

## שיכון ובינוי זכתה במכרז לבניית קריית המודיעין של צה"ל במיליארדי שקלים - המניה מזנקת

עלות הקמת הקריה מוערכת בכ-2.5-3 מיליארד שקל ■ החברה הזוכה תממן, תתכנן, תקים, תתפעל ותתחזק את הקריה - שצפויה להכיל 350 אלף מ"ר שייבנו על שטח של 2,500 דונם - למשך 26 שנה

10:46 13.07.2020 מאת: חגי עמית

שיכון ובינוי היא הזוכה במכרז להקמת קריית המודיעין בליקית, שעלות הקמתה מוערכת בכ-12 מיליארד שקל. כך הודיע הבוקר (ב') מנהל המעבר דרומה במשרד הביטחון. מדובר במכרז PFI שבו החברה הזוכה תממן, תתכנן, תקים, תתפעל ותתחזק את הקריה - הצפויה להכיל 350 אלף מ"ר שייבנו על שטח של 2,500 דונם - למשך 26 שנה.

קריית המודיעין בליקית הוא המכרז האחרון והמורכב ביותר שהוציאה מערכת הביטחון במסגרת המהלך הלאומי של מעבר צה"ל דרומה. חמש קבוצות שהציגו מועמדות להתמודדות במכרז עברו את תנאי הסף - אלקטרה ומנרב, שיכון ובינוי, אפריקה-ישראל, שפיר ואשטרום. לשלב הסופי של המכרז הגיעו שלוש קבוצות: אלקטרה-מנרב, שיכון ובינוי ושפיר.

תהליך הבנייה צפוי להימשך עוד ארבע שנים, והאכלוס עצמו - של 12 אלף החיילים והעובדים שקרית המודיעין צפויה להכיל, מתוכם כ-5,000 משרתי קבע - ייצא לדרך רק ב-2026.

בשבוע שעבר ביקר שר הביטחון, בני גנץ, בליקית ואמר: "צה"ל, כולל הרמטכ"ל וראש אמ"ן ששוחחתי עמם, אני וכל מערכת הביטחון, רואים בנגב את המקום הנכון להתפתח בו. מקום שבו יהיה לנו את המתקן הטכנולוגי הטוב ביותר, האיכותי ביותר והחשוב ביותר ליצירת זרוע המודיעין החזקה והמובילה ביותר. זו סיבת הסיבות למעבר אמ"ן לנגב.

"בנוסף, אנחנו מסייעים פה לאתגר לאומי של פיתוח הדרום שצה"ל היה הראשון להיענות לו - מכוחות היבשה, דרך בסיסי חיל האוויר ועד מעבר חיל התקשוב וקרית המודיעין. זה פרויקט ראשון במעלה לביטחון הלאומי ולנגב כולו ברוח חזון בן גוריון. לצורך כך אנחנו רותמים כבר היום את כל הגורמים בממשלה בכדי להביא את המעטפת האזרחית והתשתיתית, ובראש ובראשונה פתרון תחבורתי הולם, תמיכה וקידום של התשתית האנושית שמגיעה לכאן כחלק מהביטחון הלאומי".

בשבוע שעבר נערך דיון בוועדה לביקורת המדינה בנוגע לעיכוב בפרויקט העברת צה"ל לנגב, ובפרט בדאגה לאמצעי תחבורה מתאימים אליו. במסגרתו התייחס תא"ל עודד בסיוק, רח"ט תכנון במשרד הביטחון, לפילוח מקום המגורים של אנשי הקבע המשרתיים בקרית המודיעין בגלילות כיום. בסיוק העריך כי 38% מהם גרים מצפון לגוש דן ואמר כי "על פי הסקרים שאנחנו עושים, אנחנו לא משוכנעים שרבים יעברו להתגורר בנגב, אף שיש לנו עניין שזה יקרה. ואם אנחנו לא ניתן להם מענה, זה לא יקרה".

בסיוק הדגיש בדיון את היעדר פתרון לתחבורה מהמרכז לקרית המודיעין החדשה שתקום. "כרגע מדובר על כשעתיים נסיעה לכל כיון. ואם מדובר על מישהו שמתגורר בחדרה, זה ייקח גם יותר. מה שאומר שארבע שעות מהיום מבוזבזות על נסיעות. ההערכה שלנו שיהיה מאוד קשה להחזיק אנשים בתנאים האלה", הוא הסביר.

אמיר רשף, סגן לענייני ביטחון באגף התקציבים משרד האוצר אמר בתגובה כי "האופציות העומדות על הפרק הן אוטובוסים שיאספו מנקודות במרכז הארץ או רכבת לבאר שבע ומשם פתרון תחבורתי לבסיס. מבחינה תקציבית, מרגע שתתקבל החלטה אנחנו נאפשר לקדם את התכנון שייצור אומדן עלויות מדויק ונדע לתת מענה לדבר הזה".

ח"כ עפר שלח, יו"ר הוועדה, אמר באותו דיון כי "מעבר צה"ל, הנגב הוא אחד הפרויקטים החשובים ביותר שעל סדר היום הלאומי, ובה בעת אחת הדוגמאות המחפירות ביותר להחלטה ממשלתית שפשוט לא מתבצעת. 18 שנה חלפו מאז החלטת הממשלה הראשונה בנושא, ואנחנו נמצאים כמעט באותו מקום: צה"ל רוצה אפס סיכונים ביחס למצבו הנוכחי, והמשרדים הממשלתיים האחרים, בעיקר האוצר ומשרד התחבורה, מתקשים להציג פתרונות והכל תקוע".

תמיר כהן, יו"ר שיכון ובינוי אמר היום כי "אנו גאים במנהלים ובעובדים המצוינים של שיכון ובינוי ובטוחים כי פרויקט קרית המודיעין יהיה אחד מפרויקטי הדגל של החברה בשנים הקרובות".

בועז לוי, סמנכ"ל התעשייה האווירית ומנהל חטיבת מערכת טילים וחלל, אמר כי "התעשייה האווירית, באמצעות מפעל מל"מ יחד עם חברת הבת של חטיבת מט"ח TSG, יספקו את כלל שירותי התקשוב בקרית המודיעין בתשתית טכנולוגית מתקדמת שתיתן מענה לצרכים המבצעיים של צה"ל בשנים הקרובות".

