

צנרת התכנון



גני תקווה





הילה ציאון פורסם: 23.08.20, 15:07



שיתוף בפייסבוק

הדפסה

שליחת כתבה

תגובה לכתבה

בנייה חדשה בבני תקווה: הוועדה המחזית לתכנון ובנייה מרכז שבמינהל התכנון הודיעה היום (א') כי אישרה להפקדה להתנגדויות הציבור תוכנית מתאר כוללת ליישוב הגובל בפתח תקווה וקריית אנו. התוכנית כוללת תוספת של 1,700 יחידות דיור חדשות עבור יעד של כ-32 אלף תושבים.

- "תוקעים פרויקט בקלות בלתי נסבלת": החסמים בענף הבינה שלא מדברים עליהם
 - בדרך ל-60 קומות בצומת מעריב? רוח גבית להקמת מגדל ענק בת"א
 - למרות התנגדות השכנים: אושרה סופית הקמת מלון ליד הים בהרצליה
- << ליספורים הכי מעניינים והכי כלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

התוכנית חלה על שטח כולל של כ-2,100 דונם, כאשר עיקר הפיתוח יהיה בצפון היישוב ובמסגרתו יוקם אזור תעסוקה בשטח של 281 אלף מ"ר כולל שטחי מסחר. אזור התעסוקה ייבנה מצפון לקריית אונן, באופן שישרת את שתי הרשויות המקומיות.



גני תקווה. תוספת לכ-32 אלף תושבים

X							
מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו							
אודות ועזרה				כלים ושירותים			
כתבו אלינו	ארכיון	הפוך לדף הבית	קניות מניות שער הדולר שער היורו דרושים מחירון רכב דירות להשכרה				
עזרה	מרכזי המבקרים	פרסמו אצלנו	קופונים מחירון דירות רכב חדש דירות למכירה לוח רכב יד שניה בעלי מקצוע				
מדיניות פרטיות	Israel News	אנציקלופדיה	עברית דירות חדשות ynetArt ידיעות בתי ספר מנוי למגזין ידיעות אחרונות				
תנאי שימוש	אודות האתר	רכישת מנוי ynet+	פיתוח אתרים פיתוח אפליקציות חיפוש דירות להשכרה דירות למכירה מיד שנייה ספרשת				
מפת האתר	RSS		ymath - בני גורן דירות פרוייקטים חדשים				

ערוצי תוכן							
חדשות	בריאות	Xnet	תיירות	יחסים	דילים	mynet	Бести
כלכלה	מחשבים	יהדות	אוכל	אסטרולוגיה	כלכליסט	פרוגי	
ספורט	Pplus רכילות	דעות	רכב	מעורבות	בלייזר	Yschool	
תרבות	מימון	צרכנות	בעלי חיים	לאשה	מנטה	kick	

היכנסו לאתר

מודעה

בנוסף, מציעה התוכנית, שנערכה על ידי איזון אדריכלים ובוני ערים, לשמר את מערך השטחים הפתוחים הקיימים וחיזוקן על ידי פיתוח גנים נוספים בתחום השכונות החדשות

מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

X

לגדר המערכת בדרום רצועת עזה, אמש, עולה כי לוחמי צה"ל סיכלו ניסיון פיגוע עם מעצר המחבל ואיתור מטען חבלה וסכין. תצפיות צה"ל זיהו מחבל מתקרב לגדר המערכת, הלוחמים שקפצו לנקודה ועצרו את המחבל



(כביש מכבי) והעיר פתח תקווה, ממערב בקריית-אנו, מדרום בסביון וממזרח במושבים גת רימון וכפר מעש.

יו"ר הוועדה המחוזית מרכז, שירה ברנד, ציינה כי "בד בבד עם קביעת יעד אוכלוסייה של 32 אלף תושבים, מבטיחה התוכנית בסיס כלכלי איתן וארוך טווח ליישוב גני תקווה, ותאפשר איכות חיים לכלל תושבי היישוב".

מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו על זה

שליחת כתבה שתף ב- שתף ב-

תגיות: גני תקווה צנרת התכנון מינהל התכנון בנייה

פתיחת כל התגובות

לכתבה זו פורסמו 13 תגובות ב13 דיונים

תגובה חדשה

- הצגת: מהסוף להתחלה
13. היה אמור להיות שם פארק (לת) (30.08.20)
 12. כבר עכשיו פקקים מטורפים בבוקר. חצי שעה להגיע ל471(לת) (26.08.20)
 11. אין ברירה תושבי ישראל רוצים לגור ולעבוד במרכז(לת) יעקב, קרית אנו, (26.08.20)
 10. תתרחקו. המקום הופך להיות נשלט ע"י דתיים קיצוניים לילך מוד, (25.08.20)
 9. אסון(לת) ישראלי, (25.08.20)
 8. איך אפשר לדחוס 32000 איש בלי פיתוח של תשתית?(לת) ליז, (25.08.20)
 7. לא ברור מה הקטע (לת) מיר, (24.08.20)
 6. ליזי (לת) מור, (24.08.20)
 5. לא צפוף מספיק באמת (לת) הדר, (23.08.20)
 4. מעמיסים על תשתיות ישנות. פקקים מטורפים(לת) (24.08.20)

טען תגובות נוספות

חוסכים ומרוויחים



כמה יעלה לכם מעבר כנסו לבדוק <<



מבצע לוהט באתר RUNY! לא משלמים לפני שמודדים



טלוויזיה 40" LED רק 499 ₪ אספקה מהירה



מעצבים אלבומים ב 40% הנחה צברו חוויות ועצבו



ביטוח הרכב מסתיים החודש? לקבלת הצעה <<

לאתרנים נוספים: חיפוש טיסות חכם בעלי מקצוע מסעדות גליים חתונות אלבומים רכב חדש Ynet ביטוח מימון Ynet

דירות | רכב | יד שניה | דרושים | פרסמו מודעה | עוד

נכסים חמים מתוך



מגדל פנורמה בפ"ת
לגור ממש על הפארק! 5/6 חד' מ-2,350 מיליון ש"ח בתנאים גמישים

פרטים נוספים



סמוך לשמורת טבע
מגוון דירות בחלומות וסבינוים, קרית ביאליק, בסטנדרט גבוה

פרטים נוספים



מול קיסריה והים
הזדמנות אחרונה בין הטבע לים החל מ-1,450,000 ₪ אכלוס מידי

פרטים נוספים



חלומות גבעת שמואל
מבצע מימון עד 1,000,000 ₪ על מגוון דירות לכניסה מיידית

פרטים נוספים



משתדרגים לראשל"צ!
דירות חד' בהטבות משתלמות ותנאים מיוחדים במיקום הטוב ביותר

פרטים נוספים



הפארק - מודיעין
'קסים 7 חד' ענקיים עם גדולות

פרטים נוספים

הדירות, התוכניות והמגזרים שמחכים לפעולה: היו"רית והמתכנתת החדשות של הוותמ"ל צריכות להיות מוכנות לאתגר

אדית בר, שמונתה ליו"רית הוועדה הארצית לתכנון מתחמי דיור מועדפים, והאדריכלית סיגי בארי, שמונתה למתכנתת הוועדה, נכנסות לגוף תכנון עתיר השפעה ושמי במחלוקת, ויש להן הרבה עבודה
 גיא נרדי 26/8/20

לפני שבועות אחדים הודיע שר הפנים אריה דרעי על שני מינויים חדשים ב**הוותמ"ל** (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור): אדית בר, מנהלת מינהל הפיתוח במשרד הפנים, מונתה ליו"ר, והאדריכלית סיגי בארי, מנהלת אגף פרויקטים לאומיים במינהל התכנון, מונתה למתכנתת הוועדה.

בר ובארי, שיעמדו מעתה בראשות אחת מוועדות התכנון רבות ההשפעה במדינה, מצטרפות אליה בתקופה מאתגרת: מתחילת 2020 אושרו על ידי הוותמ"ל 8,500 יח"ד בלבד - פחות משישית ממספר יחידות הדיור שאישרה אשתקד; התוכניות הגדולות שעליהן הן מופקדות מעתה - בעיקר התחדשות עירונית ותכנון לחרדים ולערבים - יהיו הרבה יותר מאתגרות ומורכבות מאשר תוכניות שקודמו בעבר על שטחים פתוחים; וכרגע גם שהוראת השעה המסדירה את פעילותה - קעה, ונמצאת בדיונים. "גלובס" ממפה את האתגרים הגדולים העומדים כעת בפני הוותמ"ל.

