

# עו"ד ישראל: רוב התושבים תומכים בפינוי ובינוי בגאולה



“אם לא נצליח לגייס תמיכה של למעלה מ-80% מתושבי המתחם, לא נצליח להריץ את הפרויקט”, כך אמר השבוע עו"ד עוזרד ישראל, המייצג את התושבים התומכים בביצוע תוכנית התחדשות עירונית (פינוי ובינוי) בבניינים 7, 9 ו-11 ברחוב גאולה בשכונת קריית שרת. כפי שפרסמנו בשבוע שעבר ב"קול רעון", ביום חמישי התכנסו הדיירים של שלושת הבניינים כדי לקבל הסברים על היוזמה.

עו"ד ישראלי הבהיר השבוע כי בניגוד לתוכניות אחרות ברחבי הארץ, לדעתו צריך קודם כל לקבל הסכמה של לפחות 80% מדיירי המתחם (המינימום הנדרש לשם ביצוע התוכנית), כדי להמשיך לשלב הבא שהוא עריכת חוזה עם חברות בנייה ובקשה לשינוי תב"ע (תוכנית בניין עיר).

“על פי מה שהתרשמתי בכנס, התושבים מבינים שזאת הזדמנות מצוינת עבורם לשדרג את מקום מגוריהם אבל חוששים מהתהליך, וזה טבעי. לפי מה שראיתי, רוב התושבים תומכים בתוכנית”.

## 100 יחידות דיור לדונם

השאלה הגדולה היא, גם במידה שיהיה רוב לפרויקט, הוא כמה יחידות דיור תאשר בסופו של דבר וועדה המקומית לתכנון ובנייה. לפי תקדים רחוב ברנדייס, לולים היזמים להיקלע בעתיד בעיה. כזכור, ברחוב ברנדייס שרה העירייה הקמת 110 יחידות דיור במקום 57 הקיימות. במתחם אולה ישנן כיום 140 יחידות דיור, אך היוזמים מדברים על 500 יחידות דיור בשטח של 2 דונם, כלומר 100 יחידות דיור לדונם, כאשר בברנדייס היה העירייה רק 22 יחידות דיור.

קול רעון

“אם לא תהיה הסכמה של קרוב ל-80% מהדיירים, אנחנו נרד מהרעיון”, אמר השבוע. “מרגע שתהיה הסכמה, ייקח כשלוש שנים עד הכרות התוכנית”. המתנגדים חוששים מצפיפות דיור, בעיות חניה והעלאת מסים



עו"ד ישראלי. הזדמנות מצוינת

זמן תחל בניית הפרויקט? “אני מעריך שמרגע שתהיה הסכמה ייקח בערך שלוש שנים עד הכרות התוכנית כפינוי ובינוי והכנת התב"ע, ואז עוד מספר חודשים לקבלת היתרי בנייה. צריך להבין שזאת תוכנית שנעשית בהדרגה: לא הורסים את שלושת הבתים ביחד, אלא אחד אחרי השני תוך כדי בנייה. מניסיוני במקומות אחרים בארץ, האזור הזה מתאים מאוד לפרויקט פינוי ובינוי”.

## הדיירים חוששים

למרות התמונה הוורודה שמנסה לצייר עו"ד ישראלי, מתברר כי יש לו מעט דיירים שחוששים. מדובר בעיקר על כ-30 דיירי עמידר החוששים כי בעתיד יצטרכו לשלם סכום גבוה יותר לשם אחזקת דירותיהם. תושבים אחרים חוששים מתשלום מסים גבוה בהרבה.

“עו"ד ישראלי סיפר בכנס את כל היתרונות של התוכנית, אבל לא סיפר שהאוכלוסייה תגדל באופן משמעותי, שיתוספו עוד המון כלי רכב וייצרו קטסטרופה תעבורתית, שייחסם האוויר לכל דירות הקרקע הסמוכות ושמסי העירייה יגדלו לאחר כמה שנים”, אמר השבוע תושב המתנגד ליוזמה. “לפי מה שאני יודע אין 80% הסכמה לתוכנית, ואפילו לא 50%. יש כאן מבוגרים רבים שחוששים מזה והם לא מוכנים להיות מטולטלים ממקום למקום ולא מוכנים לעבור”.

תושב המתגורר בדירת עמידר

עו"ד ישראלי: “בתוכנית פינוי ובינוי היחס שהופך להיות כלכלי הוא בניית בין פי שלוש לארבע מכמות הדירות הקיימות. מדובר על בנייה מודרנית עם הקמת חניונים תת קרקעיים רבים. צריך להבין שבמקום דירות של 50 מ"ר, הדיירים יקבלו דירות של 110 מ"ר”.

