

## 4440

בונים לכם מגדל מול הבית? האפליקציה שתאפשר להשפיע על תהליכי התכנון בארץ  
בילי פרנקל 13:55

קמתם בוקר בהיר אחד וגיליתם שפרויקט בנייה או תשתיות עומד לקום מחוץ לבית מגוריכם ולפגוע באיכות חייכם? אפליקציה חדשה מבקשת לשנות את המצב באופן שיאפשר לכל אחד להשפיע על תהליכי התכנון וקבלת ההחלטות, עוד לפני הגעת הדחפורים לשטח, כך נודע לכלכליסט.

**קראו עוד בכלכליסט:**

- הממשלה אישרה הארכת אשרת השהייה של 1,700 עובדי בניין סינים
- החלה הבנייה בשכונת הנרקיסים: הזדמנות אחרונה לדירה באזורי הביקוש?
- משרד הבינוי מקדם תחרות בערבוביות לדיור

האפליקציה, שנקראת "וועדה פתוחה", מושקת בימים אלו על ידי ארגון הגג של ארגוני הסביבה, "חיים וסביבה". הנתונים המופיעים בה שאובים מאתר של מנהל התכנון. המטרה – להנגיש את הליכי התכנון בכל הארץ, באופן שיאפשר לתושבים לנסות להשפיע בזמן שההליך עוד בעיצומו ולפני שהדחפורים עולים על הקרקע.



פועלים בפרויקט בנייה צילום: נעה קסלר

המידע בפלטפורמה מתומצת לרמה של "מה צריך לדעת" כולל הוראות, מיקום ומטרות התכנית, עם קישור למידע המלא באתר מנהל התכנון עבור מי שרוצה הרחבות. במסגרת זו, המשתמשים יוכלו לעיין בתוכניות הרלוונטיות עבורם

באפליקציה, להעיר את הערותיהם ולהציע הצעות. אלו יועלו לדין בוועדות התכנון המחוזיות והארציות ידי נציגי ארגוני הסביבה החברים בוועדות אלו, בהתאם לשיקול דעתם. ארגוני הסביבה החברים בוועדות הם בעיקר מהחברה להגנת הטבע, אדם טבע ודין, צלול והמועצה הישראלית לבנייה ירוקה.

עד כה, כדי לדעת אילו פרויקטים עתידיים לקום ומה היקפם, לא כל שכן להשפיע עליהם – נדרשה הבנה לא קטנה בהלכות תכנון ובנייה. קיימת אמנם חובה ליידע את הציבור בדבר תוכניות שכאלה, אבל ההודעות אודותיהן מתפרסמות בעיתונות ובשלטי רחוב גדולים ולבנים, תחת הכותרת: "הודעה בענייני תכנון ובנייה", וכוללות הרבה מספרים וראשי תיבות שאינם מובנים לאזרח מן השורה.

מנהל הפרויקט אהרון פורת, מספר כי המערכת פותחה לאחר שזיהו בהשתתפות של ארגוני הסביבה בוועדות התכנון, פוטנציאל ליצור שיתוף ציבור אפקטיבי בתהליכי קבלת החלטות תכנוניות. "כיום, שיתוף ציבור בתחום התכנון והבנייה נעשה רק בשני הקצוות של התהליך - בצד היידוע ובצד ההתנגדויות" מוסיף פורת. "מצב זה גורם לריבוי התארגנויות מחאה כנגד תוכניות בכל רחבי הארץ, לשחיקת אמון הציבור במוסדות התכנון והבניה ולבזבז זמן וכספי ציבור.

"באמצעות השימוש בפלטפורמת 'וועדה פתוחה', הציבור הרחב יוכל לקבל עדכונים בזמן אמת מדיוני הוועדות לתכנון ובנייה, להביע את עמדתו בצורה ממוקדת ספציפית לתוכניות שעליהן הוועדות נדרשות לקבל החלטות ובזמן הרלוונטי לפני מועד קיום הישיבה שבה יתקבלו ההחלטות, ובאופן שיגיע לידיעת נציגי ונציגות הארגונים היושבים בוועדות וכך להשפיע באופן אפקטיבי על התהליך.

