

אושרה להפקדה תוכנית ההתחדשות העירונית הגדולה ביותר בפתח תקווה

תוכנית ההתחדשות של שכונת רמת ורבר מציעה תוספת של 3,420 יח"ד בפרוייקטי פינוי בינוי, 300 בתמ"א 38 ו-20,000 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה
גיא נרדי 19/5/20

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז שבמינהל התכנון, אישרה להפקדה תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית בשכונת 'רמת ורבר' בפתח תקווה. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית הגדולה ביותר שקודמה עד היום בעיר. ייחודה של התוכנית הוא בכך שהיא מציעה שימור של חלק ממרקם השכונה, כולל השטחים הירוקים וכמה מבנים, ומצד שני, פיתוח אינטנסיבי לאורך הצירים הראשיים. התוכנית הינה ביזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובתיאום עם עיריית פתח תקווה ונערכה ע"י מייזליץ כסיף אדריכלים.

שכונת רמת ורבר, ששטחה הוא כ-560 דונם, ממוקמת במרכז העיר פתח תקווה, במתחם הרחובות ז'בוטינסקי מצפון, ארלזורוב מדרום, טרומפלדור ואהרון יחבוב ממזרח וציר קפלן ממערב וסמוכה לאזורי התעשייה קרית אריה ורמת סיב וכן למתחם רפואי רבין (בי"ח בלינסון). מדובר בשכונה וותיקה, שהוקמה בין אמצע שנות ה-50 לשנות ה-70. כ-60% מהתושבים בשכונה הם ילידי הארץ ו-25% ילידי בריה"מ לשעבר.

ניתוח החוזקות והחולשות של השכונה, שנעשה כחלק מהכנת התוכנית, מגלה שכמחצית מיחידות הדיור בשכונה במצב פיזי ירוד, שיש הזנחה של השטחים הפתוחים המשותפים של מבני המגורים ושקיים מחסור בשטחי ציבור פתוחים ביחס לכמות תושבי השכונה. בעבר נעשו נסיונות לקידום פרויקטי תמ"א 38, אך הם לא צלחו משום שיש יחס גבוה בין מספר יח"ד לשטח המגרש וזה מקשה על מתן פתרונות התחדשות כדאיים כלכלית בצפיפות סבירה.

מבחינה תכנונית, עמוד השדרה של התוכנית החדשה הוא ציר ירוק ומוטה הולכי רגל, החוצה את השכונה בכיוון צפון-דרום וכולל בתוכו גם את ב"ס אחד העם, מוזיאון האדם והסביבה ואת בית יד לבנים. במתחמים המוצעים לאורך ציר ז'בוטינסקי התוכנית מציעה שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור בבינוי של עד 32 קומות; במתחמים לאורך רחוב ארלזורוב, מציעה התוכנית שימושים מעורבים למגורים ומסחר בבינוי של עד 28 קומות; ובמתחמים לאורך יצחק שדה מגורים ומסחר בבינוי עד 31 קומות. במרכז השכונה, התוכנית מציעה תוספת בניה לצורך חיזוק ועיבוי מבנים קיימים והוראות בניה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, מבלי צורך בהכנת תוכנית בניין עיר מפורטת.

כך כל כמות יחידות הדיור בשכונה בהווה עומד על 3,880. התוכנית החדשה מציעה תוספת של 3,420 יח"ד במתחמי פינוי בינוי ועוד 300 במסגרת תמ"א 38. התוכנית מציעה תוספת של 20,550 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה. 15,440 מ"ר לאורך ציר ז'בוטינסקי, 1,350 מ"ר לאורך רחוב יחבוב ו-38,000 מ"ר לאורך ציר ארלזורוב.

קידום התוכנית מבוסס על מערכות להסעת המונים קיימות ומתוכננות. הראשון הוא הקו האדום של הרכבת הקלה שעובר בסמוך לשכונה ולאורך רחוב ז'בוטינסקי. וכן שתי תחנות מטרו עתידיות: קו M2 במפגש הרחובות טרומפלדור וארלזורוב וקו M3 שצפוי לעבור בתחום בית החולים "בילינסון".

בעלי הבית החדשים של הנדל"ן: כך ישפיעו ליצמן, כ"ץ, דרעי ומקורביהם על המהלכים הבאים בענף

שר הפנים דרעי מחזיר לעצמו את מינהל התכנון ומוסיף לעצמו סמכויות נרחבות, שר השיכון יעקב ליצמן יביא איתו את הפמליה שליוותה אותו במשרד הבריאות, ושר האוצר ישראל כ"ץ יצטרך להתמודד עם הגירעון ועם המחירים הגואים • איך הם ישפיעו על המהלכים הבאים בשוק הנדל"ן?

טל שניידר 17/5/20

יעקב ליצמן: תפיסות כלל-ישראליות, מחויבות לאדמו"ר

הפיצול הפנימי בחסידות גור, שאירע לפני כשבעה חודשים, הביא את החסידים והמכרים של אנשי גור לשאול זה את זה: לאיזה גור אתה שייך, גור-תורה או גור-נדל"ן?

זו אולי בדיחה פנימית של הרחוב החרדי, אך יש בה קורטוב אמת. חסידות גור של הרב יעקב אלטר, תחתיו חוסה שר השיכון החדש יעקב ליצמן, נתפסת בעיני רבים בחסידויות אחרות ובקרב הציבור הליטאי הרחב, כקונצרן ענק, משוכלל ועשיר החולש על נכסי נדל"ן רבים ברחבי ישראל. חלק מן הנדל"ן הגיע לאדמו"ר מגור בירושה וחלק היו השקעות חכמות לפני קום המדינה. בכל מקרה, מדובר במפעל עצום.

