

4440

65% מהמידע על תכנון ובנייה אינו נגיש ברשת

ענת דניאלי 07:11

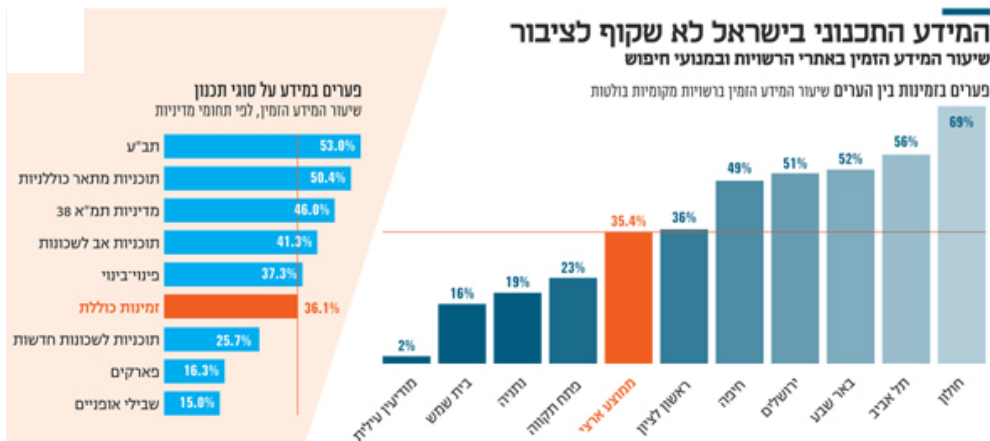
התכנון בישראל לא שקוף לציבור באינטרנט: רק כשליש (35%) מהמידע התכנוני - מהיתרי בנייה ועד הקמת שכונות ענק - זמין לתושבים באתרים המיועדים לכך ובמנועי החיפוש הרגילים. המשמעות היא שכשני שלישי מהמידע (65%) אינו זמין כלל לציבור בישראל.

קראו עוד בכלכליסט:

- [בונים לכם מגדל מול הבית? האפליקציה שתאפשר להשפיע על תהליכי התכנון בארץ.](#)
- [המועצה הארצית לתכנון ובנייה: תמ"א 38 תפקע ב-2022](#)
- [ועדת המשנה המליצה: ביטול תמ"א 38 והרחבת סמכויות העיריות](#)

ממצאים אלו עולים ממחקר שערך מתכנן הערים ג'סי פוקס, דוקטורנט בבית הספר פורטר ללימודי סביבה באוניברסיטת תל-אביב, שבחן את השקיפות והזמינות של מידע תכנוני בערים גדולות בישראל. המחקר נערך בהנחיית פרופ' יובל פורטוגלי ופרופ' יצחק אומר ועיקרו יוצגו במסגרת "תכנון עניין של איזון", הכנס השנתי של איגוד המתכננים שיתקיים היום ומחר בשדרות.

המחקר בוצע בחיפוש אחר מידע תכנוני באתרים ובמנועי חיפוש ב-25 הערים הגדולות בישראל שבהן חיה יותר ממחצית מאוכלוסיית ישראל.



הבדיקה נעשתה על ידי חיפוש כפי שהיה מבצע כל תושב בישראל; באמצעות האתר העירוני או בחיפוש בגוגל, למשל לצירופי מלים כמו תוכניות מתאר עיר (תמ"א), תוכניות לשכונות חדשות, תוכניות בניין עיר (תב"ע), בקשות להיתרי בניה, תוכניות בהתחדשות עירונית ותוכניות לשבילי אופניים ופארקים. התוצאות מראות כי המידע התכנוני הנוגע לכל אזור נעדר שקיפות ונגישות. החיפוש בוצע בשני מועדים: בתחילת 2019 ובינואר 2020, כדי לעקוב אחר שינויים ברמת השקיפות ונגישות המידע בתוך כשנה. כן בוצע דירוג לערים במחקר, על פי רמת זמינות המידע בתחומי המדיניות השונים (תוכנית מתאר או פינוי-בינוי למשל). בין שני מועדי המדידות הממוצע הכללי של כלל הערים עלה מעט מ-32.4% ל-35.4%.