בחברה להגנת הטבע בירכו על היוזמה. "בוועדות התכנון והבנייה מתקבלות החלטות בעלות משמעות לדורות, הן בהחלטות בקנה מידה רחב ומשמעותי כמו תכניות מתאר, הקמה של שכונות חדשות וכדומה, והן החלטות ברזולוציה נמוכה יותר - כמו מסלול של כביש, גודל הפארק שיהיה בשכונה וכדומה", אומרים שם. "השתתפות מיוחדת ואפקטיבית בתהליכי קבלת ההחלטות יגרמו לכך שההחלטות ישקפו טוב יותר את האינטרס הציבורי ויהיו לטובת האזרחים".

איך זה עובד? [נכנסים לאתר](#) ולאחר הרשמה יש לבחור מאילו ועדות לקבל התראות ובעת פרסום סדר יום חדש לישיבת הוועדות שנבחרו, יקבלו אימייל עם רשימת התכניות שיועלו לדין. המשתמשים יוכלו להיכנס ישירות לתכנית עצמה מהמייל ולהוסיף התייחסות בתיבת טקסט המופיעה בתחתית העמוד. יום לפני מועד קיום הישיבה יישלח סיכום ההתייחסויות שפורסמו לנציגי הארגון הסביבתי היושבים בוועדה, שיוכלו להעלות את הדברים בהתאם לשיקול דעתם. פורת מוסיף כי המשתמשים יקבלו עדכון באשר להצעה או הערה שהגישו.

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)

## 4440

הופקדה תוכנית ענק להתחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו בראשל"צ

שלומית צור 17:35

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז, בראשות דוד לפלר, החליטה היום (ב') להפקיד תוכנית להתחדשות עירונית [בשכונת רמת אליהו](#) שבראשון לציון. מדובר באחד הפרויקטים הגדולים בארץ שמתבצעים במסגרת התחדשות עירונית.

**קראו עוד בכלכליסט:**

- [התנהלות של שכונה](#)
- [המחיר הגבוה של הפוטנציאל](#)
- [דירת 2 חדרים בשכונת רמת אליהו בראשל"צ נמכרה ב-620 אלף שקל](#)

מדובר בשכונה ותיקה בה מתגוררים 12 אלף תושבים, ב-4,120 יחידות דיור בבניינים קיימים חלקם מסוכנים. השכונה שכוללת 633 דונם ממוקמת בין שכונת נווה ים ממערב, העיר חולון מצפון, אזור התעשייה שלאורך כביש 4 ממזרח, והרחובות יעקב כהן ואבא הלל סילבר מדרום.



שכונת רמת אליהו, צילום: עמית שעל

על פי התוכנית שהופקדה כעת להתנגדויות הציבור, בנייני הרכבת בשכונה ייהרסו, ובבניינים על עמודים יתבצע חיזוק ועיבוי. בתים צמודי קרקע הוצאו מהתוכנית על מנת שתהייה ישימה כלכלית. בסך הכל ייהרסו 2,900 דירות ישנות (2,650 מתוכן בפינוי בינוי והיתרה במסגרת תמ"א 38), ובמקומן יוקמו 5,397 דירות חדשות בבניינים בני 9-30

במתחם בוצעה חלוקה למתחמים ובדיקה כלכלית שקבעה כי נדרשת הקצאת קרקע משלימה על מנת להביא להיתכנות כלכלית לתוכנית. בהסכם הגג נקבע כי הקרקע המשלימה שתוקצה לטובת התחדשות עירונית ברמת אליהו תועמד לכך בשכונת נחלת יהודה, צריפין ומתחם האלף. מדובר בתוכנית ראשונה שיש הסכמה בין רשות מקרקעי ישראל לרשות מקומית לתת קרקע משלימה בשכונות אחרות.