אחת מזרועות הניהול של חסידות גור הוא גוף הקרוי "איחוד מוסדות גור". החלק האחר של החסידות, אלה שהתפצלו, מכנים את עצמם "גור-תורה". הם מובלים על ידי בן הדוד של אלטר, שאול אלטר, ושם רואים עצמם צמודים לערכי התורה וקצת פחות עוסקים בשווי נכסים, מאזנים ותשואה.

כדי להבין את כניסתו של השר יעקב ליצמן למשרד השיכון, אין ברירה אלא להיכנס (במעט) לאורח החיים הקהילתי ולמעורבות העמוקה של הסביבה הדתית במעשיו של ליצמן ובפועלו. שר השיכון המיועד פועל מכוח החלטות של מועצת גדולי התורה של אגודת ישראל והעומד בראשה, הרב יעקב אלטר. אין משמעות הדבר שהאדמו"ר מגור מעורב ויהיה פעיל בכל החלטה שתתקבל במשרד השיכון, אך ליצמן מחויב לתפיסות של חסידות גור ולרבנים שמינו אותו.

הכוורת הבכירה המקיפה את ליצמן מחויבת אף היא למועצת גדולי התורה, אם כי כלפי חוץ אל מול פני הציבור הרחב ליצמן ואנשיו יודעים כי יש לשקף עמדות ותפיסות כלל-ישראליות.

ליצמן מגיע אל משרד השיכון חבול מבחינה תדמיתית. החודשים של מגפת הקורונה חשפו לעיני כול את הבעיות שצמחו במשרד הבריאות בתקופתו. תקציבים נמוכים, חוסר במיטות ובציוד, היערכות נמוכה בתחום החירום, מאות רופאים ומנהלי בתי חולים שהראו לציבור מחויבות אישית מהי, אך מאחורי הקלעים גילו את חוסר שביעות הרצון מהמנכ"ל של ליצמן, משה בר סימן טוב, אשר אינו רופא ולכן נחשב כנטע זר.

הסיום הצורם של שנותיו של ליצמן במשרד לא אפיינו את השנים הראשונות. ליצמן נישא אז על כנפי תהילה והערכה ציבורית כשר פופולרי שהאג'דה שלו הייתה דאגה לבריאות כלל הציבור. הוא שם בראש את נושא טיפולי השיניים לילדים, את המלחמה במתוקים ובמזון מעובד, מאבק על תוספת מכשירי MRI ולשכת פניות הציבור, והצליח להעביר לציבור תחושה שהוא דואג לכולם.

אבל אז הגיעו תמונות הביקור שלו אצל הרב שהורשע בעבירות מין, אליעזר ברלנד, הדחיפות מאחורי הקלעים בנוגע למצבה של הנאשמת בפדופיליה מלכה לייפר ועיכוב הסגרתה לאוסטרליה, התחקירים על ההקלות שהעניק ליצרני תעשיית הסיגריות והטבק ועוד. כל זה לפני משבר הקורונה.

מדוע סיפורי משרד הבריאות רלוונטיים לתפקודו כשר השיכון? את ליצמן מקיף צוות יועצים מוכשר וחרוץ. הם ידעו בעבר לייצר לשר שלהם אג'דה כלל-ישראלית שתיגע במקומות הנכונים בציבור החילוני - שיניים, תזונת ילדים - ועוד. המהלכים הללו מיצבו אותו במקום טוב וכך הוא גם יעשה במשרד השיכון. מוטב לו לליצמן ליזום רפורמות ומהלכים שיתפסו את תשומת הלב הכללית, מאשר להתחיל בבנייה ממוקדת למגזר החרדי, אף שהצרכים שם בוערים. שיחות שקיימו עם מספר רב של אנשים המכירים

את פעילותו של ליצמן, הם משוכנעים שהוא יתאושש מהר מן התדמית החבוטה שאיתה יצא ממשד הבריאות.

מיהם אותם האנשים המצויים ב"כוורת" של ליצמן ויהיו אחראים למסרים והפעולות שינקוט כשר השיכון?

יועץ מקצועי: מוטי בבצ'יק



האדם הבולט בסביבתו של ליצמן הוא מוטי בבצ'יק, שכיהן כיועץ מקצועי במשרד הבריאות. בבצ'יק הוא המוח, הרעיונות, הביצוע, התיאום והפקת הלקחים מסביב לליצמן. לכל מקום שאליו ליצמן פונה, תמיד ניתן לראות את בבצ'יק צמוד, גבוה, מגבה. הוא אינו חובב תקשורת ולא מחפש את אור הזרקורים, אך במשך שנים ארוכות כל מי שמבקש לסגור עניינים עם ליצמן, עושה זאת דרך בבצ'יק.

ביום רביעי האחרון כבר שוחחו ליצמן ובבצ'יק עם השרה היוצאת, יפעת שאשא-ביטון וקבעו פגישת עבודה ראשונה במשרד השיכון כבר בתחילת השבוע, לאחר השבעת הממשלה. באותה שיחה כבר ביקשו לשמוע משאשא-ביטון את רשימת הנושאים הזקוקים לטיפול מיידי. והיא הגישה אותה: ד"ר ציבורי, שינוי קריטריונים בד"ר ציבורי, טיפול בגורמים המנסים להפוך את הד"ר הציבורי למסחרי. שאשא-ביטון סבורה שיש להמשיך בכל הכוח בתוכנית מחיר למשתכן ולהתמקד בהתחדשות עירונית בערי הפריפריה.