## דוח המבקר: כוח אדם חסר ודיווחי חסר בפיקוח על הבנייה

98% מהוועדות המקומיות לא השלימו ביצוע סקרי עבירות בנייה כנדרש וכמחצית מהוועדות מעסיקות פקחים בתקן חסר ובחוסר ציוד • ממצאי דוח המבקר מצביעים על אפקטיביות נמוכה בפיקוח על עבירות בנייה

אורי חודי 13/7/20

בעבר בית המשפט כבר הגדיר את עבירות הבנייה כ"מכת מדינה", אלא שדוח חדש של מבקר המדינה, מתניהו אנגלמן, שבדק כיצד מתמודדים גורמי האכיפה מצא שלל כשלים, שמסבירים במידה רבה מדוע התופעה משתוללת.

על פי הדו"ח שנערך במחצית השנייה של 2019, כמעט כל הוועדות המקומיות בישראל - 98% - לא השלימו ביצוע סקר עבירות בנייה כנדרש בחוק. על פי הדוח, מדובר בכלי חיוני של הוועדות המקומיות שעוזר להן להחליט האם לנקוט הליכי אכיפה בתחום. מדובר בשיעור בלתי נתפס של ועדות מקומיות שלא עומדות במשימה שהוטלה עליהן. "אין להן תשתית ועובדתית הכרחית לקבלת החלטות מושכלות", כותב המבקר בדוח ביחס לממצא החמור.

הממצאים המדאיגים לא נגמרים כאן. לפי הבדיקה לא פחות מ-58% מהוועדות המקומיות לא הגישו דיווחים כנדרש בחוק ליחידה הארצית לאכיפה על פעולות האכיפה שלהן בשנת 2018. ללא דיווח על פעולות אכיפה, הסיכוי שהן אפקטיביות קטן מאוד. כן נמצא כי לא פחות מ-47% מהוועדות המקומיות פועלות עם שיעור של פקחים הקטן מהתקן המינימאלי שקבעה המדינה.

עוד כותב המבקר כי המצב הקיים, ובין היתר גם היעדר תוכניות מתאר מפורטות ביישובים ערביים, עשוי להוביל להתרחבות תופעת עבירות הבנייה. עוד נציין כי בעשורים האחרונים דנו ועדות שונות (אם בעקיפין ואם במישרין) בסוגיית הבנייה הבלתי חוקית והיעדר האכיפה. מדובר בלא פחות מ-7 דוחות שונים שפורסמו מאז 1986 ועד היום.

הטיפול בתחום לא שקוף כלפי הציבור

עוד נקודה חשובה שעולה מהבדיקה קשורה ליכולת של הציבור לקבל מידע אודות עבירות בנייה או בנייה בלתי חוקית במסגרת ברור בלשכות המקרקעין. אחד מתפקידי הוועדות המקומיות הוא לדווח בנושא לרשם המקרקעין אולם בדיקת המבקר מעלה כי הדיווח לוקה בחסר: "לדיווחים לרשם המקרקעין חשיבות לצורך הנגשת המידע לציבור בנושא עבירות בנייה, ועל מנת למנוע את הטעייתו", נכתב בדוח.

עוד מצא המבקר כי הוועדות המקומיות לא עושות די כדי לפרסם בעצמן לציבור הרחב באתרי האינטרנט של הרשות המקומית, אודות פסקי דין שניתנו בגין עבירות בנייה, או מידע אחר לגבי הטיפול בעבירות בנייה במסגרת מידע שהן נותנות על הנכסים בשטחן.

מבקר המדינה מתייחס גם לסוגיית הציוד הנדרש לביצוע פעולות הפיקוח והאכיפה ומתריע כי "מכלול הממצאים עולה כי היערכותן של הוועדות המקומיות לביצוע פעולות האכיפה בתחום הציוד וסביבת העבודה לוקה בחסר". עיון בדוח מלמד כי מדובר בציוד נרחב שלא תמיד קיים כמו מדים, תגים, כלי רכב, ציוד מדידה, משרדים וחדרי חקירות, תצלומי אוויר, מערכת ממוחשבת לניהול האכיפה, שימוש באמצעים מתקדמים (רחפנים למשל) ועוד.

לסיכום הביקורת קובע המבקר כי "מכלול הממצאים מלמד על הצורך לשפר את רמת הפיקוח בוועדות, להגביר את האכיפה היזומה, לטפל בעבירות בשלבים המוקדמים ולייעל את תהליכי הפיקוח והאכיפה ואת האפקטיביות שלהם. במקרים המתאימים יש לבחון את הממשקים בין האסדרה התכנונית לפעולות הפיקוח והאכיפה, לקדם תוכניות מתאר מפורטות בהתאם לצרכים ולמצבם את התנאים לקיומן של עבירות. ללא חיזוק מעמדן של

יחידות הפיקוח ושיפור בהיערכותן, וללא בקרה ממשלתית אפקטיבית על פעולותיהן, יהיה קשה לצמצם במידה ניכרת את עבירות הבנייה".

בין ההמלצות של המבקר לטיפול בבעיות העולות מהדו"ח, אפשר למצוא הצעה לאיחוד פעילות הפיקוח לכמה ועדות מקומיות יחד, וזאת כדי להתגבר על המחסור במפקחים. במקביל, קורא המבקר לוועדות המקומיות לבצע את סקר עבירות הבנייה הנדרש מהן על פי חוק, להגביר את האכיפה היזומה, ואף סבור כי על היחידה הארצית לאכיפה והמחלקה להנחיית תובעים להגביר בעצמן את הפיקוח על הוועדות המקומיות.

## הקץ לדיונים בלי תוצאות? הקרב על עתיד הוותמ"ל מגיע לבג"ץ

הערכאה התכנונית הגבוהה בישראל, שאמורה לייעץ לממשלה כיצד לנהוג בעניין הוותמ"ל, סיימה דיון בנושא הרגיש ללא החלטה • באדם טבע ודין הגישו עתירה נגד המועצה, תוך דרישה לקבל עמדה של המועצה בנושא • ובינתיים סיעת כחול לבן החליטה להילחם אף היא בהארכת תוקף הוותמ"ל

אריק מירובסקי 10/7/20

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לא מילאה את חובתה, ולא ייעצה לממשלה, לגבי הארכת תוקף הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל). כך טוענת עמותת אדם טבע ודין. העמותה עתרה לבג"ץ לקבלת צו ביניים שיורה למועצה הארצית לנמק מדוע לא תדון שוב בנושא, תוך מתן אפשרות לחברי המועצה להציע הצעות החלטה להמלצות לממשלה, כמתחייב בחוק התכנון והבנייה. עוד ביקשה העמותה להורות לממשלה לנמק מדוע לא תימנע מדיון בנושא, עד שיושלם הייעוץ על ידי המועצה הארצית. ובינתיים המאבק בוותמ"ל צובר תאוצה בתוך משרדי הממשלה, באמצעות בכירי סיעת כחול לבן.

