גלובס
זירת העסקים של ישראל

מקורות: ממשלת קפריסין גרמה לנו נזק של 50 מיליון אירו

מקורות ייזום טוענת שלאחר שזכתה בשני מכרזים להקמה ותפעול של שני מתקנים להתפלת מים התברר כי מתקן אחד מושבת ובשני עיכבה ממשלת קפריסין מסירת הקרקע במשך שנה

נתי יפת 5/10/16

מקורות ייזום, חברה-בת של מקורות, מאיימת על ממשלת קפריסין בפנייה למרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות, הפועל לצד הבנק העולמי בוושינגטון. מקורות ייזום טוענת כי ממשלת קפריסין הטעתה אותה וגרמה לה נזקים של קרוב ל-50 מיליון אירו, בניגוד לאמנה הישראלית-קפריסאית מ-1998 לקידום והגנה על השקעות הדדיות. עו"ד ניב סבר, שותף במשרד מ. פירון ושות', שלח מכתב בנושא לראש הממשלה בנימין נתניהו, לשרת המשפטים איילת שקד ולשר התשתיות יובל שטייניץ, בבקשה שילחצו על הקפריסאים להיכנס למו"מ על פיצוי עם החברה. על פי תנאי האמנה, תקופת ההתראה לפני הגשת תביעה למוסד הבינלאומי היא 6 חודשים.

הטענות של מקורות ייזום נוגעות לשני מכרזים של משרד החקלאות הקפריסאי, שבהם זכתה יחד עם שותפות מקומיות. המכרז הראשון, שפורסם ב-2007, היה לתכנון, בנייה ותפעול של מתקן התפלה בסמוך לעיר לימסול, והמכרז השני, מ-2012, היה לשדרוג, הרחבה ותפעול של מתקן התפלה קיים בסמוך ללרנקה. בנוגע למכרז הראשון טוענת מקורות, כי משרד החקלאות הקפריסאי איחר במתן גישה לקרקע בו הוקם המתקן, וגרם לעיכוב של שנה בביצוע ולמזקים פיננסיים. הקמת המתקן הושלמה בספטמבר 2012.

במקרה השני טוענת מקורות ייזום, כי רק כאשר קיבלה לידיה את המתקן בסמוך ללרנקה, התברר כי הוא היה במצב טכני יחד באופן משמעותי מזה שנמסר עליו במסמכי המכרז. במכתב ששלח עו"ד סבר לראש הממשלה ולשרים הוא כתב: "מצב דברים זה לא נחשף ע"י משרד החקלאות הקפריסאי במהלך הליך המכרז... רכיב קריטי בשיקוליה של מקורות ייזום לגשת לבצע את הפרויקט, היה כי מתקן ההתפלה נועד להמשיך ולהיות פעיל לאורך כל תקופת שדרוגו, דבר שהיה מאפשר שימוש בתזרים המזומנים הדרוש לצורך מימון השדרוג". בפועל, טוענת מקורות ייזום, הורה משרד החקלאות הקפריסאי על השבתת המתקן לשלוש שנים.

לטענת מקורות ייזום, כל פניותיה למשרד החקלאות הקפריסאי ולגורמים אחרים מוסמסו במשך כמעט ארבע שנים. בתחילת 2013 הצדדים אמנם הגיעו להסכם פשרה, אך הוא הותנה באישור משרד האוצר הקפריסאי, שהודיע באמצע 2015 על אי קבלת הפשרה. לפני כחודשיים הודיעה מקורות ייזום לשר החקלאות הקפריסאי ולפרקליט המדינה כי היא מבקשת להיכנס למו"מ רשמי על בסיס האמנה בין המדינות, אך לא זכתה למענה.

"צריך להבהיר שעל פי התנאים של האמנה המכתב יוצא אך ורק בגין חלקה של מקורות ייזום בפרויקטים ולא רק בגין החלק של הקפריסאים", אומר עו"ד סבר. "הטענה לאפליה האסורה על פי האמנה, מתבססת על כך שממשלת קפריסין המשיכה לרכוש לאורך כל התקופה מים ממתקני התפלה אחרים, מה שמקים, אגב, טענת אפליה גם למשקיעים מקומיים. מה שמדהים באמנות האלה, שישראל היא צד ב-38 מהן, הוא שהן מעניקות למשקיע זר הגנות יותר גדולות אפילו יותר משיש למשקיע מקומי".

גלובס
זירת העסקים של ישראל

המדינה נאלצה לפסול הצעה גבוהה במכרז להשכרה בי-ם

ההצעה הזוכה של שיכון ובינוי נדל"ן עמדה על 66 מיליון שקל, אולם כעת מסתבר כי הצעה אחת נוספת לפחות הייתה גבוהה בעשרות מיליוני שקלים - אך המדינה נאלצה לפסול אותה בשל חוק "חובת מכרזים"

אורי חודי 5/10/16

המדינה הפסידה עשרות מיליוני שקלים בשל טעות טכנית של מציע במכרז דיור להשכרה בירושלים - כך נודע ל"גלובס".

בתחילת החודש נסגר מכרז להשכרה ארוכת-טווח בירושלים, שפרסמו החברה הממשלתית "דירה להשכיר" יחד עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) במתחם אלנבי בעיר. במכרז זכתה חברת שיכון ובינוי נדל"ן, שהצעתה עמדה על 66 מיליון שקל.