בהיבט התחבורתי, התוכנית כוללת יצירת נתיבי תחבורה ציבורית וחיבור לתחנות להסעת המונים המתוכננות מחוץ לשכונה, הקמת כביש עוקף בצפון השכונה, חיבור השכונה שהיום כלואה, אל השכונות הסמוכות לה ואל העיר חולון. רחוב צייטלין, שעובר במרכז השכונה, מתוכנן כרחוב מסחרי עם חזיתות מסחריות. מרחוב זה מתוכנן קישור להולכי רגל ורוכבי אופניים לשכונות נחלת יהודה באמצעות גשר מעל כביש 4. את התוכנית ערך משרד נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים, והיא מנוהלת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף עם רמ"י והמינהלת העירונית.

### **בעלי הדירות המפונים יבחרו לאן הם מעוניינים לעבור**

אז איך צפו להתממש הפרויקט המורכב? לדברי ראש מנהלת פינוי-בינוי ברמת אליהו דודו מנצור, את התוכנית יזמה המדינה והעירייה ועל כן בעלי הדירות בשכונה מתנהלים לא מול יזם פרטי אלא מול מנהלת מינהלת פינוי בינוי עירונית אשר היא זו שמחתימה את בעלי הדירות הסכמה לביצוע הפרויקט. "בשלב השני מכנסת המנהלת אסיפת דיירים נוספת בשל כל בעלי הדירות בבניין ובמתחם כדי לבחור עו"ד דיירים ושמאי דיירים במימון המדינה, כדי לייצגם בחתימה על ההסכם מול המדינה".

מנצור מוסיף כי בשלב השלישי תפרסם רמ"י מכרז יזמים שיכלול את שטחי הדירות של המתפנים המהווים 30% מהדירות שתבנה החברה היזמית. יתר 70% הדירות יימכרו בשוק החופשי על ידי החברה היזמית. במקביל בעלי הדירות המפונים יבחרו לאיזו קרקע משלימה הם מעוניינים לעבור במסגרת הפרויקט.

לאחר הזכייה של החברה היזמית במכרז, ולאחר שהחברה תקבל את היתר הבנייה, יחתמו בעלי הדירות בהפניית המדינה על הסכם רכישת דירת התמורה מהחברה היזמית בשכונה שבחרו, בתמורה לדירתם הישנה.





רז קינסטליך, ראש עיריית ראשון לציון צילום: גיא קרן

עד כה זכו במכרזים הראשונים: חברת אשדר בבניית שני בנייני מגורים ראשונים בנחלת יהודה, מתוכם 61 דירות עבור המתפנים. חברת שיכון ובינוי נדל"ן לבניית 4 בנייני מגורים בשכונת נוריות, מתוכם 48 דירות עבור המתפנים ברמת אליהו. מכרז נוסף בשכונת נוריות לקראת הגשת הצעות, ובמקביל מתגבשים מכרזי מגורים נוספים בפרויקט.

המגרשים בייעוד תעסוקה הכלולים בתכנית שייכים לאזור התעשייה של רמת אליהו ונכללים בתחום התכנית. במסגרת התוכנית יתאפשרו במגרשים אלה שימושים של מסחר, משרדים, מרפאות, ותרבות, בבניינים בני 4 קומות. הוראות התכנית מאפשרות את המשך פעילותם של שימושי תעשייה ומלאכה קיימים אך מתנות תוספת הזכויות בפינויים של השימושים שאינם מותרים לפי תכנית זו. סה"כ מציעה התכנית תוספת של כ-55 אלף מ"ר שטחי תעסוקה.

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית מרכז, דוד לפלר, ציין כי מדובר בתכנית ראשונה מסוגה שיוצאת לפועל בזכות שיתוף הפעולה בין הרשויות השונות שאיפשר הקצאת קרקע משלימה בשכונות סמוכות, כך שתובטח הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. [ניתן לראות בפרויקט רמת אליהו מודל מוצלח של התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות בכל הארץ], הוסיף לפלר.

ראש העירייה, רז קינסטליך אמר כי: "מדובר באחד הפרויקטים הגדולים והראשונים ביותר במדינת ישראל, שכולל אלפי יחידות דיור, עשרות אלפי שטחי תעסוקה, שטחי ציבור ושטחים פתוחים שישנו את פני השכונה. יש כאן בשורה אמתית לתושבי השכונה הן ברמה הנדל"נית והן ברמה החברתית- כלכלית שכן המהלך יהוו שדרוג משמעותי באיכות החיים של תושבי השכונה".