"הצעת החוק להארכת תוקף הוותמ"ל הייתה צריכה להידון במועצה הארצית לצורך גיבוש עמדתה כיועצת בענייני תכנון ובנייה לממשלה", נאמר בעתירה. "הליך ההיוועצות הזה לא הבשיל למעשה לכלל ייעוץ של ממש, שכן החלטת היו"ר (מנכ"ל משרד הפנים, מרדכי כהן) שלא לאפשר העלאת הצעות החלטה מנעה גיבוש עמדה קולגיאלית של המועצה, ובכך לא התאפשר קיום חובת ההיוועצות המחויבת על פי חוק. לאור זאת מתבקש כבוד בית המשפט להורות, כי עד שיתאפשר למועצה לגבש את עמדתה ועצתה לא יהיה ניתן לקדם את הצעת החוק בממשלה, ובהמשך בכנסת", נכתב.

ישיבת המועצה נמשכה 4 שעות ו"גלובס" הביא לא מעט גורמים, חלקם חיצוניים וחלקם מתוך המועצה, שהביעו התנגדות לאופן שבו שר הפנים אריה דרעי מעוניין להאריך את עבודת הוועדה.

כפי שפורסם ב"גלובס", משרדי החקלאות והגנת הסביבה הביעו התנגדות לחידוש המנדט של הוועדה, אליהם הצטרפו גם נציגי ההתיישבות הכפרית, שכללה את המועצות האזוריות, ופורום ה-15 של העיריות החזקות. עיקר טענות המתנגדים היו שיעדיה של הוועדה הוגדרו בשעתו כשהיא הוקמה, והם מולאו, תוך שהוועדה תכננה הרבה מעבר למה שהממשלה הקצתה לה. עוד התלוננו על פגיעה בשטחים הפתוחים וביישובים הכפריים, במרקם העירוני ובתחבורה הציבורית.

ראש אשכול נדל"ן במשרד היועץ המשפטי לממשלה, כרמית יוליס, התנגדה להארכת התוקף, שכן שר הפנים יצק לוועדה תוכן שלא היה בה קודם, לא נועץ במשרד המשפטים בהצעת החוק שלו להארכת פעילות הוועדה וההצעה לוקה בפגמים שונים שעיקרם הרחבת פעילות הוועדה מעבר למה שחוק הוותמ"ל המקורי דיבר עליו, והכללת הגדרות שרירותיות כגון מהו יישוב חרדי, שבו תוכל הוועדה לקדם תוכניות.

ועם זאת, נציגי רוב משרדי הממשלה הביעו תמיכה בהמשך עבודת הוועדה.

עם תום הדיון הפומבי התכנסו חברי המועצה הארצית לישיבה סגורה, שבסיומה היו אמורים להעביר את המלצותיהם לממשלה. ואולם על פי העתירה, יו"ר המועצה כהן סירב לחברים להעלות הצעות והישיבה נחתמה ללא שום החלטה בדבר ייעוץ לממשלה בנושא.

ובינתיים סיעת כחול לבן מחזקת את יחסיה עם המגזר הכפרי, בין היתר באמצעות התנגדות משותפת לוותמ"ל. שר החקלאות, אלון שוסטר, כתב בעמוד הפייסבוק שלו כי "כחול לבן יחד עם מרכז המועצות האזוריות בראשות שי חג'ג', ועו"ד עמית יפרח, מזכ"ל תנועת המושבים, במאבק לצמצום הוותמ"ל...לאורך השנים, 'דרסה' הוותמ"ל, בהליכי תכנון מהירים ללא יכולת לערער עליהם, שטחים פתוחים רבים שנגרעו מהציבור, ובעיקר מהשטחים החקלאיים של המועצות האזוריות...בהובלתו של הוד בצר, ראש המטה של רה"מ החליפי ושר הביטחון בני גנץ, קיימנו בשבועות האחרונים פגישה יחד עם השר לשעבר, נציג ש"ס אריאל אטיאס, כדי לנסות להגיע להבנות בנושא צמצום תחולתו של הוותמ"ל וצמצום מספר התוכניות המועברות בוועדה".

השבוע אף קיימו בכירי ההתיישבות הכפרית בישראל פגישה עם שר המשפטים, אבי ניסנקורן, במטרה לבטל את תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה, המכונה "חוק קמיניץ". תיקון זה מאפשר לרשויות הפעיל צווים מינהליים כנגד עברייני בנייה ולהטיל עליהם קנסות גבוהים.

הניזוקים העיקריים ממנו הם חקלאים מקיבוצים, מושבים וכפרים ערבים, והם מובילים את ההתנגדות לתיקון לחוק.

תגובת משרד הפנים: "מענה לעתירה יינתן בבית המשפט כמקובל ולא מעל דפי העיתון".

## התמ"א נגמרת? בחיפה אישרו תוכנית מדיניות חדשה לתמ"א 38

לפי התוכנית שאושרה, בניית חניות תת קרקעיות תביא באזורים מסוימים לתוספת קומה, מלוא הזכויות – בעיקר בצירים הראשיים • המסמך מבקש ליצור ודאות תכנונית, אך יש גם ביקורת מצד יזמים: "במקרים מסוימים ביצוע הפרויקט יתייקר"