חיפוש בשלושה שלבים

בשנים האחרונות ערים רבות חרטו על דגלן את נושא השקיפות אבל מסתבר שזה חסר. לזמינות של מידע תכנוני לציבור יש השפעה עצומה על יכולת האזרח להשפיע על תהליכי תכנון וקביעת מדיניות. חוק התכנון והבנייה בישראל מפנה את הוועדות המקומיות לכפוף את אגודת התכנון, לכפוף תוכניות משולבות ליעד, לכפוף הודעות תכנון וכפוף

מחייב את החוק והתקנות להפעיל אתר אינטרנט, לפרסם ותוכניות שעתידות לזעזוע, לפרסם את החוקות ותכנון ובנייה וכן דו"ח שנתי על פעילותו. במינהל התכנון יש אגף המבצע בקרה לוועדות המקומיות ומפרסם דו"ח בנושא.

לאורך השנים מינהל התכנון ורשויות מקומיות יצרו כלים להגברת השקיפות, אך אלו דורשים הבנה ומיומנות. מערכת "תכנון זמין" של המינהל מאפשרת חיפוש תוכניות לפי מספרן או מלות חיפוש, אך אלה לא בהכרח מובנות למי שאינו בקיא בתחום. באתרי רשויות אחדות כמו תל אביב או רמת גן יש מפות GIS, הכוללות שכבות שונות של מידע על התכנון. אך המחקר מציג כי אלה לא באמת מצליחות לייצר נגישות של מידע לציבור באופן שיבין את המתרחש בסביבתו באמצעות חיפוש ברשת.

לתהליך החיפוש במחקר היו כמה שלבים: תחילה חיפוש אחר תוכנית באתר העירייה, במידה שלא נמצאה בוצע חיפוש כללי עם שם התוכנית בגוגל ואם גם שם לא נמצא מידע נערך חיפוש באתר העירוני. "אם בכל השלבים המידע לא נמצא, המשמעות היא שאין שקיפות וגם התושב הסביר לא ימצא זאת", אמר פוקס.

לפי המחקר רק מעט יותר ממחצית (53%) מהמידע על תוכניות בניין עיר (תב"ע) נגישות ברשת. אלו תוכניות שמאפשרות להוציא היתרי בנייה. בנוסף, רק מחצית (50.4%) מתוכניות המתאר הכוללניות לערים נמצאו בחיפוש שבוצעו במחקר. אלה תוכניות שמציגות את החזון התכנוני לערים וכולל את צפי גידול האוכלוסייה בעוד כמה עשורים והתכנון התואם לו. ועדות עצמאיות ברשויות מקומיות יכולות לאשר תוכניות מפורטות (תב"ע) התואמות את תוכנית המתאר — וכך לזרז תהליכים בלי צורך לאשרן בוועדות המחוזיות. סביב תוכניות אלה התעוררה ביקורת על שאין מתחשבות מספיק בהקמת תשתיות כמו תחבורה ומוסדות ציבור.



מגדלים שנבנו בתוספת לתב"ע בבת ים צילום: אוראל כהן

אשר למידע על התחדשות עירונית, — שהוא בעל השפעה רבה על סביבת המגורים בערים, על זכויות בנכס או כדאיות הרכישה שלו — גם הוא זמין חלקית: כך, רק 37% מהתוכניות לפינוי-בנייה נמצאו במסגרת החיפוש, ובתמ"א 38 המצב מעט טוב יותר, כש-46% מהתוכניות נמצאו ברשת.

לא רק מידע על תוכניות בנייה קשה למצוא. גם אינפורמציה על פארקים ושבילי אופניים לא נגישה כמעט. רק 15% מהתוכניות לשבילי אופניים בערים הופיעו בבדיקה בינואר 2020 ו-16.3% לפארקים. גם במקומות שבהם עודכנו תוכניות שבילי אופניים, כמו תל אביב, הן היו מ-2013 ולא רלוונטיות להיום.

התוכניות יורדות מהאתר

לדברי פוקס רמת גן ותל אביב מציגות מידע מפורט יחסית על התכנון ועתיד הסביבה דרך מפות GIS הקיימות כמעט בכל האתרים העירוניים. כך למשל במפות GIS של תל אביב ורמת גן ישנן שכבות נוספות של תוכניות: מפתחת תיק ועד טופס אכלוס. "זה מאפשר לציבור לעקוב אחר תהליכי הבנייה. למשל אם עוברים דירה ולא רוצים שתהיה בנייה ליד". אך רוב הערים מאפשרות רק חיפוש ספציפי לתוכנית ללא שכבות כאלה.

