דור, כפי שהעירייה ומשרדי הממשלה שוקדים עתה לאפשר בניית רבבות דירות חדשות לתושבים חדשים שיגיעו לעיר, עם רכישת דירות הפאר של מחר. בדקנו במסלול קידום הרחבת הדיור בשכונות הוותיקות, נדמה היה שבנושא זה, העירייה מתנהלת בקצב המחייב תנופה | צילום: התקבלו קבוצת ימין נסים

■ מאת עזרא ינוב

בעלת קרקעות לא יקרות כמו כמרכזי המדינה - לא כדאי לקבלנים להיכנס להרפתקה כזו (להחתיים בעלי דירות בבניין מגורים, להסכים לחיזוק יסודות הבניין, לשפץ את דירותיהם, להוסיף ממ"ד לכל דירה, להוסיף מעליות באם אינן ואז כפיצוי על הוצאותיו הכבדות, יוכל הקבלן הבונה, לבנות עוד 1-2 קומות מעל אותו מבנה משופץ ומחוזק מפני רעידות אדמה או טילי אויב ולמכור דירות או חנויות בקומת העמודים ודירות או פנטהאוזים בקומת החדשות מעל המבנה הקיים. באשקלון לא נמצא קבלן שהיה מוכן להסתכן ולהפסיד בתוכנית כזאת, או להרוויח משהו בגבולות 22 עד 25 אחוזים מול השקעתו - הכול לפי תקן שמאות ממשלתית ואישור הועדה המחוזית לתכנון ובנייה. תוכנית "תמ"א 38" מחייבת תכנון וביצוע של שנים רבות, להשלמת התוכניות וההסכמים עם כל בעל דירה, עם העירייה, עם מינהל המקרקעין, משרד הממשלה הנוגעים בדבר, כולל פינוי בעלי הדירות ותשלום דמי שכירות למגורים בידרה זמנית לתקופת השיפוץ והבינוי, במשך שנים.

פנטהאוזים ודירות גן - שכונות יוקרה לפי כל המובטח.

באשקלון קיימות שכונות בנות כבר עשרות שנים, עם בניינים ללא מרפסות, ללא ממ"דים, ללא פיתוח, עם קומות עמודים סדוקים המתחילים להצביע על הסכנה ההולכת וגדלה למשפחות הגרות בבניינים אלה. מה יקרה באותן שכונות? דידי ימין, יליד אשקלון בן 50, נשוי לפנינה, ממשיך את דרכו של אביו נסים ימין, שהקים את חברת הנד"ל הנושאת את שמו (נסים כיום יו"ר הנהלת קבוצת 6 החברות הקבלניות, הבונות באשקלון, בישראל ובעוד כמה ארצות). דידי כמנכ"ל, מנהל היטב את קבוצת החברות הקבלניות הללו.

כיום הוא נחשב לראשון הקבלנים באשקלון שלקח על עצמו להגשים תוכניות של "התחדשות עירונית" בעיר. הוא החל להגשים תוכניות עוד באותן שנים שעוד דובר על תוכנית "תמ"א 38", שלא צלחה בכל הארץ וגם לא יכולה להצליח כאן. מיד הבין שבאשקלון,

פינוי למר ריימן פולאט, ראש חטיבת "ההתחדשות העירונית" באשקלון, עם בקשה לראיין אותו בתור מנהל החטיבה, להסביר לציבור כיצד ניתן לחדש את פני השכונות הוותיקות. לדאבונו מר פולאט ביקש לדחות את הכתיבה בנידון, מאחר והנושא עדיין בתכנון. ישנן הכנות אבל נשוחח אולי אחרי הסכם הגג הגדול שהעירייה עומדת לחתום עם משרדי הממשלה. אז יבוא גם התור של "התחדשות עירונית" שהוא עומד בראשה - ישמח להסביר את העשייה הנעשית בתחומה. אז הלכנו לדידי ימין מנכ"ל קבוצת חברות הבנייה "ימין נסים" באשקלון, להביא לידיעת התושבים היכן עומדת העיר בהתחדשות, בקדנציה הנוכחית, להתרשם מהצלחות העירייה להביא להתחדשות בשיקום שכונות וותיקות. כי הרי מול השכונות הוותיקות - מגיע לאשקלון גל ענק, צונאמי חיובי של עד 30,000 דירות בשכונות חדשות, עם דירות של 4-5 חדרים + ממ"דים, מרפסות רחבות,

ובהם 432 דירות מרווחות ולידם שטחי מסחר של 3000 מ"ר.