גיא נרדי 16/7/20

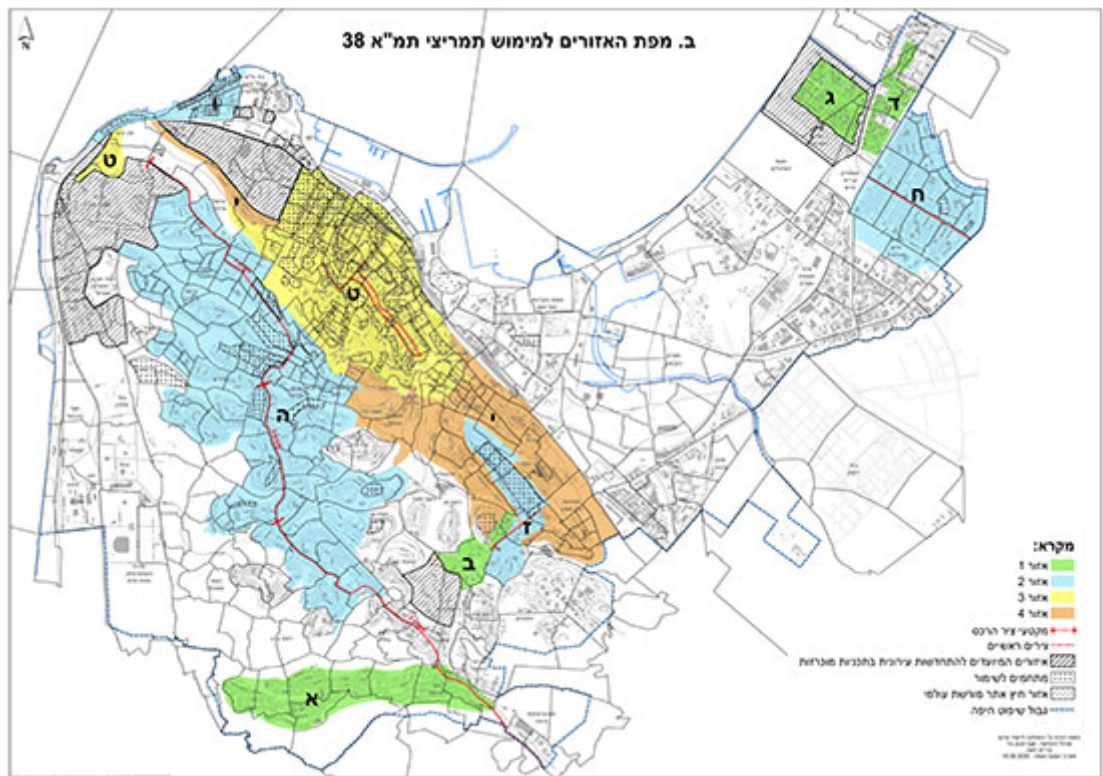
עיריית חיפה אישרה מסמך מדיניות לבחינת בקשות לפרויקט תמ"א 38 בעיר. למסמך זה, שעמוס בהגבלות והתניות, חשיבות רבה דווקא על רקע מחאה של תושבים רבים נגד הפגיעה באופי המרחב העירוני הוותיק והנוף המוכר, וטענות להיעדר תשתיות מתאימות לתוספת מסיבית של יחידות דיור. מצד שני, המסמך מספק ודאות ליזמים ומגדיר עבורם מראש את סל הזכויות, אופן חישוב מספר יחידות הדיור, מספר קומות מרבי, קווי בניין, עיצוב הגג ועוד.

מסמך המדיניות מחלק את חיפה לצירים מרכזיים שבהם תיושם "תמ"א 38 ליזמים", שכוללת מתן זכויות בנייה מורחבות. כן מוגדרים אזורים משניים, או שקטים, שבהם תיושם "תמ"א 38 לדיירים", שכוללת זכויות חיזוק והרחבת דירות וזכויות בנייה נמוכות ליזמים. וכן למתחמים לשימור, שבהם לא יתאפשר ליישם את התמ"א.

מנהלת מחלקת תכנון עיר בעיריית חיפה, האדריכלית רותי רפפורט, הסבירה ל"גלובס" כי "אנחנו לא רוצים לשנות אזורים כמו שכונת דניה, קריית חיים המערבית וקריית שמואל. וגם לא את אזור "הגגות האדומים" של נווה שאנן. לכן אפשרנו שם תוספת של 25 מ"ר עם חיזוק.

"באזור שכונת הכרמל, ששם יש ריבוי של התמ"א ועיקר הפעילות של היזמים, החלטנו שאנחנו רוצים להשתמש בתמ"א כדי לשנות את פני הרחובות. אנחנו רוצים לייצר רחובות קצת יותר ידידותיים. התוכנית המתארית התקפה כיום מאפשרת בנייה של חניות על פני הקרקע בגובה פני הרחוב. לא רצינו את המצב הזה. לפיכך, יזמים שיבנו חניה בתת הקרקע וגם ישמרו את הגינה בחזית המבנה תוך נטיעת עצים יקבלו תוספת של 2.5 קומות. אנחנו יודעים שלפי ערכי הקרקע בכרמל זה יעבוד.

"באזורים אחרים, כמו נווה שאנן וקריית חיים מזרחית, אפשרנו מעבר משתי קומות לשלוש קומות. כלומר, אם עשית חניה במפלס הדרך אתה מקבל שתי קומות. אם אתה יורד ממפלס הדרך (כלומר, חניה בתת הקרקע - ג.נ) אתה מקבל תמריץ של שלוש קומות. חוץ מזה, בצירים הראשיים של העיר כמו ציר הרכס, רחוב טרומפלדור בנווה שאנן, רחוב אח"י אילת בקריית חיים מזרחית, ובהדר, אפשרנו את מלוא הזכויות של התמ"א, ואפילו ניתן לקבל הקלות של 6% על מנת לעודד את הפיתוח באזורים האלה, כדי שהיזמים יבואו לשם. לא הגבלנו את מספר יחידות הדיור לדונם. זה נכון שבחלק מהרחובות האלה אנחנו מחייבים מסחר בקומת הקרקע, אך ממילא, אף אחד לא ירצה לגור בחזית הפונה לרחוב".



כן היא הוסיפה כי, "מתחמי השימור, במיוחד בכרמל, משופעים בעצים בוגרים. להיכנס לשם ולאשר תמריצים גבוהים של תמ"א זה אומר להרוס את כל האופי של המתחמים האלה. ולכן, אפשרנו תוספת עם חניה מאחורי הבניין. המטרה במקומות האלה היא לשמור על המרווחים המגוונים".

חשיבות המסמך במציאות של סוף התמ"א

באוקטובר 2020, תוקף התוכנית לחיזוק מבנים (תמ"א 38) יפוג. עם זאת בעיריית חיפה מסבירים שהמסמך נותן מענה למספר רב של פרויקטי תמ"א 38 שנמצאים בשלבים שונים של הליך רישוי וכן לבקשות שיוגשו בעתיד. מסמך המדיניות כולל הוראות מעבר, הקובעות אילו מבין התוכניות שכבר הוגשו לעירייה יבחנו על פי מסמך המדיניות המאושר משנת 2016 ואילו יועברו לבחינה על פי הוראות המסמך המעודכן. כמו כן, המסמך עתיד להוות בסיס להכנתן של תוכניות מפורטות לשכונות העיר.