חיפה היא הרשות המקומית היחידה מתוך 25 אשר מחזיקה מנגנון מקוון קבוע לשתוף תושבים במהלכי תכנון ומדיניות עירונית, כמו מדיניות הבנייה לגובה ותמ"א 38. אך לדברי פוקס תוכניות אלה יורדות מהאתר ברגע שתם תהליך ההתייעצות עם הציבור.

שקיפות ונגישות המידע התכנוני נוגעת לכל אחד מאתנו והיא בעלת חשיבות רבה, אך על סמך המחקר נראה שהן לא באמת קיימות בצורה שיכולה לשרת את הציבור בקלות וביעילות. כך, אדם המעוניין לרכוש דירה עשוי להתקשות

להבין מה מתוכנן בסביבת ביתו וכיצד הדבר ישפיע על ערך הנכס שהוא מעוניין לרכוש. התושבים גם אינם מודעים להליכי תכנון גדולים שמקודמים בסביבתם, בין אם אלה שכונות גדולות או פארקים שמתכננים להקים או להרוס.

המודעות לשקיפות בתכנון התעוררה בציבור בעקבות תהליכים לקידום בנייה מהירה – שנעדרו מידע חיוני לציבור, כמו בפעילות הוועדה הארצית לתכנון מואץ של מתחמים מועדפים (הוותמ"ל) והסכמי הגג שבהם המדינה מאפשרת תקציב שנועד לפתח תשתיות בתמורה לקידום הקמת דירות מצד הרשות המקומית והובילו לקידום תוכניות ענק לדיור ושכונות ענק. אלה גררו ביקורת רבה על מחסור בתשתיות בהן, ובמיוחד תחבורה. כך ב-2017 התעוררה מחאה חברתית גדולה שהחלה בפתח תקווה נגד הקמת 12 אלף יח"ד על קרקע מחנה סירקין מחשש לבעיית תחבורה.

ממינהל התכנון נמסר בתגובה: "מינהל התכנון פועל לשקיפות ולהנגשת המידע התכנוני ובכלל זה עושה בקרה על המידע באתרים של הרשויות המקומיות. מן הראוי שמחקר כל כך מקיף היה מובא לידיעת מינהל התכנון לפני שהוא מגיע לתקשורת".

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

4440

המועצה הארצית אישרה: מ-2021 כל בנייה תחויב לעמוד בתקן ירוק

דותן לוי 19:34

המועצה הארצית לתכנון ובנייה, אישרה היום (ג') כי תקן בנייה ירוקה (ת"י 5281) הפוך למחייב החל מהשנה הבאה (2021). התקן הישראלי לבנייה ירוקה נכתב בשנת 2005 וכלל במקור התייחסות לשני סוגי מבנים: מגורים ומשרדים. יחד עם זאת התקן היה עד היום וולונטרי, ולשם המחשה לא נכלל בפרויקטים של מחיר למשתכן ובמרבית ערי הפריפריה.

קראו עוד בכלכליסט:

- תקן הבנייה הירוקה: מבני הציבור נותרו בחוץ, המתקנים הסולאריים הגדולים יישארו על האדמה
- "תוכנית מחיר למשתכן עשתה נזק לדורות"
- זינוק בבנייה הירוקה, אבל בעיקר במרכז

במהלך השנים, תקן הבנייה הירוקה הפך למחייב רק ביישובים החזקים - בערי פורום ה-15 ולא ביישובי הפריפריה, בין היתר בשל החשש כי הבנייה הירוקה תייקר את הדירות ביישובים חלשים. כך, בעוד תושבי הערים החזקות מרוויחים מהיעילות האנרגטית של המבנים ומחיסכון כספי בעלויות של חשמל ומים - התושבים בערי הפריפריה נשארו מאחור. לשם השוואה, בין השנים 2014-2017 אושרו רק 32 תכניות המחייבות בנייה ירוקה מחוץ לערי הפורום ה-15, לעומת כ-400 תכניות שאושרו בערי הפורום עצמן.