המנכ"ל: יאיר פינס



ליצמן, בסיוע בבצ'יק, גם לא השחית זמן על בחירת מנכ"ל המשרד. יאיר פינס, לשעבר המשנה למנהל רשות מקרקעי ישראל, החל את דרכו במשרד האוצר ב־2006 ומילא שורה של תפקידים עד לתפקיד סגן הממונה על התקציבים החברתיים (חינוך, בריאות, רווחה, תעסוקה).

הקשר בין ליצמן לפינס התחיל מהרעיון "חיסכון לכל ילד". ליצמן סיפר בעבר כי שמע על הרעיון מפינס וכך שולבה התוכנית בהסכם הקואליציוני בין יהדות התורה לליכוד בשנת 2015 ובסופו של דבר יצאה לפועל, אף ששר האוצר היוצא משה כחלון לקח לעצמו את הקרדיט.

בתפקיד אחר שמילא באגף התקציבים ריכז פינס את תחומי המקרקעין והתכנון והיה אחראי על תקציב הפיתוח של רשות מקרקעי ישראל ועל יישום הרפורמה ברשות. כמו כן, ריכז את גיבוש המדיניות בתחום התכנון והמקרקעין לרבות הקמת הותמ"ל (הוועדה לתכנון מתחמים מיוחדים) והוביל את הסדרי המקרקעין מול משרדי הממשלה, רשויות מקומיות וחברות ממשלתיות.

המינוי של פינס למנכ"ל משרד השיכון מזכיר במידת מה את האופן שבו בחר ליצמן במשה בר סימן טוב למנכ"ל משרד האוצר. כמו בר סימן טוב, שנשלף מתפקיד ציר כלכלי בווינגטון, פינס שוהה בשנה האחרונה כעמית מחקר בבית ספר קנדי לממשל באוניברסיטת הרווארד והוא יחזור לישראל למלא את תפקיד המנכ"ל. שבועיים לפחות אחרי שובו, הוא יאלץ לשהות בבידוד.

יעץ התקשורת: יעקב איזק

איזק הוא איש התקשורת ומי ששומר על קשר שוטף עם העיתונאים. ליצמן אינו מחובר לווטסאפים ולמחשבים ואינו מגיב באופן אישי לכלי התקשורת. באחד הרגעים המביכים של ניהול משבר הקורונה, כאשר ליצמן אובחן כחולה בקורונה ונכנס לבידוד, התחוויר לציבור הישראלי שבשיאו של משבר המוגדר כ"מלחמה באויב בלתי נראה", שר הבריאות אינו מחובר לאינטרנט ואין לו דרך אפקטיבית ומהירה לנהל את המערכה מדירתו, שהיא נטולת אמצעי תקשורת מודרניים.

ראש המטה: חיים יוסטמן

חיים יוסטמן, ראש המטה של ליצמן, צמוד אליו יותר משני עשורים, וליווה אותו עוד מאז ששימש יו"ר ועדת הכספים. יוסטמן נחקר בשנה שעברה בחשד שבמסגרת מענה לפניות הציבור הוא סייע להפעיל לחץ לכתוב חוות הדעת פסיכיאטריות לטובת לייפר ואף במקרים של עבריינין מין אחרים. הוא ישב אז במעצר בית במשך כמה ימים. גם השר ליצמן נחקר. נכון לעת הזו, בפרשת לייפר המשטרה המליצה להעמיד לדין את ליצמן, אך הנושא עוד כפוף להחלטת פרקליטות. תיק החקירה נגד יוסטמן צפוי להיסגר.

אנשי עסקים: אברהם מנלה ואחרים

בחסידות גור קיימת אליטה - שכבה של עשירים, משפיעים ואנשי עסקים. אחד מהם הוא איש העסקים אברהם מנלה. מאז 2006 משמש מנלה כמנכ"ל חברה קדישא תל אביב, עיסוק שיש בו גם היבטים נדל"ניים משמעותיים, מעבר לשירותי הדת. מנלה כיהן במשך תשע שנים כיו"ר דירקטוריון "עזרה וביצרון", החברה-הבת של עיריית תל אביב-יפו העוסקת בבנייה, בשיפוץ ובאחזקת מבנים.

"עזרה וביצרון" עומדת מאחורי פרויקטים מרכזיים בעיר, שעלותם מוערכת בעשרות מיליוני שקלים, כגון שיקום מתחם התחנה ושיפוץ בניין העירייה. מנלה מקורב לראש עיריית תל-אביב רון חולדאי ומקובל מאוד על ראשי ערים ועל קבלנים גדולים.



אולם בכך לא מתמצים הקשרים הנדל"ניים של מנלה. הוא גם דירקטור בחברת אחוזות החוף (חברת החינוכים של עיריית תל אביב), אלייד נדל"ן (השקעות), ריט אינדקס ניהול בע"מ (חברת הניהול של קרן מגוריט) ודירקטור בתחנת הרדיו לציבור החרדי, רדיו קול חי. ליצמן הכניס את מנלה להיות חבר בוועדת סל תרופות, והקשרים בין השניים צמודים וחבריים. מנלה אינו שוקל משרה ציבורית, ככל שידוע לנו, אבל יש קשר חברי והתייעצויות א-פורמליות בינו לבין ליצמן.

הוא אינו איש העסקים היחיד מחסידות גור שמוזכר כיועץ של השר, או מקורב אליו. האחרים הם הבעלים של רשת הקמעונאות אושר עד: אברהם מרגלית ואריה בוים, צבי ביאליסטוצקי, מי שעמד מאחורי קהילת גור בערד. שם בולט אחר בחסידות גור הוא של יזם הנדל"ן מנחם וינגוט, חבר מועצת חצור הגלילית ובעלי חברת ניהול פרויקט חצור בע"מ.