"מעטה פרויקטים יהיו יקרים יותר"

היזם אינג' צחי גינזבורג, בעלי חברת 'נופ הנדסה' הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית, סבור שהמסמך החדש יצמצם את הכדאיות של פרויקטי ההתחדשות העירונית. גינזבורג מונה שורה של סעיפים אשר לדעתו עתידים לצמצם ולייקר את ההתחדשות העירונית בחיפה.

בין היתר הוא מציין איסור על תמ"א במגרשים שיש בהם כיום בית פרטי, איסור איחוד מגרשים לטובת ביצוע פרויקט, החרגה של מספר שכונות כמיועדות לשימור באופן שיהפוך את הפרויקטים בהן ללא ישימים כלכלית, וכן הגנה על עצים קיימים באופן שימנע הקמת פרויקטים חדשים בבניינים רבים. סעיף נוסף קובע חובת בנייה ירוקה שלא הייתה קיימת עד כה.

לדברי גינזבורג, "יכול להיות שהכוונות היו טובות אבל בשורה התחתונה פרויקטים בעיר יהיו מעטה מורכבים יותר, יקרים יותר ופחות כדאיים, וזאת כאשר נקודת המוצא מלכתחילה היא שבנייה בחיפה מסובכת ויקרה יותר ביחס ליישובים אחרים בשל תנאי הטופוגרפיה והמדרונות בעיר, המצריכים חציבה מורכבת יותר, קירות תומכים וכו'. משמעות המאפיינים הללו היא עלות גבוהה יותר ליזם, דבר שמתגלגל לרוכשים".





ראשת העיר חיפה עינת קליש-רותם מסרה כי, "מסמך המדיניות יעודד התחדשות עירונית נכונה יותר, תוך חיזוק רחובות ראשיים עם שימושים מעורבים, תחבורה ציבורית וחיי רחוב, לעומת שמירה על הרחובות בתוך השכונות יותר שקטים וירוקים. המסמך מייצר ודאות תכנונית ומסתמך על בחינה מדויקת של התשתיות הקיימות בכל אזור. המדיניות מספקת איזון בין הצורך לחזק מבנים נגד רעידות אדמה לצורך לחדש את העיר ורחובותיה, לשמור על ערכי הנוף, הטבע והמורשת הבנויה של העיר".

## חניוני קרונות לרכבת הקלה בשכונת מלחה בי-ם יהפכו למתחם תחזוקה

כך אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים • המתחם (דפו) יכלול שני מפסים בקיבולת של 102 קרונות • ביצוע הפרויקט יבוצע על ידי הזוכה במכרז לזכינות לקו הכחול והשלישי של הרכבת הקלה בבירה שצפוי לפעול החל מסוף 2027  
גיא ליברמן 10/7/20

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים אישרה תוכנית לבניית מתחם תחזוקה (דפו) בשכונת מלחה, שבו נמצא היום חניון אוטובוסים של חברת אגד וחניון עירוני. מדובר במתחם דו מפלסי שייבנה בסמיכות לגן הטכנולוגי, הארנה ואצטדיון טדי. התוכנית תחומה בין שדרות דב יוסף ממזרח, דרך בנבנישתי מצפון, פארק נחל רפאים מדרום, ושטחי רכבת ישראל (תחנת רכבת מלחה) וכביש בגין ממערב.

התוכנית כוללת הקמת חניון קרונות בן שני מפלסים בקיבולת של 102 קרונות והקמת מרכז תחזוקה ומתקן מילוי חול. המפלס העליון יכלול מפרץ בקרה, מתקן שטיפה, מסילות לחניון 54 קרונות (27 רכבות), מבנה משרדים ומגרשי חניה. המפלס התחתון יכלול מסילות לחניון 48 קרונות (24 רכבות), מוסך תחזוקה, סדנאות טיפול, מתקן חריטה, בתי מלאכה, אחסון חלפים ומאגר מים.



בנוסף, התוכנית כוללת הסדרת חיבורים מסילתיים לרכבות הקלות לצורך יצירת גישה ויציאה מהדפו והתאמת מערך הכבישים והסדרי התנועה לאורך רחוב בנבנישתי, על מנת לאפשר כניסות ויציאות של רכב למתחם.

בירושלים פועל כבר קו של הרכבת הקלה (הקו האדום), כאשר בניית הקו השני (הירוק), החלה. קו שלישי (הכחול) שאורכו 31 ק"מ, הינו הבא ברשימת הקווים המתוכננים. מדובר בקו שיחבר בין שכונת רמות בצפון העיר לשכונת גילה בדרום העיר. מדוברות העירייה נמסר כי מרכז להקמתו ותפעולו צפוי להתפרסם רק ב-2023, וכי ההקמה ותקצוב הדפו בשכונת מלחה שאושר כעת, הינם חלק מפרויקט הקו הכחול.

ראש עיריית ירושלים משה ליאון מסר כי "הרכבת הקלה בירושלים היא פרויקט הסעת ההמונים הירוק הגדול במדינה. בימים אלו אנו מכשירים עוד מספר חניוני דפו אשר יאפשרו ביזור של הקרונות, וייעול בתפעול הרכבת בזמן אמת כאשר תחל לפעול. אנו ערים לקושי שהעבודות גורמות לתושבים ולהתנהלות התחבורתית בעיר ועושים הכל על מנת לצמצם לוחות זמנים ולהקל על משתמשי הדרך".

## יזמים ל"גלובס": עיכובים וקשיים בתפקוד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז

יזמים שפועלים מול הוועדה מצביעים על חילופי יו"ר תכופים, ומחסור בכוח אדם • ח"כ לשעבר מיכה גולדמן שמייצג חברת בנייה: "צריך להביא מישהו שיחזיר את היעילות לוועדה" • מהוועדה נמסר: "זמן הטיפול בתוכניות נמצא במגמת ירידה משנה לשנה"  
גיא נרדי 15/7/20

חריקות בפעילות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז. יזמים עימם שוחח "גלובס", טוענים כי הם מתקשים לפעול מול הוועדה, והליכים רבים במסגרתה מתארכים.

