TheMarker

אדריכלים עתרו לבג"ץ נגד תקנות של כחלון: "מעכבות בנייה חדשה"

בית המשפט העליון הורה למדינה להשיב לעתירה נגד שר האוצר, בנוגע לשורה של תקנות תכנון ובנייה שעליהן חתם ■ העותרים, קבוצה בת 28 אדריכלים, טוענים שחלק מהתקנות שנועדו לשפר ולהאיץ את הליכי התכנון והבנייה - גורמות בפועל לעיכובים ניכרים

18:42 09.04.2019 מאת: **הדר חורש**

בית המשפט העליון הורה למדינה להשיב לעתירה נגד שר האוצר משה כחלון, בעניין שורה של תקנות תכנון ובנייה שעליהן חתם. העותרים הם קבוצה בת 28 אדריכלים, הטוענים שחלק מהתקנות שנועדו לשפר ולהאיץ את הליכי התכנון והבנייה גורמות לעיכובים ניכרים. בין היתר, טוענים האדריכלים, תוקנו תקנות ללא סמכות ובסתירה לחוק התכנון והבנייה - והן לוקות בחוסר סבירות.

בעתירה, שהוגשה באמצעות עו"ד שלי נחום, נאמר שהתקנות נועדו בין היתר לקצר את משך הזמן להוצאת היתר בנייה, אולם בפועל הם גרמו להארכת ההמתנה להיתרים ולהתמשכות ההליכים הנדרשים לבנייה חדשה.

העותרים דורשים לבטל את תקנה 42 ה' לחוק התכנון והבנייה, הקובעת שאם הוועדה המקומית לתכנון לא הספיקה להשיב על בקשה בתוך 45 יום, דין הבקשה להידחות ויש להגיש אותה מחדש. תקנה זו, נאמר בעתירה, סותרת את החוק, נקבעה על ידי השר בחוסר סמכות ובסתירה לתכלית החוק שנועדה להקל על הליכי התכנון. על שר האוצר, טוענים האדריכלים, לשנות את התקנה באופן שיקבע שאם מגיש הבקשה לא קיבל את תגובת ועדת התכנון בתוך המועד שנקבע, תאושר הבקשה, כמקובל ב"מסלול ירוק" לאישורים ממשלתיים.

תקנה נוספת שאותה מתבקש כחלון להסביר לבית המשפט נוגעת להליכי קבלת המידע, שעל פיו אמורים המתכננים להגיש את התוכניות ולהתאים אותן לדרישות הרשויות. התקנה אינה מחייבת את הרשויות לאשר את התוכנית גם אם נערכה על פי כל המידע הנדרש שהיה ידוע למתכננים בעת עריכתה. המשמעות היא שתוכניות רבות נפסלות מפני שלאחר הכנסתן או במהלך הכנתן החליטו רשויות שונות לשנות את דרישותיהן או להוסיף דרישות חדשות מבלי ליידע את המתכננים. כתוצאה מכך נאלצים היזמים והמתכננים לחזור להגיש תוכניות מבלי שיוכלו לדעת אם תוכניתם תעמוד בדרישות הצצות חדשות לבקרים. האדריכלים דורשים שהבית המשפט העליון יורה לשר לקבוע שהמתכננים יחוייבו לעמוד אך ורק בדרישות הידועות בעת שנמסר להם "תיק המידע" הכולל את כל הדרישות בהן אמור הפרויקט לעמוד.

טענה נוספת של המתכננים נוגעת לסדרי מתן האישורים: בפרויקטים רבים מוגשת בקשה להקלות הכוללת לרוב שינויים במבנה. הדיון בהקלות מתקיים בנפרד מהדיון בהיתר הבנייה הכללי. לעתים קרובות מתקבל היתר הבנייה, ולאחר מכן מתקבל האישור להקלות. האישור על ההקלות מחייב את המתכננים להגיש מחדש את הבקשה להיתר, הכוללת הפעם את ההקלות. כתוצאה מכך, טוענים המתכננים, מתבזבז זמן יקר ולכן יש לחייב את הוועדות לסיים את האישור בהקלות לפני הבדיקה אם הבקשה עומדת בכל התקנות על פי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה.