בנוסף, מורשי החתימה בעמותת איחוד מוסדות גור הם שלמה טייטל ושמואל נרקיס, והם גם בעלי חברות הבנייה גני טל (הבונה באשדוד) וצמרת העיר (הבונה בבני ברק). לאדמו"ר מגור יש מצבור נכסים עצום, שרובם הגיעו אליו בירושה. מדובר בשטחים חקלאיים נרחבים באזור ראשון לציון, ברכוש באזור ארסוף, בית במושב בני רא"ם ליד גדרה (הקריו על שם רבי אלתר מרדכי), דירות ושטחים בירושלים ועוד.

מעבר לניגודי עניינים אפשריים בין האינטרסים הכלכליים של האדמו"ר מגור לבין תהליכי קבלת ההחלטות במשרד השיכון, ריבוי הנכסים הזה מבליט בעיני הציבור החרדי את הצפיפות והתנאים הירודים שבהם מתגוררות משפחות חרדיות. חסידות גור היא מפעל מימון: היא משלמת לחבריה הצעירים כסף, מארגנת דירות קטנות ומביאה את המאמינים למצב שבו אינם יכולים לקום ולעזוב.

אחד האנשים שעומדים בראש דגישת ההרצון שלי צמח יקבל על עצמו את משרד השיכון הגיע מן השטח. החרדים רצו לראות את ליצמן פועל להקלת מצוקת הדיור שלהם. ליצמן מבחינתם, אמור לעבוד למענם. אמנם לא רק למענם, אבל גם למענם.

אריה דרעי: תופס שליטה על התכנון

שנה וחצי של שלוש מערכות בחירות לא הסיטו את דרעי, ולו במעט, ממקומו. משרד הפנים בשבילו הוא בית ושם הוא ממשיך בממשלה ה-35, לקראת שנה חמישית בתפקיד. לפי ההסכמים הקואליציוניים, דרעי ימשיך לכהן כשר בשני משרדים: משרד הפנים והמשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל.

עוד לפי ההסכם, משרד הפנים ישיב אליו את מינהל התכנון שהועבר למשרד האוצר אחרי בחירות 2015 - ואף יקים מטה תכנון. בראש מינהל התכנון עומדת דלית זילבר, וכרגע לא הוזכר שם אחר לתפקיד. על פי ההסכם הקואליציוני, דרעי יוכל למנות אנשים לתפקידים בכירים בתחום התכנון: יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, הוועדה הארצית לתשתיות לאומיות, והוותמ"ל (עד עתה כיהן בתפקיד זה אריאל יוצר, סגן הממונה על התקציבים באוצר) ויושבי ראש הוועדות המחוזיות.

מנכ"ל משרד הפנים מרדכי כהן צפוי להמשיך בתפקידו - אולם ייתכן שיקבל תפקיד במטה התכנון החדש.



באשר ליועצים מחוץ לעובדי הממשלה, אריאל אטיאס נותר המקורב האולטימטיבי. דרעי נוהג להיוועץ בו והיה רוצה (מאוד) שאטיאס יחזור לתפקיד בכיר בכוורת של צמרת ש"ס, אך אטיאס אינו מעוניין בכך.



לצדו של שר הפנים ניתן למצוא את יועץ התקשורת ברק סרי ואת מנהלת הלשכה שפרה אסרף. הוא מוקף בחבורת עוזרים צעירים, אבל הוא אינו נוהג להיוועץ בהם יותר מדי.



ישראל כ"ץ: נכנס לאוצר כשהמשק בגירעון עצום

אחד השרים הוותיקים ביותר בממשלות נתניהו, ישראל כ"ץ, עבר השבוע ממשרד החוץ למשרד האוצר. אולם הרבה יותר מאשר החוץ, כ"ץ מזוהה עם משרד התחבורה שבו כיהן רצוף עשר שנים, עניין כמעט

חסר תקדים במשרד המסוים הזה ובכלל בממשלות ישראל.
בימים שקדמו להשבעה בשבוע שעבר סירב כ"ץ בכל תוקף לחשוף את התוכניות באשר למשרדו.

כ"ץ מגיע למשרד עם דובר פוליטי בכיר, יותם בן יצחק, שהשתחרר לאחרונה מדובר צה"ל בדרגת רב סרן. לבן יצחק יש היכרות רבת שנים עם דוברת האוצר, לילך ויסמן, העובדת במשרד האוצר בשנים האחרונות תחת השר משה כחלון.

לתפקיד מנכ"לית משרד האוצר הבאה הוזכר שמה של קרן טרנר אייל, מנכ"לית משרד התחבורה מאז 2016. טרנר החלה את הקריירה שלה באגף התקציבים במשרד האוצר, שם שימשה כרכזת צוות תחבורה וצוות עובדים זרים. ב-2011 עברה למשרד התחבורה לתפקיד סמנכ"לית תשתיות ולאחר מכן שימשה כמשרה למנכ"ל המשרד עד שמונתה ע"י כ"ץ לתפקיד המנכ"לית.



טרנר ילדה לפני שישה שבועות ובסוף השבוע הודיעה לה שרת התחבורה הנכנסת, מירי רגב, כי היא מביאה מנכ"ל משלה למשרד התחבורה. אם תמונה למנכ"לית המשרד, היא תחזור לעבודה לפני תום 14 שבועות חופשת הלידה. אגב, האישה הקודמת - היחידה עד כה - שכינה כמנכ"לית משרד האוצר הייתה יעל אנדורן - שיצאה ב-2013 לחופשת לידה מקוצרת שעוררה דיון על הנורמה הציבורית הנגזרת מכך ששנים בתפקידים בכירים מקצרות את חופשת הלידה.