רבים מהקבלנים עימם שוחחנו חששו לדבר בשמם, והעלו חשש כי דברי ביקורת, הגם שהם ענייניים, עלולים לפגוע בהם. מיכה גולדמן, המייצג את חברת בסט, היה היחיד שמוכן לדבר בשמו, אולי לאור העובדה שבעבר הוא היה חבר כנסת ולא חושש למעמדו.

"במשך תקופה מסוימת לא היה בוועדה המחוזית מרכז יו"ר, אומר גולדמן. "למעשה, הוועדה הזאת, שאחראית על יישובים מאוד גדולים כמו ראשל"צ ורעננה, רמלה ולוד, התקשתה מאוד. אחת הבעיות הקשות של מחוז מרכז הייתה מחסור בבודקי תוכניות. העיכובים נובעים מכך שצריך לתגבר שם רפרנטים וגם, צריך להביא מישהו שיחזיר את היעילות לוועדה. זה לא עניין אישי. כשבונים בהיקפים גדולים אתה חייב לתגבר, כדי לא לעכב יזמים. הם חייבים לשפר את היעילות שלהם. נכנסה עכשיו יו"ר חדשה ויש לה הזדמנות לתקן את התקופה הקודמת שלה".

יזם שלא מוכן להיחשף טוען שעבודת הוועדה המחוזית מרכז איטית באופן מיוחד: "תבדוק כמה ישיבות היו בחודשיים האחרונים לעומת מחוז צפון או דרום. מחוז מרכז הוא המחוז החשוב ביותר במדינת ישראל כי בו נמצאים כל אזורי הביקוש, מינוס ת"א. אתה יודע כמה יושבי ראש היו שם בחמש השנים האחרונות? זו הוועדה המחוזית הכי חשובה. למה היא בתפקוד כל כך חסר?".

משך הזמן לטיפול בתוכניות הוא מעל לממוצע הארצי

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז חולשת על שטח עצום של 1,293 ק"מ, בין חדרה לגדרה. המחוז כולל את כל ערי המרכז מלבד ערי גוש דן הנכללות במחוז נפרד, מחוז תל אביב, כך שלעבודתה יש השלכות רבות לתושבי 244 יישובים שנמצאים בתוך גבולותיה.

הוועדה המחוזית מרכז יושבת במרכז העיר רמלה. הגוף הפעיל בוועדה היא לשכת התכנון המחוזית, שתפקידה הוא לשמש מטה מקצועי ומייעץ לוועדה המחוזית. לשכת התכנון בוחנת את התוכניות המוגשות לוועדה המחוזית ומגבשת את עמדתה בהתאם למדיניות שהתוותה הוועדה המחוזית ותוכניות המתאר הארציות והמחוזיות.

מבדיקתנו נמצא כי בחמש השנים האחרונות התחלפו ראשי הוועדה המחוזית בקצב מסחרר. בחודש אוגוסט 2015 הודיעה היו"ר הקבועה של הוועדה רות יוסף על עזיבת התפקיד, ובמקומה מונה מנכ"ל משרד האוצר שי באב"ד כיו"ר זמני לוועדה, וזאת במקביל לתפקודו כיו"ר זמני של הוועדה המחוזית דרום. לבאב"ד, באופן טבעי לא היה זמן לעסוק בענייני הוועדה, ומי שעמדה בפועל בראשה הייתה מתכנתת המחוז, האדריכלית דניאלה פוסק.

בספטמבר 2017, אחרי שבמשך שנתיים לא היה לוועדה יו"ר קבוע, החליפה אותו המשפטנית ומתכנתת הערים שירה ברנד. בינואר האחרון עברה ברנד לתפקיד במטה התכנון, כאשר את תפקידה תפס, שוב יו"ר זמני - דוד לפלר ששימש באותה עת יו"ר הוועדה המחוזית דרום. לאחרונה מונה לפלר למנכ"ל משרד הכלכלה ושירה ברנד חזרה לתפקיד יו"ר הוועדה.

ומה לגבי הטענות על קצב איטי? דוח מנהל התיכנון לשנת 2019, מגלה שבשנה זו הוועדה המחוזית מרכז טיפלה ב-594 תוכניות ואישרה 118. לשם ההשוואה, בוועדה המחוזית צפון אושרו באותה העת

348 תוכניות, בחיפה 163 תוכניות, בירושלים 309 תוכניות, בדרום 270 תוכניות. רק במחוז הקטן ביותר - תלא אביב אושרו פחות תוכניות מבמחוז מרכז (53 תוכניות), בשנת 2019.

כמות יחידות הדיור שאושרו במחוז מרכז אף היא אינה גבוהה באופן יחסי. בשנת 2019 אושרו במחוז מרכז 10,767 יח"ד. במחוז דרום אושרו 29,619, במחוז חיפה, 13,117, ובמחוז צפון 11,582.

משכי הזמן לטיפול בתוכניות בוועדה הם מעל לממוצע הארצי. כך, למשל, קליטת תוכניות אורכת 7 חודשים לעומת 3.7 בממוצע הארצי, מילוי תנאים להפקדה אורך 13.4 חודשים, לעומת 8.2 בממוצע הארצי, הכרעה בתוכנית אורכת 6.4 חודשים, לעומת 3.8 בממוצע הארצי ואישור תוכנית 5.3 חודשים לעומת 3.5 חודשים בממוצע הארצי.