העותרים דורשים עוד שבית המשפט יורה של הבקשות להיתרים יהיה חתום אדריכל, ולא להסתפק בדרישה הקיימת לחתימתו של מהנדס או הנדסאי. "היעדר מינוי אדריכל כחלק מהליך בקשת ההיתר יוצר נורמות תכנון בלתי מקצועיות, ומאפשר תכנון מבנים החורגים מהוראות החוק..." נאמר בעתירה.

בית המשפט העליון הורה למדינה למסור את תגובתה בתוך חודשיים, עד ל-9 ביוני.

כלכליסט

בלעדי לכלכליסט

דרעי ידרוש במו"מ: להעביר את הרשות להתחדשות עירונית למשרד הפנים

הרשות מסייעת בקידום תוכניות של התחדשות עירונית ומשפרת את מעמדם של ראשי ערים; בנוסף מתכוון יו"ר ש"ס לדרוש להחזיר למשרד הפנים את מינהל התכנון הכפוף עכשיו למשרד האוצר

אמיתי גזית 10.04.19 15:21

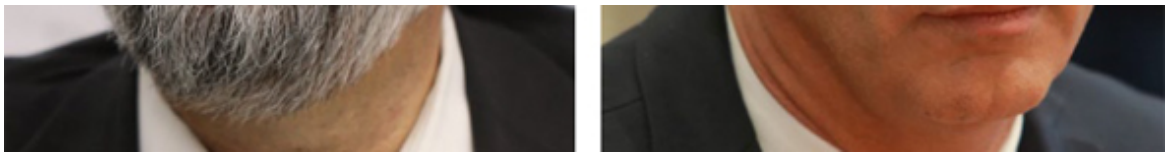
יו"ר ש"ס, אריה דרעי, יבקש במשא ומתן הקואליציוני להעביר את הרשות להתחדשות עירונית ממשרד הבינוי והשיכון למשרד הפנים וכן להחזיר אל המשרד את מינהל התכנון, כך נודע ל"כלכליסט". הדרישות הללו תלויות כמובן בכך שיחזור לכהונת שר הפנים.

קראו עוד בכלכליסט:

- צמיחה בתכנון, עמידה בביצוע: עלייה של 50% באישור תוכניות פינוי-בינוי ב־2018
- חיים אביטן: "נגיע גם לפריפריה, הדברים לא נעשים בהוקוס פוקוס"
- דרעי: "זו היתה טעות גורלית להעביר את מינהל התכנון למשרד האוצר"

הרשות להתחדשות עירונית הוקמה ב-2016 על בסיס האגף להתחדשות עירונית שפעל במשרד הבינוי, במטרה לקדם הליכי התחדשות עירונית ברחבי הארץ. יו"ר הרשות הוא חיים אביטן, בעבר ראש העיר חדרה. אביטן הוא מינוי אישי של שר הבינוי הקודם יואב גלנט. בעת חקיקת החוק שמסדיר את פעולת הרשות, גלנט התעקש כי העומד בראשה יהיה משרת אמון, וניצח במאבקו למרות התנגדות היועמ"ש.

לאחיזה ברשות יש משמעות פוליטית, ולכן גלנט התעקש על מינוי מקורב שלו ליו"ר. הרשות מסייעת בקידום תוכניות של התחדשות עירונית וכך היא משפרת את מעמדם של ראשי ערים שנהנים בסופו של תהליך לגזור את הסרט. שליטה ברשות תאפשר לדרעי לחזק את קשריו הפוליטיים עם ראשי ערים.



משה כחלון ואריה דרעי, צילום: אוראל כהן, עמית שאבי

תקציב הרשות ב-2019 הוא 45 מיליון שקל. פעילות הרשות חשובה בעיקר בשל הידלדלות השטחים הפתוחים במרכז הארץ. התוכנית האסטרטגית לדיור קבעה כי עד שנת 2040 יוכנו תוכניות לבניית 2.6 מיליון דירות חדשות, 900 אלף מתוכן בהתחדשות עירונית. על פי תוכנית זו עד שנת 2040, 70% מהתוכניות החדשות יהיו בהתחדשות עירונית, ו-55% במחוז מרכז וחיפה.