1. התפקידים הבכירים: שני חילופים בבת אחת

בתחילת חודש יולי השנה הודיעה דקלה פרסיקו, שהייתה מתכנתת הוותמ"ל, על התפטרותה. פרסיקו, בת 39, מתכנתת ערים בהכשרתה, כיהנה בתפקידה כחמש שנים וחצי והובילה את קידומן של תוכניות רבות. שבוע לאחר מכן הודיע אריאל יוצר, בן 40, סגן ראש אגף התקציבים באוצר ויו"ר הוותמ"ל, על התפטרותו. בתחילת אוגוסט כבר הודיעה שותפות ישראלמקו לבורסה כי יוצר ימונה למנכ"ל השותפות. פרסיקו הודיעה שהיא עוזבת את השירות הציבורי, אולם לא הודיעה לאן. משמעות הדבר היא כי שני התפקידים הבכירים בוועדה נעזבו בבת אחת ואישו בבת אחת, וכאמור בתקופה מורכבת.

בר ובארי לא מונו במקרה. לשתייהן ניסיון רב שרכשו במינהל התכנון, ולבר גם ניסיון במשרד הכלכלה בסיוע לעסקים קטנים ובמשרד הפנים בעבודה עם רשויות מקומיות - ניסיון רחבי שהיא תידרש לו כיו"רית הוותמ"ל.

2. מספר הדירות שאושרו: ירידה משמעותית

הוותמ"ל הוקמה בשנת 2014 בתקופת כהונתו של יאיר לפיד כשר אוצר, על רקע הטענה שמוסדות התכנון "הקונבנציונליים", כלומר הוועדות המחוזיות, פועלים באיטיות ועל כן יש צורך בוועדה עוקפת, שתקדם תוכניות במהירות ותזרז "ייצור" של עוד ועוד יחידות דיור. ל"גלובס" נודע כי בשמונה וחצי החודשים הראשונים של 2020 קידם מינהל התכנון את אישורן של 41,595 יחידות דיור, מהן אושרו על ידי הוותמ"ל 8,500 יחידות דיור בלבד. על פי הנתונים האלה ניתן להעריך שעד סוף השנה יעמוד מינהל התכנון ביעדי מלאי הדיור הנדרשים, ואולם אין ספק שתוצרי הוותמ"ל קטנו באופן משמעותי. רק לצורך סדר הגודל, בחמש השנים שעד סוף 2019 תכננה הוותמ"ל 226 אלף יחידות דיור.

"ברור שקצב אישור יחידות הדיור השנה נמוך באופן משמעותי בגלל השיקולים האובייקטיביים - בחירות, המעבר למשרד הפנים, תחלופת כוח אדם ואי הארכת הוראת שעה", אומרים גורמים המעורים בנושא. "ברור גם שצריך להגביר את הקצב". מצד שני, העובדה שיו"ר הוותמ"ל החדשה היא בכירה במשרד הפנים ולא האוצר, משמעותה שהיא מייצגת את האינטרסים של הרשויות המקומיות, שתוכניות ענק לא תמיד עובדות לטובתן, והיא תצטרך לבנות מחדש את ארגז הכלים של הוועדה.

3. הוראת השעה בדיונים: ביתניים הסמכויות מוגבלות

חוק הוותמ"ל נחקק כהוראת שעה, במטרה לקדם "ביעילות ובמהירות" מתחמים גדולים לדיור על אדמות מדינה. בחודש מרץ 2018, אחרי דיונים סוערים, החליטה ועדת הפנים של הכנסת להאריך את תוקף פעילות הוועדה עד מאי 2019, בשני תנאים: אחד, שתתקיים הידברות עם הרשויות המקומיות שבתחומן המתחם לפחות שבועיים לפני ההכרזה עליו כמתחם מועדף לדיור, כך שעמדתן תוצג בפני חברי קבינט הדיור; ושני, שהוותמ"ל תפעל ככל הניתן בהתאמה לתכנון הארצי והמחוזי. בפועל נשארה הוראת השעה בתוקף עד מאי 2020 בשל פיזור הכנסת.

מאז תחילת יוני בעצם אין הוראת שעה בתוקף. עד שיאושר החוק החדש, הוועדה מקיימת ישיבות אך סמכויותיה מוגבלות ביותר - אין בכוחה לאשר תוכניות חדשות להפקדה, אלא רק לדון בהתנגדויות ולאשר תוכניות.

השבוע יועלה החוק לדיון בוועדת השרים לענייני חקיקה, וקשה להניח שהוא יעבור בשקט.

לקראת הדיון בהארכת תוקף חוק הוותמ"ל, שהיה אמור להתקיים במועצה הארצית לבנייה בתחילת יולי, הוגשו התנגדויות רבות מכיוונים שונים. במשרד החקלאות טענו: "אחרי חמש שנים... אין מקום להאריך עוד את תוקף הוראת השעה כלל".

איגוד המתכננים הבהיר כי "האיגוד מתנגד להארכת חוק הוותמ"ל בכלל ולהגדלת סמכויותיו בפרט. דרוש תכנון שיווני, שקוף, ומשתף, המחזק את הרשויות והוועדות המקומיות ואת התכנון הכוללני והצופה פני עתיד".

גורמים המעורים בקידום החוק כעת אומרים כי "משיחות ששר הפנים קיים עם גורמי מקצוע, רשויות מקומיות, משרדי ממשלה ויו"רים של הוועדות המחוזיות ועוד, הוא הגיע למסקנה שאין מנוס אלא להאריך את הוראת השעה, אבל עם דגשים שונים. זו לא התוצאה הסופית. שר הפנים מודע לכך שבדיונים בוועדה בכנסת, יצטרכו להיות עוד דיוקים ועוד שינויים, גם

על שטחים פתוחים, אולי לרסן עוד את תופעת הפרבור, לתת ביטוי לצרכים המוניציפליים". המועצות האזוריות אף פנו לבית המשפט בעניין חוק הוותמ"ל, ובמשרד הפנים יצטרכו לנהל דיאלוג גם איתן וגם עם שר החקלאות.

נקודה נוספת ומשמעותית ביותר שתועלה היא עניין ההתנגדויות. לפי החקיקה הקודמת, הוותמ"ל מחויבת למנות חוקר שדן בהתנגדויות, בניגוד לוועדה מחוזית שאינה חייבת למנות חוקר ויכולה לקבל החלטה בעצמה.

לפי הצעת החקיקה החדשה, הוועדה לא תהיה חייבת למנות חוקר, אלא תוכל לשמוע התנגדויות בעצמה, בדומה לוועדה מחוזית. "עצם האקט של מינוי חוקר מעכב לעתים את הל"ז. ולכן אופציית שמיעת ההתנגדויות היא רק כדי לאפשר לוועדה פרוצדורה יותר מהירה. זה לא מבטל חלילה את האופציה להתנגד", אומרים גורמים בסביבת הוועדה.

4. תכנון מתחמי התחדשות עירונית: משימה מסובכת בהרבה

עד 2017 טיפלה הוותמ"ל בעיקר בתוכניות בשטחים הפתוחים על קרקעות מדינה. בשנת 2017 הורחבו סמכויותיה של הוועדה, והיא החלה לטפל גם בתוכניות על קרקע פרטית מרובת בעלים וגם במתחמי פינוי בינוי. כמו כן, הוועדה הציבה, לראשונה, יעדי תכנון לחברה הערבית והחרדית. 15 התוכניות שאושרו בשנת 2019 מסמנות את השינוי בעבודת הוועדה: ארבע תוכניות פינוי בינוי, חמש תוכניות ביישובים ערביים ותוכנית אחת המיועדת לחרדים. בשנת 2019 אושרו בוותמ"ל 65 אלף יחידות דיור, כ-70% מהן היו במתחמי התחדשות עירונית.

הצעה המקודמת עתה בוועדה אמורה להתמקד בקידום התחדשות עירונית מתחמית, ציפוף לאורך מערכות הסעת המונים, תכנון ייעודי למגזר החרדי והמשך התכנון במגזר הערבי.

גורמים המעורים בנושא אמרו ל"גלובס" כי "שר הפנים דרעי רואה בוותמ"ל כלי מרכזי למדיניות שתיתן עדיפות ברורה להתחדשות עירונית. גם גורמים כמו רמ"י ומשרד השיכון, שהיו מאוד מעורבים במתכונת הקודמת, מודעים לכך שאין מנוס אלא להתחיל להסיט את הספינה הכבדה הזאת להתחדשות עירונית. לציפוף, לטיפול במרכזי הערים. הדגש השני הוא טיפול במצוקת הדיור של החברה הערבית והחרדית. יהיו גם מתחמים גדולים, כמו בסיבוב הקודם של הוותמ"ל, אבל לא באותם היקפים.

