

# "תפקידנו לא למקסם רווח, אלא לשרת את התושבים"

חברת עזרה ובצרון משמשת כזרוע של עיריית תל אביב לקידום פעילות ההתחדשות העירונית בעיר. מנכ"ל החברה אלי גינזברג מסביר כיצד מוציאים תוכניות אל הפועל ושומרים על האינטרס של כל הצדדים | נעם גל



הדמיה של פרויקט תמ"א 38 ברח' יפת - נבנה ע"י "גרופיט" ו"בונה טל מהנדסים", תכנון אדריכלי: סגל - אסף אדריכלים



אלי גינזברג מנכ"ל

**ע**זרה ובצרון, חברת הבת של עיריית תל אביב-יפו, נוסדה בשנת 1937, כזרוע ביצועית של עיריית תל אביב, על ידי ראש העיר דאז ישראל רוקח. בעשור האחרון מכהן כמנכ"ל החברה אלי גינזברג ובשנים האחרונות, חלק עיקרי בפעילות החברה מתרכז בהתחדשות עירונית, כשעל הפרויקטים אחראית נעמה בן זאב - סמנכ"לית התחדשות עירונית בחברה.

מנכ"ל החברה, גינזברג, מספר על התפקיד המרכזי של החברה ביישום מדיניות הדיור וההתחדשות העירונית של העירייה. "לאחרונה החליטה עיריית תל אביב לבצע תכנון בעצמה והטילה את המלאכה על עזרה ובצרון. פרויקט הפיילוט הראשון הינו בלה גארדייה, שם אנו מקדמים תב"ע נקודתית מפורטת לפרויקט פינני בינוי למעשה, זו עבודה של יזם, אבל להבדיל מיזם פרטי, תפקידנו לא למקסם רווח, אלא לעשות טוב לתושבים. לכן גם הכנסות החברה נועדות לכסות הוצאות בלבד, כאשר אגף התחדשות עירונית פועל ללא מטרת רווח. במסגרת פרויקט זה בלה גארדייה, יבוצע פינני בינוי ענק בין המספרים 55-35. חברת עזרה ובצרון ביצעה את כל בדיקות ההתכנות, התקשרה עם מתכנן בעל ניסיון ומומחיות בתחום, משקיעה הרבה מאד משאבים בקשר עם תושבי המתחם והכל מתוך מטרה להפקיד את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתוך שנה, שזה לוח זמני מאד יומרני בתהליכים ארוכי טווח כאלה. כיום יש במתחם 220 דירות, על פי התכנית יהיו בו כ-900 יחידות דיור".

## מדוע לא לתת לשוק לעשות את שלו?

"אנחנו עובדים ביחד עם השוק ולא נגדו. גם המדינה מבינה היום שללא נוכחות ומעורבות של החברות העירוניות של הרשות המקומית, תהליכים שכאלה יוצאים נפסדים ומי שהכי נפגע בסיפור אלה התושבים... וזה נכון לא רק בתהליכי פינני בינוי שהם הכי מורכבים. למשל ברחוב הפיקוס ביפו, על גבול בת ים, אנחנו דואגים לשיפוץ ולטיפול של המתחם. במקום הזה, ללא התערבות שלנו, זה לא היה קורה. אנחנו גם עובדים חזק מאוד ביפו, על דיור בר השגה".

גינזברג מביא כדוגמה נוספת את פרויקט גני שפירא: "לפרויקט גני שפירא, בשכונת שפירא בדרום תל אביב, אף אחד לא נתן סיכוי. אבל התוכנית והפיתוח שיוזמו, הביאו לכך שזרמה אוכלוסיה איכותית שהחלה לבנות ולשרדג את השכונה, נבנו בין היתר פאבים ברמה גבוהה. בהתאם, גם שכר הדירה שם צמח מאוד בשנים האחרונות, מה שמלמד על הביקושים לשכונה".

## איזון בריא בין היזם לתושב

לדבריו, הגוף הציבורי קיים גם כדי לשמור על איזון שבריא לכל הצדדים: "אנחנו באים לשמור על התושב, מצד אחד, ולא ניתן לקבלן להרויח 40% ומצד שני, לא נאפשר לתושבים לסחוט את הקבלן ולהוריד אותו ל-14% רווח, כי אז יש סכנה מוחשית שהוא לא יגמור את הפרויקט".

עזרה ובצרון פעילה בכל רחבי העיר, צפון, דרום וגם בשכונות המזרחיות. לדברי גינזברג, מה שמנחה את החברה, הוא להכנס לשכונות שדורשות חיזוק, מתוך חשיבה אורבנית סביבתית. **האם אתה יכול להצביע על השינויים שעברו בשנים האחרונות בתל אביב?**

"בוודאי. בעשור האחרון, שינינו כיוון בעקבות החלטת קברניטי העיר. בעבר היו לעיר 32 חברות ואנחנו הפכנו כעת לגוף מוביל ומבצע, גם מבחינת פרויקטים הנדסיים וציבוריים כדוגמת מתנ"סים, פארקים עירוניים, מקוואות, אולמות ספורט וכדומה, וגם מבחינת התחדשות עירונית.

בעבר הדגש העיקרי היה במחלקת שיפוצים, אבל בעקבות שינויי המדיניות וגם הצרכים ההולכים וגוברים בפתרונות דיור, נוצרה הפעילות שהולכת ומתרחבת סביב ההתחדשות העירונית. כך, כיום, יש לנו אגף שמטפל בכל מה שנקרא התחדשות עירונית, החל בשיפוצי בתים, דרך פרויקטי פינני בינוי. אנחנו תמיד טוענים שהמדינה מדברת

ואנחנו עושים".

גינזברג מדגיש כי "דיור בר השגה זה לא דיור ציבורי, אלא דיור לחברה צעירים, גם בני 45, תושבי העיר, ללא דירה משלהם, כלומר מעמד בייניים, זה הרי קיים גם בארצות הברית ובאירופה". כך, הוא מוסיף, "בינוי כבר 69 דירות בר השגה בשכונת שפירא, זאת בנוסף לדירות שהיו לנו - 120 דירות בדיור בר השגה, בשכונת בצרון ועוד".

## מה הפעילות השוטפת של האגף להתחדשות עירונית?

האגף מרכז תחת קורת גג אחת את כל הכלים שיש על מנת לסייע לתושבים להוציא לפועל מגוון פרויקטים שמטרתם התחדשות עירונית. One stop shop להתחדשות. החל מבדיקות היתכנות, דרך ליווי משפטי, פיקוח הנדסי, הענקת תמריצים בשיפוצי חזיתות, טיפול בסרבנים ועוד ואם לא די בכך הרי שבפינני בינוי אנחנו מבצעים גם תכנון התב"ע עצמה. האגף לא נועד להביא כסף לעירייה, למרות שמדובר בחברה כלכלית, אלא מסתפקים בכיסוי ההוצאות. בכלל, מה שנותנים בעיר תל אביב יפו לא נותנים באף מקום. בניגוד למה שאומרים, אנחנו לא מדינת תל אביב, הלוואי שכולם היו עושים כמו כאן. המדינה מדברת על דיור בר השגה כבר 8 שנים לפחות והיחיד שהרים את הכפפה הוא ראש העיר חולדאי".

יש כרגע, מפרט המנכ"ל, כ-80 פרויקטים של תמ"א באויר, כולם כבר לאחר בדיקות התכנות,

## מה שנותנים בעיר תל אביב יפו לא נותנים באף מקום.

הלוואי שכולם היו עושים

כמו כאן. המדינה מדברת

על דיור בר השגה כבר 8

שנים לפחות והיחיד שהרים

את הכפפה הוא ראש העיר

חולדאי

בשלבים שונים של הוצאת היתרים ולקראת הכנייה. חלקם פרויקטים של עיבוי וחיזוק - כלומר תמ"א 38/1 וחלק בבנייה מחדש.

לסיכום, מבהיר גינזברג, פעילות החברה, שגידלה מאוד בעשור האחרון, רחבה יותר מתחום ההתחדשות העירונית. לדבריו, "יש היום בעיר

25 אלף תינוקות עד גיל 3 ועוד 18 אלף פעוטות בגילאים 3 עד 6 ולכן יש צורך בבניית מוסדות רבים כמו גנים, הרחבת בתי ספר וכו'. יש לנו

צבר עבודות ביד בהיקף של כמיליארד שקל. בינוי בשנה שעברה למעלה מ-30 גנים ובצענו הרחבות

ב-2 בתי ספר. החברה גדלה מאוד בהיקפי העבר-דה, פי כמה, אבל אנחנו שומרים על מסגרת של

40- עובדים".