כעת מסתבר כי ההצעה הזוכה אמנם הייתה ההצעה הכשרה הגבוהה ביותר, אולם הצעה אחת נוספת לפחות הייתה גבוהה בעשרות מיליוני שקלים - אך במהלך בחינת ההצעות היא נפסלה מסיבה טכנית. ההחלטה לפסול את ההצעה נבעה בשל חוק "חובת מכרזים" ולאחר התייעצות של אנשי חברת "דירה להשכיר" עם יועציה המשפטיים.

כך, המדינה הפסידה למעשה עשרות מיליוני שקלים שהייתה יכולה לקבל על הקרקע. בימים בהם כמעט כל קרקעות המדינה משווקות במסלול מחיר למשתכן, מסלול בו ישנן הנחות על הקרקע - אובדן ההכנסות ממכרזים רגילים בולט אף יותר.

מכיר כי המכרז המדובר - אליו ניגשו בין היתר גם החברות אביב, אזורים, אחים חסיד, דונה וחבינשטיין - התייחס למתחם אלנבי בירושלים, המחולק לשני מגרשים שונים (דרומי וצפוני) עליהם ניתן להקים 279 יחידות דיור בסך-הכול, כולן להשכרה ארוכת-טווח.

כמו בכל מכרז ממשלתי לדיור להשכרה שפורסם עד היום, 25% מתוך מלאי הדירות יושכרו לזכאי משרד השיכון בדמי שכירות מפוקחים שאמורים להיות נמוכים בכ-80% ממחיר השוק. המתחם הדרומי, בשטח של כ-11.1 דונם, ממוקם במשולש הרחובות דניאל ינובסקי, חנך אלבק ושמואל לופו; והמתחם הצפוני, בשטח של כ-6 דונם, ממוקם בין הרחובות חנך אלבק וקדושי סלוניקי.

הפרויקט כולל כאמור 279 דירות בסך-הכול בשטח עיקרי של כ-25 אלף מ"ר. עוד במסגרת זכויות הבנייה גם שטחי מסחר בהיקף 500 מ"ר אותם יבנה הזוכה במכרז ואותם יוכל למכור בשוק החופשי לאחר אכלוס דירות המגורים. הבנייה הפרויקט תיעשה ב-13בניינים בני עד 6 קומות.

במסגרת המכרז ישנן גם כמה מטלות ציבוריות באחריות היזם - הקמת 3 גני ילדים בקומת הקרקע של אחד מבנייני המגורים בשטח של כ-530 מ"ר ופיתוח שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) בהיקף 10 דונם. שתי המטלות מהוות תנאי לקבלת היתר הבנייה ותנאי לקבלת אישור האכלוס של הפרויקט (טופס 4).

על-פי תנאי המכרז, החברה שתזכה תצטרך להקים לתפעל ולנהל את הפרויקט להשכרה למשך תקופה של 20 שנה ללא אפשרות למכור את הדירות. רק בתום התקופה תוכל החברה למכור את הדירות בשוק החופשי, למעט סייג אחד, במסגרתו רשאית החברה שתזכה במכרז למכור את הנכס בשלמותו, לאחר אכלוסו, כנכס מניב.

נזכיר כי רבע מהדירות שייבנו במסגרת המכרז עתידות להיות מושכרות לזכאי משרד הבינוי והשיכון במחיר מופחת.

גלובס
זירת העסקים של ישראל

מספר הנוסעים בתחבורה הציבורית גדל בכ-7% מתחילת השנה

כך עולה מנתונים של הרשות הארצית לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה ? ישראל כץ: "לנתונים משמעות רבה למשק, כל עלייה של אחוז במספר הנוסעים בתחבורה הציבורית חוסכת למשק כ-400 מ' ש'"

נתי יפת 5/10/16

מספר הנסעים בתחבורה הציבורית גדל ב-7.2% בשמונה החודשים הראשונים של 2016 - כך עולה מנתונים של הרשות הארצית לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה. על פי הנתונים, בחודשים ינואר-אוגוסט השנה גדל מספר הנוסעים באוטובוסים ב-6.5% וברכבת ב-15.2%. בסך הכל נרשמו 487 מיליון נסיעות באוטובוסים ו-41 מיליון נסיעות ברכבת.

בחודש אוגוסט לבדו נרשמה עלייה מרשימה אף יותר במספר הנוסעים בתחבורה הציבורית, של 10.1% לעומת אוגוסט 2015. שר התחבורה ישראל כץ אמר כי לנתונים משמעות רבה למשק, משום שלפי דו"ח טרכטנברג, כל עלייה של אחוז במספר הנוסעים בתחבורה הציבורית חוסכת למשק כ-400 מיליון שקל.

לטענת כץ, רפורמת מחירי הנסיעה שהושקה בתחילת השנה, בעלות של 200 מיליון שקל, היא הגורם המרכזי לעלייה במספר הנוסעים. עוד אמר כץ, כי גורמים נוספים לצמיחת התחבורה הציבורית הם פתיחת קווים חדשים, הגברת תדירות קווים קיימים, אפשרות עלייה מהדלת האחורית בקווים רבים ושיפורים טכנולוגיים ההופכים את השימוש בתחבורה הציבורית לקל ונוח יותר.

גלובס
זירת העסקים של ישראל

בת-ים: אושר פרויקט פינוי-בינוי של 496 יח"ד ברחוב העצמאות

במסגרת התוכנית, במקום 107 הדירות ו-8 החנויות הקיימות היום בבניינים ישנים בני כ-4 קומות במגרש של כ-6 דונם, ייבנו 3 מבני מגורים משולבים בשטחי ציבור, מסחר ותעסוקה בני 496 יח"ד

אלפי אליהו שאולי 5/10/16

הוועדה המקומית בת-ים אישרה תוכנית פינוי-בינוי חדשה במתחם שבין הרחובות העצמאות, בן-יוסף וירושלים בעיר.

במסגרת התוכנית, במקום 107 הדירות ו-8 החנויות הקיימות היום בבניינים ישנים בני כ-4 קומות במגרש של כ-6 דונם, ייבנו 3 מבני מגורים משולבים בשטחי ציבור, מסחר ותעסוקה בני 496 יח"ד.

המתחם, שתוכנן על-ידי משרד אסא אדריכלים, יהפוך לקומפלקס מודרני הבנוי מעירוב שימושים, כאשר לצד המגורים מתוכננים שטחי מסחר ומשרדים ושטחי ציבור בהיקף של כ-6,000 מ"ר, ולכל הקומפלקס ייבנה חניון תת-קרקעי לחוחת הדיירים והמבקרים.

ניר שמול, מנכ"ל החברה לפיתוח והתחדשות עירונית, המייצגת את הדיירים בפרויקט, מסר: "אישור התוכנית הוא דוגמה נוספת להצלחתו של המודל החברתי, המאפשר לדיירים בשכונות השונות לקחת את גורלם בידיים ולקדם לעצמם סביבת מגורים איכותית ואטרקטיבית בעזרת אנשי מקצוע. לאחר אישור התוכנית בוועדה המחוזית יפרסמו דיירי המתחם מכרז לבחירת היזם שאיתו יתקשרו, ויחד יממשו את הפרויקט. אני מאמין שזו המתנה הטובה ביותר שיכלנו לתת לדיירי המתחם לשנה החדשה".

עורכי הדין המלווים את הפרויקט הם אודי ויסבאום ואליאנה רובין-בלייר.

TheMarker

מי צריך נדל"ן: מנהלי הגוש הגדול יוכלו לתבוע מיליארדים בגין המשך השימוש בשדה דב

על רקע כוונת המדינה לדחות את מועד הפסקת פעילות התעופה האזרחית בשדה דב, קיבלו מנהלי הגוש את אישור בית המשפט להגיש תביעה לדמי שימוש בשטח השדה ■ להערכת המנהלים, דמי השימוש, שלא שולמו מ2003, יגיעו ל2.5 מיליארד שקל

08:02 06.10.2016 מאת: נמרוד בוסו

כוונת המדינה לדחות את הפסקת פעילות התעופה האזרחית בשדה דב עלולה לעלות לה ביוקר — כך עולה מהחלטתה של שופטת בית משפט השלום בתל אביב, ריבה ניב, שאישרה באחרונה לחמשת המנהלים מטעם בית המשפט של שטח הגוש הגדול — עורכי הדין רחל זכאי, משה ליפקה, אליהו מינקוביץ, גלית רוזובסקי וד"ר מיכאל שפטלר — לתבוע את המדינה בגין השימוש שהיא עושה זה שנים ארוכות בשטח שדה דב, בלי ששילמה דמי שימוש בקרקע.

על פי ההסכם הקיים, שזכה לחותמת בג"ץ, פעילות התעופה האזרחית בשדה היתה אמורה להסתיים ב–30 באפריל 2017. במסגרת ההסכמים לפינוי השדה, שנחתמו החל ב–2007 בין המנהלים למשרדי הממשלה, מחלו המנהלים על דמי השימוש שנמנעה המדינה מלשלם מאז 2003 בשטח השדה.

ואולם, לאור המהלכים שמבצעת המדינה בחודשים האחרונים, שמהם משתמע שאין בכוונתה לעמוד בהסכם, ובפרט החלטת שר האוצר משה כחלון מיולי האחרון, לדחות את הפסקת פעילות התעופה האזרחית בשדה בכמעט שנתיים עד למועד סיום פעילות התעופה הצבאית בינואר 2019 — נערכים המנהלים לתבוע את מלוא דמי השימוש בשטח השדה.

עוד אישר בית המשפט למנהלים לשכור את שירותיו של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג בעלות של 70 אלף שקל (פלוס מע"מ), לצורך אומדן דמי השימוש שייתבעו. בית המשפט גם אישר למנהלים להודיע למדינה, בעיתוי שייקבע על ידם, על ביטול ההסכם, ולנקוט צעדים המתבקשים, לרבות המשפטיים, הנגזרים מההודעה.

אף שסכום התביעה המדויק עדיין לא נקבע, בסביבתם של המנהלים מעריכים כי הוא צפוי לעמוד על כ–2.5 מיליארד שקל, שישקפו את דמי השימוש הריאליים בתוספת ריבית והצמדה, שעל המדינה לשלם עבור השימוש בשטח השדה ב–2003–2016.

להחלטת בית המשפט קדמה פנייה מטעם חמשת המנהלים, שבה תוארה השתלשלות העניינים מיום החתימה הראשונית על הסכמי הפינוי מול המדינה, בדצמבר 2007, שבמסגרתם אף ויתרו מנהלי הגוש (קודמיהם של המנהלים הנוכחיים) על 50% מכלל זכויות הבנייה בשטחיו הפרטיים של שדה דב, והסכימו להעבירם ללא תשלום למדינה, בתמורה לפינוי השדה.

ב–2012 החליטה הממשלה על לוחות זמנים סדורים לביצוע הפינוי, ובאותה שנה גם פורסמו תוכניות ראשוניות לשטח שיפונה. על פי התוכניות, עבור "רובע שדה דב" היו אמורות להיבנות בשטח היוקרתי, בצפון קו החוף התל אביבי, לא פחות מ–16 אלף יחידות דיור, לצד 2,000 יחידות מלונאיות ושימושים נוספים, בהם שטחי מסחר, תעסוקה ופנאי, שטחי ציבור ושטחים ירוקים, כולל פארק חופי רחב ידיים.

ניצול ציבי של הקניין

מועד הפינוי הסופי לשטח השדה האזרחי וקביעתו לאפריל עוגן לכאורה בפסק דין חלוט של בג"ץ מינואר השנה, שדחה עתירות של עיריית אילת וחברת ארקיע לביטול פינוי השדה.

אלא שדחוקא באותה הנקודה החלו הלחצים של שתי אלה על המערכת הפוליטית להיהפך למשמעותיים הרבה יותר ולשאת פרי.
בתוך כך הצטרף למאבק ראש עיריית תל אביב, רון חולדאי, וביוני פנה אל שרי האוצר, השיכון והתחבורה בבקשה שימנעו את פינוי השדה, והציג בפניהם תוכנית חלופית, המאפשרת בנייתן של 3,000 יחידות דיור לצד המשך פעילות השדה.
בנוסף, הצעת חוק שיזם ח"כ איציק שמולי (המחנה הציוני) ביחד עם ח"כ בצלאל סמוטריץ' (הבית היהודי), ח"כ יצחק וקנין (ש"ס) וח"כ מיקי לוי (יש עתיד), שקבעה כי פעילות התעופה האזרחית תימשך כל עוד פועל במקום השדה הצבאי, זכתה לתמיכה חוצת מפלגות והוגשה ביולי לוועדת שרים לחקיקה עם חתימותיהם של 80 חברי כנסת מכל סיעות הבית. רק ברגע האחרון הצליח משרד האוצר לסכל את העלאת ההצעה לאישור הוועדה.
אלא שכמה ימים לאחר מכן כבר קיבל השר כחלון החלטה שלפיה תועתק פעילות התעופה האזרחית אל חלקו הצבאי של השדה, ותמשיך להתקיים עד למועד פינוי השדה הצבאי — ובכך קיבל למעשה את דרישותיהם של הח"כים.
"העובדות מורות כי מתנהלת פעילות ענפה ורב־זרועית, שמטרתה סיכון החלטת בית המשפט העליון בדבר הפסקת הטיסות האזרחיות בשדה, ולדחייתה למועד מאוחר יותר, אם לא להמשכתה ללא הגבלת זמן", כתבו במנהלים בפנייתם לבית המשפט. לדבריהם, אין בכוונתם להשלים עם פגיעה נוספת ברכושם ובקניינם של הבעלים, עת מנצל קניינם באופן ציני וללא תמורה על ידי גורמים עסקיים ועל ידי המדינה — בניגוד להתחייבויותיה המפורשות.
"לפיכך מבקשים המנהלים להיערך לאלתר ומבעוד מועד בשלב ראשון למתן הודעה בדבר הפרת ההסכם ולהגשת התביעה לתשלום דמי שימוש, עבור השימוש המקומם והמנוגד למוסכם ברכושם", נכתב בבקשה לבית המשפט.
במסגרת ההיערכות למשפט פנו המנהלים לארבעה משרדי שמאים לצורך גיבוש חוות דעת שמאית שתוגש במסגרת תביעת דמי השימוש, ובחרו כאמור את משרדו של השמאי שאול רוזנברג, שהעניק להם את הצעת המחיר הנמוכה ביותר — על סך 70 אלף שקל.

כלכליסט

חמישי 06 אוקטובר

שלחו להדפסה
גודל פונט

תקווה באופק ההתחדשות העירונית: האוצר שוקל לפצות את העיריות על תמ"א 38

פתרון אפשרי למשבר תמ"א 38: בעוד העיריות והאוצר מתגוששים על היקף זכויות הבנייה בתוכנית, הודיע ראש מטה הדיור אביגדור יצחקי שהמדינה שוקלת לפצות את העיריות על הדירות החדשות שייבנו במסגרתה. העלות: כ־130 מיליון שקל בשנה

אמיתי גזית

06.10.16, 06:54

7 תגובות

מטה הדיור ואגף התקציבים במשרד האוצר בוחנים תוכנית שתתמרץ רשויות מקומיות לאשר פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי־בינוי. בפגישה שנערכה לאחרונה, חשף ראש מטה הדיור אביגדור יצחקי בפני נציגי השלטון המקומי שהאוצר שוקל להעביר לרשויות תגמול כספי עבור כל דירה חדשה שתיבנה בפרויקטים של התחדשות עירונית. התגמול יפצה את הרשויות על שאינן מורשות לגבות היטל השבחה על דירות אלו, ולכן הן צפויות להסיר את התנגדותן העזה להגדלת זכויות הבנייה.

יו"ר הוועדה שדנה בחוק ההתחדשות העירונית, ח"כ אלי כהן, מעריך כי תשתית לדירה חדשה באזור בנוי עולה כ־25 אלף שקל. ב־2015 אישרו העיריות לבנות 5,313 דירות חדשות באמצעות תמ"א 38, כך שהמענק השנתי עבור סדר גודל דומה של דירות יהיה לפחות 130 מיליון שקל. לכך צריך להוסיף את הפיצוי עבור דירות חדשות בפרויקטים של פינוי־בינוי. בשנים האחרונות אושרו בממוצע כ־340 דירות לפינוי־בינוי אולם התחום אמור לחוות תנופה רבה משום שחברות הייזום הגדולות ראות בו מנוע צמיחה עיקרי.

בדומה לתוכניות אחרות שהאוצר מעלה לאחרונה לתמרוץ שוק הנדל"ן, לא ברור מה יהיה המקור התקציבי לתוכנית. בשנתיים האחרונות חתמה המדינה על 12 הסכמי גג עם רשויות מקומיות: המדינה התחייבה להעביר מאות מיליוני שקלים בתמורה לכך שהרשות תאשר בנייה. הסכמים אלה מומנו משיווק הקרקע ליזמים. בפרויקטים של התחדשות עירונית, בעלי הזכויות על הקרקע הם הדיירים, כך שלמדינה אין הכנסות משיווק הקרקע והיא תצטרך למצוא מקור תקציבי אחר. הגוף שיטפל בגמול לעיריות הוא הרשות להתחדשות עירונית, שאמורה לקום בזמן הקרוב לאחר שהחוק להקמתה אושר בכנסת.

מחפשים מתווה מוסכם

תמ"א 38, התוכנית הארצית לחיזוק מבנים, נועדה להגן על בניני מגורים מפני רעידות אדמה. אולם מכיוון שהדרך לעודד יזמים להיכנס לתוכנית היא באמצעות זכויות לבניית דירות נוספות, הפכה התוכנית לכלי עיקרי להתחדשות עירונית. החיסרון בכך הוא שגם חיזוק המבנים וגם התכנון העירוני יצא מידי העיריות והועבר ליזמים, שמונחים משיקולים כלכליים. התוכנית הפכה לכדאית רק באזורי ביקוש להטים, או במקרים שבהם העירייה התירה ליזם לבנות דירות חדשות רבות.

בעוד היזמים מצפים לקבל זכויות מקסימליות כדי להגדיל את הכדאיות הכלכלית, הרשויות המקומיות מתנגדות לכך הן בגלל העומס על התשתיות, מקומות החניה והמרקם העירוני, והן משום שמימון התשתיות נופל עליהן ללא יכולת לגבות היטל השבחה. ב־2010 נוצר המסלול המאפשר להרוס את הבניין לחלוטין ולבנות במקומו בניין חדש. המסלול קיבל דחיפה משמעותית ב־2012 בעקבות תיקון 3 שאפשר ליזמים לבנות יותר דירות, ולפי אחת הפרשנויות אף חייב את העירייה להעניק את מלוא הזכויות. השיפור בכדאיות הכלכלית הזניק את כמות הפרויקטים במסלול.

אלא שבשנה שעברה הפכה ההתנגשות בין העיריות ליזמים למחלוקת משפטית שתקעה את תמ"א 38 בכל הארץ. המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, פרסם פרשנות ששיקפה את עמדת מרבית ראשי הערים וצמצמה את כמות הדירות החדשות שיזם יוכל לבנות במסלול ההריסה.

התיקון שיעשה סדר

בתגובה לכך, מנסה יצחקי לקדם תיקון חדש (המכונה 3א'), שגם יגדיל את זכויות הבנייה וגם יבהיר את הזכויות באופן שימנע מלחמת פרשנויות. הגוף האמון על אישור התיקון הוא המועצה הארצית לתכנון ובנייה, שיצחקי עומד בראשה. מכיוון ש־11 מ־31 חברי המועצה הם ראשי ערים, יצחקי זקוק לתמיכת השלטון המקומי ובמיוחד לתמיכת פורום 15 הערים העצמאיות, המאגד ערים חזקות כמו תל אביב, ירושלים, חיפה, גבעתיים, רמת גן ורעננה.

ב־1 בנובמבר אמור יצחקי להעלות לאישור המועצה את שיטת החישוב שתיבחר, ועד אז עליו להגיע להסכמות עם ראשי הערים. כעת עומדים על הפרק שלושה תיקונים אפשריים, שאותם הציגו אנשי מינהל התכנון ומטה הדיור לחברי ועדת התכנון של מרכז השלטון המקומי ביום חמישי שעבר.

האפשרות הראשונה נראית פחות רלבנטית: מדובר בתיקון שכבר הופקד בדצמבר שעבר ואימץ את הפרשנות המרחיבה שאליה התנגד קמיניץ. ללא הסכמתו, קלושים הסיכויים שהתיקון יאושר. לפני כחודש הציג יצחקי שיטת חישוב שנייה - שהוצעה לפני כן על ידי ראש מינהל התכנון בינת שוורץ - לפיה היזם יוכל לבנות בניין ששטחו גדול פי שלושה משטח הבניין שייהרס, ובתנאי שלא יהיה גבוה מתשע קומות. בנוסף, בשבועות האחרונים הוחזרה לדיונים "השיטה המודולרית", ולפיה מספר הקומות החדשות שהיזם יוכל להוסיף תיקבע לפי מספר הדירות בבניין שנהרס: 3.5 קומות נוספות בבניינים גדולים, 3 בבינוניים ו־2.5 קומות לבניינים קטנים.

שתי השיטות האחרונות מקובלות על קמיניץ, משום שהן מדרבנות יזמים לקדם פרויקטים בבניינים מרובי דירות ומצמצמות את הכדאיות בהריסת בניינים קטנים. זאת בניגוד לפרשנות שאליה הוא מתנגד, שהגבירה את הכדאיות הכלכלית של הריסת בניינים קטנים והגדלתם בצורה דרמטית.

יעבוד חלק יותר

בפגישה שערכו נציגי פורום ה־15 עם יצחקי לפני כשבועיים, הם העלו בפניו שלוש תביעות שהם דורשים שיתממשו בכל תיקון שיאושר. ראשית, הם דרשים שיינתנו להם כלים שיאפשרו להם לדחות או לקצץ תוכניות תמ"א 38 מבלי להיגרר לוועדות ערר על ידי היזמים. כיום הדרך העיקרית שבה רשות מקומית יכולה להתגבר על תמ"א 38 היא באמצעות תוכנית חלופית, אלא שיצירתה עולה כסף רב ונמשכת שלוש שנים.

דרישה נוספת היא שאם העירייה תיתבע על ידי צד שלישי בטענה שאישור התוכנית פגע בערך הנכס שלו, היא תוכל לדרוש שיפוי מהיזם.
נראה כי לשתי הדרישות האלה יימצא פתרון משפטי מוסכם, וכך כל המאמצים מכוונים למחלוקת העיקרית הנוגעת לעלות התוכנית לעירייה. כיום היזם של תוכנית תמ"א 38 מאושרת אינו משלם על הדירות החדשות היטל השבחה, שהעירייה גובה כשהיא מאשרת תוכנית שמשביחה ערך של נכס נדל"ן. לטענת העיריות, בשל כך הן צריכות לממן מקופתן את התשתיות הדרושות לקליטת התושבים החדשים.

פורום ה־15 דרש להתיר לרשויות לגבות היטל השבחה על זכויות שיינתנו בתיקונים עתידיים, ובתגובה חשף יצחקי את תוכנית התגמולים שנבחנת באוצר. במערכת התכנונית מעריכים כי פתרון הבעיה הכספית יפתור גם את הבעיה התכנונית: כאשר העיריות יתוגמלו על כל דירה חדשה, הן לא יתנגדו להגדלת זכויות הבנייה. זו עשויה להיות בשורה עבור יצחקי ושר האוצר משה כחלון המעוניינים להגדיל את היצע הדירות.

עוד דחיפה: מענק לעיריות שיקימו מינהלת התחדשות

משרד האוצר מתכנן להציע מענק של כ־1–2 מיליון שקל לעיריות שיקימו מינהלת להתחדשות עירונית. לצורך המענקים יועמד סכום של כ־12 מיליון שקל.

ל"כלכליסט" נודע שבשבוע הבא יפרסם האוצר קול קורא המזמין עיריות רלוונטיות לקבל את המענק, כאשר התנאי הוא שהן יוכיחו שהמינהלת תהיה אפקטיבית ותייצר דירות חדשות באמצעות תוכניות פינוי־בינוי או תמ"א 38. באוצר מכוונים למודל של מינהלת ההתחדשות שפועלת כמחלקה בחברה לפיתוח ירושלים, מוריה.

המינהלת העירונית תסייע לדיירים לקדם פרויקט התחדשות בבניין המגורים שלהם באמצעות הדרכות, ליווי בשלבי התכנון וסיוע בבחירת הקבלן המבצע לפרויקט. המטרה היא רכך את החששות של הדיירים ולגשר בין הצרכים של הדיירים, הקבלנים והעירייה.

כלכליסט

חמישי 06 אוקטובר

מחיר למשתכן: אושרה בנייתן של 460 דירות במבשרת ציון

מדובר בפרויקט שיכלול 16 בניינים בני 8 קומות. מחיר דירת 80 מ"ר 3 חדרים יהיה כ-990 אלף שקל, דירת 5 חדרים 107 מ"ר תעלה 1.218 מיליון שקל. חברת י.ד. ברזאני, נכסים ובניין וחברת אזורים זכו במכרז

דותן לוי
05.10.16, 18:32
3 תגובות

הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה הראל אישרה השבוע תוכנית של פרויקט מחיר למשתכן במבשרת ציון אשר צפוי לכלול 460 יח"ד בדרום היישוב.

מדובר בפרויקט שיכלול 16 בניינים בני 8 קומות, מהם 6 יבנו לאורך שדרות החוצבים ויכללו חזית מסחרית ויתר המבנים יוקמו לאורך כביש פנימי צמוד.

התוכנית המקורית קודמה ואושרה באמצעות הוד"ל (ועדה לדיור לאומי) לפני כשנתיים וחצי וכללה כ-380 יח"ד, ותוספת יחידות הדיור היא מכוח הקלות לפי "חוק שבס", המאפשר תוספת של עד 30% יחידות דיור, וכן "חוק כחלון" המאפשר הקלה של עד 20% שטחי בנייה.

תמהיל יח"ד המוצע בתוכנית הבינוי כ-280 יח"ד עד 120 מ"ר ו-180 יח"ד גדולות מ-120 מ"ר. מחיר דירת 80 מ"ר 3 חדרים יהיה כ-990 אלף שקל, דירת 5 חדרים 107 מ"ר תעלה 1.218 מיליון שקל.

כמו כן התוכנית כוללת שטחי ציבור שונים, לרבות 3 מגרשים המיועדים למבני חינוך, תרבות, בית כנסת ומועדון קהילתי. בנוסף, התוכנית כוללת שטחים ציבוריים פתוחים.

שני הקבלנים שזכו במכרז שהוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל הם חברת י.ד. ברזאני נכסים ובניין וחברת אזורים. תוכנית הבינוי הוגשה ע"י אייל איצקין אדריכלים.

רות שוורץ, ראש הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה הראל, כתבה בהחלטתה, כי היא סבורה שמדובר בפרויקט חשוב למבשרת ציון ולתושביה, לרבות העובדה כי מדובר בפרויקט שמשווק במסלול של מחיר למשתכן.

כלכליסט

חמישי 06 אוקטובר

נייר עמדה: להגדיל כמות המפקחים באתרי הבנייה ולאפשר להם להטיל קנסות משמעותיים

הקואליציה למאבק בתאונות בניין העבירה לוועדת העבודה את המלצותיה להגברת הבטיחות באתרים, לפיהן יש צורך בתוספת של כ-20 מפקחים וחוקרים ובהקצאות רכבים שיאפשרו להם להגיע באופן תדיר לאתרי הבנייה

אמיתי גזית
02.10.16, 09:58
16 תגובות

הקואליציה למאבק בתאונות בניין קוראת לקדם חקיקה אשר תחייב את משרד העבודה לאייש כ-20 משרות נוספות של מפקחים על אתרי הבנייה ושל חוקרי תאונת עבודה בבנייה. בנוסף קוראת הקואליציה להקצות לכלל המפקחים על אתרי הבניה והחוקרים רכבים צמודים.

נייר העמדה ובו דרישות אלה ודרישות נוספות הועבר ל"כלכליסט" בעקבות סדרת ראיונות עם מפקחי בטיחות בבניין שפורסמה ביום חמישי. בכתבה טענו המפקחים כי תנאי העסקתם ובמיוחד משכורתם הנמוכה יחסית לא מאפשרים לאייש משרות פנויות של מפקחים וחוקרים. המפקחים תיארו תמונת מצב עגומה לפיה כמות הרכבים שהמדינה מקצה להם מאפשרת לכל אחד מהם לצאת לאתרי הבנייה שבאחריותו רק פעם בשבוע. כמו כן, טענו כי חוקי הבטיחות בעבודה, שמתוקפם הם פועלים, חסרי שיניים ולא מאפשרים להם לבצע פעולות אכיפה יעילות.

נייר העמדה של הקואליציה למאבק בתאונות בניין מוען לוועדת העבודה, הרווחה והבריאות של הכנסת, שביום חמישי שעבר אמורה הייתה לדון בצעדים לצמצום תאונות העבודה בבניין, אך הישיבה נדחתה למועד לא ידוע.

על פי הנתונים שנאספו על ידי הקואליציה למאבק בתאונות בניין, מתחילת השנה נהרגו 35 עובדים באתרי הבנייה ו-170 נפצעו באורח בינוני עד קשה. אלפים נוספים נפצעו באורח קל. בחודש אוגוסט 2016 נהרגו 6 עובדים באתרי הבניה, ו-23 עובדים לפחות נפצעו באורח בינוני-קשה בתאונות. בחודש ספטמבר 2016 (עד 26.9.16) נהרגו 7 עובדים באתרי הבניה, מתוכם 6 באסון חניון הברזל, ו-15 לפחות נפצעו באורח בינוני עד קשה. שיעור מקרי המוות בתאונות עבודה בענף הבניין בישראל הוא כפול מהממוצע במדינות ה-OECD ופי 7 מזה שבבריטניה.

הבעיה המרכזית אותה תיארו המפקחים היא העובדה כי הענישה כחכה בהליכים פליליים ארוכים כשלחב בסופם מוטל קנס לא משמעותי על חברת בנייה שבה נהרג עובד. הקואליציה ממליצה לאפשר למפקחים להטיל קנסות מנהליים בסכום גבוה ומרתיע שלא יחייבו הליך פלילי.

המלצות נוספות בנייר העמדה: חקיקה שתחייב העסקת ממונה בטיחות במשרה מלאה בכל אתר בנייה ואת נוכחותו המתמדת בו; מוקד קבלת תלונות זמין ונגיש של מְנהל הבטיחות התעסוקתית; הטלת חובת דיווח על החברות הקבלניות וציון המידע אודות החברה הקבלנית שבאתרה התרחשה תאונת עבודה בבניין ברשומות התאונות במוסד לביטוח לאומי.

כלכלה economy

ynet ידיעות אחרונות

שלחו להדפסה

צנרת התכנון

ת"א: אושרו תוכניות ל-3 מגדלים ו-130 דירות

מגדל הרברט סמואל ברצועת החוף יכלול 25 קומות עם 90 דירות ו-120 חדרי מלון; מגדל אלדן ליד מחלף לה גווארדיה יכלול 29 קומות עם 40 דירות ושטחי מסחר; ומגדל המסגר יכלול 33 קומות לתעסוקה ומשרדים

הילה ציאון

תוכניות בנייה חדשות בתל-אביב אושרו באופן סופי: ל-ynet נודע כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז תל-אביב שבמינהל התכנון, אישרה באחרונה למתן תוקף שלוש תוכניות התורמות לחידוש המרקם העירוני בתל-אביב. מדובר בשלב הסטטוטורי האחרון לפני פרסום התוכנית ברשומות, לפי חוק התכנון והבנייה, לאחריו ניתן יהיה לקבל מוועדות התכנון היתרי בנייה.

לחצו כאן להגדיל הטקסט

כתבות אחרונות במדור צנרת התכנון:

- עיריית ת"א תוכל להרוס את בית המכס ביפו
- חיפה: "הבור" יהפוך למגדל מגורים לצעירים
- אושרו תוכניות ל-6,100 דירות בדרום הארץ

ראשונה אושרה תוכנית "הרברט סמואל 18-20" שתכלול מגדל שישלב מגורים, מסחר ותיירות על שטח של כ-3.5 דונם. התוכנית משתרעת בשטח שבין הרחובות הרברט סמואל, נחמיה, הירקון ועזרא בסמוך לחוף הים, והיא מהווה חלק מהמשך תוכנית המתאר העירונית בתל-אביב לפיתוח העיר לאורך חוף הים.

המגדל יכלול 25 קומות לשימוש מלונאי וכן קומות מגורים מעל קומת כניסה, שתכלול חלק מסחרי בנוסף ללובי. ייבנו בו 90 יחידות דיור, מתוכן כ-20% דירות קטנות בהתאם למדיניות של מחוז תל-אביב, זאת לצד 120 חדרי מלון בקומות הנמוכות. כמו כן, יוקמו שטחי מסחר בהיקף של 550 מ"ר ושטח ציבורי בהיקף של 200 מ"ר.

הדמיית מגדל הרברט סמואל ברצועת החוף בתל-אביב (הדמיה: מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים)

התוכנית מצטרפת לשורה של תוכניות הקובעות כי לכיוון רחוב הירקון יהיו שימושים של מסחר, היוצרים פעילות לכל אורך הרחוב, כגון תוכניות הדולפינריום ומתחם הכרמלית. היא מקצה 50 מקומות חניה לשימוש באי החוף, המצטרפים לחניות ציבוריות בתוכניות לאורך החוף שכבר אושרו: 300 חניות בתוכנית הדולפינריום, 50 חניות במתחם הכרמלית ו-50 חניות בתוכנית הירקון 27-23.

תוכנית נוספת שאושרה למתן תוקף היא תוכנית להקמת "מגדל אלדן" בקרן הרחובות לבנדה וראש פינה, בסמוך למחלף לה גווארדיה בופינת רחוב הרכבת. המגדל יכלול 29 קומות (כולל שמונה קומות מרתף) על שטח של שני דונם, וישלב עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה וכ-40 יחידות דיור בקומות העליונות.

במינהל התכנון מציינים כי "הקמת המגדל תהווה את תחילתה של מגמת הפיתוח וחידוש האזור, הכוללת הקמת מגדלים רבי קומות הנגישים לדרכי התחבורה הראשיים וחידוש שכונת נווה שאנן הסמוכה למגדל". בסך הכל הוא יכלול 12,300 מ"ר, מתוכם 9,300 מ"ר לתעסוקה כולל חזית מסחרית לכיוון רחוב ראש פינה, וכן 3,000 מ"ר לבניית 40 דירות מגורים.

הדמיית מגדל אלדן ליד מחלף לה גווארדיה (הדמיה: פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ)

בנוסף, אושרה תוכנית המסגר 2 להקמת מגדל תעסוקה, סמוך לנתיבי איילון על מפגש הרחובות לה גווארדיה והמסגר. התוכנית כוללת מגדל תעסוקה עם אולמות תצוגה, מסחר ומשרדים. במסגרת התוכנית, יורחבו הרחוב מיקוניס ולה גווארדיה לטובת מרחב ציבורי להולכי הרגל ורוכבי האופניים. המגדל, שיהיה בגובה של עד 33 קומות, יכלול כ-22 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר, בנוסף לשטח ציבורי בהיקף של 1,100 מ"ר.

תגיות: צנרת התכנון | בנייה | תל אביב

חזרה