"המטרה הוא עניין דרמטי, והוא ישפיע גם על התחדשות עירונית, תוספת דיור, עירוב שימושים והשבחה. מוסדות התכנון יצטרכו לעבוד יחד מול האירוע הלאומי, האתגר המורכב הזה".

בסביבות הוועדה אומרים כי בכל מה שקשור לתכנון תשתיות, יש יתרון ברור למוסד לאומי. "אפילו הוועדות המחוזיות מודות שמאוד קשה להן לכפות תשתיות על הרשויות המקומיות. אף אחד לא רוצה את זה אצלו. בהתחדשות עירונית זה קצת יותר מורכב, אבל גם כאן יש יתרון למוסדות תכנון ארציים".

אותם גורמים מתכוונים לכך שפתרונות יצירתיים להתחדשות עירונית, כמו קביעת מדיניות, הקצאת מקרקע משלימה - ובעיקר אם היא מחוץ ליישוב, עניין שרמ"י מתנגדת לו - יכולים להיות מטופלים ברמה הארצית, ולא בוועדה המחוזית.

"השר דרעי לא ייתר על המהלך של קרקע משלימה במרכז הארץ", אומרים גורמים בענף. "נכון, יש לזה מתנגדים מאוד חריפים, בעיקר משרד האוצר, אבל אלה סוגיות כבדות משקל ובודאי לא ברמה של ועדה מקומית".

האתגר של הוותמ"ל בהקשר זה יהיה לא לחזור למתכונת הקודמת של הוותמ"ל, שבו במובנים רבים, היד הייתה קלה על ההדק, וגם תוכניות שהיו אמורות להיות מטופלות ברמה המקומית, טופלו בוותמ"ל. במינהל התכנון ובמשרד הפנים יצטרכו לעמוד על המשמר בעניין זה".

5. תכנון לחרדים ולערבים: ליצור תמהיל בערים קיימות

אחד האגוזים הקשים לפיצוח הוא תכנון מגורים לחרדים ולערבים - שתי קבוצות שנמצאות במצוקת דיור קשה. ההנחה בענף היא שהוותמ"ל תיזהר מלהקים ערים חרדיות חדשות, למרות הצורך לפתור את בעיית הדיור בחברה החרדית. "מאוד ברור להם שצריך להיזהר ממבצב שבו מוקמות עוד ערי עוני שאין להן איזון מוניציפלי ראוי - מקורות הכנסה, תעסוקה", אומרים בענף.

"אם תהיה תוספת של אוכלוסייה חרדית צריך יהיה לייצר איזון כדי לא לדרדר מוניציפליטת את הרשויות האלה", אומרים גורמים המקורבים לוועדה. "צריך לייצר תמהיל אוכלוסייה סביר. לא חושבים במושגים של מניעת כניסה של חרדים או ערבים ליישובים מעורבים, חס וחלילה, אבל חושבים על מדיניות שלא תסכן את האיתנות המוניציפלית של הרשויות, באמצעות מנגנונים תכנוניים ואחרים: חלוקת הכנסות, שטחי שיפוט, תקציבים ועוד".

רמ"י: "ירידה באישרורים תשפיע על המחירים"

מרמ"י נמסר בתגובה לירידה במספר היחידות שאושרו על ידי הוותמ"ל: "לוחות הזמנים שקצב חוק הוותמ"ל ויעילות הוועדה אפשרו את העמידה ביעדי התכנון בחמש השנים האחרונות. כ-146 אלף יחידות דיור ביוזמת רמ"י אושרו בשנים אלו במסלול זה. הקיפאון שנוצר לאור הנסיבות הקיימות מעלה את החשש שכמויות יחידות הדיור שיקבלו תוקף בשנים הקרובות יירדו בהיעדר הכרזות עבור תוכניות שייכנסו למסלול המהיר של הוותמ"ל בחודשים האחרונים.

"לירידה שעשויה להיווצר במספר התוכניות המאושרות הקיימות על המדף השפעה ישירה על עמידה ביעדי השיווקים של רמ"י וכיוצא בזאת על מחירי הדיור בארץ. מומחיות הוותמ"ל בטיפול בתוכניות גדולות ובמתן פתרונות תשתיתיים מורכבים, וכן הצוות המלווה לשלבי הפיתוח אשר פועל במסגרת פעילות הוועדה, אפשרו קידום תכנון מורכב וטיפול ומעקב אחרי התניות תשתיות. היעדרו של מנגנון זה עשוי ליצור עיכובים בטיפול בהתניות תשתיות וכפועל יוצא עיכובים בתכנון, פיתוח ושיווקים עתידיים ברמ"י".

אדית בר

בת 39, נשואה ואם לשלושה? בעלת תואר ראשון במנהל עסקים ומדע המדינה, ותואר שני במנהל עסקים, שניהם מהאוניברסיטה העברית? בשנתיים וחצי האחרונות מכהנת כמנהלת מינהל הפיתוח במשרד הפנים? קודם לכן שימשה במשך חמש שנים כסמנכ"לית תקציבים והון אנושי במנהל התכנון במעברו למשרד האוצר, ובעבר שימשה כמנהלת תכנית חונכות עסקית לעסקים קטנים ובינוניים במשרד הכלכלה? בצבא שירתה כמדריכת חי"ר

סיגי בארי

בת 44, בעלת תואר ראשון באדריכלות ותואר שני בעיצוב אורבני, שניהם מבצלאל? קודם לכן כיהנה כמנהלת אגף פרויקטים לאומיים במנהל התכנון במסגרת תפקיד זה קידמה את התוכנית האסטרטגית של מדינת ישראל לתעסוקה? בעבר שימשה יועצת לשכת התכנון במחוז ירושלים, אחראית על תכנון התחבורה ברמה אסטרטגית, מנהלת שימור ארצית, ואחראית על קידום תוכניות ארציות מפורטות לתשתיות על התומכות בפינוי מחנות צה"ל

פעילות הוותמ"ל

? 8,500 יחידות דיור בלבד אושרו על ידי הוועדה מתחילת 2020 לעומת

2019 ב-65,000

? 226,000 יחידות דיור אושרו על ידי הוועדה עד סוף 2019

? 66 תוכניות מפורטות אושרו למתן תוקף

? 22,000 יחידות דיור אושרו עד היום ביישובים ערביים

☒ סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

תקדים: מרכז העיר נתניה יחולק ל-120 מתחמי התחדשות עירונית

בעירייה טוענים שהמתווה העירוני שצפוי לעלות לאישור מועצת העיר בימים הקרובים יגביר את הוודאות עבור כל הגורמים בתחום • מנגד טוען אדריכל מקומי: "העירייה רוצה שיזמים יפתחו את נתניה במחירי הפסד. הם לא רוצה בנייה למגורים, אלא רק לתעסוקה"
גיא נרדי 24/8/20

סוגיית התחדשות מרכזי הערים מעסיקה את כל הערים הוותיקות. בתל אביב למשל המציאו את תוכנית הרובעים, שקובעת מדיניות זכויות בנייה ותמורות קבועות לרובעים 3 ו-4. בעיר רמת גן, פרסמו לפני כשנה מסמך מדיניות תמ"א 38 שמתייחס לכל העיר כולה.

לעומת זאת, בעיר נתניה, ידונו בשבוע הבא במסמך מדיניות התחדשות עירונית, ראשון מסוגו, שיחלק את מרכז העיר נתניה ל-120 מתחמים, שכל אחד מהם תהיה מדיניות התחדשות עירונית שונה ומותאמת למיקום, לתשתיות הקיימות (בתי ספר, בתי כנסת, פארקים, תחבורה), לאדריכלות, למצב המבנה, למצב החברתי של הדיירים ולהערכת שמאי. על פניו, המסמך אמור לייצר ודאות בנוגע להליכי התחדשות עירונית.

עם זאת, יזמים, אדריכלים ועורכי דין, טוענים שמדובר במדיניות שנועדה לצמצם את היקף פרויקטי ההתחדשות העירונית. כך, למשל, מתחם מס' 63, שגבולותיו הם הרחובות משה שרת, גולומב, משה שפירא ובר אילן ובמרכזו גן הגיבורים. מתחם זה מאופיין בבנייה צמודת קרקע. המסמך קובע שלא תתקיים במתחם זה התחדשות עירונית ע"פ תמ"א 38 וגם לא פינוי-בינוי. לעומת זאת, מתחם 83, התחום ברחובות פרישמן, גליקסון, פרוג וצייטלין, ומאופיין במבני H בגובה 4-5 קומות, מיועד להריסה ובנייה מחדש ולא תותר בו תמ"א 38, כלומר חיזוק כולל תוספת.

