

רחוב הרצל בעיר.  
חלקן הגדול של  
תוכניות ההתחדשות  
העירונית מרוכזות  
סביבו | צילום: יח"צ

# החזון של הרצל

בשקט אבל בהתמדה הופכת אשדוד לבירת התמ"א של ישראל. לפי התכנון, בשנים הקרובות היא תגדל בעשרות אלפי דירות במסגרת ההתחדשות העירונית. מרכז העיר, ובעיקר רחוב הרצל הוותיק, יעבור שדרוג לאורכו, לרוחבו וגם לגובהו. אבל כרגיל בישראל, על הנייר המצב נראה טוב יותר מאשר במציאות. עופר פטרסבורג על מתיחת הפנים של אשדוד

אשדוד ל"בירת התמ"א" לאחר שרמת-גן איבדה את מעמדה זה.

"עיריית אשדוד היא העירייה המתקדמת ביותר בכל הקשור לקידום פרויקטים של תמ"א 38", אומר שלומי בן עזרי, מנכ"ל ארגון הקבלנים במחוז אשדוד והשפלה. בשנת 2016 הוציאה העירייה 60 היתרים לבניית 1,200 יחידות דיור במסגרת תמ"א 38.

בכנס אזורי על התחדשות עירונית שנערך אשתקד, מהנדס עיריית אשדוד דורון חזן היה

הגדול ביותר לקליטת העלייה של מדינת ישראל, יהפכו למגורי יוקרה.

מאות פרויקטים של תמ"א 38 ופנינויינו מתוכננים לאורך הרובעים הצפוניים של אשדוד. בעירייה מציגים 230 בקשות לתוכניות של התחדשות עירונית אשר אמורות להוסיף לעיר 3,504 יחידות דיור. אך למעשה, כעת מתבצעות עבודות בכיכר בלבה. באשדוד, כמו בישראל, קשה להוציא אל הפועל את התוכניות, אך עושה רושם כי בעקבות הביקוש הרב לדירות בעיר, תהפוך

שרה, העיר החמישית בגודלה בישראל, שמונה היום כרבע מיליון תושבים, צפויה לגדול. והרבה. העיר, שתוכננה בשנות ה-50 של המאה ה-20 ולה 17

רובעים ו-60 אלף בתי אב, עוברת מהפך של ממש עם תוספת מתוכננת של עשרות אלפי יחידות דיור, חלקן בבנייה חדשה וחלקן במסגרת של תרומות מסיביות של התחדשות עירונית. בתוך עשור השיכונים והרכבות הכעורים שהיו הסמל





פרויקט פינוי בינוי של קבוצת יובלים (הדמיה) ברובע א'. בשלב ראשון יפונן 232 דירות ובמקומן יבנו 1180 יחידות דיור חדשות ומרכז מסחרי

הקרובות, בעיקר בחלקים שבין המפגש שלו עם רחוב ל'בוטניסקי ועד לצומת הרצל ושדרות מנחם בגין. המבנים הישנים ישודרגו באמצעות פרויקטים של התחדשות עירונית ויהפכו לביניים רבי קומות. גם מגרלים יפארו את מרכז העיר במסגרת התאמת התשתיות לתוספת האוכלוסייה, יצומצמו נתיבי הנסיעה משלושה

« המשך בעמוד 34



**עמוס דבוש, חברת י.ח. דמרי:** "היצע הקרקעות במרכז העיר כמעט ובלתי קיים, אך האוכלוסייה גדלה ויש צורך אדיר בבניית יחידות דיור. לפינוי בינוי, בפרט באזורים שבהם האוכלוסייה בעלת חתר סוציאלי-אקונומי שאינו גבוה, יש הרבה מאוד היבטים חברתיים. עשינו מאמץ להתאים את התכנון לאוכלוסייה"

לתושבים החדשים.