כ"ץ הוא אחד השרים המחוברים ביותר למרכז הליכוד. מדי שנה בחג הסוכות הוא עורך אירוע רחב ידיים על דשא ביתו הפרטי בכפר אחים, שבו הוא מארח אלפים מאנשי הליכוד. לאירוע השנתי הזה נוהגים הליכודניקים להגיע באוטובוסים מרחבי הארץ.

תפקיד שר האוצר עומד להיות המורכב ביותר בעת הזו, כאשר המדינה נכנסת לגירעון עצום ולקשיים גדולים אל מול בעלי עסקים ועצמאים ונוכח שיעורי אבטלה עצומים. המשימה הראשונה תהיה העברת תקציב דו-שנתי ותמרון בין הצרכים והדרישות של השותפים הבכירים החדשים - כחול לבן - לבין דרישות השותפות האחרות בקואליציה, כמו גם התמודדות צפויה מול ביקורת קשה שתעלה מן הציבור בנוגע לקיצוצים ולקשיים כלכליים.

בתפקידו כשר התחבורה עסק כ"ץ בתשתיות ונחשב "בולדוזר" - אבל בתחום התכנון האשימו אותו שהוא נותן העדפה לרכב פרטי על פני קידום תחבורה ציבורית - הפוך בדיוק מהדפוס שבמינהל התכנון מנסים לקדם.

כל הפועלים הפלסטינים יוכלו לשוב לעבודתם אחרי חג שבועות

עפ"י תקנות שעת החירום, הפועלים נכנסו לישראל למשך תקופה של שלושה שבועות ללא יציאה וכניסה מחודשת • התקנה החדשה מבשרת למעשה חזרה לשגרה
גיא נרדי 17/5/20

המל"ל (המטה לביטחון לאומי) המליץ הבוקר (ב') כי מיד אחרי חג השבועות יוכלו עובדי הבנייה הפלסטינים לשוב לעבודה רגילה, כולל כניסה ויציאה בכל יום מהרשות הפלסטינית לישראל.

מאז פרוץ משבר הקורונה נאלץ ענף הבנייה להתמודד עם המחסור החמור בכוח עבודה. ההחלטה האחרונה בנושא התקבלה ב-27.4.20, כשהממשלה החליטה לאפשר כניסה לישראל של 48,000 פועלים פלסטינים העובדים בבניין ובחקלאות, החל מ-3.5.20. על פי תקנות שעת החירום הפועלים נכנסו לישראל למשך תקופה של שלושה שבועות ללא יציאה וכניסה מחודשת. התקנה החדשה, שהתפרסמה היום מבשרת למעשה חזרה לשגרה.

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, ראול סרוגו מסר: "העמידה האיתנה של ענף הבנייה מול הקשיים האדירים של תקופת המשבר ראויה לשבח. בכל זאת, חשוב להבין כי רוב הענף למעשה הושבת בשל המחסור הענק בעובדים הפלסטינים, וכי את תוצאות המשבר נרגיש בענף עוד זמן רב. כבר עכשיו ברור כי חלק ניכר מהפרויקטים יושלמו באיחור בשל כך. על הממשלה לקבוע חד משמעית כי היא תגן על הקבלנים, בהגדרת משבר הקורונה ככוח עליון ותקים קרן סיוע לרוכשי דירות שהדירות שלהם ימסרו באיחור, כפי שמסייעת המדינה למגזרי העסקים האחרים שנפגעו בתקופת משבר הקורונה"

לא צריך בתי ספר וגנים: הערים שרוצות לבנות שכונות לצעירים באזורי תעשייה

תוכנית חדשה בכפר סבא מוסיפה דירות מגורים קטנות באזור התעסוקה, וערים נוספות כבר מתכננות מהלכים דומים • כדי להבטיח שמשפחות לא יעברו לגור באזור התעסוקה, הדירות יהיו קטנות והתוכניות אינן כוללות מבני חינוך
גיא נרדי 19/5/20

בשבוע שעבר אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בכפר סבא תוכנית חדשה שתשנה ללא היכר את אזור התעשייה המיושן שבמזרח העיר. במקום בתי מלאכה ותעשייה כבדה, מבקשת היוזמה החדשה להכניס למתחם, ששטחו 743 דונם, שימושים של מסחר ומקומות בילוי.

אלא שמסמכי התוכנית כוללים שימוש נוסף ולא טריוויאלי כלל - מגורים, והרבה. בתוכנית נכללת אפשרות לבניית 1,360 דירות, כלומר שכונה שלמה וכלל לא קטנה. כל הדירות מיועדות להיות קטנות - שטחן לא יעלה על 50 מ"ר - והגודל צפוי להשפיע ישירות על זהות האוכלוסייה שמיועדת לגור באותן דירות.

ראש עיריית כפר סבא, רפי סער, אמר ל"גלובס" כי, "מדובר ברובע עירוני לכל דבר. כל הבניינים שיהיו שם יהיו מעורבים: גם תעסוקה, גם מסחר וגם דירות קטנות. הדירות האלה נותנות מענה לזוגות צעירים בתחילת דרכם, לסטודנטים וגם למבוגרים".

אבל השכונה לא תהיה כמו שכונה חדשה רגילה - בעירייה לא כללו בתוכנית מבני חינוך. ההנחה היא שהדירות הקטנות בלב אזור תעשייה ומסחר יהיו זולות יותר מדירות סטנדרטיות בעיר, מה וימשכו יחידים, אן משפחות קטנות עם ילדים צעירים.

התוכנית מעניקה זכויות בנייה נרחבות בטווחים שבין 300% ל-780%, בהתאם לגודל המגרש ולקרבה לתוואי המטרו המתוכנן. כן הסבירו בעירייה שהם יראו בעין יפה איחודי חלקות קטנות. גובה הבנייה באזור התעשייה ישתנה וממבנים בגובה ממוצע של שתי קומות תאפשר התוכנית בניית מגדלים בגובה של עד 30 קומות.