גבולותיו של מתחם 53 הם הרחובות סוקולוב, שרת וגולומב והוא אקלקטי למדי. מתחם 53 כולל בנייה ותיקה וחדשה, גבוהה וגם נמוכה. כך או כך, ההנחיות קובעות כי כל המתחם מיועד לפינוי בינוי ולא תותר תמ"א 38 אלא במקרים בודדים וגודל הדירה הממוצעת יהיה בו 115 מ"ר.



"מרכז העיר מאוד מורכב מבחינת טיפוס הבנייה"

האדריכל ארז טל, מהנדס העיר נתניה, מסביר שעיריית נתניה מבקשת לייצר אצל היזמים ובעלי הדירות ודאות: "המינע המרכזי להשתמש בטכניקה הזאת הוא שמרכז העיר נתניה מאוד מורכב מבחינת טיפוס הבנייה. יש בו בנייה רוויה, בנייה של צמודי קרקע, מבנים משנות ה-50 וה-90, דירות מאוד גדולות וגם מאוד קטנות. השוני של מחירי הדירות במזרח ומערב העיר גדול. אנחנו לא יכולים לקבוע מדיניות גורפת ולכן החלטנו לעשות את זה באמצעות מסמך מדיניות שיקבע מסגרת תכנונית שמייצרת ודאות ויהיה קל לעשות אותה ולעדכן אותה".

טל מסביר שהאינטרס של העיריה היה לייצר מכפיל צפיפות נמוך ככל האפשר: "במרכז העיר יש כעת כ-30 אלף יח"ד, כשמספר היחידות הפוטנציאלי הוא 34 אלף, ואנחנו מעריכים שבפועל לא יתממשו יותר מ-15 אלף יח"ד. רוב מרכזי הערים לא יודעים לשאת תוספת כזאת. אנחנו הבנו שכדי שהתוספת הזאת תתממש יש לפזר אותה בכל מרחב ההתחדשות. יש לעשות את זה כך שכל אחד מהפרויקטים המקודמים יוסיף כמה שפחות יח"ד".

אנשי נדל"ן מסוימים טוענים שהתוכנית שלכם יצרה מצב שהרווח שהתוכנית העירונית תייצר עבור היזמים נמוך מדי. מה יאפשר את התממשות ההתחדשות?

"מה שקורה נכון להיום בארץ זה שיש חוסר ודאות תכנוני גדול. כשאתה מתחיל את הדרך ומשקיע מיליון שקלים בתכנון אתה לא יודע אם אחרי שנה תגלה פתאום שתכננת תמ"א, אבל יש תב"ע שמונעת את זה, או להפך. כל אחד היה מקבל משהו אחר. ברגע שאתה לא יודע איזה תמורות אתה יכול לתת לדיירים, מה תקן החניה, אתה מקשה מאוד על היזם. כשאתה מבין שיש מדיניות שקופה ואחידה ויכולת שלנו לקדם תכנון מפורט מהיר יחסית והיתר, זה מאוד כלכלי עבור היזם".

"לא יכול להיות שמקדמים מסמך מדיניות שאי אפשר להתנגד אליו"

עו"ד שלמה רוזנוסר, לשעבר חבר מועצת העיר נתניה: "כעו"ד המייצג עשרות יזמים ובעלי דירות רבים בפרויקטים של התחדשות עירונית ראיתי לאחר עיון במסמכי המדיניות, כשלים בהנחות תכנוניות וטעויות תכנוניות ונסקיות שיגרמו לכך שהמדיניות תיכשל. כדוגמה ניתן לקחת את אופי העיר נתניה, שבה בעלי דירות אינם מסכימים לחזית מסחרית או שילוב משרדים בבניין. דרישה של העירייה לעשות כך תגרום לביטול היכנות של התחדשות עירונית. מה שקורה זה שפרויקטים שתוכננו והוצאו בגינם מאות אלפי שקלים לאחר קבלת אישור עקרוני מגורמי התכנון בעירייה יירקו לפח אם תתקבל המדיניות כלשונה - דבר שיוליד תביעות כספיות כנגד העירייה".

אדריכל מקומי שפועל בעיר ושלל רוצה להיחשף, הסביר ל"גלובס" כי הוא מוצא בעייתיות בקידום המתווה העירוני. "הליך ציבור הוא נדרש ולא יכול להיות שמקדמים מסמך מדיניות שאי אפשר להתנגד אליו, ללא הערות של הציבור. היה צריך לדאוג לזה שאדריכלים, עורכי דין ויוכלו לתת את הביקורת שלהם, ולו גם למראית עין. אין ספק שזו עבודה מקיפה, אבל הבסיס שלה הוא דוח שמאי. המכפילים ואחוזי הרווחיות שעיריית נתניה מציגה לא תאפשר לקדם פרויקטים. עיריית נתניה רוצה שיזמחו את נתניה במחירי הפסד. בסופו של דבר, עיריית נתניה לא רוצה באמת בנייה למגורים, אלא רק בנייה לתעסוקה. הם לא רוצים שהפינוי בינוי הזה יצא לפועל".

יו"ר ארגון הקבלנים בנתניה, רפי זנזורי, מסר ל"גלובס" כי "העיר זקוקה נואשות להתחדשות כדי להישאר עיר מטרופוליטית חזקה עם לב פועם ותוסס. זאת אף על פי המדיניות המוצהרת של ראש העיר והוועדה המקומית. לצערי המדיניות המוצעת לא הוצגה תוך שיתוף ציבור ראוי ואמיתי. אנו כארגון הכנו עבודה שמאית רחבת היקף ע"י טל אלדרוטי, השמאי הממשלתי לשעבר, שמראה פערים משמעותיים מהמודל החלקי שהוצג באתר העירייה, דבר שיגרום לכך שהמדיניות לא תוכל להתממש וימנע מתושבים רבים את הסיכוי לשיפור משמעותי באיכות החיים ובזכות לחיות בבית בטוח. נפעל בכל האמצעים שעמדתנו תישמע לטובת העיר, לטובת התושבים ולטובת כל העוסקים בענף".

אורנה אביקזר, פעילה חברתית ובעלת אתר חדשות מקומי בנתניה: "מדובר בשערוריה! אנחנו נתקלים שוב ושוב במצבים בהם אין שיתופי ציבור לתושבים ב'זמן אמת' ותוכניות עוברות ומאושרות מתחת לראדאר וללא ידיעת הציבור. המקרה הזה חמור כפליים היות ומהנדס העיר לא טרח ולא טורח להציג את מלוא החומר אפילו בפני חברי המועצה. אפילו לא מידע בסיסי כמו הרווחיות שמנוגדת לתקן 221? זה הרי לא יקבל אף מימון בנקאי. פשוט הזוי ומקומם".

תקן הבנייה הירוקה הוולונטרי יהפוך למחייב החל ממרץ 2022

תקנות הבנייה הירוקה יכנסו לתקוף בכל הארץ, כך סיכמו היום שר הפנים אריה דרעי והשרה להגנת הסביבה גילה גמליאל • התקן נכנס לתוקף לפני 15 שנים, אבל מאחר שהוא וולונטרי רק כאלף בניינים נבנו לפיו
 גיא נרדי 26/8/20

שר הפנים אריה דרעי והשרה להגנת הסביבה גילה גמליאל סיכמו הבוקר שתקנות הבנייה הירוקה יכנסו לתקוף בכל הארץ החל מחודש מרץ 2021 ובהדרגה לכל סוגי הבניינים. התקנות קודמו על ידי מינהל התכנון והמשרד להגנת הסביבה, בהתייעצות עם השלטון המקומי, התאחדות בוני הארץ, המועצה לבנייה ירוקה וגורמים רבים נוספים. יש חשיבות רבה להחלטה שהתקבלה היום, משום שכל יזם שהפרויקט שלו יצא לפועל החל ממרץ 2022 יחוייב בבנייה ירוקה

התקן הישראלי לבנייה ירוקה, ת"י 5281, הוא תקן מתכלל העוסק בכל תחומי הבנייה ומתייחס למגוון שיטות תהליכים, חומרים ומוצרים וכן לכל מהלך חיי הבניין - תכנון, פיתוח השטח, ביצוע הבנייה, תמיכה ותחזוקה. השיטה שלפיה פועל התקן היא שניתן לצבור נקודות בנושאים שונים לקבלת תו על ידי מכן התקנים. בניין יכול לקבל דירוג מוכבד אחד (הבסיסי ביותר) ועד חמשה כוכבים (דירוג מצטיין). עד עתה התקן היה וולונטרי, ולמרות שעברו 15 שנים מאז שהגו אותו, נבנו לפיו רק כ-1,000 בנייני מגורים, משרדים ומבני ציבור בכל הארץ.