מ-2015 מינהל התכנון כפוף למשרד האוצר

עד 2015 מנהל התכנון היה כפוף למשרד הפנים, הממונים על המחוזות במשרד הפנים היו גם יו"רים של ועדות מחוזיות לתכנון ובניה. אחד הצעדים הראשונים של שר האוצר היוצא משה כחלון עם כניסתו לתפקיד ב-2015 היה העברת מינהל התכנון למשרד האוצר בהליך חקיקה מהיר. הצעד הזה היה חלק מכמה צעדים שנועדו לרכז תחת סמכויותיו רשויות הפעולות בתחום הדיור וזאת כדי לעמוד בהבטחתו להוריד את מחירי הדירות.

על פי החוק שיזם כחלון אז, שר האוצר ממנה את יושבי הראש של הוועדות המחוזיות. בנוסף לכך כחלון הציב בראש המועצה הארצית לתכנון ובנייה, ששייכת למינהל התכנון, את ראש מטה הדיור במשרד האוצר. יו"ר הותמ"ל היה ערן ניצן וכיום אריאל יוצר, סגן הממונה על התקציבים באוצר ומי שאמון על הנדל"ן במשרד.

באופן זה שולט משרד האוצר בגופי התכנון המרכזיים של מנהל התכנון. גם במקרה הזה השליטה במוסדות התכנון מעניקה כוח פוליטי מול ראשי הערים. כבר בעת הליך החקיקה שהעביר את מינהל התכנון למשרד האוצר היו שטענו כי הצעד מוטעה, והגיוני יותר כי משרד הפנים שמכיר את הרשויות המקומיות מקורב יוביל את התכנון בהם.

בעקבות זאת הוחלט באותה עת כי מנהל התכנון יעבור לאוצר במסגרת הוראת שעה זמנית שתפוג לאחר 5 שנים (כלומר ב-2020) ולא באמצעות חוק. לכנסת יש סמכות להאריך את הוראת השעה, אך אם דרישתו של דרעי תיענה כמובן שאין בכך צורך.

- **קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט**

סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

דיבורים כמו חול: מי דואג באמת לשטחים הפתוחים

מינהל התכנון פרסם הודעה שלפיה יקדיש פרק מיוחד בתוכנית האסטרטגית לשמירה על השטחים הפתוחים ● רק חבל שבפועל הוא נוהג אחרת ● ●

אריק מירובסקי 11/4/19

"מינהל התכנון עדכן את המועצה הארצית לתכנון ובנייה על קידומה של התוכנית האסטרטגית לשנת 2040. התוכנית האסטרטגית משלבת בין צורכי הדיור, התעסוקה, התשתיות, התחבורה ומייחדת פרק גם לשמירה על השטחים הפתוחים. פרק השטחים הפתוחים כולל ראייה אסטרטגית המשלבת את כלל השטחים הפתוחים במדינת ישראל, זאת כדי להבטיח את שמירתם לדורות הבאים", הכריזה הודעה לעיתונות של מינהל התכנון.

וההודעה מפרטת: "בפעם הראשונה מרוכזים כלל השטחים הפתוחים במדינת ישראל, הן ברמה הארצית (שמורות הטבע, גנים הלאומיים, יערות ומסדרונות אקולוגיים), והן ברמה המחוזית והמקומית (שטחי פנאי ונופש ושטחים חקלאיים). מטרתו של המהלך לשמור את המשאבים הטבעיים והתרבותיים של מדינת ישראל לטווח הארוך, למען הטבע והאדם. מהלך זה מקבל משנה תוקף נוסף, זאת נוכח שינויי אקלים ומשבר מים שפוקדים את מדינת ישראל והעולם בכלל. לכן, שמירת השטחים הפתוחים היא קריטית ונועדה להבטיח בין היתר שטחים לחלחול מים, שטחים שיספקו אזורים מוצללים לאוכלוסייה וקשר בין המרחבים הפתוחים לאוכלוסייה".

יופי. חבל רק שמכתב שכתב השר להגנת הסביבה זאב אלקין, לשר האוצר משה כחלון לפני שנה, ובו הביע התנגדות להארכת התוקף של הוותמ"ל, דיבר על פעילות הפוכה של מינהל תכנון, כלומר על הכחדת שטחים פתוחים.