## המספרים הנמוכים של הוועדה המחוזית מרכז

ממוצע ארצי	הוועדה המחוזית מרכז	
3.7 חודשים	7 חודשים	קליטת תוכניות
8.2 חודשים	13.4 חודשים	מילוי תנאים להפקדה
3.8 חודשים	6.4 חודשים	הכרעה בתוכנית
3.5 חודשים	5.3 חודשים	אישור תוכנית

מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז נמסר: "בניגוד לנטען, זמן הטיפול בתוכניות בוועדה המחוזית מרכז נמצא במגמת ירידה משנה לשנה. בעוד שבשנת 2016 משך הזמן הממוצע לטיפול בתוכניות (מקליטה ועד להחלטה בדבר מתן תוקף) עמד על כ-35 חודשים, בשנת 2018 נמשך הטיפול 17 חודשים ובשנת 2019 עמד משך הזמן הממוצע על 14.3 חודשים בלבד. יודגש כי אחת המשימות המרכזיות שבוצעו בשנתיים האחרונות היא סיום טיפול בתוכניות ישנות (שהטיפול בהם החל לפני למעלה משלוש שנים) וטרם הסתיימו. על אף שתוכניות אלה מעלות את ממוצע משך זמן הטיפול שנמדד - ניתן לראות שיפור משמעותי בלוחות הזמנים של הוועדה. כעת עומדות 73% מהתוכניות במחוז מרכז בל"ז הקבוע בחוק לאישור תוכניות - 18 חודשים. לאור הטיפול הממוקד בתוכניות ישנות אנו מעריכים כי משך הזמן לאישור תוכניות יתקצר אף יותר בשנים הקרובות. עוד נציין כי בעשור האחרון, מחוז מרכז עומד ביעד אישור יחידות הדיור שנקבע לו על ידי הממשלה ובתוכנית העבודה של מינהל התכנון".

## כלכלה בזמן קורונה: צריך פתרון לאיחורים גם במיזמי תשתיות

- בעקבות הקורונה תוארך תקופת המסירה של דירות ללא תשלום פיצוי לרוכשים התערבות דומה דרושה בענף התשתיות

עו"ד שי אבניאלי 12/7/20

בסוף חודש מרץ התפרסמה עמדת משרד האוצר שלפיה מגפת הקורונה לא תוכר כאירוע "כוח עליון" ביחס לענף הבנייה. התגובות החריפות בענף לא איחרו לבוא. מאז, הוקם צוות בין-משרדי בראשותו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, ארז קמיניץ, לצורך גיבוש המלצות. הצוות המליץ להאריך ב-60 יום את מועד המסירה של דירה בלי שהקבלן יצטרך לשלם פיצוי לרוכשים.

הבעיה היא שהמלצות הצוות אינן נותנות מענה לשאר הסגמנטים בשוק הבנייה, ובפרט לא לענף התשתיות. זהו ענף המהווה כ-25% משוק הבניה בישראל, ובו פרויקטים בשווי עשרות מיליארדי שקלים, שנמצאים בשלבים שונים של תכנון וביצוע. פרויקטים רבים בענף, בדומה למתרחש בעולם הנדל"ן למגורים, נאלצים להתמודד עם עיכובים.

מדובר בענף רגיש ועתיר סיכונים, אשר פועל באופן מסורתי במתח רווחים נמוך יחסית, וחשוף במיוחד למזקים כלכליים כתוצאה מעיכובים בלוחות הזמנים. חרף חשיבותו הקריטית של ענף התשתיות וכאמור, פגיעותו, הוא נותר גם היום ללא מענה ובחוסר ודאות.

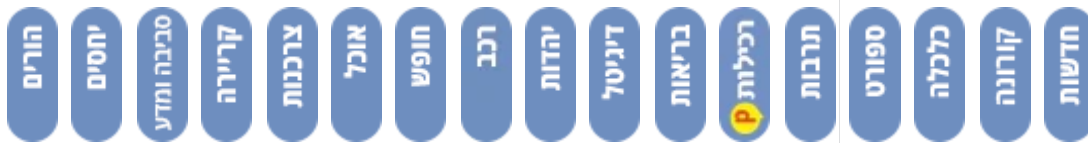
בשונה מדירות מגורים ומשרדים, שנושא העיכובים במסירתם מטופל במסגרת חוק המכר (דירות) - פרויקטים מתחום התשתיות אינם מוסדרים מכוח חוק ספציפי. פרויקטים אלה מתנהלים מכוח חוזים פרטניים, שבמקרים רבים יכולים להיות בעלי שונות רבה מאד האחד מהשני - הן בנוגע לגובה הפיצויים המוסכמים בגין עיכובים, והן בנוגע להגדרת האירועים המהווים "כוח עליון" ביחס לאותו פרויקט.

ייתכן שזוהי הסיבה בגינה עדיין לא יצאה התייחסות גורפת לסוגיית העיכובים בשוק התשתיות כתוצאה מאירועי הקורונה. יש לקוות, אם כן, שהחלטת משרד הבינוי והשיכון תשמש כבסיס לקביעה עקרונית מצד הממשלה, לפיה גם בענף התשתיות, מגפת הקורונה תיחשב כנסיבה שאינה באחריות הקבלן ושמצדיקה מתן ארכה למועדי הסיום של הפרויקט, או לפחות מתן "חסינות" מפני פיצויים מוסכמים בגין עיכובים. יחד עם זאת, ובניגוד לענף הבניה למגורים - סביר להניח שמשך תקופת החסד בענף התשתיות לא ייקבע באופן גורף, אלא באופן פרטני ובהתאם לנסיבותיו הייחודיות של כל מקרה ומקרה.

**הכותב שותף במשרד ברנע ג'פה לנדה, מתמחה ביישוב סכסוכים בתחום התשתיות**







דואר אדום · מזג אוויר · דעות · מוספים · בלייזר · אסטרולוגיה · פרוגי · פרויקטים · לימודים · בעלי מקצוע · ביטוח · חתונ



38° אילת

כלכלה נדלן חדשות הנדלן

# נדלן

עיצוב ותכנון הבית קנייה, מכירה, השכרה בית ישראלי חדשות הנדלן 70 שנה לנדלן הישראלי בית הילדות שלי

## כיפת זכוכית ומרכז הכנסים הגדול במזה"ת: המהפך של בנייני האומה

המבנה ההיסטורי בירושלים יורחב ועל גגו תוקם כיפת זכוכית. לצידו יוקמו מלונות, מגדלי משרדים, שטחי מסחר ודיור מוגן. המנכ"לית, מירה אלטמן: "נארח אירועים שיכניסו עשרות מיליוני שקלים"



הדמיה של בנייני האומה עם כיפת הזכוכית  
צילום: POPULOUS  
גולדשמידט ארדיטי בן נעים  
אדריכלים



יעל פרידסון פורסם: 16.07.20, 07:26

**המהפך של בנייני האומה:** המקום שבו התקיימו לאורך השנים אירועים לאומיים והיסטוריים, צפוי להפוך למרכז הקונגרסים הגדול במזרח התיכון בשטח כולל של 55 אלף מ"ר. חזית המבנה תישמר, אך כחלק מהרחבת אודיטוריום "אוישקין" תוקם על הגג כיפת זכוכית. במסגרת פרויקט רובע הכניסה לעיר ייבנו לצד בנייני האומה בתי מלון ומגדלי משרדים.