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

שר הפנים, אריה דרעי: "מדובר בבשורה של ממש לתושבי ישראל. התקנות החדשות יתרמו להעלאת איכות הבנייה בישראל ולצמצום פער בין ערי המרכז לפריפריה. בנוסף, מעבר לחיסכון באנרגיה, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, התקנות יתרמו רבות לצמצום פליטות גזי החממה ובכך להעלאת איכות החיים של התושבים".

השרה להגנת הסביבה, גילה גמליאל: "מדובר במהפכה סביבתית, המצטרפת למאמצים המקומיים והבינלאומיים להגנת הסביבה. בנייה ירוקה מבטיחה לדירים איכות חיים בדלת אמותיהם ובסביבת מגוריהם לאורך שנים, ומסייעת לצמצום פליטות גזי חממה, זיהום אוויר, מפגעי פסולת בניין וחשיפה לחומרים מזיקים. בתל אביב וברעננה כבר בונים בניינים חסכוניים ויעילים, ומהיום גם בטירת הכרמל, במעלות ובסכנין. בניין שמוקם היום יעמוד על תילו 50 ו-100 שנים. נבטיח שהוא יהיה הטוב ביותר מיום הקמתו ובעת הזו".

יעל ביגון חן, מנכ"לית המועצה הישראלית לבנייה ירוקה: "אנחנו רואים בהחלטה מחויבות של הממשלה לקדם את התחייבויות ישראל לצמצום פליטות במסגרת הסכם פריז ואנחנו מצפים להמשך העבודה הן בהטמעה נרחבת ואיכותית של התקנה בכל הארץ גם במקומות מרוחקים והן בהצבת יעדים שאפתניים יותר בהמשך בכל הקשור לבנייה ירוקה ובנייה מאופסת אנרגיה וכן בהטמעת קיימות בתכנון העירוני, בפיתוח המרחב הציבורי במציאת חלופות לתכנון מוטא רכב ובעידוד תחבורה חליפית".

מאיה קרבטרי, מנהלת תחום תכנון וסביבה פורום ה-15: "אנחנו מברכים על אישור התקנות הארציות לבנייה ירוקה, המבוססות על מדיניותו של הפורום. החלטה חשובה זו משלימה את התהליך שהוביל הפורום לאימוץ התקן גם ברשויות, כגון אשקלון ובתי-ים, שכבר אימצו (ורשויות נוספות רבות שנמצאות בתהליך) ויאפשר להרחיב אותה לכל הרשויות בארץ. בין השאר סייע הפורום בניסוח וקידום התקנות הארציות. הפורום מתכוון להמשיך ולקדם את נושא הבנייה הירוקה בישראל, ולהוביל מדיניות בנייה ירוקה מתקדמת בערים החברות במדיניות המשותפת".

דנה וישקין, יו"ר התאחדות האדריכלים ומובילת קבוצת "רישוי שפוי" מסרה כי "אני מציעה לכל החוגים והמבכרים לקרוא את התקן. אין מחלוקת בנוגע לצורך בבנייה ירוקה, אך יותר משהתקן מעודד קיימות, הוא מקדם את האינטרסים של הגורמים הפועלים להחלתו, אשר יצרו תעשייה ענפה של יעצים ומלווי בנייה ירוקה, 'מכוני התעדה', קורסים, הסמכות ותעודות מטעם עצמם.

"התקן מאגד בתוכו דרישה לעמידה בתקנים מחייבים ממילא, דרישות הנובעות מאינטרסים כלכליים, ובדיקות של נתונים שאינם בשליטת מבקש ההיתר, לרבות נתונים היסטוריים, גאוגרפיים, אקלימיים ואקולוגיים, דירוג המיקום לפי אזורי ביקוש, ונתונים תלויי תכנון עירוני, לרבות תמהיל בנייה ותחבורה ציבורית.

"מדובר בעוד בירוקרטיה מיותרת במקום להשקיע בהנגשת מידע חיוני (לרבות חשיפת התקנים המחייבים לציבור), בתמריצים, ובעדכון דרישות התכנון כך שיאפשרו תכנון ירוק".

בלעדי לכלכליסט

המטרו עוד לא נחפר אבל כבר יוצר פקקים

היטל השבחה גבוה של 75% שהמדינה מקדמת לנכסים שירוויחו מקרבה למטרו יוצר אי ודאות בשוק, וכבר גורם לעיכוב עסקאות נדל"ן לאורך תוואי התחתית באזור המרכז

דור מרמור 20.08.20 12:21

חוק המטרו עוצר בשבועות האחרונים עסקאות קרקע רבות לאורך התוואי העובר בכל גוש דן, בשל אי הוודאות האדירה בנוגע לגובה היטל ההשבחה שיוטל על המוכרים. היטל ההשבחה הנהוג כיום עומד על 50%, והוא מגיע לעירייה במלואו, אך בטיטות חוק ההסדרים נקבע כי השבחה שתנבע מהמטרו תחויב במס של 75%, והוא יחולק בין הרשות המקומית, 40%, ובין המדינה, 35%. המס החריג הזה על מגרשים שלידם יעבור המטרו צפוי להוביל לערעורים ולהשגות רבות בשנים הבאות, וכבר כעת הוא מקשה על מפגש בין קונה למוכר.

קראו עוד בכלכליסט:

- עיריות דורשות מהאוצר כיסוי לתביעות נגדן בפרויקט המטרו
- חוק המטרו יאפשר למדינה להפקיע קרקעות לטובת שטחי מסחר
- לבעלי הנכסים בתוואי המטרו יש פחות מחודש להגיש התנגדויות - ולא כולם מודעים לכך

מערכת המטרו, שלפי תוכניות משרד התחבורה תתחיל לפעול ב-2030-2040, צפויה לכלול שלושה קווי הסעת המונים תת־קרקעיים באורך 140 ק"מ ו-110 תחנות בסך הכל, שיעברו ב-23 רשויות מקומיות. עלות הפרויקט נאמדת ב-150-200 מיליארד שקל. לפי האוצר, המס החריג שיוטל על בעלי מגרשים נועד לממן חלק מעלות העתק הזו, כמחצית לפי התחזיות הוורודות של אנשי האוצר.



צילום: נתע

על פניו, ההיטל החריג מוצדק נוכח העלות האדירה של הפרויקט וההשבחה המשמעותית שתנבע ממנו לבעלי המגרשים באזור. תוכנית מתאר ארצית חדשה, תמ"א 70, מגבשת בחודשים האחרונים את העקרונות להגדלת הצפיפות בעקבות המהפכה התחבורתית, שתעלה בעשרות ואף במאות אחוזים את הזכויות בעיקר ליד התחנות החדשות ותאפשר הקמת מגדלי ענק שיסתמכו על התחבורה הציבורית. אי לכך, כפי שמדגיש עו"ד אופיר סעדון, שותף במשרד מאיר מזרחי ושות', ההנחה היא שהגדלת היקף הזכויות תשמור על ערכה הכלכלי על אף המס הגבוה שיחול על בעלי הזכויות: "בעברית פשוטה, הטלת מס של 75% משווי הזכויות אמנם מותירה אצל הבעלים 25% בלבד משווי הזכויות, אך שווי זה שקול לשוויין של 50% מזכויות הבנייה ללא תוכנית המטרו".

עם זאת, כאמור, מדובר בחישוב תיאורטי ובעיקר אמורפי, לאור אי הוודאות האדירה והטווח הארוך של התוכנית



עו"ד אופיר סעדון: ניתן לקבוע שבחמש השנים הראשונות היטל יעמוד על 55%, בחמש השנים הבאות יעלה ל-65%, ולאחר מכן יגיע ל-75% הגרנדיוזית, בשעה שחבות המס בעת המכירה כעת עלולה להיות מאוד משמעותית. על אף פשטותו לכאורה של מנגנון המס, יש כרגע פער אדיר בין המועד בו תצמח התועלת מזכויות הבנייה החדשות לבין המועד בו ידרשו בעלי הזכויות לשלם את היטל ההשבחה בגין הזכויות.