מהנדסת העיר כפר סבא, עליזה זיידלר-גרנות, הוסיפה כי "זה תכנון שעונה על הסוגיה שעלתה על הפרק רק לאחרונה, כתוצאה ממשבר הקורונה, והיא העבודה בסמיכות לבית. אנו יוצרים רובע חדש המשלב תעסוקה, מגורים ובילוי, כך שתושבי העיר יוכלו להשתמש במקום בכל שעות היממה בסביבה איכותית, בסמיכות לשתי תחנות מטרו מתוכננות".



לסטארט-אפיסטים של הרצליה

היוזמה של כפר סבא היא חלק ממגמה יותר גדולה. בימים אלה מקדמות גם הערים הרצליה, חולון ואשדוד תוכניות שמציעות בנייה אינטנסיבית כולל מגורים באזורי מלאכה ותעשייה ישנים.

בהרצליה מקודמת בימים אלה תוכנית סטטוטורית שתהפוך את אזור התעשייה הרצליה פיתוח לרובע עירוני מעורב שימושים, שיאפשר בנייה לגובה של עד 30 קומות. על פי מסמך מדיניות שאושר ב-2019, לכל בניין קיים ניתן יהיה להוסיף שטחים בנויים בהיקף של 20% מהשטחים הקיימים וכן תהיה הקצאה של 7.5% של שטחי ציבור. בהרצליה מדברים על לא פחות מ-2,500 דירות, וכמו בכפר סבא, גם כאן מדובר על דירות קטנות בשטח עיקרי של 40-45 מ"ר.

"אנחנו מבקשים להחיות את האזור בכל שעות היממה", אומרת מהנדסת העיר, האדריכלית חנה חרמש. "כולנו מכירים אזורי תעשייה כמו הבורסה ברמת גן, שהיו מתרוקנים אחר הצהריים ונתנו פתח לכל מיני פעילויות שליליות. יש פה גם שימוש יעיל יותר בקרקע. בהרצליה זה מסתדר טוב, כי האזור איכותי ונמצא סמוך לשכונת מגורים, למוקדי תחבורה וליים".

אתם רואים ילדים שפתאום יסתובבו במתחם הזה?

"הקהל הפוטנציאלי הוא של הייטקיסטים, אנשים מבוגרים ואולי גם משפחות צעירות עם ילד אחד. זו לא תהיה שכונת מגורים, אלא קודם כל אזור תעסוקה".

מתכננת הערים שרון בנד אינה שותפה להתלהבות של ראשי הערים ממגורים בלב המתחמים הללו. "התחדשות של אזורי תעסוקה היא מהלך רצוי - הבעיה מתחילה כשמגורים במתחמים כאלו מגורים.

"חוקי המדינה וחוקי העזר של הרשויות המקומיות מצדדים בזכותם של התושבים לשקט ולהגבלת פעילות סביבם, ועל כן יש הגבלות שונות על פעילות עסקית בתחומי הרעש, חניה ועוד. במצב שיווצר הרשויות יהיו חייבות להתאים את חוקי העזר, ובכך יובהר לאוכלוסיות שיבואו להתגורר במרחבים הללו שהן בוחרות במודע להיות דיירי משנה שייאלצו מראש לוותר על סילוק שימושים טורדניים בסביבתם הקרובה".

"זו אמירה חברתית ולא ברמת הקלישאה"

גם באזור התעשייה של חולון עומדים לשלב מגורים. המתחם התפתח אזור בשנות ה-50, והוא משתרע על שטח גדול במיוחד שגובל בכביש 44 בצפון. החלק הצפוני של המתחם מאופיין בבתי מלאכה

מיושנים, מוסכים ומגרשים למכירת רכבים משומשים, אבל לפי התוכניות החדשות (תוכנית ח/152/3) גם לכאן צפויים להגיע מגורים.



"אנחנו מזליגים את התעסוקה לתוך העיר ואנחנו מזליגים את המגורים לתוך אזור התעסוקה", אומרת מהנדסת העיר חולון, האדריכלית מימי פלג. "אני לוקחת ציר של רכבת קלה, או מטרו, ובונה עליו, במקומות מסוימים, מוקדים של תעסוקה ומגורים".
באשדוד מקדמים בימים אלה תוכנית לשינוי רובע התעשייה הכבדה בעיר, המכונה "קרית איתנים". גם כאן התכנון העתידי מבקש לשלב מגורים.



העיקרון המשמעותי בתוכנית ההתחדשות לאזור התעשייה הכבדה הוא "הקצאה דינמית" של זכויות הבנייה. כלומר, מכיוון שהתחדשות המתחם מבוססת על כדאיות ויוזמה פרטית, ויש כמות מוגבלת של זכויות בנייה, הוחלט על הקצאת אחוזי בנייה רבים יותר ליזמים שיקדימו לפעול, תוך עידוד מיוחד לכאלה שיפעלו לפינוי מפגעים סביבתיים. יש לציין שמדובר במסמך מדיניות ולא בתוכנית סטטוטורית (תב"ע) ולכן, יקח עוד זמן עד שניתן יהיה לממש את התכנון המוצע.

מהנדס העיר אשדוד, דורון חזן, רואה בתוכנית את פרויקט הדגל של העיר: "כשאתה לוקח אזור תעשייה, שמספק לך תעסוקה וארנונה, ואתה מקבל החלטה אסטרטגית שאתה מוסיף בו יחידות דיור, זה לא מובן מאליו. ראש העיר אשדוד אמיץ ואומר שמבחינתו דירה היא לא בהכרח גירעונית. זו אמירה חברתית ולא ברמת הקלישאה".