- למ"ס: ירידה של כמעט 40% במכירות דירות בעקבות משבר הקורונה
- ליצמן: מענקים לרוכשי דירות יד שנייה בפריפריה שמחירן עד 700 אלף שקל
- 98% מוועדות התכנון לא ביצעו מעקב אחר עבירות בנייה

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ [הטלגרם שלנו](#)

בנייני האומה הוקמו בשנות החמישים של המאה הקודמת ביוזמת הסוכנות היהודית, שביקשה להקים מרכז כנסים שיארח את הקונגרס הציוני. המבנה תוכנן על ידי האדריכל זאב רכטר, בתהליך בנייה שנמשך עשור עד חנוכת הבית ב-1963.



שיתוף בפייסבוק

הדפסה

שליחת כתבה

תגובה לכתבה



מדי שנה מתקיימים בבנייני האומה כ-500 אירועים עם עשרות אלפי משתתפים, אך הקורונה השביתה את הפעילות בחודשים האחרונים. "האירוע האחרון היה במארס", אומרת אלטמן. חלק מהעובדים יצאו לחל"ת ולאחר שחזרו לעבודה, השכר של כל עשרות העובדים קוצץ. אלטמן שומרת על אופטימיות: "אני מאמינה באנשים ובערכים, זה יהיה מרכז הכנסים המוביל בישראל ובעולם".

### מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו על זה

שליחת כתבה שתף ב- | שתף ב-

תגיות: מרכז כנסים | כיפה | זכוכית | בנייני האומה

פתח

מודעה

פתיחת כל התגובות

### לכתבה זו התפרסמה תגובה אחת

הצגת: מהסוף להתחלה

תגובה חדשה

1. העיקר שתהיה כיפה. אם יהיו גם ציציות הבניין יהיה מושלם(לת)  
(16.07.20)

### חוסכים ומרוויחים



מבצע לוחט בא  
לא משלמים לו



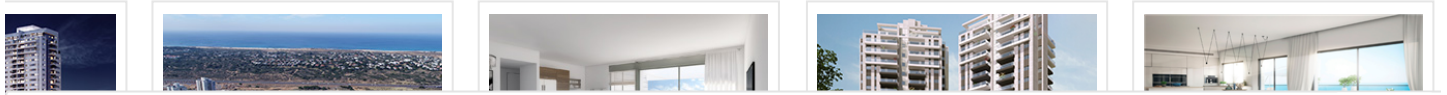
טלוויזיה 40" LED רק 499 ₪  
אספקה מהירה



מעצבים אלבומים ב 40% הנחה  
צברו חוויות ועצבו



ביטוח הרכב מסתיים החודש?  
לקבלת הצעה <<



כתבו אלינו

עזרה

מדיניות פרטיות

תנאי שימוש

מפת האתר

X

**מבצע לחו**

הנחות בלעד

**מול קיסריה והים**

הזדמנות אחרונה בין הטבע

**חלומות גבעת שמואל**

מבצע לחודש בלבד, הנחות

**משתדרגים לראשל"צ!**

דירות 5 חד' בהטבות

**עסקה פיקס**

מול מפרץ עכו הקסום כ 200

**כלים ושירותים**

קניות | מניות | שער הדולר | שער היורו | דרושים  
 קופונים | מחירון דירות | רכב חדש | דירות למכירה |  
 עברית | דירות חדשות | ynetArt | ידיעות בתי ספר |  
 פיתוח אתרים | פיתוח אפליקציות | חיפוש דירות להשכרה  
 ymath - בני גורן | דירות פרוייקטים חדשים

הפוך לדף הבית  
 פרסמו אצלנו  
 אנציקלופדיה  
**רכישת מנוי ynet+**

ארכיון  
 מרכזי המבקרים  
 Israel News  
 אודות האתר  
 RSS

**אודות ועזרה**

כתבו אלינו  
 עזרה  
 מדיניות פרטיות  
 תנאי שימוש  
 מפת האתר

**ערוצי תוכן**

et	דילים	יחסים	תיירות	Xnet	בריאות	חדשות
פו	כלכליסט	אסטרולוגיה	אוכל	יהדות	מחשבים	כלכלה
ol	בלייזר	מעורבות	רכב	דעות	Pplus רכילות	ספורט
כ	מנטה	לאשה	בעלי חיים	צרכנות	מימון	תרבות



הדמייה של בנייני האומה עם כיפת הזכוכית (צילום: POPULOUS גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים)

פתח

מודעה

"בנייני האומה נבנו עם חזון להיות בית לכינוסים לקונגרס היהודי במדינת ישראל", אומרת המנכ"לית מירה אלטמן. קק"ל היא הבעלים של המגרש הכולל 43 דונם, והסוכנות היהודית ועיריית ירושלים הן הבעלים של חברת בנייני האומה המפעילה את מרכז הקונגרסים. לצד הרחבת בנייני האומה, יקומו על השטח של המגרש עוד שני בתי מלון, מגדלי משרדים, מתחם דיור מוגן ושטחי מסחר ופנאי בשטח של כ-400 אלף מ"ר.

## כל הסיפורים החשובים נמצאים בניוזלטר של מה איתך?

שלח

אימיל

\* ההרשמה מהווה הסכמה לקבלת דיורי תוכן ופרסום מטעם אתר ynet בהתאם ל**תנאי השימוש ומדיניות הפרטיות**



## ניוזלטר מתחם בנייני האומה

מגדלי משרדים	שני בתי מלון	מרכז קונגרסים בשטח של 55 אלף מ"ר
דיור מוגן	שטחי מסחר ופנאי	אולמות תצוגה ושטחי תערוכות

כיום מרכז הקונגרסים כולל 12 אלף מר של שטחי תצוגה לתערוכות ו-27 אולמות, ביניהם אודיטוריום אוסישקין עם 3,000 מושבים. במרכז ייבנו שטחי תערוכות ואולמות תצוגה רב-תכליתיים - EXPO בשטח של 9,000 מ"ר בגובה של 12 מטר. "המרכז יוכל לארח קונגרסים ותערוכות בינלאומיות", אומרת אלטמן. "כל אירוע כזה מכניס עשרות מיליוני שקלים לבתי מלון, מוזיאונים, מסעדות וספקי שירותים".