כדי להעריך את שווייה העכשווי של התועלת העתידית שתצמח מאישור המטרו, מוכרחים כמובן להוון את התועלת להיום. סעדון: "שיעור ההיוון המקובל בנסיבות אי ודאות שכאלה – לפרויקט שיהיה מוכן בתוך כמה עשורים – הוא כ-8%, ובהתחשב באורך התקופה הרי שהערך הנוכחי של התועלת העתידית הוא כ-14% בלבד". לדבריו, המסקנה המתבקשת עבור הבעלים היא להימנע ממכירת זכויותיהם בשנים הקרובות, עד שהשפעתה של תוכנית המטרו על זכויותיהם תבוא לידי ביטוי.

סעדון סבור שבמשרד האוצר מוכרחים לבחון העלאה מדורגת של שיעור היטל ההשבחה: "ניתן לקבוע כי בחמש השנים הראשונות שיעור היטל ההשבחה הכולל יעמוד על 55%, בחמש השנים שלאחר מכן יעלה ל-65%, ולאחר חמש שנים נוספות יגיע לשיעור של 75%".

אפשרות אחרת היא שהמדינה תפקיע את הזכויות הנוספות שיתקבלו בעקבות העקרונות החדשים של תמ"א 70, והיא תוכל לסחור בהן בעתיד במסגרת "קרן מטרו" ייעודית, שתמכור את הזכויות הללו לבעלי מגרשים בסמוך לתחנות, שבודאי ישמחו לקבל אותן כשהמטרו כבר יתחיל לקרום עור וגידים.

במקביל, בזמן שבעלי מגרשים על ציר המטרו מחכים לראות מה יעלה בגורל המס החדש ובכמה יגדלו זכויות הבנייה שלהם, בעלי מגרשים מרוחקים יותר חוששים לירידה צפויה בערך קרקעותיהם בשל הריחוק מהתחנות, ציפוף הזכויות על הצירים עצמם והורדת זכויות במגרשים מרוחקים יותר. סעדון מזכיר שאותם בעלי מגרשים גם לא יוכלו לתבוע פיצויים על אותה פגיעה, שכן סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, שמאפשר תביעה על ירידת ערך בגין תוכנית פוגעת, קובע כי הזכות לתבוע היא על מקרקעין גובלים בלבד.

חוק המטרו בתצורתו הנוכחית (עדיין כטיטוט חוק הסדרים) הוא גורף ודורסני במיוחד. בממשלה מבקשים למנות פרויקטור למטרו בכל משרד רלוונטי, שיקדם תיקוני חקיקה ויורה לגופים שבאחריותו "לתעדף את הטיפול בפרויקט המטרו, הן מבחינת לוחות הזמנים לביצוע הפעולות והן מבחינת הקצאת כוח אדם ומשאבים".

גם הרשויות המקומיות מאוד לא אוהבות את הכיוון המסתמן. לא רק שהיטל ההשבחה שיגיע לקופתן יפחת מ-50% ל-40%, גם חוקי העזר שלהן לא יחולו על הפרויקט, ולא יוכלו למנוע למשל עבודות בשעות הלילה, וחוק רישוי עסקים והיתרי עבודה במתחמי התחנות יעברו מהן לידי משרד האוצר.

בנוסף לכך, לאחרונה נחשף ב"כלכליסט" כי העיריות חוששות מתביעות עתק מבעלי מגרשים שיופקו כדי להקים את תחנות המטרו. על פי החוק המסתמן, העיריות יצטרכו לממן מקופתן את ההליכים המשפטיים ואת הפיצויים הכספיים, במקרה שייקבעו כאלה. עיריית ת"א שלחה מסמך השגות לאוצר, שבו היא דורשת "כתב התחייבות לשיפוי מלא, עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצויי הפקעה".

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





צילום: נתע

קרונית של המטרו

כלכליסט

בלעדי כלכליסט

יסודות על הגג: תוכניות למגורים מעל חניוני מטר

המדינה מתכננת הקמת שכונות על קרקע מלאכותית שתיבנה מעל ארבעה מרכזי תחזוקה של המטרו. הפרויקט, המוערך במיליארדים, יתממש אם ימצאו לו רוכשים

אמית' גזית 02.09.20 06:47

המדינה מקדמת בניית שכונות מגורים, ובהן גם מאות אלפי מ"ר משרדים וזאת על קרקע מלאכותית שתיבנה מעל ארבעה מרכזי אחסון ותחזוקה של המטרו מערבית לתחנת הרכבת ראשונים בראשון לציון; מזרחית לאזור התעשייה סגולה בפתח תקווה; מדרום לצומת מסובים באור יהודה; ובדקת האפשרות בסמוך לשכונת כפר סבא הירוקה.

קרא עוד בכלכליסט:

- בעקבות המחאה: כפר סבא מוותרת על תחנת מטר
- המטרו עוד לא נחפר אבל כבר יוצר פקקים
- כפר סבא עצרה פרויקט מגורים שלא נערך למטרו - אחרי שנתנה היתר

מרכזים אלה, המכונים דיפו (depot), משתרעים על שטח ענק של כ-300 דונם שנועד לאחסנה, טיפול ותפעול קרונות המטרו, ומבוצעים בהם טיפולים טכניים, בדיקות בטיחותיות, ניקיונות ועבודות תחזוקה.

על פי הערכות ראשוניות, קירי הדיפו בראשון לציון יניב למדינה רווח של 4-1 מיליארד שקל, תלוי בהיקף הבינוי. הדיפו המתוכנן בסמוך לאזור התעשייה סגולה עשוי להניב רווח של כ-700 מיליון שקל. מדובר בסכומים זניחים יחסית לעלות הקמת המטרו, המוערכת כיום ב-150-200 מיליארד שקל, אולם כל שקל יסייע וגם מדובר בהגדלה ניכרת של היצע הדירות באזור המרכז.

המדינה רוצה לייצר הכנסות משטחי התפעול של המטרו

היקפי הבינוי הנבחנו מעל ובסמוך לדיפוז

ראשונים				
תוכנית נרחבת	תוכנית מצומצמת			
88	87	102		
78	30	146		
0	1,673	2,746	696	
0	577	3,931	1,160	
106	156	257	128	
106	54	367	101	
107	689	4,776	1,024	רווח, במיליוני שקלים

מקור: ד"ח ההיתכנות הכלכלית לתוכנית

תוכנית כוללת גם 145.6 אלף מ"ר של שטחי תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה

מקור: דו"ח ההיתכנות הכלכלית לתוכנית

*התוכנית כוללת גם 145.6 אלף מ"ר של שטחי תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה

בשבועות האחרונים [תושבים מנהלים מאבק נגד התוכנית להקמת דיפו](#) בעירם מחשש כי המתחם יפגע באיכות חיים. אך המאבק מונע מהתפיסה שמדובר במוסכי ענק על פני הקרקע ולא בשטחים תת-קרקעיים.

פלטות בטון בעובי 3 מטר

החברה הממשלתית נת"ע ומינהל התכנון החלו לבחון היתכנות כלכלית לקירוי כל אחד מהמתחמים האלה ובנייה מעליו, כלומר שיווק השטח לחברות יזמיות צריך להצדיק את עלות הקירוי. הפרויקט מורכב מאוד מבחינה הנדסית. הוא מחייב פלטות בטון בעובי של כ-3 מטר, פתרון אקוסטי, ניקוז, אוורור, ויעלה מיליארדי שקלים. בנוסף לכך יזמים ורוכשים פוטנציאליים עלולים להירתע מפרויקט שמוקם על חניון של מטר. משום כך רק אם יתברר כי אפשר לבנות ולשווק על הגג מספיק דירות ומשרדים, כך שייותר למדינה גם רווח, הוא ייצא לפועל.

מבין שלושת הדיפוז שמיקומם הסופי ידוע, היתכנות הקירוי בראשונים היא הגבוהה ביותר. בראשונים נבחנו שתי חלופות שונות בהיקפי הבינוי, אך שתיהן חולשות על שטח של 102 דונם על גג הדיפו ועוד 146 דונם במגרשים

צמודים. בשתייהן המדינה נשאת עם רווח של מיליארדי שקלים לאחר הקמת הקירוי. החלופה האחת, המצומצמת יחסית, כוללת 212 אלף מ"ר על הגג ועוד שטח בנוי של 230 אלף מ"ר במגרשים צמודים. על הגג ייבנו 700 דירות, משרדים בשטח בנוי של 128 אלף מ"ר ועוד 11 אלף מ"ר שטחי מסחר. במגרשים הצמודים ייבנו 1,160 דירות, 100 אלף מ"ר משרדים, ו-8,000 מ"ר מסחר. במקרה כזה לאחר ההקמה יישאר למדינה רווח של 1.024 מיליארד שקל.