אלקין ציין באותו מכתב כי הוועדה הזו גורמת לפגיעה משמעותית בשטחים הפתוחים, וכי יותר מ-60% משטח התוכניות שאושרו נמצא על קרקעות חקלאיות. עוד כתב, כי עד כה נגרעו 40 אלף דונם של קרקע חקלאית לטובת פיתוח. "גריעה זו מובילה לפגיעה במערכות אקולוגיות, בנוף, בסביבה ובאפשרות שלנו לספק את צורכי הדורות הבאים בהיבטי שמירת טבע, עתודות לפיתוח וכו'", ציין.

גם מחקר שערך פרופ' ערן פייטלסון מהאוניברסיטה העברית קבע שתוכניות הוותמ"ל יפגעו בשטחים החקלאיים: בדוח שלו צוין כי מרבית הבנייה המתוכננת במסגרת הותמ"ל (מעל 52 אלף דונם), תיעשה על קרקע חקלאית תוך חריגה אל שטחים חקלאיים צמודים. ובמספרים - כל דונם שנפגע באופן ישיר, חצי דונם שטחי מעטפת ייפגעו גם הם.

אז מי מהם נכון? הקומוניקט הכללי והלא מחייב של מינה התכנון, או הוותמ"לים הקונקרטיים והמחייבים? לא מדובר בשאלה מאוד קשה.

סגור חלון

העברת זכויות בביצוע פרויקט התחדשות עירונית: ללא מס רכישה

רשות המסים צפויה לערער לעליון על ההחלטה שלפיה יזם לא ישלם מס רכישה בעת העברת זכויות מפני שאינו נחשב "איגוד מקרקעין"

עו"ד אורית קוך 9/4/19

האם מכירת מניות בחברה בעלת זכויות בפרויקט תמ"א 38 המצוי בתחילת דרכו היא עסקה המחויבת במס רכישה?

באחרונה ניתן פסק דינה של ועדת הערר בעניין אייוגה בע"מ. לפי פסק הדין, איגוד שהנכס היחיד בבעלותו הוא הסכם חתום לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (לפני מתן היתר בנייה) וטרם התקיימו התנאים המתלים בהסכם - אינו בגדר "איגוד מקרקעין".

משמעות הקביעה הדרמטית הזו היא שאין חובת תשלום מס רכישה לא בהקצאת מניות או ברכישת מניות של חברה כזו ולא בהעברת זכויות היזם בפרויקט ליזם אחר.

נושא זה מטריד יזמים רבים. מכיוון שפרויקטים של התחדשות עירונית הם מורכבים במיוחד, במקרים רבים מבקש היזם לצרף לביצוע הפרויקט שותף נוסף, בין שותף מממן ובין שותף מבצע. מה שעשוי "להפיל" במקרים רבים את כניסת השותף הוא מס הרכישה בעסקה שבין היזמים, שלעמדת רשות המסים צריך להיות מוטל על מלוא שווי השוק של זכויות הבנייה העתידיות שצפוי היזם לרכוש מהדיירים, אם תתממש העסקה איתם בפועל, וזאת בנוסף למס הרכישה שישולם ממילא עבור רכישת הזכויות מהדיירים.

בעבר: עמדה מקלה, עמדה מחמירה

בעבר הובעה על ידי רשות המסים עמדה מקלה, שראתה בהסכם עם הדיירים בתקופה שטרם התקיימות התנאים המתלים (בד"כ- עד קבלת היתר בנייה) כהסכם שהקנה ליזם כעין "אופציה". במצב כזה, היה מוטל מס הרכישה בעסקה שבין היזמים על שוויה של "האופציה" בלבד ולא על שווי השוק המלא של הקרקע שצפוי היזם לקבל בעסקה, בהלימה לעסקה המבוצעת בשלב זה , שלב שבו הפרויקט עדין מוטל בספק.

אלא שרשות המסים חזרה בה מעמדה זו ושבה ונקטה בעמדה המחמירה ביותר האפשרית - מס רכישה מלא על מלוא שווי השוק של הזכויות שצפוי היזם לרכוש .