בנייה ירוקה: צילום: באדיבות אקו-בילד

עם השנים ירדו מחירי חומרי הבנייה אשר עומדים בתקן הירוק והדבר חלחל גם לחלק מחברות הבנייה אשר הבינו כי יש לכך חשיבות רבה גם ברמה הסביבתית וגם מסייע למכירות היות וגם רוכשי הדירות החלו להבין בחשיבות הדבר ולדרוש זאת. כיום, בנייה ירוקה אינה יקרה משמעותית בהשוואה לבנייה סטנדרטית וחלק מהניקוד של התקן ניתן להשיג רק באמצעות מודעות סביבתית המלווה בתכנון הגיוני, כגון העמדה נכונה של הבניין בהתאם לכיווני האוויר והשמשי.

לפי נתוני המשרד להגנת הסביבה אשר הוצגו כרקע לחברי המועצה, שליש מפליטות החממה בישראל נגרמות ממבנים, כאשר מתוך כלל המבנים, כ-30% מצריכת החשמל היא בבתי מגורים, ולכן לכל חיסכון בחשמל שיתקבל בזכות התקן המחייב יעילות אנרגטית יש השפעה רחבה על כלל המשק. עוד עולה מהנתונים, כי 30% מהחשמל הביתי מתבזבז על מיזוג וחימום.

בישראל מיוצרים מידי שנה כ-7.5 מיליון טונה של פסולת בנייה

נתון נוסף נוגע לנושא הפסולת המיוצרת בתהליך הבנייה. דירה בשטח של 100 מ"ר אחראית לכ-20 טונה של פסולת בממוצע, ובישראל מיוצרים מידי שנה כ-7.5 מיליון טונה של פסולת בנייה ועודפי עפר. לנתונים הללו אין התאמה להיבט המחזור, ואתרי המחזור מסוגלים לקלוט רק 2.7 מיליון טונה מתוכם, והשימוש בחומרים ממוחזרים מגיע רק ל-500 אלף טונה. המסקנה העיקרית אשר עולה מהנתונים היא כי יש לייצר מבנים יעילים וחסכוניים יותר אשר בין היתר ימנעו בזבז של מים וחשמל, אך גם יאפשרו מגורים בריאים יותר בזכות שימוש בחומרים ידידותיים יותר לסביבה ולאדם.

בישראל קיים תקן 5281 לבנייה ירוקה, אשר עודכן מספר פעמים ובפעם האחרונה בשנת 2016. התקן מאפשר צבירת ניקוד בהתאם לקריטריונים שונים, כאשר במסגרת זו צובר הבניין כוכבים בהתאם לניקוד המחולק לנושאים. כוכב אחד הוא המינימום, והמקסימום הוא 5 כוכבים. הניקוד מתחלק כך שהחלק הגדול ביותר (38%) נוגע לאנרגיה, לאחר מכן בחלק של בריאות ורווחה ניתן לצבור עד 19%, ועד 14% מהניקוד ניתן לצבור בחלק הקרקע. סעיפים נוספים יקבלו ניקוד נמוך יותר – מים וחומרי בנייה – 8% כל אחד, תחבורה – 4%, פסולת – 4%, ניהול – 5%. בישראל נבנו עד כה (נכון ל-2019) כ-500 מבנים ירוקים הכוללים כ-16.5 אלף יח"ד, ו-2,100 מבנים נוספים נמצאים בבניה בימים אלה.

מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר, ציינה כי "סוף סוף תקן הבנייה הירוקה שהיה וולונטרי הופך למחייב ויעשה צדק חברתי. מי שלא נהנה עד היום מהתקן היו בעיקר תושבי הפריפריה ואנחנו משנים את זה. החובה בתקן בנייה ירוקה הינו צעד אחד משורה של מהלכים שמינהל התכנון מקדם לאור שינויי האקלים. אימוץ תקנים וסטנדרטים לבנייה ירוקה עשוי להוביל לחיסכון של כ-20%-30% בצריכת האנרגיה במבנים, להפחית את פליטות גזי חממה בערים ולצמצם את הצורך בהקמת תשתיות אנרגיה יקרות ומורכבות".

מנכ"ל משרד האנרגיה, אודי אדירי, ציין כי "אימוץ תקן בנייה ירוקה יוביל להקמת מבנים יעילים אנרגטית, אשר יתרמו לרווחת הציבור הן בחסכון בהוצאות האנרגיה והן בהפחתת הפלטות לאוויר - לשמירה על אוויר נקי יותר ולהפחתת ההשפעה על שינוי האקלים".