"לא מדובר כאן ברווחים גדולים" משיב דידי על שאלתי. אבל הוא מזכיר את הסיכון בבנייה הגדולה, מזכיר את 4 השנים שחלפו עד להחתיים 70% מבעלי הדירות והעסקים, את הכנת התוכניות שהחברה השקיעה בהן והעסיקה אדריכלים זמן רב. התוכניות ממתונות בוועדות התכנון והבנייה בעירייה ובוועדה המחוזית לקבלת האישור הרשמי. מתחילים להכין פינוי של בניין או שניים בצד הדרומי של המתחם ובמקביל, להסדיר העברת המשפחות, בתנאי שכירות למקומות אחרים, בהמתנה רבת שנים לקבלת הדירות החדשות במגדלים של 29 קומות.

זו הפעם הראשונה באשקלון, שניתן אישור לבניית מגדלי דירות של 29 קומות:

"אנחנו בונים למעשה פרויקט חדש. זו תהייה "כניסה חדשה לאשקלון" לכל אלה שיבואו דרך שדרות בגין ורביץ אל אתרי התיירות העתידיים, חופי הים והמרינה. זה יהיה מרכז חדש לעיר" - אומר דידי.

ישנה תב"ע חדשה למתחם זה, אך הוא אומר: "לא אפנה משפחות משם, בטרגם אקבל את היתר הבנייה". דידי אינו מותח ביקורת אך מציין כי היתר ינתן על ידי הוועדה המחוזית הממתינה עדיין לאישורי העירייה וזה מתעכב מאד. אין לו הסבר מדוע.

המבנים הקיימים רעועים, בחלקם כבר במצב מסוכן. בעירייה ישנה נכונות לעזור. כתב "סטאר" פגש בעלי דירות בשכונת שמשון ברחוב שפירא, ברחוב אפרים צור ורחוב עולי הגרדום, שכבר החתימו דיירים בבנייניהם לתוכניות "פנה ובנה" אך אין און המתייחסת כלפיהם ונכונות לקדם את התוכניות.

ידוע שבאשקלון פועלות לפחות עוד 2-3 חברות קבלניות גדולות, העוסקות בתיכונים במסלול "פינוי - בינוי". שתי חברות ידועות, עוסקות בתוכניות כברנע, צמוד לאפרודר. עו"ד וקבלן וותיק פרמו הדמיה לתוכנית



דידי ימין

כבר 4 שנים עוסק דידי ימין בתכנית "שיזם", לשנות את מצבן של אותן משפחות, המתגוררות עשרות שנים ב-72 הדירות ב-4 בניינים ב-4 קומות + קומת העמודים ועוד 8 חנויות במבנה החמישי, במתחם הידוע בשם "פורטה דל סול" בפנינת שדרות בר-כוכבא אחימאיר מול הים.

במסגרת ההתחדשות העירונית קיימים גם מסלולים נוספים מלבד המסלול הקשה של תמ"א 38. קיים גם המסלול הנוח יותר של "פינוי-בינוי" - המאפשר לקבלנים להגיש תוכנית המאפשרת להם להגיע לרווח הדחוק הזה שמשרדי הממשלה כפו עליהם של 21 עד 25 אחוזי רווח מול ההוצאות בתוכנית, החייבת לקבל אישור של שמאים ממשלתיים ורק לאחר האישור, יוכלו לגשת לדרך הארוכה והמסוכנת שייקחו על עצמם. גם בתוכנית "פינוי-בינוי" על הקבלן או היזם, לגשת לאחר קבלת האישור הממשלתי והתכנון העירוני, להחתיים את הדיירים ובעלי הדירות באותו מתחם, המבטיח להם שהדירה הישנה תיהרס - ויקבלו במקומה דירה חדשה מרווחת יותר, הכוללת מעלית, ממ"ד, (דירה חדשה). על הקבלן להכין הכול בטרגם ניגש להרוס את הדירות הישנות, להפוך את המתחם למגרש בנייה חדש. במקביל, ישא בנטל הכספי של כל התוכנית והשלמתה עד הגמר והאיכלוס החדש.