עמדה מחמירה זו מתעלמת מהאקלים המסחרי שבו מבוצעות העסקאות - אקלים של חוסר ודאות, שינויי רגולציה תכופים, שיקול הדעת הנרחב הנתון בידי הרשויות המקומיות וועדות התכנון ביחס לאפשרות מימוש הפרויקט, ולוחות הזמנים הארוכים הנדרשים לשם הוצאת הפרויקטים לפועל - כך שמס הרכישה הנתבע על ידי רשות המסים נראה פשוט מנותק מהעסקה ומסיכוניה.

תוצאת פסק הדין הנוכחי, מוכיחה כי גם במיסים "תפסת מרובה לא תפסת". מאחר שוועדת הערר אישרה את עמדת רשות המסים לפיה אין מדובר באופציה, מסקנת פסק הדין היא שאין בידי האיגוד שום זכות במקרקעין שהיא.

פרשנות: יותר אופציה מהסכם

אנו סבורים כי מסקנתה של ועדת הערר כי אין מדובר ב"אופציה" אינה האפשרות הפרשנית היחידה, וכי ניתן בכל זאת לראות בזכות המוענקת ליזם בשלב שטרם התקיימות התנאים המתלים משום "אופציה". ריבוי התנאים הקיימים בהסכמי התחדשות עירונית ועוצמת

מעורבותו של היזם בדרך להתממשותם, הופכים את הסכמי ההתחדשות העירונית במהותם קרובים יותר ל"אופציה" מאשר להסכם המעביר ליזם זכויות במקרקעין עם חתימתו.

במרבית המקרים, בעת חתימת ההסכם עם הדיירים עדיין לא באה לעולם ה"זכות במקרקעין", בין מאחר שטרם אושרה תכנית בניין עיר (תב"ע) ובין מאחר שטרם ניתן היתר בנייה.

לפיכך, אנו סבורים שהסכם התחדשות עירונית בשלב שטרם התקיימות כל התנאים המתלים נותן בידי היזם רק נגזרת של זכות הבסיס - זכות לקבל זכות במקרקעין בעתיד, ורק עם התממשות העסקה מול הדיירים יקבל היזם את נכס הבסיס - הוא הזכות במקרקעין גופה.

כפי שנמסר לנו, בכוונת רשות המסים להגיש ערעור על פסק הדין כך שעדיין לא נאמרה המילה האחרונה בסוגיה זו. לא נותר לנו אלא לקוות שבית המשפט העליון יאמץ אף הוא עמדה מקלה שתאפשר ליזמים גמישות רבה יותר בדרך למימוש פרויקט התחדשות עירונית.

הכותבת היא שותפה ומנהלת תחום מיסוי מקרקעין במשרד זיו שרון ושות'

סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

יוצאת מהנמל: Wix תקים קמפוס חדש ליד חוף הצוק בצפון ת"א

חברת האינטרנט חתמה על הסכם עם קנדה ישראל להקמת הקמפוס, והוא יאוכלס בשני שלבים - ב-2022 וב-2023 ● הפרויקט יכלול 7 מבנים מעל 2 קומות מסחר וחניונים ● טרם נמסרו פרטים על עלויות הבנייה והשכירות הצפויות

שירי חביב-ולדהורן 10/4/19

כ-1,600 עובדי חברת האינטרנט Wix שמועסקים בישראל (מתוך כ-2,600 בסך-הכול) עובדים כיום במשרדי החברה בנמל תל-אביב. לאורך השנים התרחבה פעילות החברה ומספר העובדים בארץ גדל, כך שהחברה שכרה עוד ועוד משרדים בבנייני הנמל. כעת החליטו ב-Wix להקים קמפוס חדש, וחתמו על הסכם עם חברת קנדה ישראל להקמת קמפוס במתחם Blue בצפון תל-אביב - בסמוך לחוף הצוק ובקרבת מחלף גלילות. הקמפוס יוקם על מגרש בשטח 20 דונם ויושכר ברובו ל-Wix, כאשר הסכם השכירות הראשוני נחתם ל-10 שנים עם 3 תקופות אופציה להארכה. האכלוס צפוי לקרות בשני שלבים, בשנים 2022 ו-2023.