זאב בילסקי, ראש מטה הדיור הלאומי ויו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה ציין כי "לפני כעשר שנים, עוד בהיותי חבר כנסת וראש שדולת האיכות בכנסת הגשתי הצעת חוק להחלת תקן בנייה ירוקה. לשמחתי, אני סוגר מעגל בימים אלה כאשר כיו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה אנו מביאים לאישור את התקנות החדשות להחלת התקן לבנייה ירוקה באופן מחייב בכלל הארץ. בדומה לתקנות דודי החשמל שאישרנו לפני מספר חודשים גם כאן, בבנייה ירוקה הנהנים העיקריים הם תושבי מדינת ישראל שבזכות הבנייה הירוקה יצמצמו את חשבונות החשמל בכעשרים אחוזים ובכך נפחית את פליטת גזי החממה הנגרמים בשל כך ונבטיח איכות חיים טובה יותר לילדינו ולנכדינו".

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

4440

מכרז בכ-300 מיליון שקל לבניית 4 מגדלים במתחם שערי צדק הישן יוצא לדרך

אמיתי גזית 17:36

יוצא לדרך מכרז ענק לבניית 4 מגדלים בני 24 קומות במתחם בית החולים שערי צדק הישן ברחוב יפו בירושלים. מחיר המינימום כולל הוצאות פיתוח ושימור- 311 מיליון שקל.

רשות מקרקעי ישראל פרסמה היום (ד') את חוברת המכרז ובו מפורטים תנאי המכרז, המועד האחרון להגשת הצעות הוא 22/6/20. הזוכה במכרז יקבל את החכירה לדורות ב-17 דונם שבהם שוכן בית החולים, שנסגר בשנות ה-80 של המאה הקודמת, ומאז שימש המבנה את הנהלת רשות השידור עד סגירתה.



הבניין הישן של בית החולים צילום: נועם מושקוביץ'

המבנה שנחנך ב-1902 תוכנן על ידי האדריכל הגרמני תיאודור סנדל בסגנון אדריכלי אקלקטי, והוכרז מבנה לשימור. בסמוך למבנה זה יבנה הזוכה מלון ובו 50 חדרים, במגרשים סמוכים בנייני המגורים שבהם בסך הכל 240 דירות, וקומת מסחר, ובניין משרדים אחד ששטחו הבנוי 38.5 אלף מ"ר.



הדמיית המגדלים הדמיה: רכטר אדריכלים

מסובב במרכז ישראלי. מן המבנה המיועדים לבנייה באזור המרכז. המסובב במרכז ישראלי. מן המבנה המיועדים לבנייה באזור המרכז.

מחברת המכרז עלה, כי מחיר המינימום להגשת הצעות בתוספת הוצאות פיתוח הוא 295 מיליון שקל. לטכום הזה יש להוסיף עוד 14 מיליון שקל שישולמו לרשות מקרקעי ישראל לצורך שימור המבנה, כך שהמתחם יימכר לכל הפחות ב-311 מיליון שקל.

חלק מהמגרשים סמוכים לציר הרכבת הקלה ועל פי מדיניות שאושרה בוועדה המחוזית ירושלים קיים סיכוי גבוה כי הוועדה תאשר תוכנית שתאפשר להגביה את המגדלים ולהוסיף עוד דירות ומשרדים. על פי חוברת המכרז, הזוכה במתחם לא יתבקש להוסיף תשלום לרשות מקרקעי ישראל לאחר אישורה של תוכנית משביחה.

המתחם צמוד לפרויקט רובע הכניסה לעיר המשתרע על פני 300 דונם ובו יבנו 20 מגדלי משרדים ומגורים.

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

תקן הבנייה הירוקה: מבני הציבור נותרו בחוץ, המתקנים הסולאריים הגדולים יישארו על האדמה
ליאור גוטמן 21:12

המועצה הארצית לתכנון ובנייה צפויה לאשר מחר תקן חדש לבנייה ירוקה. בדברי ההסבר שהופצו טוענים במועצה ש"בנייה בת קיימא היא בנייה ידידותית לסביבה ולבריאות המשתמש, המעודדת חיסכון במשאבים לרבות צריכת חשמל ומים, מיחזור פסולת, שימוש בתחבורה ציבורית ומשפרת את תנאי המחיה בבניין". לפיכך, בכוונה המדינה להחיל את תקן הבנייה הירוקה (ת"י 5281) כרף מחייב בתחום בנייה בת קיימא, כזה ש"העוסק בכל תחומי הבנייה ומתייחס למגוון שיטות תהליכים, חומרים ומוצרים וכן לכל מהלך חיי הבניין – תכנון, פיתוח השטח, ביצוע הבנייה, תמיכה ותחזוקה", דברי המועצה.