עד כה ככל שידוע, רק קבלנים מעטים מאשקלון ניגשו לתוכנית של "פינוי בינוי". הם לא נגשו לתוכנית של "תמ"א 38" באשר קרקעות אשקלון הן בעלות שווי נמוך, לעומת ערי המרכז ולכן הסיכון כאן גדול ובלתי אפשרי, להצליח.

מספר קבלנים, בעיקר מחוץ לאשקלון, באו והציעו תוכנית של "פינוי - בינוי" במספר אתרים בעיר, לרבות שכונת שמשון, אך את ה"בינוי" אין בדעתם להשלים באותו מגרש בו ייהרסו הדירות הישנות - אלא בקרקעות יקרות יותר ובשכונה אחרת, בעלת ערך נדל"ני רב יותר. על הצעה זו - אין הסכמה ולמעשה עדיין אין דיונים בנידון.

קבוצת הנדל"ן "ניסים ימין" לקחה על עצמה לגשת לתוכנית "פינוי-בינוי" במתחם "פורטה דל סול", להרוס את 72 הדירות הישנות ו-8 החנויות והמסעדות ב-5 הבניינים ולבנות באותו מתחם 4 בניינים בגובה של 29 קומות

"פינוי בינוי" בשדרות בן גוריון מול תחנת אגד המרכזית, שני קבלנים בודקים אפשרות דומה בשכונת מגדל וכאמור גם קבלנים מחוץ לאשקלון, מגיעים לאותם מקומות ומבקשים להחתיים את בעלי הדירות המיועדות לדעתם לפינוי ובינוי מחדש.

כאן בעצם נבחנת העירייה, כי הסבל הרב של בעלי הדירות במתחמים המתאימים לפינוי הבתים הקטנים הישנים - הגיע זמנו לאפשר למשפחות המתגוררות בדירות של 3 חדרים להגיע לרווחת דיו. משפחות עם 3-4 ואפילו יותר ילדים, הישנים גם בגיל צבא שנים בכל חדר וההורים עוברים לישון ב"סלון" הקטן. בעלי הדירות הקטנות בשכונת שמשון, לא יוכלו עוד זמן רב, לראות את הנדירה לעיר מכל חלקי הארץ, לרכוש את דירות הפאר שנבנות עתה ויבנו עוד ברבבות דירות כברנע, ב"עיר הירן" ב"שכונת האגמים", ב"כפר הגולף" ובאדמות המטווח בצפון והם נשארים בדירות הקטנות בשכונת שמשון. העירייה חייבת להיות יצירתית יותר ומהירה ביצוע בנושא זה.

מהעירייה נמסר בתגובה:

"עיריית אשקלון מקדמת מזה שנתיים פרויקטים של פינוי בינוי ברחבי העיר בדגש על השכונות הוותיקות מתוך ראייה אסטרטגית של ראש העיר לצמצום פערים בין השכונות הוותיקות לחדשות. מספר פרויקטים כבר עומדים על הפרק וצפויים לחולל שינוי משמעותי בסביבת המגורים ובאיכות החיים של התושבים במקומות בהם יצאו הפרויקטים אל הפועל. כמו כן, במסגרת הסכם הגג שצפוי להיחתם, נושא ההתחדשות העירונית תופס מקום משמעותי. ההסכם שייחתם יאפשר לקדם בלוחות זמנים קצרים פרויקטים של התחדשות עירוני, פינוי בינוי ותמ"א 38 בהיקפים משמעותיים שטרם נראו כמותם בעיר. אנו משוכנעים שמפירותיו של ההסכם הזה ייהנו גם התושבים החדשים שיגיעו לעיר, גם תושבי השכונות החדשות וגם תושבי השכונות הוותיקות. לכולם יינתן מענה במסגרת ההסכם."

לתגובות כנסו לאתר: www.star-daron.co.il