## מה השלב הבא?

“כרגע אנחנו בודקים אם קיימת ההיענות לכך. רק אז תיעשה פנייה לוועדה המקומית ולחברות בנייה. אין טעם להריץ צבא בלי חיילים. אני מעריך שתוך שבועיים נדע פחות או יותר איפה אנחנו עומדים. אם לא תהיה הסכמה של קרוב ל-80% מהדיירים, אנחנו נרד מהרעיון, אבל להערכתי תהיה לכך הסכמה של הרוב. צריך להבין שההיתכנות של הפרויקט להוצאה לפועל תלויה אך ורק בתושבים. אם יתחילו מלחמות והתנגדויות, אף אחד לא ירצה להכניס ראש בריא למיטה חולה”.

התושבים טוענים כי השכונת אינה ערוכה לקליטת מאות משפחות חדשות.

“שמעתי את הטענה הזאת אבל היא לא רלוונטית. הם מדברים על בעיות חניה, אבל כיום אין לאף דייר שם חניה, כולם חונים ברחוב. בפרויקט החדש תהיינה חניות תת קרקעיות רבות. לגבי מבני הינוך, אם העירייה תצטרך היא תוכל לפתוח עוד כיתות וגני ילדים. התשתיות קיימות במיוחד לנוכח הקרבה ללב הפארק”.

אם הכל יילך חלק, תוך כמה

הוסיף: “שמעתי על דיירים אחרים בדירות עמידר שפשוט אמרו להם באיום שאם לא יסכימו לקנות את הבתים בפרויקט יעבירו אותם לאשדוד או לשררות”.

הבר המועצה חיים ברוידא, שהתנגד לבנייה רוויה בתוכנית ברנדייס, אמר השבוע: “אם למישהו יש יומרות לקבל מעל ומעבר למה שהעירייה מוכנה לתת, אז כנראה שהוא נכנס עם הראש בקיר. אותי מטרידה השאלה האם מנסים לרחוק את רגליהם של תושבי עמידר ברחוב גאולה שמתגוררים שם בתנאי שלום מיוחדים. אנחנו מחויבים שלא לאפשר פגיעה בהם. אם תהיה כאן גלישה למתכונת ברנדייס, אני אישית אתנגד. ברעננה מאשרים שמונה יחידות דיור לדונם, בברנדייס אישרו 22 יחידות, וכאן רוצים 100 יחידות דיור לדונם, שזה דבר שאינו מתקבל על הדעת”.

שרון יונתן

# פינוי בינוי ברעננה - התחזית האופטימית של עיריית רעננה

בעיריית רעננה מקווים לממש בשנים הקרובות תוכניות פינוי בינוי של ארבעה - חמישה מתחמים. בינתיים, שני פרויקטים תקועים

חברת אשרד ברחוב ברנדייס שכבר לפני למעלה משנה, בעקבות חילוקי דעות בין עיריית רעננה לבין הזום לגבי מספר הדירות בפרויקט מתעכב משמעותית. מדובר על מתחם בשטח של 10 דונמים. אשרד ביקשה להקים 150 יחידות דיור בשטח של 110 מ"ר לפחות לדירה. העירייה הודיעה כי לא תאשר יותר מ-120 יחידות דיור, ששטח כל אחת מהן לא יעלה על 105 מ"ר.

אוהד לוביאניק  
ohad@local.co.il

פרויקט נוסף, פרויקט נופרים, אמור לקום ברחוב ז'בוטינסקי בעיר בצידו המזרחי בבנייני הרכבת. הפרויקט כבר אושר בוועדה המחוזית, כשעל פי התכנית המקורית אותם בניינים ישנים ובהם 52 יחידות דיור ייהרסו וייבנו במקומם בניינים מודרניים. הדיירים שחיים בדירות המועמדות להריסה ישוכנו בסופו של דבר בבניינים החדשים לצד דיירים נוספים.

פרויקט פינוי בינוי שתקוע מזה שנים הוא הפרויקט של

לסביבת הפרויקט.

פרויקט הפינוי בינוי ברחוב גאולה איננו הפרויקט היחיד מסוג זה בעיר. בין הפרויקטים המתגבשים בעיר ישנו פרויקט במתחם הרחובות כנרת ובורוכוב, שם אמורים לקום 204 דירות חדשות. במסגרתו ייבנו 7 בניינים חדשים בני 204 דירות, עליהן יועברו 48 המשפחות המתגוררות בדירות ישנות בשורה של מבני רכבת בני למעלה מ-60 שנה. היקף ההשקעה בפרויקט זה מוערך בכ-45 מיליון דולר.

במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית מקווים בעירייה לממש בשנים הקרובות ארבעה או חמישה מתחמים של פינוי בינוי. מדובר במבני מגורים ותיקים מאוד שניבנו בגלי העלייה הגדולים של שנות ה-50 ותחילת שנות ה-60, במספר מוקדים ברחבי העיר. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קבעה מדיניות עקרונית באשר למאפיינים של "פינוי בינוי" ברעננה זאת בהתחשב בעומסי תנועה ובהתחשב באופי והמרקם התכנוני הסמוך



- מיקום ייחודי, שקט ומרוק, קרוב למרכזי קניות ותרבות, בין נתניה לערי השרון • דירות מרווחות ומאובזרות במגוון גדלים • כריכה וחדר כושר • מסעדה, קפיטריה, מינימרקט ומספחה
- מגוון פעילויות העשרה • שרותי מרפאה 24 שעות ביממה • צוות מקצועי, משפחתי וחם



לפרטים ולתיאום פגישה חייבו:  
**1-800-20-20-50**  
[www.ganeisharonim.co.il](http://www.ganeisharonim.co.il)

**גני שרונים**

דיור מוגן | מחכים לך בבית

גני שרונים - דיור מוגן  
למבוגרים באבן יהודה

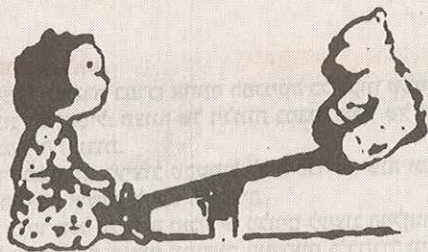
מבצע ששווה לשכור...  
**3 דירות בלבד**  
**בדמי שכירות**

הדמנות חד פעמית לגור בדיור מוגן  
איכותי בדמי שכירות אטרקטיביים

פעוטון חדש  
2-גן צ'יקיטיטום

לילידי 2006

עד  
7 ילדים



ג'ודי ומרסלו לוין  
050-5926409

גילאי 2-4 בנפרד  
וגילאי טרום חובה בנפרד

## תוכנית פינוי ובינוי ברחוב הגאולה בקריית שרת

על פי התוכנית, שיזמו מספר דיירים ברחוב, יפנוו בניינים מספר 7, 9 ו-11 ובמקומם יוקמו מגדלי דיור חדשים. בעלי הדירות בבניינים אלה יקבלו דירות גדולות יותר. הערב תוצג התוכנית בכנס תושבים ברחוב



תוכנית להריסת הבתים הישנים  
צילום: אלן שיבר

מספר תושבים מרחוב הגאולה בשכונת קריית שרת החלו לאחרונה לקדם יוזמה לביצוע תוכנית התחדשות עירונית (פינוי ובינוי) בבתי מספר 7, 9 ו-11 ברחוב.

מדובר על שלושה מבנים ארוכים ("רכבות") שהוקמו לפני שנים רבות, כאשר בכל בית כ-46 יחידות דיור, סך הכל כ-140 דירות. על פי התוכנית המוצעת ייהרסו בתים אלה, ובמקומם ייבנו בנייני דירות חדשים. בטווח ההסכם שקיבלו הדיירים צוין כי במתחם תאושר תוכנית בנייה של 500 יחידות דיור בפרויקט החדש שיוקם.

על פי התוכנית, בעלי דירות שני חדרים יקבלו בפרויקט החדש דירות שלוש חדרים בטווח של לפחות 90 מ"ר, ובעלי דירות שלוש חדרים יקבלו דירות ארבעה חדרים שגודלן 110 מ"ר.

בשבוע האחרון חולקה לדיירי המתחם הזמנה לכנס דיירים שיערך ביום חמישי (היום) בערב ברחבת הרשא בבית מספר 11 ברחוב.

אך מתברר כי לא כל התושבים במתחם תומכים בתוכנית. אחד מהם אמר השבוע: "יש דיירים שמתלהבים לקבל דירה גדולה יותר, אבל הם לא מבינים שיהיו פה כמות דירות הרבה יותר גדולה כי הקבלן צריך גם להרוויח. זה יגדיל את צפיפות האוכלוסין בשכונה מכל ההיבטים: יותר תלמידים בבתי ספר, יותר אנשים בקופת חולים, בעיות חניה ועוד".

על ההזמנה לכנס התומים דני ואבי, שני תושבי המתחם. דני סירב להגיב בנושא ואמר שיהיה מוכן להתייחס לכך רק לאחר כנס התושבים.

מהעירייה נמסר: "תושבים מרחוב גאולה פנו לעירייה לקבל פרטים כלליים על תוכניות בינוי פינוי עירוניות. לא ידוע לנו על יוזמה ספציפית של בתים ברחוב. עיריית רעננה פועלת כל העת לשיפור פני חזות העיר ויוזמת פרויקטים שונים של פינוי בינוי לשיפור איכות חיי התושבים בעיר".  
שרון יונתן Sharon-yo@013.net.il