קראו עוד בכלכליסט:

- ["תוכנית מחיר למשתכן עשתה נזק לדורות"](#)
- [זינוק בבנייה הירוקה, אבל בעיקר במרכז](#)
- [נשרפים בשמש הישראלית? תקנות חדשות להקלה בהצללות שטחים ציבוריים](#)

התקן המדובר נולד לפני עשור וחצי, והוא קובע מדדים של בנייה ירוקה לכל מבנה לרבות שימוש בתאורה, פינוי פסולת, ייצור חשמל ושימוש בחומרים. הבעיה הגדולה היא שבצד השמחה הגדולה על אישור התקן, מי שהורג ממנו הם כל מבני הציבור שמסוגלים להכיל לפחות 1,000 איש. מדובר במבנים גדולים, בעל שטח גג גדול, שהם לכאורה המועמדים הכי טובים להצבת מערכות סולאריות לייצור חשמל "ירוק", עם יכולת ייצור של מאות ואלפי מגה וואט ברחבי הארץ.

כזכור, ממשלת ישראל רחוקה מהיעדים שהיא הציבה לעצמה בכל הקשור לייצור חשמל מאור השמש. ב-2009 קבעה הממשלה שעד סוף 2014 לפחות 5% מייצור החשמל יתבצע מאנרגיות מתחדשות, ועד שנת 2020 היקף הייצור הזה יוכל. בפועל, נכון לפברואר 2020 סך ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות מגיע לכ-7% בלבד, כלומר הממשלה פספסה גם את היעד הראשון וגם את היעד השני. הסברה היא שעד סוף השנה הזו אולי נגיע ליעד שהיה צריך להיות בינואר (10%) כאשר רשות החשמל כבר יצאה בקול קורא, לאחר הצהרות משרד האנרגיה, להרים את הרף החדש ל-2030 מכ-17% ייצור חשמל "ירוק" במקור לרף חדש של כ-30%.



אז לאיפה נעלמה הדוגמה האישית של מוסדות השלטון המקומי בעידוד ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות, ומה עושה הממשלה בנידון? בינתיים שום דבר. התירוץ הרשמי הוא שבהעדר תקציב חסר כסף ולכן אף אחד לא רוצה להתחייב, אבל במשק האנרגיה טוענים שאף ראש עיר לא רוצה להכנס לפרויקט שהוא יחנוך אותו (כלומר יהנה מהחסכון בחשמל וצמצום ההוצאות) רק בעוד 7 או 8 שנים, היא תקופת ההחזר המוכרת בשוק, או במילים אחרות אותו ראש עיר שינחה להקים מערכות כאלה לא יזכה לגזור את הסרט של המתקן עם הבשורה שהוא חוסך חשמל לרשות בה הוא מוצב.

מהמועצה הארצית לתכנון ובנייה נמסר בתגובה: "לאור קשיי מימון, הוחלט כי בשלב הראשון תקן הבנייה הירוקה לא יחול על מבני התקהלות ציבורית שמעל 1,000 מ' שנבנים ע"י הרשות המקומית. על אף שמדובר בהיקף מבנים מצומצם, מינהל התכנון ימשיך את השיח את הגורמים הרלוונטיים על מנת שהתקן יחול על כלל המבנים בהקדם"

ממרכז השלטון המקומי נמסר: "במסגרת תקנות בנייה ירוקה שתאושרנה במועצה הארצית לתכנון ובנייה, השלטון המקומי מתחייב להקים מוסדות חינוך שיעמדו ב-40 נקודות מתקן בנייה ירוקה. המדובר על צעדים משמעותיים ביותר, שיאפשרו בנייה בת קיימא באלפי כיתות לימוד וגני ילדים שייבנו מדי שנה, לרווחת התלמידים בישראל. הנ"ל הינו פרי עבודה משותפת ופורה של המשרד להגנת הסביבה, מרכז השלטון המקומי ומנהל התכנון".

• [ערוץ נדלניסט - כל הכלים שיעזרו לכם בהחלטה על רכישת דירה](#)