מ-Wix נמסר כי תוכניות הגדילה העתידיות הביאו את החברה לחפש פרויקט שיאפשר לה לתכנן קמפוס חדשני ורחב-ידיים, שיתאים לעתיד החברה בישראל ולהמשך צמיחתה בעשור הקרוב. חברת הבנייה תדהר תבצע את בניית הפרויקט ועבודות הגמר. הפרויקט תוכנן על-ידי אדריכל משה צור, והוא יכלול 7 מבנים מעל 2 קומות מסחר וחניונים. לא נמסרו פרטים על עלויות הבנייה והשכירות הצפויות.

בסוף 2018 היו ל-Wix בקופה כ-750 מיליון דולר במזומנים והשקעות, לאחר שייצרה במהלך השנה כ-116 מיליון דולר מפעילות שוטפת וגייסה כ-440 מיליון דולר בהנפקת אג"ח להמרה בריבית 0%. החברה בניהולו של אבישי אברהמי מספקת פלטפורמה שמאפשרת להקים ולנהל אתרי אינטרנט, והיא נסחרת בנאסד"ק בשווי 5.8 מיליארד דולר.

"אנחנו מתרגשים מאוד לקראת הקמת משכננו החדש שיאפשר חווית עובד משמעותית והמשך גיוס עובדים חדשים בתל-אביב", אמר ליאור שמש, סמנכ"ל הכספים של Wix. "זוהי אבן-דרך משמעותית עבורנו. הקמפוס החדש יאפשר לכל עובדי החברה בתל-אביב לעבוד, תחת קורת-גג אחת, תוך שמירה על התרבות הארגונית וסביבת העבודה הייחודית לנו, הנותנת השראה ומאפשרת לעובדים ליצור מוצרים מצוינים עבור המשתמשים שלנו".

קנדה ישראל היא חברה פרטית בשליטת ברק רוזן ואסי טוכמאייר, העוסקת בייזום פרויקטים והקמת נכסים מניבים. רוזן מסר כי מסר "אנו שמחים וגאים שחברת Wix, אחת מחברות ההיי-טק המובילות בישראל, בחרה להקים את מטה הדגל העולמי שלה בפרויקט Blue Tel-Aviv. אנו סמוכים ובטוחים כי קמפוס זה יהווה אחד מהפרויקטים הייחודיים והמוצלחים שהקימה קבוצת קנדה ישראל. שיתוף-הפעולה עם Wix מהווה סמן נוסף לחוזקה של קבוצת קנדה ישראל".

את Wix ייצג בעסקה עו"ד משה הרדי ממשרד הרצוג פוקס נאמן. את תדהר וקנדה ישראל ייצגו עורכי הדין אפי לוי, רנית קיסוס-כץ ואורית ישראלי ממשרד עמית פולק מטלון. את קנדה ישראל ייצגו עמית פולק מטלון בשיתוף-פעולה עם עו"ד רעות הדר ממשרד גולדפרב זליגמן.

סגור חלון

עוד אלפי דירות לפריפריה: התקדמות בתכנון 5,700 דירות במגדל העמק ובאילת

הוועדה המחוזית צפון הפקידה תוכנית לשכונת מגורים ענקית במערב מגדל העמק ● הוועדה המחוזית דרום אישרה סופית בניית 2,700 דירות בשכונת מגורים שתרחיב את אילת צפונה

גיא ליברמן 9/4/19

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה צפון שבמינהל התכנון, הפקידה בימים האחרונים תוכנית להקמת שכונת מגורים חדשה בחלק המערבי של היישוב מגדל העמק, כך נודע ל"גלובס". השכונה תכלול, לפי התוכנית, 3,000 דירות שיוקמו במבני מגורים של 3-9 קומות. כ-180 מכלל יחידות דיור יוקצו עבור דירות קטנות וכן 230 דירות יוקצו עבור דיור מיוחד לטובת מעונות סטודנטים או דיור מוגן. שטח התכנית הינו 707 דונם והיא ממוקמת בסמוך לצומת הכניסה המערבי של מגדל העמק, אשר עתיד להשתדרג תחבורתית, באמצעות הקמת מחלפון בכביש 75.

התוכנית כוללת גם שימושים נוספים של משרדים, מסחר ומגורים שייבנו במרכז השכונה, בקרבת כיכר עירונית ששטחה לפי התוכנית כ-8 דונם. בסך הכל מתוכננים 112 אלף מ"ר עבור מוסדות ציבור וכ-130 דונם שטחים ציבוריים פתוחים.