מצטרפת למגמה המתרחבת בעולם: תל אביב מסבה רחובות למדרחובים

עיריית תל אביב תסגור לצמיתות 11 מקטעי רחובות בעיר לתנועת כלי רכב על פני 2.1 ק"מ הפרוסים ברחבי העיר • במקום מסלולי כביש, יוצבו שבילי אופניים ומתחמים לרווחת הציבור, כפי שנעשה רק לאחרונה ברחוב לוינסקי בעיר
שני אשכנזי 18/5/20

עיריית תל אביב מצטרפת למגמה המתרחבת ברחבי העולם ומודיעה כי תסגור לצמיתות 11 מקטעי רחובות בעיר לתנועת כלי רכב על פני 2.1 ק"מ הפרוסים ברחבי העיר. במקום מסלולי כביש, יוצבו שבילי אופניים ומתחמים לרווחת הציבור, כפי שנעשה רק לאחרונה ברחוב לוינסקי בעיר.

הרחובות הצפויים להיסגר לכלי רכב כבר בשבועות הקרובים, הם רחובות מסחריים אשר בחלקם יוצבו כיסאות וריהוט רחוב. לדברי עיריית תל אביב, המדרחובים צפויים להטיב עם התושבים והמבקרים הרבים, אשר "יזכו ללכת במרחב עירוני בטוח, נגיש ומזמין המקל גם על שמירת כללי הריחוק החברתי".

הרחובות שיוסבו בהדרגה למדרחובים בחודש הקרוב הם אשתורי הפרחי - בו יוסב הרחוב למדרחוב שיחובר לכיכר בזל. בנחלת בנימין ייסגר המקטע שבין הרחובות קלישר לרוטשילד, ויהפוך למדרחוב במטרה להרחיב את מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים בסביבת אלנבי וכן להרחיב את שטח העסקים. ברחוב הארבעה יהפוך המקטע בין הרחובות קרליבך לדה וינצ'י למדרחוב ויכלול מרחב ציבורי משותף משולב עם אופניים.

בדרום תל אביב, ברחוב פלורנטין, המדרחוב יתפרס בין הרחובות בן עטר-ויטאל-קורדובירו/פרנקל. במקביל, יורחב שטח פעילות עסקי הלילה. רחוב העלייה השנייה יהפוך למדרחוב בסופי שבוע, ורחוב זה בסמוך לטיילת ישמש הולכי רגל ורוכבי אופניים. רחוב דניאל, בין הרחובות הכרמל והרברט סמואל, יהפוך למדרחוב ויקל על חיבור מסוף הכרמלית לים.



באלוף בצלות תיצור העירייה מדרחוב בין הרחובות נחלת בנימין לרחוב השוק, בתקווה לשפר ולהגדיל את המרחב הציבורי בפלורנטין. רחוב נג'ארה ייסגר לתנועה ויאפשר הגדלה של שטח פעילות העסקים

בכרם התימנים. המהלך מקדים את הסגירה הצפויה לקטע במסגרת עבודות הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויות להתחיל בעוד מספר חודשים.

סמטת בית הבד הקטנה תוסב למדרחוב בשעות הערב והלילה ותאפשר את הגדלת שטח הפעילות של עסקי הלילה בעורף בית רומנו ואת שיפור המרחב הציבורי. רחוב יוסי בן יוסי יהפוך למדרחוב 24/7, ורחוב סגולה ביפו יתחבר למדרחוב.

גם שני מדרחובים קיימים יורחבו; במדרחוב שינקין יורחבו זמני פעילות המדרחוב בימי שישי בבוקר ובצהריים בין הרחובות רוטשילד עד אלנבי, לשימוש הולכי הרגל ורכבי האופניים. מדרחוב לוינסקי, בין רחוב השוק לרחוב הרצל, יהפוך למדרחוב 24/7.

מדרחובים אלה, כאמור, יצטרפו למדרחובים הקיימים הפועלים כיום בלוינסקי ובשינקין.

הרחבת פריסת המדרחובים בעיר היא חלק מהיפוך המגמה בעיריית תל אביב והרצון לתעדף הולכי רגל ורכבי אופניים על פני מכוניות ולעודד המסחר המקומי. במסגרת היוזמה ייפתחו הרחובות לתנועת הולכי רגל ואופניים בלבד, תתאפשר נסיעה ברחובות החוצים, תתאפשר כניסת אופניים למתחם, יבוצעו שינויים במיקומי שטחי הפריקה והטעינה לבקשת בעלי העסקים, לא תתאפשר חניית רכבים מול בתי העסק, ומסעדות ודוכני אוכל יוכלו להציב שולחנות וכיסאות בהתאם להנחיות העירייה.

טרנד עולמי גובר

תושבי ערים רבות ברחבי העולם יוצאים מסגר הקורונה למרחב עירוני חדש, וכעת גם תל אביב מצטרפת למגמה של דחיקת רכבים לטובת הולכי רגל, אם כי בקנה-מידה קטן יותר.

בניו יורק מתכנן ראש העיר 160 ק"מ של רחובות ללא מכוניות לקראת היציאה מהסגר, כדי שהתושבים יוכלו לשמור על מרחב אישי גדול בבטחה כשהם הולכים ברחובות העיר.

בבריסל, מרכז העיר הוגדר כאזור שבו מותרת הנסיעה במהירות של 20 קמ"ש בלבד, והרמזורים כולם מהבהבים - כך שניתנת עדיפות להולכי הרגל.

בליטא, המדינה מתכננת להעניק את השטחים הציבוריים לברים ולבתי קפה, באופן שיאפשר ליצור ריחוק פיזי בין הלקוחות.

