

ראשי (/) / ראדקו בתקשורת (/ראדקו\_38\_בתקשורת) / בונים על העליון (/בונים\_על\_העליון)

עמוד 1



16.89x12.19	1/3	1	עמוד	גבעתיים	רמת גן	המקומון	19/09/2019	70137724-1
"נכ"ל ראדקו 38 ננה חן - משנה למנכ"ל קבוצת רפאלי נדל - 89427								

# המקומון

## רמת גן גבעתיים מעריב

**גיליון 1314**  
**19.9.19**  
י"ט באלול תשע"ט

+ יהיה "סבבוס" מיזם  
התחבורה הציבורית בשבת  
יורחב לערים נוספות

+ חונים בכחול לבן:  
בגבעתיים זכתה המפלגה  
ב-49%, ברמת גן ב-43%

### בונים על העליון

בצעד דרמטי ביטל בית המשפט את המדיניות החדשה של עיריית רמת גן. זהורה להאיץ את ההתחדשות העירונית במסגרת תמ"א 38 • בחגובה הזדיע שאמה הכהן כי יערער לבית המשפט העליון



15.91x23.3	2/3	עמוד 20	המקומון רמת גן גבעתיים	19/09/2019	70137482-2
"נכ"ל ראדקו 38 ננה חן - משנה למנכ"ל קבוצת רפאלי נזל - 89427"					



## חדשות

# בית המשפט נגד עיריית רמת גן: יואצו פרויקטי תמ"א 38

השופט איתן אורנשטיין ביטל את המדיניות החדשה של העירייה, והורה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לטפל בכל הבקשות למתן היתרי בנייה במסגרת תמ"א 38 בעיר • שאמה הכהן: "עם כל הכבוד לפסק הדין, כל עוד אני ראש העירייה, אחתום על היתרים רק אם יהיו תשתיות"

משה כהן |

**ב**ית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב ביטל כהחלטה דרמטית את מדיניות התמ"א 38 החדשה של עיריית רמת גן, והורה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה להאיץ את הטיפול בכל הבקשות למתן היתרי בנייה במסגרת תמ"א 38 בעיר. אבל הפרשה עדיין רווקה מסיום. ראש עיריית רמת גן כרמל שאמה הכהן הודיע, שיוגש ערעור על החלטה לבית המשפט העליון, והוועדה המקומית תחליט על הקפאת בנייה מוחלטת עד להכרעה הסופית. "הגעתי למסקנה שבקביעת המדיניות החדשה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חרגה מסמכותה. תוך התעלמות מכך שבבסיס תמ"א 38 מצויה התכלית רמת המעלה והחשיבות של הגנה על חי אדם, אשר רותה - ראוי שתשרה על כל החלטה מכוחה", ציין השופט איתן אורנשטיין בהחלטתו. הוא גם דחה את הטענה, שבשל העדר תשלומי היטל השבחה על פרויקטים במסגרת תמ"א 38, לעירייה נגרם נזק כלכלי, והיא אינה יכולה להקצות את המשאבים הנדרשים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח. "לא ייתכן להטיל את כל צרותיה הפיננסיות של הרשות המקומית על כ-3,400 מבנים, שנותרה האפשרות לקדם בהם תמ"א", הסביר.

בית המשפט אף הורה לוועדה המקומית להאיץ את הטיפול בכל הבקשות למתן היתרי בנייה במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 ברמת גן, שעוכבו מאז הבחירות לעירייה, והבהיר שהוא מצפה שהעירייה תעשה זאת בתוך שלושה חודשים. על פי ההערכות, לפחות 120 בקשות במסגרת תמ"א 38 מעוכבות כרמת גן בעקבות המדיניות החדשה, שלא מאפשרת פרויקטים של התחדשות עירונית במסגרת זו. למעט בבניינים שאין אפשרות לבצע בהם פיגוי בינוי, בעירייה נטען כי מצב התשתיות בעיר לא מאפשר את המשך הפרויקטים במסגרת



הדמיית הבניין בדחוב אסף. ייהס במסגרת תמ"א 38 | צילום הרמיה: יח"צ

על כוונה להגביל פרויקטים במסגרת זו, נשיא ההתאחדות ראול סרונוג אמר בעקבות החלטה: "בית המשפט אמר את דברו, וכך הוא עומד לצד ענף הבנייה והציבור בישראל, שזקוקים לוודאות תכנונית, שתאפשר לייצר פרויקטים שיגנו מפני רעידות אדמה וטילים ויצילו חיים. החלטת בית המשפט החד-משמעית היא

זו והעדיפות תינתן לפיגוי בינוי. התאחדות הקבלנים בניו הארץ עתרה לבית המשפט נגד החלטה. היועץ המשפטי לממשלה תמך בעמדתה. בעוד מרכז השלטון המקומי תמך במדיניות העירייה, הקבלנים ראו ברמת גן, שבעבר נחשבה ל"בירת התמ"א", תקדים לערים אחרות, זאת. לנוכח הודעה של ראשי ערים נוספים



15.87x23.41	3/3	עמוד 21	<b>המקומון רמת גן גבעתיים</b>	19/09/2019	70137483-3
"נכ"ל ראדקו 38 נחן - חשנה למנכ"ל קבוצת רפאלי נדל - 89427"					

**חדשות**

**"פוטנציאל אדיר"**

בעוד העימות המשפטית בין עיריית רמת גן לארגון הקבלנים בנוי הארץ צפוי להימשך בבית המשפט העליון, מי שקיבל היתר בנייה בעבר לפרויקטים של תמ"א 38 יתחיל לבנות. כך לדוגמה, בניין בן שלוש קומות ותשע דירות ברחוב אסף 34 ברמת גן, שנבנה בשנות ה-60, ייהרס במסגרת תמ"א 38. במקומו ייבנה בניין חדש ובו 23 דירות, שיתפרסו על פני שבע קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית. כל אחד מהדיירים הוותיקים יקבל דירה וחניה. את הפרויקט תכנן משרד האדריכלים יעקובוביץ.