צילום: אוראל כהן

יעל סלומון, מנהלת תכנון המטרו

בחלופה אחרת שבה בינוי אינטנסיבי הרבה יותר על אותו שטח בדיוק, התחזית היא לרווח של 4.7 מיליארד שקל. בחלופה זו על שטח הגג ייבנו לא פחות מ-2,700 דירות, ובשטח הצמוד לדיפו עוד 3,900 דירות. היקף המשרדים כאן הוא 257 אלף מ"ר על הגג ועוד 367 אלף מ"ר במגרשים ליד.

בדיפו שמתוכנן לקום מזרחית לאזור התעשייה סגולה ההיתכנות הכלכלית של היקף בנייה קטן היא גבולית. על פי בדיקה ראשונית, בניית 670 דירות ומשרדים בשטח של 110 אלף מ"ר על הגג ושטח משרדים דומה במגרשים צמודים תגרום למדינה הפסד של כ-40 מיליון שקל. היקף בינוי רחב יותר - 1,670 דירות על הגג ועוד 570 דירות בשטח הצמוד, 156 אלף מ"ר משרדים על הגג ועוד 54 אלף מ"ר משרדים במגרשים ליד - יניב למדינה רווח של 690 מיליון שקל.

הכדאיות הכלכלית של קירוי דיפו מדרום לצומת מסובים אינה מובטחת בגלל הגבלות הבנייה לגובה בסמוך לנתב"ג. כמו כן האזור כבר משופע במשרדים, במיוחד על רקע פרויקט הבנייה הענק במתחם סקיה. בחלופה האופטימית שבה ייבנו משרדים בהיקף של 360 אלף מ"ר, שטח תעשייה בהיקף של 28 אלף מ"ר ולוגיסטיקה 35 אלף מ"ר - המדינה עשויה להרוויח כ-107 מיליון שקל. האלטרנטיבה המצומצמת תגרור את המדינה להפסד של 377 מיליון שקל.



צילום: צביקה טישלר

קניון עזריאלי ראשונים

במקביל לבחינה הכלכלית נבחנת גם סוגיה קניינית משפטית: הפקעת קרקע פרטית לשימוש סחיר היא בעייתית וקשה להצדיקה. מטיוטה ראשונית של חוק ההסדרים, שהוקפא לארבעה חודשים, עולה כי מוצע לשלם לבעלי הקרקע פיצוי הפקעה על פי שווי הקרקע החדש, לאחר אישור תוכנית הדיפו. כמו כן נבחנת האפשרות לתת לבעלי הקרקע לממש את זכויות הבנייה שלהם במגרש אם יש להם לפחות 50% מסך הזכויות בו. כמו כן הם יצטרכו לשלם את חלקם היחסי בעלות האסטרטגית של בניית קירוי הדיפו.

בניו יורק זה כבר קורה

הדו"ח בחן 22 פרויקטים מהעולם שבהם נבנו בהצלחה או נבנים כעת מתחמי משרדים ומגורים מעל דיפו של רכבות. הפרויקט המפורסם ביותר הוא Hudson Yards בניו יורק, שבו ייבנו על 113 דונם מעל דיפו לא פחות מ־22 אלף דירות ובנייני משרדים בגובה 85 ו־119 קומות. בשנג'ן בסין ייבנו 1,700 דירות וקניון על גג בגודל 200 דונם. המסקנות מהסקירה העולמית הן כי יש מגוון רחב של שימושים אפשריים על קרקעות מלאכותיות שנבנות על דיפו. לא רק תעסוקה, מגורים ומסחר אלא גם פארקים ומגרשי ספורט. עוד קובעים בדו"ח כי אפשר ליצור הפרדה בין הדיפו לשכונה שמעל, המתחמים לא יפריעו זה לזה, ומעבר לכך הבינוי יסתיר את הדיפו.

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

AllJobs

WINWIN

בית

ביני דיל

קניות

mynet

נדל"ן

מעורבות

הורים

יוחסים

סביבה ומדע

קריירה

צרכנות

אוכל

חופש

הלב

יהדות

דיגיטל

בריאות

רכילות

תרבות

ספורט

כלכלה

קורונה

חדשות

ynet

יריעות אחרונות

English · Espanol · דרושים · חתונות · ביטוח · מקצוע · לימודים · פרויקטים · אסטרולוגיה · פרוגי · יחסים · סביבה ומדע · קריירה · צרכנות · אוכל · חופש · הלב · יהדות · דיגיטל · בריאות · רכילות · תרבות · ספורט · כלכלה · קורונה · חדשות

ynet

התחברות

ynet

29°

תל אביב - יפו

חדשות הנדל"ן

נדלן

נדלן

עיצוב ותכנון הבית

קנייה, מכירה, השכרה

בית ישראלי

חדשות הנדל"ן

70 שנה לנדל"ן הישראלי

בית הילדות שלי

בונים עיר

דיוור ציבורי

למרות התנגדות השכנים: אושרה סופית הקמת מלון ליד הים בהרצליה

ביהמ"ש המחוזי בת"א דחה עתירה מנהלית שהוגשה על החלטה של הוועדה לתכנון ובנייה - ואישר תוכנית של חברת הכשרת הישוב להקמת מלון עם 144 חדרים ברחוב גלי תכלת בהרצליה פיתוח. מדובר ברחוב היקר בישראל



הילה ציאון פורסם: 20.08.20 , 12:35



הדמיית המלון ברחוב גלי תכלת בהרצליה פיתוח
הדמיה: אדריכל אורי זרובבל

שיתוף בפייסבוק

הדפסה

שליחת כתבה

תגובה לכתבה

לאחר 52 שנה ולמרות התנגדויות התושבים - אושרה סופית הקמת מלון ברחוב היקר בישראל. מדובר בתוכנית של חברת הכשרת הישוב לבניית מלון בן 144 חדרים בשטח של 19,200 מ"ר ברחוב גלי תכלת בקרבת הים בהרצליה פיתוח. זאת לאחר שבית המשפט המחוזי בתל אביב דחה אתמול (ד') עתירה מנהלית שהגישו תושבי האזור בפברואר השנה על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה לדחות התנגדויות שהוגשו לתוכנית.

- ברקע המחסור בעובדי בניין בצל הקורונה: מכסות העובדים הזרים יוכפלו
- עוד אלפי דירות: אושרה להפקדה תוכנית מזרח מחנה סירקין בפ"ת
- תוכנית מחיר למשתכן בדרך לסוף - 17 אלף זכאים נרשמו להגרלות

החברה, בראשות עופר נמרודי, דיווחה הבוקר (ה') לבורסה לניירות ערך כי מדובר באישור סופי לתב"ע (תוכנית בניין העיר) על הקרקע בפאת ים, המשתרעת של שטח של כ-11 דונם ונמצאת בבעלותה (67%) ובבעלות בעלי קרקעות פרטיים. הקרקע ממוקמת צפונית למלון השרון ומערבית לכיכר דה שליט, וחלה עליה תוכנית בנייה משנת 1968 להקמת מלון פאת ים, שטרם מומשה עד היום.



הדמיית המלון ברחוב גלי תכלת בהרצליה פיתוח. הרחוב היקר בישראל (הדמיה: אדריכל אורי זרובבל)

לכל הציורים <

כתבים מצייצים

25. שיפתחו עין: יתכן שמיעדים את המלון למכירת דירות וזה קיים טוב (לת)

טען תגובות נוספות

ביטוח הרכב מסתיים החודש?
לקבלת הצעה <<

פרטים נוספים

<https://www.ynet.co.il/economy/article/rJgti3jfw> 3/3

matan tzuri
@MatanTzuri



לגדר המערכת בדרום רצועת עזה אמש, עולה כי לוחמי צה"ל סיכלו ניסיון פיגוע עם מעצר המחבל ואיתור מטען חבלה וסכין. תצפיות צה"ל זיהו מחבל מתקרב לגדר המערכת, הלוחמים שקפצו לנקודה ועצרו את המחבל



מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

המונח הוא בית דרום ים בשטח סטטוס ים סגור מלון עזר קק שמשמשת שטח כחול בדרך לים והפיכתה לשטח פרטי אינה סבירה. השכנים אף טענו כי אם התוכנית תאושר, הם ייפגעו קשות מאחר שהם מתגוררים בסמוך לקרקע, וחלקם אף גובלים בה (בין היתר קיר משותף עם מקרקעי התוכנית ועם הירידה המתוכננת לחניון המלון).