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)

## 4440

לאחר 81 שנות פעילות: הושלם פינוי שדה דב בתל-אביב

שלומית צור 15:22

משרד הביטחון השלים היום (ב') את פינוי ההיסטורי של שדה דב בתל-אביב, לאחר 81 שנות פעילות. שדה התעופה התפרס על כ-750 דונמים ושימש נמל תעופה אזרחי וצבאי עד לסגירתו ביולי 2019. את השטח המפונה ימסור משרד הביטחון לידי רשות מקרקעי ישראל, כחלק מהסכם שוה"ם לפינוי והעתקת מחנות צה"ל ממרכזי הערים, לקראת שיווקו לטובת הקמת אלפי יחידות דיור ושטחי תעסוקה ומסחר.

### קראו עוד בכלכליסט:

- הדירות בשדה התעופה באילת יוצאות לדרכן
- לאחר סגירת שדה דב: ישראייר רשמה ירידה של 23% ברווח
- שר התחבורה: "פינוי שדה דב היה טעות, לא אפשר לסגור את השדה בהרצליה"

אגף ההנדסה והבינוי במשרד הביטחון מדווח כי פינה בסך הכל למעלה מחצי מיליון מ"ר של מבנים צבאיים, סככות מטוסים, גדרות, משטחי אספלט, משטחי בטון וכמובן את מסלול ההמראה באורך 1,741 מטרים. בנוסף, פונו כ-2,500 מטר של גדרות היקפיות. מגדל הפיקוח הוכרז כמבנה לשימור וישאר כשטח ציבורי בשכונת המגורים העתידית שתוקם במקום.



מחיקת שדה התעופה והכשרת הקרקע, מאפשרת מימוש תוכנית ענק שכבר אושרה במוסדות התכנון. התוכנית כוללת הקמת 16 אלף יחידות דיור, מחציתן מוגדרות כדיור בר השגה, חצי מיליון מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר, 3,700 חדרי מלון, פארק חופי ורצועת חוף של 2 ק"מ שעד היום היתה חסומה לציבור בגלל קיומו של שדה התעופה ומסלולי הטיסה. גובה הבניינים הסמוכים ביותר לים בשכונת המגורים החדשה שתוקם הוגבל ל-25 קומות, ובשכונה צפוי לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה, שיגיע אליה מרחוב אבן גבירול. שיווק הקרקע על ידי רמ"י צפוי להכניס לקופת המדינה בשנים הקרובות מיליארדי שקלים.



צילום: משרד הביטחון

"פינוי שדה דב הוא אבן דרך מרכזית במימוש החלטת הממשלה ותוכנית שוה"ם (שיווק והעתקת מחנות) להוצאה היסטורית של מחנות צה"ל ממרכזי הערים", מסר סמנכ"ל וראש אגף אמון, נתי אפרתי: "אנו ממשיכים בעבודות לפינוי מחנות מרכזיים נוספים, בהם צריפין, תל השומר ועוד. בשנים הקרובות נפנה אלפי דונמים נוספים לטובת הקמת עשרות אלפי יחידות דיור ומיליוני מ"ר של שטחי מסחר ותעשייה".



שדה דב, פברואר 2020

שדה דב, יולי 2019

צילום: משרד הביטחון

• קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט



## 4440

עיריית ת"א מבטלת דרישה לתשלום קרן חניה בסמוך לרכבת הקלה

שלומית צור 16:54

עיריית תל אביב לא תדרוש תשלום קרן חניה מיזמים שבונים פרויקטים ללא חניות סמוך לתוואי הרכבת הקלה. הבוקר (ד') אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תיקון למדיניות העירונית לתקנון החניה בתחומי העיר, לאור התקדמות בתכנון וביצוע קווי הרכבת הקלה. במקרים בהם תוואי המסילות לא יאפשר כניסת רכב לחניות המאושרות במגרש, לא ייגבה תשלום קרן חניה.