ניו זילנד, בריסל, בודפשט ודבלין חנכו שבילי אופניים חדשים, "שבילי קורונה", כדי לאפשר לתושבי הערים לרכוב בנוחות באוויר הפתוח, הבטוח יותר, כשהם חוזרים לשגרה.

סן פרנסיסקו שאבה השראה מ"הרחובות האיטיים" של אוקלנד, ותחסום 20 ק"מ במרכז העיר לתנועת כלי רכב. כך יוכלו תושבי העיר לרוץ, לרכוב על אופניים, להיפגש עם חברים, או לילדים לשחק במרחב - מבלי חשש, באופן מרווח, וכאשר האוויר סביבם נקי יותר.

גם בוסטון ומיניאפוליס סוגרות רחובות לתנועת כלי רכב כדי לאפשר ריחוק חברתי במרחב בימי השגרה, וראשת העיר של פריז, אן הידלגו, ניצלה את משבר הקורונה כדי להרחיב מידית את רשת שבילי האופניים בעיר ב-650 ק"מ.

בהולנד מתעוררת כעת יוזמה שקוראת "לחגוג את הקיץ ברחובות", לפנות את המכוניות מהכבישים ולייצר מרחב מרווח לספורט, משחקים ומפגשים, וגם להפוך את הסביבה לירוקה יותר, על הדרך. "חופשה בתוך העיר", הם קוראים לזה, בימים שבהם כלל לא בטוח מתי יוכל הציבור לטוס שוב לחו"ל.

קו המטרו M2 נחשף בפני הוועדה לתשתיות לאומיות

מדובר בקו באורך 22 ק"מ שמחבר את ערי מזרח מטרופולין ת"א ומערבו • ההשקעה בפרויקט רשת המטרו נאמדת בכ-150 מיליארד שקל
גיא נרדי 20/5/20

קו המטרו M2 הוצג היום (ד') בדיון זום שהתקיים בפני מליאת הות"ל (הוועדה לתשתיות לאומיות), ברשותו של זאב בילסקי, ראש מטה הדיור הלאומי. קו מטרו זה, שאורכו 22 ק"מ, מחבר את ערי מזרח המטרופולין. הרשויות שהוא חוצה הינן פתח תקווה, גבעת שמואל, גבעתיים, תל אביב וחולון. בשלב זה יש 2 חלופות התוויה - חלופה צפונית החוצה את בני ברק וחלופה דרומית החוצה את רמת גן. את הפרויקט מקדמת חברת נת"ע.

למפת קווי המטרו המלאה ?

קו המטרו כולל 22 תחנות ומתחם תפעול ותחזוקה (דיפו) באזור סגולה פתח תקווה. בין היתר הוא יחלוף ליד אוניברסיטת בר אילן, אצטדיון בלומפילד, שוק הכרמל, הבימה ובית חולים וולפסון.

במצגת שהוצגה למשתתפי הישיבה היום הובהר כי שיטת הכרייה תהיה באמצעות TBM, מכונה שמורכבת באתר ומתקדמת בקצב של 10 מטר ביום. העומק הממוצע של המנהרות הוא 25-40 מטק וקוטר המנהרה הוא כ-6.5 מטר. מדובר בשתי מנהרות מקבילות שיקושרו כל 250 מטר.

ראשי הערים שבתחומן עובר המטרו, רמי גרינברג מפתח תקווה, יוסי ברודני מגבעת שמואל, צביקה ברוט מבת ים ואברהם רובינשטיין מבני ברק, ברכו כמובן על הפרויקט, אך הייתה לחלקם ביקורת על כך שאתרי ההתארגנות והתחמ"שים (תחנות השנאה) ממוקמים בשטחים פתוחים שהם פרטיים, עתודות בנייה או פארקים.

על פי התיכנון המקודם בימים אלה, במטרופולין ת"א אמורים לעבור 3 קווי מטרו, באורך כולל של כ-145 ק"מ של מסילות תת קרקעיות ו-109 תחנות. הקווים יעברו בתחומן של 24 רשויות מקומיות וצפויים לשרת כ-2 מיליון נוסעים ביום. בחודש פברואר החליטה הות"ל על העברה של 2 תוכניות קו המטרו M1-M3 לדיון בוועדות המחוזיות. ההשקעה בפרויקט רשת המטרו נאמדת בכ-150 מיליארד שקל והוא נחשב לפרויקט התחבורתי היקר ביותר בישראל.

מנכ"ל נת"ע חיים גליק: "ההליך היום בות"ל הוא צעד נוסף לקראת הבשורה התחבורתית שמביאה נת"ע לגוש דן באמצעות 3 קווי המטרו ו-3 קווי הרכבת הקלה שכבר נמצאים בהקמה. המטרו הוא אתגר לאומי אדיר חסר תקדים, לו שותפים משרדי הממשלה והרשויות המקומיות הפועלים לצידה של נת"ע למען הצלחת הפרויקט".

זאב בילסקי, ראש מטה הדיור הלאומי ויו"ר הוועדה לתשתיות לאומיות: "היום התקדמנו צעד משמעותי נוסף למערכת הסעת המונים בגוש דן - מטרו. מדובר במסילה תת קרקעית באורך של כ-146 ק"מ, 109 תחנות, שיסיעו כ-2 מיליון נוסעים בכל יום! כיו"ר הוועדה לתשתיות לאומיות לקחנו על עצמנו לקדם את התכנית בזמן קצר ביותר ועמדנו ביעדים. זו בשורה גדולה למדינת ישראל וככל שנקדם ונקצר את לוח הזמנים להפעלת המטרו כן ייטב".