תמ"א 13 וחוק החופים לא ביטלו את זכויות הבנייה הקיימות בשטח, אך חייבו להתאים את התוכנית להוראות החדשות ולקבל אישור מהולח"ף. לפיכך אושרה לבסוף תוכנית שמאפשרת להקים מלון רק בחלק המזרחי של הקרקע, במרחק של יותר מ-100 מטר מהים. אף שהוועדה דחתה את התנגדויות השכנים, היא קיבלה את חלקן, ובין היתר הוסיפה תנאי האוסר קיום אירועים פרטיים בחלק הפתוח של הקרקע בבעלות פרטית. כמו כן, אישרה להקים בריכה על הגג בלבד והקמת שטחי מסחר לאורך החזית הדרומית היורדת לחוף ובקומת הכניסה בחלק הדרום-מזרחי של המבנה בלבד.



שטח התוכנית של המלון בהרצליה (צילום: אוראל כהן)

עו"ד תמר מגדל, מנהלת מחלקת תכנון ובנייה במשרד עוה"ד מיתר שייצגה את השכנים, הסבירה בשיחה עם ynet כי "מדובר בתוכנית שמאפשרת בנייה של מלון שנמצא בקו ראשון לים. הגשנו את העתירה כי חשבנו שאי אפשר היה לאשר את התוכנית כפי שהיא, שכן תמ"א 13 ייעדה את החלק המערבי של הקרקע לחוף רחצה, והתוכנית ביקשה להפוך אותה לשטח פרטי. במסגרת העתירה ציינו כי שלשיטתנו, אי אפשר להשאיר שטח שמוגדר כחוף רחצה כקניין פרטי ועליו להיות באחריות הרשות המקומית".

לדבריה, "בנוסף, החלק המזרחי אמור היה להיות לפי תמ"א 13 שטח ציבורי פתוח ולכן התוכנית לא עמדה הוראות התמ"א. אלא שלאחר שהוגשה העתירה בוטלה תמ"א 13 והוסרה תמ"א 1, מה שאפשר להכשיר את התוכנית. לאחר שני דיונים בבית המשפט הומלץ לנו למשוך את העתירה ולא חויבנו בהוצאות משום שהשינוי בתוכנית אירע לאחר הגשת העתירה.

מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו על זה

שליחת כתבה שתף ב- שתף ב-

תגיות: מלון הרצליה הכשרת הישוב בנייה

לכתבה זו פורסמו 45 תגובות ב33 דיונים

תגובה חדשה הצגת: מהסוף להתחלה

33. חבל שאין בארץ תנועה לאיכות הסביבה.רק לטובת כרישי נדלן(לת) מדינת בטון, (20.08.20)

32. הרצליה פיתוח,שכונת עוני,לפי השמאי שהביא דני מזרחי תווך דרקולה, (21.08.20)

31. מוזר(לת) גג, (21.08.20)

30. איפה?(לת) עדי, (21.08.20)

29. כמה שלמו לשופט לא בונים בשפת הים של אף עיר(לת) (21.08.20)

28. הניית מיגדלים מעברות לגובה Xxxx, (21.08.20)

27. הועדה בהרצליה...גוף כושל. 0 תהליכים 0 סדר. מעכרים והומבינטור(לת)

בלעדי כלכליסט

נתיבי ישראל פותחת את הדלת גם לקבלנים קטנים

חברת התשתיות הלאומית מגדילה את התחרות על כל פרויקט עם הנמכת תנאי הסף: תקטין ב-20% את מחזור העסקאות הדרוש לזכייה במכרז ותפחית את שנות הניסיון

ליאור גוטמן 01.09.20 07:22

נתיבי ישראל מרחיבה את מעגל הקבלנים שיוכלו לגשת למכרזי תשתיות. ממידע שהגיע ל"כלכליסט" עולה שחברת התשתיות הלאומית החליטה להנמיך את תנאי הסף להתמודדות על פרויקטים שלה, באופן שיגדיל את התחרות על כל מכרז. עד כה רק חברות ענק ניגשו למכרזים.

קראו עוד בכלכליסט:

- [נתיבי ישראל תיתן בונוס על צמצום תאונות עבודה](#)
- [בוטלו הבונוסים למאות מעובדי חברת נתיבי ישראל](#)
- [משרד התחבורה: הפרויקטים התחבורתיים של יפה נוף יחולקו בין כלל החברות הממשלתיות](#)

נתיבי ישראל היא אחת המעסיקות הגדולות במשק בתחומי תשתיות התחבורה, והיא מחזיקה תקציב חומש שהיקפו מעל 50 מיליארד שקל. החברה מוציאה מדי שנה פרויקטים רבים בהיקפים שונים, כולל מיזמי ענק שהיקפם נע בין עשרות למאות מיליוני שקלים. אלא שתנאי הסף הקשוחים — מחזור עסקאות גבוה, ניסיון בעבודות דומות בפרק זמן של שנים ספורות מיום הזכייה במכרז — אפשרו רק לחברות ענק לזכות במכרזים.



צילום: עמית שעל

עבודות לקו האדום ברכבת הקלה. בתאחדות הקבלנים מברכת על השינוי

לאחר הזכייה אותן חברות היו שוכרות קבלני משנה שיבצעו עבורן חלק מהעבודות, ומכאן שקבלנים קטנים יותר היו מבצעים בפועל עבודות תשתית, אלא שהכנסותיהם היו נחתכות על ידי החברה הגדולה שהזמינה מהם את העבודות.

במסגרת המתווה החדש שגובש, בין השאר בעקבות מגעים מול התאחדות הקבלנים, הוגדל טווח הזמן של הניסיון המבוקש בפרויקטים דומים: משלוש שנים אחורה מיום הזכייה לחמש שנים אחורה בפרויקטים הקטנים יותר, ומחמש שנים לשבע שנים בפרויקטים יותר גדולים. הדבר יאפשר להתמודד גם לחברות שביצעו עבודות דומות בעבר הרחוק יותר, וזאת בלי לוותר על הניסיון המבוקש לביצוע העבודות. עוד נקבע במתווה הפחתה של עד 20% בעלות פרויקטים קודמים של הקבלן.

כך למשל פרויקט של נתיבי ישראל שעלותו 80 עד 150 מיליון שקל, בעבר נדרש עבורו ניסיון ביצוע בשלוש השנים האחרונות בעלות של 30 מיליון שקל. כעת יידרש עבורו ניסיון ביצוע בחמש השנים האחרונות בעלות של 25 מיליון שקל; או הפחתה מ-115 מיליון שקל ל-100 מיליון שקל אם מדובר בניהול מצטבר של כמה פרויקטים.

עיקרי המתווה החדש להתמודדות במכרזים

ניסיון בפרויקטים קטנים

התנסות בפרויקט דומה ב־5 השנים
שקדמו לזכייה במכרז, במקום ב־3

ניסיון בפרויקטים גדולים

התנסות בפרויקט דומה ב־7 השנים
שקדמו לזכייה במכרז, במקום ב־5

מחזור עסקאות קודמות

הפחתה של 20% בעלות
הפרויקטים שביצע הקבלן

עיקרי המתווה החדש

מספקת הזדמנות לקבלנים נוספים להתמודד באופן ישיר במכרזים. נתיבי ישראל תתרום לחיזוק הענף באופן משמעותי, תשפר את רמת הביצוע ותאפשר לקבלנים רבים להתמודד במכרזים גדולים יותר ותעודד תחרות. קבלנים רבים יותר יוכלו לצבור ניסיון מוכח ויגדילו את פריון הענף. אנו מקווים ומצפים לטובת הענף שמזמיני עבודה נוספים יאמצו את ההחלטה של הזו ואחרות של נתיבי ישראל".

כמו כן פרויקט של נתיבי ישראל שעלותו 250 מיליון שקל עד 500 מיליון שקל זכה להארכת ניסיון מחמש שנים לשבע שנים, ועלות פרויקט קודם ירד מ־90 מיליון שקל ל־70 מיליון שקל; או מ־275 מיליון שקל ל־220 מיליון שקל אם מדובר בניהול מצטבר.

בנתיבי ישראל מדגישים שמסגרת העבודה החדשה תיכנס לתוקף לאלתר. ההחלטה מצטרפת להחלטה פנימית של החברה הממשלתית מחודש יולי להעניק תמריץ כספי על שמירה על חיי הפועלים כדי לצמצם את מספר תאונות העבודה.

סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ צביקה דוד מברך על ההחלטה: "מטרת ההחלטה להרחיב את התחרות ולהגדיל משמעותית את מספר המשתתפים בכל מכרז. הפעולה הזו

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