**קראו עוד בכלכליסט:**

- בגבעתיים מתחילים להרגיש את השפעת הרכבת הקלה
- חמש חברות ניגשו לחפירת הקו הירוק של הרכבת הקלה בתל אביב, כולן סיניות
- עיריית ת"א פרסמה קול קורא לסייע כספי לעסקים בתוואי הרכבת הקלה

עד היום, נהגה עיריית תל אביב לחייב בעלי מגרשים בתשלום קרן חניה, במקרים בהם מסיבות שונות, לא ניתן היה להקים חניות בפרויקט בנייה חדש, על אף שמדובר בחניות שאושרו בתוכנית הבנייה. במקרים אלה, היזמים אמנם קיבלו אישור להקים את הפרויקט ללא חניות, אך נדרשו לשלם לקופת העירייה קרן חניה, שאף כונה "כופר חניה", במטרה לממן הקמה של חניונים ציבוריים במרחק מוגדר מהפרויקט המתוכנן (רדיוס של 500 מ"ר).



תוואי הקו הסגול והקו הירוק של רכבת הקלה עובר במספר רחובות, וצפוי בחלק מהמקרים לחסום כניסות לחניות בפרויקטים שטרם נבנו אך שכבר אושרה בהם תוכנית בנייה הכוללת חניות. משמעות ההחלטה שאושרה הבוקר, כי במקרים אלה בעלי המגרשים או היזמים שמתכננים להקים את הפרויקטים שהגישה לחניות בהם צפויה להיחסם, לא יידרשו בתשלום קרן חניה. התיקון יחול על שורה של מקטעים מסוימים ברחובות: בן יהודה, ארלזורוב, אבן גבירול, אלנבי, העלייה, לוינסקי, ודרך ההגנה.

"ביטול קרן חניה הינו מהלך הגיוני ונדרש שכן ישנם רחובות שיחסמו לחלוטין לכניסת כלי רכב ועל כן אין צורך לבנות ברחובות אלו חניות, אני שמח שהעירייה מבינה את זה ולא תגבה כספים מיותרים מיזמים הבונים לאורך תוואי הרכבת הקלה". אומר אלי רוזנטל, מנכ"ל ארגון הקבלנים והבונים מחוז תל אביב והמרכז. "יחד עם זאת, יש לציין כי ביטול הגורף של מקומות החניה באותם מגרשים שייחסמו לגישת כלי רכב מונעת מיזמים ובעלי מגרשים לממש זכות לחניה המוקנית להם מתוקף תכנית תקפה, ובכך מורידה את שווי הדירות שייבנו בהם לאור הקושי בשיווקן של אותן דירות. ייתכן שיש לשקול תמריצים נוספים, מלבד הפטור מקרן חניה כאמור, על מנת לאזן ככל שניתן את הפגיעה בבעלי המגרשים והיזמים".

תגובת עיריית תל אביב-יפו: הוועדה המקומית אישרה תיקון למסמך המדיניות בנוגע לקרן חניה, הקובע כי במקרים בהם תוואי הרכבת יגרום לכך שלא תתאפשר כניסת רכב לחניות מאושרות בבניינים או מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת, רשות הרישוי לא תדרוש הקמת חניות, ובהתאם לא ייגבה תשלום עבור קרן חניה. באשר לבקשות שהוגשו אחרי יוני 2016 להיתרי בניה בתחום שנקבע כסגור למעבר כלי רכב- מבקשי ההיתר יוכלו להגיש בקשה לפטור בהתאם למדיניות החדשה והן תיבחנה לגופן".

עו"ד אייל אוליקר ממשרד צבי שוב, המתמחה בתכנון ובנייה מוסיף כי "תכניות הרכבת הקלה שאושרו בשנים האחרונות בגוש דן, כמו הקו הסגול והירוק, מבטלות חלק מהנתיבים ברחובות בהם עוברת הרכבת הקלה מעל הקרקע. כתוצאה מכך, בחלק מהרחובות בהם תעבור הרכבת הקלה בעתיד, לא תתאפשר גישה לחניונים בשטח המגרש באמצעות רכב פרטי. על כן בבניינים חדשים לא יידרשו חניות בבניינים. על פי הדין, במקרים בהם מבוקש היתר בנייה במסגרתו לא ניתן להקים חניות במגרש, רשאת הוועדה המקומית לדרוש כנגד שווי החניות, תשלום "קרן חניה" ציבורית, על מנת לאפשר לרשות המקומית להקים באמצעות הקרן חניונים ציבוריים בסמוך לנכס. כעת הוועדה המקומית קבעה שלא תדרוש קרן חניה בעקבות חסימת הגישה כתוצאה מתוכניות הרכבת הקלה".

אוליקר מוסיף: "גם אם בתכנית המקורית לא רואים חסימה כלשהי, יש להבין, כי תוך כדי הכנת מסמכי הביצוע של העבודות, התוכנית יכולה להשתנות, ולחסום גישה לרחובות שלא הופיעו בתכנית המקורית. במקרה כזה, חובה לפרסם הודעות הקלה שלהן ניתן להגיש התנגדות. כלומר, גם מי שלא חשבו שהתוכנית משפיעה עליהם, עלולים לגלות כעת שחסמו להם את הגישה לבניין והם עשויים למצוא עצמם ללא חניות. המשמעות היא שהבניינים יישארו ללא חניות, ולכן על הבעלים להיות ערניים ולבדוק את הנכס, גם לגבי תביעות פיצויים".

• [קונים דירה? שכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)

## 4440

תקנות חדשות יאפשרו הקמת צל במרחב הציבורי ללא צורך בזכויות בנייה

ענת דניאלי 13:04

בשטחים ציבוריים רבים בישראל, בהם גינות ציבוריות ותחנות תחבורה ציבורית, קיימת בעיה ידועה של הצללה. לאחרונה הוסר החסם בהקמת צל במרחבים מסוג זה, עם חתימת שר האוצר, משה כחלון, על תיקון תקנות התכנון והבנייה שביטל את הצורך בזכויות בנייה עבור הקמת הצללות במרחב בציבורי.

**קראו עוד בכלכליסט:**

- [חריגות הבנייה הנרחבות בבית שמש יקבלו הכשר](#)
- [רגע לפני הבחירות: המדינה תאשר פיצוי מוגדל בכפר שלם](#)
- [הופקדה תוכנית מתאר לנשר: 11 אלף דירות עד 2040](#)



חוף ת"א. בקרוב עם יותר צל צילום: צילום מסך

עד היום, הקמת הצללות במרחב הציבורי נדרשו בזכויות בנייה. הדבר היווה חסם מהותי, לאור הצורך לאשר תוכנית הקובעת זכויות בנייה טרם הליך הרישוי. עם תיקון התקנות, רשות מקומית או גורם ממשלתי אחר יוכל לקדם הקמת הצללה במרחב הציבורי כמו למשל בגני שעשועים, שבילי הליכה ואופניים, כיכרות, שדרות ומגרשי ספורט.

אישור התקנות החדשות קודם על ידי מינהל התכנון. "מינהל התכנון רואה בהקמת הצללות מלאכותיות פתרון אחד, ובימים אלו מקודמות הנחיות להגדלת היקף נטיעות עצי צל בתהליכי התכנון, כך שיהיה ניתן לשלב בין כמה פתרונות הצללה בהתאם לצורך והישימות המקומית", נמסר.

### **בחוף הים יוקמו הצללות בטווח 15 מטר לפחות**

התקנות החדשות קובעות בין היתר כי אמצעי ההצללה יוקם על ידי המדינה או גוף הפועל מטעמה, חברה ממשלתית, רשות שהוקמה לפי דין, רשות מקומית או תאגיד בבעלות רשות מקומית. אמצעי ההצללה מוקם במרחב הציבורי הפתוח או בשטח שנועד למבני ציבור, ונסמך רק על עמודים או על קירות של מבנה ציבור אחר.

בנוסף קובעות התקנות בתחום חוף הים שאמצעי ההצללה מוקם במקום רחצה מוכרז, טיילת, פארק או גן ציבורי, במקום שהותר בתוכנית לשימוש כאמור, ובמרחק שלא יפחת מ-15 מטרים מקו החוף.

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)