השנה מתעוררת העירייה גם לקדם 15 פרויקטים של פינוי בינוי ברחבי העיר, אשר יגדילו את מלאי הדירות ב-20 אלף יחידות דיור לצורך כך, העירייה משלימה תסקיר חברתי ברובעים בשיתוף התושבים לקידום ההתחדשות. הוועד דה המקומית לתכנון ולבנייה אישרה בשנתיים האחרונות פרויקטים ותוכנית גרנדיוזית למרכז העיר, החל בשדרות התבורות, פיתוח נופי, הקמת מוסדות ציבור ובתי מסחר והאצת פרויקטים של התחדשות עירונית.

## בונים לגובה

בינתיים אפשר לראות את השינוי הגדול של קראתנו צועדת העיר גם בקצב השילוט, אלא ששילטי "כאן יקום...", המציצים מכל פינה, לא תמיד מעידים בהכרח על ריבוי פרויקטים. "לעיתים יש יותר מקבלן אחד שמחזים את הדיירים באותו בניין, ומכאן כפילות וסחבת", מסביר יו"ר ארגון הקבלנים באשרד, בן צורי. באשרד פעלה חברה עירונית בשם "תשתית", שלקחה על עצמה לגשר בין היוזמים לתושבים, אך כשלה ופורקה. כך, פרויקטים רבים שהחלו בתהליך כשלו אף הם או התעכבו משמעותית.

בין הפרויקטים שכן מקורמים ניתן למצוא חברות בנייה מובילות. חלקן הגדול של תוכניות ההתחדשות העירונית מרוכזות סביב רחוב הרצל, הרחוב הארוך ביותר בעיר, המתחיל מדרך ניר גלים בצד פון ועד רובע ט"ו בדרום. בחלק הצפוני חוצה רחוב הרצל את הרובעים הוותיקים ביותר של העיר: ב', א', ה', ד'. בהמשך, חוצה הרחוב את הרובעים החדשים יותר: הסיטי, מע"ר דרום (בבנייה), י"א, י"ב, ט"ה. כשהוצים את צומת הרצל-שדרות ירושלים מתהפכת התמונה לבניינים ולתשתיות חדשים. הרחוב הוותיק צפוי לשנות את פניו בשנים

היחיד שתמך נהרצות בתמ"א 38, בעוד שעמיתיו מראשון לציון ומרחובות למשל, הביעו הסתייגות מכך. מהנדסי הערים הסמוכות טענו כי העיריות לא מוצאות פתרונות להגדלת השירותים עבור אלפי התושבים שאמורים להתווסף לעיר במסגרת ההתחדשות העירונית, כמו למשל הגדלת מספר הכיתות, מתן שירותי מסחר ותעשייה והגירת הנגישות. מהנדס העיר אשרד הסביר שם כי העירייה מצליחה למצוא פתרונות נקודתיים ויצירתיים ברמת הרובעים, להרחבת השירותים



**חיים קון, חברת קלוד נחמיאס:** "ליבי עם הצעירים. אנו יוזמים היום בניית דירות בנות השגה בשני מגדלים. מדובר ב-175 דירות בנות 75 מ"ר שכל אחת מהן תעלה כ-1.5 מיליון שקל. אבל המחירים הגבוהים היא לא בעיה אשדודית. תושבי אשדוד נאלצים לנדוד לאשקלון. תושבי אשקלון לשדרות. תושבי שדרות לאופקים וכו'"

# החזון של הרצל



פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הרב שאול ברובע ד' (מרכז העיר, הדמיה) 684 יחידות דיור במקומן של 152 יחידות קיימות ע"י חברת י.ח. דמרי

לשניים בכל כיוון, וייסלל נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית ולרכבי אופניים. חיבור לרוחב שדרות הרצל יאפשר מעבר נוח בין רובע א' לרובע ב', וכן לקניון לב אשדור.

חברת י.ח. דמרי מקדמת פרויקט התחדשות עירונית בשדרות הרצל והרב שאול, במסגרתו יפנו 152 יחידות דיור, ובמקומן יוקמו 684 דירות חדשות ושטחי מסחר. כיום מתגוררות 152 המשפחות בחמישה בניינים מטים ליפול, ובכונת י.ח. דמרי לבנות במקומם ארבעה מגדלים בני כ-30 קומות כל אחד. התב"ע כבר מאשרת, ובימים אלו עובדת החברה על הוצאת היתרי הבנייה. האדריכל שנבחר לתוכנית הוא וולטר שיינקמן.

"הפרויקט הזה הכרחי לשיפור תנאי המגורים של התושבים", אומר עמוס רבוש, סמנכ"ל השיווק והפיתוח העסקי של חברת י.ח. דמרי. "הוא יוסיף מאות יחידות דיור שישמשו את צעירי העיר שמעוניינים להמשיך לחיות בה. היצע הקרקעות במרכז העיר כמעט ובלתי קיים, אך האוכלוסייה גדלה ויש צורך אדיר בבניית יחידות דיור במסה משמעותית באשדור. ההתחדשות העירונית מהווה פתרון עיקרי להגדלת כמות יחידות הדיור בעיר ונותנת מענה לביקושים, תוך שיפור וחידוש השכונות. לפרויקטים של פינוי בינוי, שפרט באזורים שבהם האוכלוסייה בעלת חתך סוציאלי-אקונומי שאינו גבוה, יש הרבה מאוד היבטים חברתיים שפעמים רבות מתעלמים מהם. עשינו מאמץ להתאים את התכנון לאוכלוסייה במבט קדימה, עם הרבה מחשבה על הנושא".

## עירוב שימושים

עוד שני פרויקטי פינוי-בינוי גדולים במרכז אשדור מקודמים על ידי קבוצת יובלים של היום איצק ברוך. הראשון, שישלב מגורים ומסחר, יוקם בשטח של 18.4 דונם בין הרחובות הרצל, ז'בוטינסקי ומי שמר הירדן. במתחם יוקמו מספר בניינים חדשים בגבהים שונים, ובסך הכל כ-1,160 יחידות דיור חדשות, בתכנון משרד האדריכלים כנען-שנהב. המתחם יכלול שטחים ירוקים רבים לרווחת התושבים, וכן שטחים נרחבים תת קרקעיים לצורך חניית רכבים, פריקה וטעינה של משאיות ושטחי אחסון. כחלק מהתוכנית, יוקמו בשטח מוסדות ציבור שונים כמו גני ילדים, בתי כנסת, מתנ"סים ועוד. התוכנית מקודמת ע"י תוכנית האב של עיריית אשדור ומשרד השיכון, והיא הוגדרה כ"שער העיר" על ידי מחלקת התכנון העירונית.

פרויקט נוסף שמקדמת יובלים ממוקם ברובע ו'. מדובר במתחם בשטח של כ-45 דונם, לאורך רחוב דב גור, אשר יכלול מגורים, מסחר, מתחם שוק ודיור מוגן. במתחם יוקמו ארבעה בנייני מגורים ובניין דיור מוגן, ובסך הכל 530 יחידות דיור כחלק מהתוכנית. שני הבניינים הצמודים למתחם שכוללים כיום שמונה קומות כל אחד, יעברו שיפוץ וחזקון, כולל תוספת של מ"ד ומרפסת לכל דירה. גם מתחם זה יכלול שטחים ירוקים רבים. בשל הכוונה להגן על בעלי החנויות בסביבה על מנת שהכנסותיהם לא ייפגעו במהלך הבנייה,



**שלומי בן עזרי, מנכ"ל ארגון הקבלנים במחוז אשדור והשפלה: "עיריית אשדור היא העירייה המתקדמת ביותר בכל הקשור לקידום פרויקטים של תמ"א 38, אך לעתים יש יותר מקבלן אחד שמחתיים את הדיירים באותו בניין, ומכאן כפילות וסחבת"**

הוחלט כי כל בעלי החנויות יפנו ישרות לחנויות החדשות.

## ספינת הדגל

גם חברת מנרב שצמחה באשדור מקדמת פרויקט בעל היקף עצום במרכז העיר. הוא צפוי לכלול כ-750 יחידות דיור חדשות שייבנו במקום 168 דירות קיימות, אולם התוכנית עדיין מצויה בשלבים מוקדמים בוועדה המקומית. "סיכויי ההצלחה למימוש יוזמות כאלה תלויים בהירות מות של כל הגורמים המעורבים, החל בדיירים וכלה בעירייה ובגורמי התכנון השונים ובצדן שלהם בהצלת תס", אומר איתי סמדר, מנהל תחום התחדשות עירונית בחברה. "הנכונות של הדיירים לפעול לשיפור איכות המגורים שלהם, ושיתוף פעולה ביניהם לבין עצמם וביניהם לבין היום הם הקובע עים את הצלחתו של פרויקט מסוג זה".

חברת אביסרור משה ובנו מקדמת בימים אלו פרויקט התחדשות עירונית גדול ברובע א', במיתחם הנשיא שברחובות סיני, קדש והרצל. בשלב הראשון של הפרויקט ייהרסו 186 דירות שבמי

בנים הישנים, ובמקומן ייבנו 900 יחידות דיור חדשות. בשלב השני ייהרסו 72 דירות ישנות, ובמקומן ייבנו 375 יחידות דיור חדשות. בסך הכל תקים חברת אביסרור במסגרת הפרויקט 1,350 יחידות דיור חדשות. ביולי 2016 הכריז משרד הבינוי והשיכון על המתחם כמתחם פינוי-בינוי. עד כה הושגו כ-90 אחוז חתימות של הדיירים. בעוד כשלוש שנים צפויים להתקבל ההיתרים הנדרשים, ובהתאם יחל שיווק הפרויקט.

הפרויקט שנחשב לספינת הדגל של תוכנית ההתחדשות העירונית באשדור הוא פרויקט הרקל, על שם הרחוב באותו שם, באחת מהשכונות הוותיקות ביותר בעיר. מתחם הרקל סומן כמקום מתאים להתחדשות בשיתוף הפינוי-בינוי וכמתחם התנעה לכל הליך ההתחדשות של רובע א'. הפרויקט קורם תוך כדי עבודה שהוכנה בעיריית אשדור בשיתוף משרד הבינוי והשיכון ומי שרד אדריכלים ובנו ערים חיצוני. לפי התוכנית, לכל אורך רחוב הרקל, מרחוב האשל ועד לרחוב רוגוזין, על גבול רובע א' עם רובע ד', ייבנו על ידי חברת נוף עירוני של קלוד נחמיאס, 675 יחידות דיור בחמישה מגדלים בני 26 קומות כל אחת, על שטח של 12.5 דונם.

לדברי אדריכל וולטר שיינקמן, השותף בפ"רויקט הרקל, זו הייתה התב"ע הראשונה במחוז דרום לפינוי-בינוי, והליכי התכנון לקבלת היתרי הבנייה ארכו תשע שנים. 15 בנייני שיכון פוגו לטובת הקמת חמישה מגדלים על הים, בני 29 קומות ו-850 דירות. וכך, חלק מהדיירים שהתגוררו בדירות 50 מ"ר קיבלו דירות של 120 מ"ר במגדלים. כעת זוהי עיר רפאים. המחירים הצפויים אינם זולים. דירות 4 חדרים יעלו כ-2.0 מיליון שקל, ודירות 5 חדרים יעלו 2.6 מיליון שקל. מחיר הפנטהאוז יגיע ל-18 מיליון שקל. בשני מגדלים, גן ילדים יוקם בקומת הקרקע.

המחירים הללו לא יפתרו את בעייתם של הורגי גות הצעירים שירצו לגור באשדור. "ליבי עם הצעירים", מודה חיים קקון, מנהל השיווק של הפרויקט. "אנו יוזמים היום בניית דירות בנות השגה בשני מגדלים. מדובר ב-175 דירות בנות 75 מ"ר שכל אחת מהן תעלה כ-1.5 מיליון שקל. אבל המחירים הגבוהים הם לא בעיה אשדורית. תושבי אשדור נאלצים לנרוד לאשקלון, תושבי אשקלון לשרדות. תושבי שדרות לאופקים וכו'".