יו"ר הוועדה המחוזית צפון, א?רי אילן ציין כי: "התוכנית מהווה נדבך משמעותי בחיזוק והגדלת מגדל העמק. אנחנו פועלים לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר ומאמינים שמגדל העמק יכולה וצריכה להוות עיר מרכזית באזור העמקים ובמטרופולין הרי נצרת. עיר שמציעה איכות מגורים מעולה וחיים עירוניים ברמה גבוהה, כהיערכותנו להכפלת האוכלוסייה בצפון, על פי התכנית האסטרטגית לדיור ויעדי הממשלה, ובהתאם להסכם הגג שנחתם בעיר בחודש נובמבר 2017".

גם באילת מתוכננת בניית שכונה חדשה, בהיקף דומה של יח"ד. מבחינה תכנונית מדובר בתוכנית מתקדמת מזו של מגדל העמק, לאור העובדה שבימים האחרונים הוועדה המחוזית דרום אישרה אותה סופית. מדובר בתוכנית לבניית 2,700 דירות. התוכנית ממוקמת מצפון - רחוב ששת הימים, במזרח - יער הולנד ואתר הגולף המתוכנן, ובמערב - מרגלות שמורת מסיב אילת. כמו כן השכונה תתחבר לשדרת התמרים - הרחוב המרכזי של העיר.

בהודעת מינהל התכנון לגבי הליכי התכנון של שכונה זו, נכתב כי, "מדובר במתחם ראשון מתוך ארבעה מתחמים שמקודמים במסגרת תוכנית המתאר העירונית להתפתחות העיר צפונה. התוכנית צפויה לכלול בינוי מגוון - מבתים צמודי קרקע בשיטת 'בני ביתך', ועד למבני מגורים גבוהים יותר של 6-8 קומות. הבנייה הרוויה צפויה לכלול גם חזיתות מסחריות, משרדים ותעסוקה לאורך הציר המרכזי שיעבור בשכונה".

התוכנית של מגדל העמק הוגשה על ידי משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף עיריית מגדל העמק, והוכנה בידי משרד ענת פיק אדריכלים. התוכנית באילת הוגשה על ידי משרד הבינוי והשיכון ונערכה על ידי משרד אדריכלים "שוורץ-קרט אדריכלים".

כלכליסט

תוכנית ענק של פינוי־בינוי בלוד: 5,000 דירות ייבנו בשכונת רמת אשכול

השכונה הענייה תיהרס ותיבנה מחדש עם מגדלים של עד 25 קומות, שיוקמו גם בעיר העתיקה הסמוכה. 85% מהדיירים כבר חתמו

אמיתי גזית 11.04.19 08:29

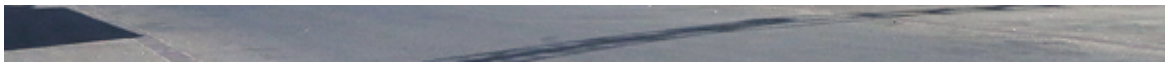
רמת אשכול בלוד, אחת השכונות העניות בישראל, תיהרס ותיבנה מחדש. כך לפי תוכנית ענק להתחדשות עירונית שאישרה הותמ"ל אתמול להפקדה.

התוכנית תאפשר בניית 5,210 דירות במגדלים של עד 25 קומות בשכונה ובעיר העתיקה הסמוכה, על פני 310 דונם, במקום 1,190 דירות שיפונו. כשהיא תופקד, בעוד מספר חודשים, יינתנו 60 יום להגשת התנגדויות.

קראו עוד בכלכליסט:

- אושרה בהליך מזורז: תוכנית ענק לפינוי בינוי בלוד
- אושרה למתן תוקף בוותמ"ל: התוכנית הגדולה ביותר בלוד - לבניית 11 אלף דירות
- הצצה ראשונית לדירות המאוכלסות של הזוכים במחיר למשתכן

המתחם יחולק לארבעה מתחמי משנה, אשר ישווקו בנפרד ליזמים, ויתאימו למודל הידוע כ"בינוי־פינוי־בינוי" – בכל אחד מהם יתאפשר לבנות לפחות בניין אחד לפני ההריסה של המבנים הוותיקים, וכך ראשוני הדיירים המתפנים יוכלו לעבור לדירה חדשה, ללא "חניית ביניים" בדירה שכורה.