במקביל, החל שיווק הדירות החדשות בבניין. דירות שלושה-ארבעה חדרים יימכרו בהחל מ-2.5 מיליון שקל. דירת גג בת חמישה חדרים, בשטח של 122 מ"ר עם כ-70 מ"ר מרפסת, תימכר בהחל מ-4.8 מיליון שקל, ודירת גן בת ארבעה חדרים בשטח של 98 מ"ר, עם גינה בשטח של כ-112 מ"ר - בהחל מ-3.6 מיליון שקל. רחוב אסף ממוקם בין הרחובות רוקח, ביאליק ואבא הלל, סמוך לשיכון ותיקים ולפארק הירקון, באזור שבו מקודמים בשנים האחרונות שורת פרויקטים של התחדשות עירונית. צביקה פוקס, מבעלי צ.פ: "הפוטנציאל להתחדשות עירונית ברמת גן הוא אדיר, כיאה לעיר בלבן של גוש דן, בין עורקי התחבורה הראשיים בישראל".

**"ביקושים גבוהים"**

חברת ראדקו מקבוצת רפאלי החלה בעבודות על פרויקט פינוי בינוי במתחם נגבה, ברחוב תל חי 60 ברמת גן. הפרויקט כולל בניית בניין בן עשר קומות עם 21 יח"ד וחניון תת-קרקעי, במקום הבניין הישן שנהרס, שכלל שלוש קומות ושש דירות. דיירי הבניין הישן ייהנו מדירות חדשות ומרווחות יותר, הכוללות מ"ד, מרפסת, מחסן וחניה תת-קרקעית. בפרויקט מוצעות למכירה דירות שלושה-ארבעה חדרים, דירות גן ודירת פנטהאוס. לדברי מנכ"לית ראדקו, גנה חן: "מתחם נגבה ברמת גן נהנה מביקושים גבוהים מאוד, והפרויקט בתל חי מאפשר להגדיל את ההיצע באזור הביקוש. זו דוגמה מוחשית כיצד התחדשות עירונית היא אחד מהפתרונות הנכונים ביותר להגדלת ההיצע במרכזי ערים, המאפשר לרוכשים להמשיך ולהתגורר במרכז העיר". מחירי הדירות עומדים על כ-1.9 מיליון שקל לדירת שלושה חדרים וכ-2.4 מיליון שקל לדירת ארבעה חדרים. דירת הפנטהאוז מוצעת בכ-4.3 מיליון שקל.



שאמה הכהן, "חגיגת התמ"א חזרית" | צילום: 99 אלאש 90

"ההחלטה הזו, לצד הסכמה בין משרדי השיכון והאוצר על הארכת תמ"א 38 בשלוש שנים נוספות, מייצרת את אותה ודאות שדרשנו, ומאפשרת לתכניות ולפרויקטים שמצויים כיום בתהליך עבודה לצאת לפועל, במקביל להתחלת עבודה על פרויקטים חדשים של התחדשות עירונית. ההתאחדות תעמוד לרשות העירייה כדי לתכנן מדיניות חדשה, שתאפשר להוציא אל הפועל פרויקטי תמ"א 38, ולתכנן את השכונות בה, תוך הבטחה לכושר נשיאה מתאים של תשתיות שידרשו בהן".

שאמה הכהן: "עם כל הכבוד לפסק הדין, כל עוד אני ראש העירייה, אחתום על היתרים רק אם יהיו לנו תשתיות תחבורה, חינוך ופנאי. כל בקשה להיתר במיקום שחסר בתשתיות תסורב. ירצה בית המשפט לקחת אחריות על הרס איכות החיים בעיר, מוזמנים כבוד השופטים לבדוק בעצמם את ההיתרים ולחתום עליהם. חגיגת הקבלנים על בסיס פסק דין שגוי היא שגיאה קשה מצדם, שכן חגיגת התמ"א החזרית ללא תשתיות הסתיימה עם הכרעת הבורר, ושום הכרעה שיפוטית לא תשנה זאת.

"יידעו כל יום וכל תושב, שכל השקעה בבקשה להיתר בנייה שמשלשת ומרבעת את מספר התושבים ללא מענה של תשתיות, היא השקעה על קרן הצבי. הנחיתי להכין את הערעור לבית המשפט העליון ועל הקפאת בנייה מוחלטת, לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה".



הדמיית הבניין ברחוב תל חי, "אזור ביקוש" | צילום הדמיה: יח"צ

תקדים מחייב הקובע, כי ראשי רשויות וועדות מקומיות לא יכולים למנוע יותר בנייה במסגרת תמ"א 38.