בניינים בשכונת רמת אשכול בלוד צילום: תומריקו

עד עתה העירייה החתימה 85% מהדיירים בשכונה על הסכמות לתכנון המתחם מחדש, כך שהזוכים במכרז מקבלים תוכנית בשלב מתקדם ועם הסכמה של רוב הדיירים.

כ־1,100 דירות ייבנו על שטח צמוד לשטח התוכנית, שהמדינה הקצתה כדי שהפרויקט יכלול מספיק דירות ויהיה אטרקטיבי ליזמים – אך עדיין ישמור על צפיפות בנייה המתאימה לתשתיות.

20% מהדירות בתוכנית מוגדרות קטנות (עד 80 מ"ר). התוכנית מחייבת הקמת שטחי מסחר – חנויות, בתי קפה ומסעדות – בדופן הפונה לרחוב בבניינים החדשים.

ליד "לוד ההיסטורית"

רמת אשכול נחשבת לשכונה חלשה הסובלת מפשע ועוני, אך המתכננים מזהים בה פוטנציאל תיירותי שעשוי לסייע בשיקומה והפיכתה ליעד אטרקטיבי.

אזור התוכנית מוכר כלוד ההיסטורית, אחת הערים העתיקות בארץ, והיחידה בה נשמר רצף התיישבות במשך 8,000 שנה. בשטח התוכנית מבנים בעלי חשיבות היסטורית כגון חאן חילו, בית הקשתות, בית הבד, בית העירייה מהתקופה העות'מנית וכן כנסיית גיאורגיוס הקדוש, המהווה כבר היום מוקד עניין לתיירים קתוליים.

בין קום המדינה לשנות ה־70 העיר העתיקה נהרסה, רוב השטח נותר נטוש ומעט מבנים נשמרו. רמת אשכול הוקמה בשנות ה־70 וה־80 מצפון־מזרח ומדרום לעיר העתיקה, ובה מבני שיכון בני 4 קומות. בשטח התוכנית גם בנייה נמוכה שבחלקה אף אינה מוסדרת. כל המבנים האלה מיועדים לפינוי ובינוי.

בימים אלה עוסקת העירייה בשימור של המבנים ההיסטוריים ושיפוץ של מרחב העיר העתיקה, זאת בתקציב שחלקו הגיע מהסכם הגג שעליו חתמה לפני כשנתיים לבנייה של 17 אלף דירות.

היקף ההסכם כולו כ־6 מיליארד שקל. 105 מיליון שקל מתוכם שולמו לעירייה כמקדמה לצורך חידוש רחובות בעיר הוותיקה. מהם, 25 מיליון שקל הושקעו בעיר העתיקה. העירייה הוסיפה ממקורותיה עוד 35 מיליון שקל, ובסך הכל מושקעים כיום בחידוש העיר העתיקה כ־60 מיליון שקל.

ראש עיריית לוד, עו"ד יאיר רביבו, אמר כי "רמת אשכול היא שכונה ותיקה, שסבלה מהזנחה רבת שנים. התכנית שלנו יוצרת לתושבים הוותיקים ולאלפי התושבים שיצטרפו עתיד מבטיח, הכולל אלפי דירות חדשות בסביבה אורבנית ייחודית. בילדותי צעדתי בשוק וראיתי את החורבות וכיום, כראש עיר, אני זוכה להוביל את המהלך החשוב הזה. נמשיך לקדם את יישום הסכם הגג ולהוציא אל הפועל מהלכים נוספים, ובכך להפוך את לוד למרכז תיירות, תחבורה ותעסוקה ברמה לאומית".

יו"ר הותמ"ל, אריאל יוצר, ציין כי "תכנית ההתחדשות העירונית בעיר העתיקה בלוד צפויה להביא למהפך בלב העיר, תוך שיקום מרכז העיר העתיקה והפיכתה למוקד עירוני, ציבורי ותיירותי, כל זאת בהובלת הנהגת העיר והמינהלת להתחדשות עירונית אשר נחושים יחד להביא למימוש החזון לפיתוח לב העיר".

- **קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט**