

אחרי 20 שנה: הותמ"ל אישרה תוכניות התחדשות עירונית בשכונת גיורא בגבעת שמואל

התוכנית מאפשרת הריסת 22 מבני מגורים והקמה של מבנים בבנייה מרקמית בגובה של 10 קומות ומגדלים בגובה של 25-31 קומות • התוכנית כוללת תוספת של 1,831 יח"ד

גיא נרדי 10/9/20

הוועדה הארצית לקידום מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), החליטה אתמול לאשר תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת גיורא בגבעת שמואל הכוללת תוספת של 1,831 יחידות דיור. אישורה של התוכנית משמעותי במיוחד למאות תושבי השכונה שמנסים לקדם את הפרוייקט ב-20 השנים האחרונות.

שכונת גיורא ממוקמת בצפון-מערב גבעת שמואל, בסמוך לגשר קוקה קולה בכביש 4. השכונה תחומה בין רחוב הנשיא מצפון, כביש 4 ממערב ורחוב הזיתים במזרח. הבנייה מאופיינת בבנייני רכבת נמוכים של 3-4 קומות, הכוללים דירות בנות 2-3 חדרים.

תוכנית ההתחדשות העירונית החדשה כוללת שלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא: מתחם גיורא המיועד לפינוי בינוי ובו משולבים גם שטחים למבני ציבור ותעסוקה, מתחם מזרחי המיועד כקרקע להשלמה ובו מתוכננים מבני מגורים חדשים ומסחר בקומת הקרקע, כולל שצ"פ, והמתחם האזרחי בו מתוכננים לצד מגורים שטחי מבני ציבור חדשים. התוכנית מאפשרת הריסת 22 מבני מגורים ובהם 552 יח"ד, והקמה של מבנים בבנייה מרקמית בגובה של 10 קומות ומגדלים בגובה של 25-31 קומות. כאמור, התוכנית כוללת תוספת של 1,831 יח"ד. המבנים החדשים יכללו דירות במגוון גדלים כך שיתאפשר מענה דיור למגוון אוכלוסיות. התוכנית קודמה ע"י עיריית גבעת שמואל ונערכה ע"י משרד האדריכלים "פרחי-צפיר".

דיירי המתחם הפכו ל"בני ערובה"

יש לציין כי הליך קידום ההתחדשות העירונית בשכונה ארך זמן רב עקב צו מניעה שבית המשפט הטיל על קידום הפרוייקט. בשנת 1998 זכה היזם דודי אפל, הבעלים של חברת מגדל הזוהר, במכרז של רמ"י לביצוע פרוייקט פינוי בינוי בשכונה. זמן לא רב לאחר מכן נחשפה פרשת שחיתות שבה הואשם אפל במתן שוחד לראש עיריית גבעת שמואל זמיר בן ארי ולבכיר ברמ"י, עודד טל. בעקבות עניין זה ביטלה רמ"י את המכרז. בשנת 2000 הצליחה חברת מגדל הזוהר להוציא צו מניעה שיפוטי שאסר על רמ"י לפעול במתחם עד שיוכרע אם זכייתה של החברה במכרז עדיין תקפה. הימשכות ההליכים המשפטיים הפכו את דיירי המתחם למעין "בני ערובה", כיוון שהאפשרות לקדם תוכנית התחדשות עירונית נמנעה בפועל. צו המניעה בוטל סופית בחודש ינואר 2019.

יפה דיין, מנכ"לית חברת א.ב. התחדשות עירונית, שהיא אחת מהקבוצות היזמיות להתחדשות השכונה, מברכת על ההחלטה: "אחרי 20 שנה הגיע הזמן להעניק תקווה ובשורה לשנה החדשה למאות מתושבי שכונת גיורא שחיכו לרגע ההסטורי הזה. לאחר שנים רבות ומשאבים רבים שהושקעו בתכנית אנו שמחים שהמתווה שהצגנו לגורמי התכנון צלח ואנחנו מוכנים כעת להתחיל בבנייתה מחדש של שכונת גיורא, הדיירים מאמינים בקבוצה החזקה שלנו ואנחנו נכנסים כעת לשלב הביצוע".

[סגור חלון](#)

סופר סקיני לא רק במכנסיים: הכירו את טרנד הבנייה במגדלי ניו יורק

מגדלים גבוהים ורזים, ברוחב של פחות מ-15 מטר, מתאימים לשטחים קטנים שנשארים פנויים בערים, דורשים חשיבה תכנונית מיוחדת • הטרנד האדריכלי הוא בן כעשור, אבל המגדלים הולכים ומתרבים בניו יורק
 גיא נרדי 10/9/20

הטרנד של מגדלי super skinny, צרים וגבוהים במיוחד, הוא בן כעשור. מגדלי "סופר סקיני" נבנים בדרך כלל כ-infill, כלומר, ממוקמים במגרשים קטנים יחסית בתוך מרקם קיים.

המוטציה האדריכלית הזו מקורה בהתפתחות טכנולוגיות הבנייה בבטון שמאפשרות לבנות בניינים גבוהים וצרים שפחות מושפעים מרוחות עזות. גורם נוסף וחשוב הוא שינוי רגולטורי שאיפשר ליזמים למכור "זכויות אוויר" (זכויות בנייה מעל לבניין) ולאפשר לאחרים להשתמש בהן בפרויקטים אחרים.

דוגמה לפרויקט כזה הוא מגדל המגורים המתוכנן ברוחב 44 בניו יורק (East 44th Street 303-305), שמתוכנן על ידי האדריכל הישראלי-לשעבר ערן חן ממשד ODA, ביוזמה של חברת Triangle Assets. הגובה של המגדל המתוכנן הוא 183 מטר (כ-45 קומות) ורוחב החזית יהיה 14.32 מטר בלבד.

היחס המקובל בין רוחב לגובה המבנה (Skinniness ratio), גבוה במיוחד בבנייני סקיני. לצורך קנה מידה, מגדלי התאומים היו בניינים ביחס של 1:7 בין הגובה לרוחב שלהם. ב-Park Avenue 432, היחס בין הרוחב לגובה הוא 1:15, וב-Steinway Tower ברוחב 57, היחס הוא 1:24. נכון לעכשיו הוא השיאן.



האדריכלות:

נחזור למגדל East 44th Street. אתר משד האדריכלים ODA מגדיר אותו כ"שילוב של חיים אורבניים בשמיים עם חצרות פרבריות". הכוונה היא לכך שבכל שתי קומות יהיה חלל בגובה כחמישה מטרים ובו גינה מעוצבת. לדירות בקומות העליונות, ששטחן 853 מ"ר, תהיה גינה פרטית בשטח של כ-420 מ"ר. לפחות שני קירות מהדירה פונים למרפסת. במילים אחרות, המרפסות יהיו חלק מהדירה, הרחבה של הפנים, ולא תוסף תלוי, או קישוט סמלי.

המחירים:

עדיין לא ברור מתי יבנה הבניין וכמה יעלו הדירות בו, אולם ידוע שב-Steinway Tower, ברוחב 57, שבנייתו אמורה להסתיים השנה ויש בו 84 קומות, יחידת דיר תעלה כ-12 מיליון דולר. מחירו של הפנטהאוז ב-Central Park Tower, שבו 95 קומות, יגיע ל-75.3 מיליון דולר.



מחוץ לניו יורק:

טרנד מגדלי הסקיני התחיל באופן טבעי במנהטן הצפופה, וכעת מתחיל לזלוג לערים צפופות אחרות. במלבורן מתוכנן כעת מגדל שייקרא Elysium, שיגיע לגובה 243.8 מטר ורוחבו יהיה 12 מטרים בלבד.

מגדל East 44th Street - נתונים

מיקום:

רחוב 44, מנהטן, ניו יורק

גובה:

183 מטרים, 45 קומות

אדריכלות:

ערן חן ממשרד ODA (המבנה במצב תכנון)

רוחב:

14.32 מטרים

קורונה? מחסור בפועלים? זו הבעיה שבאמת מטרידה את ענף הנדל"ן – וככה אפשר לפתור אותה

מה שמטריד את אנשי ענף הנדל"ן יותר מכול הן הסחבת והביורוקרטיה בדרך להוצאת היתר בנייה • ביקשנו מהם למפות לא רק את הבעיות, אלא גם את הפתרונות • מגפת הרישוי, פרויקט מיוחד
 הלית יטאי-ליזון 15/9/20

הבעיות:

1. מחסור בכוח אדם ברשויות המקומיות

"מחלקות ההנדסה ברוב הרשויות מתפקדות בחוסר כוח אדם משוע, אומר חנן מור, יו"ר קבוצת More. "הן אינן ערוכות לתת מענה לערים שחוות צמיחה מהירה בשכונות חדשות ושכונות מתחדשות, ואינן מורגלות בכך".

עו"ד צרפתי זבולון, סמנכ"לית בחברת צרפתי שמעון וסגנית נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, מוסיפה כי "הפרויקטים בדרך כלל נתקעים בוועדות הרישוי המקומיות של כל עירייה. העיכוב בהוצאת היתרי הבנייה הוא תוצאה ישירה של מחסור בכוח אדם מיומן ומקצועי ברשויות המוניציפליות".



לדברי מור, "נושאי משרה שונים ביחידות ההנדסה בדרגות השונות (מבודקי תוכניות ועד מהנדסי ערים) גוררים רגליים בבדיקת התוכניות. הם מעבירים את ההערות לתיקון התוכניות בכמה סבבים, והרבה מזה נעשה 'מאחורי הקלעים' ולא במערכת המקוונת. על מנת להרוויח זמן במערכת המקוונת, בודקי התוכניות דוחים את הבקשה ובכך מגשרים על פערי לוחות הזמנים שקבע החוק".

2. חוסר יעילות של מערכת רישוי זמין

לדברי צרפתי זבולון, עבודה במערכת המקוונת "רישוי זמין" להגשת מסמכים וניהול תהליכים דורשת מהרשות המקומית לבדוק בקשות ולהגיב להן תוך רבעון. "זה נראה לכאורה יעיל, אלא שפרק זמן זה אינו מאפשר לרשות לבדוק את התוכניות בכל מחלקות התכנון בעירייה".

יגאל גוברין, יו"ר איגוד המהנדסים ומבעלי חברת ניהול הפרויקטים וקסמן-גוברין-גבע, "זמנים יחבוקו אותך היום אם תביאי היתר תוך שנה, ובמקרה הטוב על שנתיים. חברה שלי שהיא מהנדסת עיר אמרה שהרישוי הזמין הוא הכול חוץ מלהיות זמין. הוא רק הגביר את הלחץ שהיה מקודם".

שלום שטרית, מנכ"ל חברת שתי, משתמש במילים חריפות עוד יותר: "צריך להחליף למערכת הזו את השם ולקרוז לה 'רישוי לא זמין'. היא רק הרעה את המצב. יש ערים שבהם המערכת הסתאבה. זה יותר גרוע מהביורוקרטיה הסובייטית".



3. התנגדויות רבות מכיוונים שונים

לדברי יוסי אברהמי, בעלים ומנכ"ל של חברת יוסי אברהמי, ההתנגדויות גורמות במקרים רבים לעיכובים משמעותיים בפרויקטים, יותר מכל גורם אחר.

ההתנגדויות הן האפשרויות הכמעט היחידה של הציבור ושל הנפגעים מתוכנית להביע את דעתם.

אברהמי: "לא תמיד מדובר בהתנגדויות ענייניות הקשורות בהשפעת הפרויקט על הסביבה, אלא הרבה פעמים יש כאלו שמוגשות מתוך אינטרסים זרים. כל התנגדות יכולה לקחת אותנו לוועדת ערר, ושם מחכים חודשים ארוכים".



4. אי ודאות בגלל חילופי תפקידים

עו"ד ורד צרפתי זבולון: "כישו חילופי תפקידים - ראש עיר, ראש ועדה או מהנדס חדש שנכנסים לתפקיד - מתערערות ספינת התכנון. הוועדות משנות את המדיניות שלהן, מפסיקות לאשר בקשות להיתר לפי המתכנת הישנה ומבטלות בקשות שנמצאות כבר בצורת שנה וחצי לפחות וממתינות לאישור. זה שכיח. כל דחייה של ועדה מורידה לטמיון שנים רבות של עבודה.

"לדוגמה, בעיר גדולה מתוכננת להיבנות שכונה חדשה עם יותר מ-1,000 יחידות דיור. לאחר סיכומים רבים עם העירייה, הוחלט לבטל את הקלת שבס המאפשרת תוספת דירות. הדבר גרר את הפרויקט בחזרה לתכנון אף שבעבר התקבלו כל האישורים הנדרשים והשקענו שנתיים בתכנון ובהוצאת היתר לתוכנית האדריכלית".

בכלל, לדברי צרפתי זבולון, צריך לבטל את הצורך בהגשת תוכנית אדריכלית כתנאי מקדים לפתיחת תיק רישוי. "זה בעצם מיני היתר - היתר בתוך היתר - שמעכב את ההיתר הראשי. התוכנית הזו מבקשת הגשת בקשה בפירוט של היתר בניה מלא ולצורך כך היזם נדרש להביא אישורים ממכלול יועצים חיצוניים. פרק הזמן לקבלת האישורים המבוקשים אורך כשנה".

מיכל גור מנכ"לית חברת הבנייה הציבורית אלמוגים מציינת שגם חילופי התפקידים ברשויות המקומיות מוסיפים לקושי: "לעתים לאחר שהיזם רכש קרקע ועבר תהליך ארוך של תכנון מוקדם תוך תיאום ופרה רולינג מול בעל תפקיד בוועדת התכנון, מגיע שלב האישור הסופי ובעיתוי זה מתחלף בעל התפקיד. החדש הוא בעל אג'נדה שונה שאינה תואמת את התכנון הקיים והדבר מאלץ את היזם או להתנגח עם רשות התכנון (מה שבדר"כ אינו מומלץ) או לתכנן מחדש, וכך נגרמות עלויות כפולות, הוצאות מימון גבוהות על הקרקע, ועיכוב משמעותי בתהליך הרישוי.

5. עודף גופים שקשורים למתן היתר

מיכל גור, מנכ"לית החברה היזמית אלמוגים, מעידה שלא רק ברשויות חסר כוח אדם, אלא גם בגופים האחרים שצריכים לתת אישורים: "תהליך הרישוי מורכב משרשרת ארוכה של אישורים מגורמים כגון כיבוי אש, חברת חשמל, בזק וכד', ובמוסדות האלה שבהם בדר"כ התקנים לכוח אדם מצומצמים, נוצר צוואר בקבוק. אנו כיוזמים נאלצים להמתין בתור זמן רב על מנת לקבל את האישורים המיוחלים אפילו כתנאי סף לדין בהיתר בוועדה".

לדברי אברהמי, "אנו משקיעים המון זמן וכוח אדם מול בעלי עניין כמו כיבוי אש וחברת חשמל".

"היום, היזם צריך לדאוג לתיאומים בין הדרישות של משרדים שונים - יותר מאשר בעבר. כך למשל, היזם צריך להתמודד מול רשויות כמו רשות המים, רשות שדות התעופה", אומר יוסי פרשקובסקי, יו"ר חברת פרשקובסקי. "גם לאחר החלטת ועדה, יש עוד תנאים שצריך למלא, וגם זה יותר מאשר בעבר. לדוגמה, לאחרונה נתקלנו בדרישה לקבלת היתר מהמשרד לאיכות הסביבה - דבר שעיקב אותנו ביותר משלושה חודשים".



"בישראל, אומר גוברין, "תיק המידע שמקבלים מהרשות המקומית מכסה שלושת רבעי מהמידע, ועוד רבע לא ידוע גם להם, ואחר כך זה מתגלה בשטח ותוקע את העבודה. בפרויקט שקיבלנו אישור מבזק, כשהתחלנו את העבודה גילינו קו שלא היה ידוע להם עליו ועצר את העבודה לשלושה שבועות. זה משמעותי."

"לקחו את מכוני הבקרה, אמרו שנוציא את הרישוי מוועדות התכנון ברשויות המקומיות. כאילו הסקטור הפרטי יודע לעבוד יותר יעיל, וישחרר אותם, וככה גם ידעו לבדוק ולבקר. בפועל מה שקרה, אנחנו חושבים שמכוני הבקרה החטיאו את מטרותם. ביקשו מהם יותר מדי דברים, מעבר למה שהם יהיו מסוגלים לעשות. כמו הרישוי הזמין שאתה צריך לקבל תוך 45 יום תשובה."

"פעם היו ארבעה פקידים בעירייה על 400 מ"ר, וכשהיה נכנס קבלן הוא מוציא אישור ביום אחד", אומר יקי בריגה, מנכ"ל ובעלי חברת בריגה. "היום, יש מאות פקידים שיושבים בבניין של 4,000 מטר ועד שאתה מצליח להעביר את המידע בין מחלקה למחלקה - יכולות לעבור שנים. אנחנו גייסנו אדם לכל פרויקט (מנהל אגף רישוי) שינדנד ויחכה בכניסה לכל משרד עד לקבלת האישור."



6. כאוס פוליטי בשלטון המרכזי

"המערכת עצמה נמצאת בתפר שבין ועדות התכנון, שיושבים בהן נציגים פוליטיים, לבין אגפי ההנדסה, המורכבים מכוח אדם מקצועי ברשויות המקומיות. לחוסר תפקוד זה יש להוסיף את הבירוקרטיה התהליכית המסואבת בין הגורמים המוניציפליים לגורמים ממשלתיים", אומר חנן מור.



"ממלאי תפקיד שונים ביחידות ההנדסה ברשויות קובעים תהליכי עבודה כראות עיניהם ומפרשים בצורה שונה את הוראות התב"ע או התקנות, והממונים עליהם יכולים לפרש אותן בצורה שונה לגמרי.

"הבדלים אלו יוצרים כאוס, ובהיעדר רצון לקבל אחריות בקרב גורמי ניהול ברשויות ובהנדסה מחששות שנובעים מפרשנות לא ברורה של החוק, נוצרים עיכובים ואנדרלמוסיה.

"הקבלנים נדרשים לאשר תוכנית בקשה להיתר באגפי העירייה השונים במקביל לבדיקת התוכניות במחלקת רישוי. לאחר חודשים של ניסיונות לאשר תוכנית בקשה להיתר על ידי אגפי העירייה השונים, אגף הרישוי מבקש עדכונים המאלצים את הקבלן לחזור לנקודת ההתחלה ולהחתים את אגפי העירייה בשנית. זה שכיח.

"אגפי ההנדסה והפוליטיקה המקומית משתמשים בשררה שבידיהם להפעלת לחצים על היזמים ועל דיירי רוכשי מחיר למשתכן, שיפעילו הם לחץ במקומות שבהם הרשויות המוניציפליות חסרות אונים מול הממשלה. זה לא צריך להיות ככה".

יגאל גוברין, יו"ר איגוד המנהדסים, מוטרד מהצורך בקשרים אישיים: "כשאת הופכת את עניין הרישוי לעניין אישי, עד כמה האדריכל מכיר מישהו, ועד כמה יש לך קשרים בכיבי אש, זה לא טוב. אסור שיעבוד ככה".



7. דרישות רישוי חדשות

"לפני שנים נושא הרישוי היה פשוט יחסית, משום שלא היו הרבה דרישות שצריך למלא אותן", מסביר גוברין, "ככל שהשנים נקפו נוספו עניינים שצריך להתחשב בהם - קרינה אלקטרומגנטית, נגישות, שמירה על עצים, שימוש בחומרים מסוכנים".

לדברי יוסי פרשקובסקי: "הנושא של בנייה ירוקה משתנה מיום ליום, כל יום יש תקנה או רעיון חדש - אין אחידות בין הרשויות והתוצאה הינה גרירת רגליים והארכת הזמן להיתר".
לדברי שטרית, "היתר בנייה שאפשר להוציא בשנה וחצי-שנתיים, מגיע לארבע שנים. כל גורם לוקח את הזמן. פקיד היערות מושך את התשובה שלו, או מקבל החלטות לא קשורות: עץ אקליפטוס בן עשרים לא יכול להיות עץ לשימור".

8. פערים בין רשויות מקומיות שונות

לדברי שטרית, "יש רשויות מאוד מסודרות וברורות כמו תל אביב וטבעון, שבהן יש גישה פרקטית של קידום היתרי בנייה. עובדים מסודר ורוצים להתקדם. לעומתן, יש מקומות אחרים שלא מבינים שעצירת היתרי בנייה עוצרת את הצמיחה של הרשות עצמה, זה נכון בחיפה למשל. הם מערימים קשיים על היזמים.

"אגב, אותו קושי בקבלת היתרים מביא גם לקושי בקבלת טפס 4. אישור כיבוי אש זה מאסט, אבל זה יכול להיעצר על שטויות. יש לנו עכשיו שני בניינים שמחכים לטופס 4 בגלל חיפוי! על זה עוצרים אכלוס

של בניינים? זה לא משהו הנדסי בכלל".

הפתרונות:

1. ביטול ההקלות, כולל שבס וכחלון

מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר הצהירה כבר לפני כשנה על מהלך דרמטי שלפיו יבוטלו את האפשרות לבקש הקלות, לרבות הקלות שבס כחלון.

זילבר סבורה שביטול ההקלות ישפר את התכנון - כי מה שמתוכנן הוא מה שייבנה בפועל - וגם יקצר דרמטית את הליך הרישוי. לאחרונה הודיע משרד הפנים כי ביטול ההקלות יוכנס לחוק ההסדרים הקרוב במטרה להאיץ את התהליך.

יגאל גוברין, יו"ר איגוד המנהגים לבנייה ותשתיות, סבור ש"אם מינהל התכנון יצליח בביטול הזה - זה כיוון מבורך. ברגע שהניסו את הקלת שבס ואח"כ את הקלת כחלון, זה יצר מודל שהתנועות בו היא מאוד בעייתית". גם מהנדס עיריית תל אביב אודי כרמלי סבור שהכפילות של הרישוי והתכנון בעייתית.

2. רישוי עצמי ע"י האדריכלים

"בארה"ב, אני מכיר פרויקטים שהייתי מעורב בהם, את מקבלת היתר בדרך כלל תוך שלושה שבועות, לפעמים תוך חודש", אומר גוברין. "זה לא קורה כי האמריקאים כל כך יעילים, אלא כי השיטה שונה. כשאדריכל מגיש בקשה להיתר, הם רוצים שהוא יחתום על זה שהבקשה מוגשת לפי התב"ע הקיימת. הוא מתחייב לזה. אין להם מושג של הקלות, אין חריגות.

"אם האדריכל חתם על התוכנית והיא לא נכונה, הלך לו הרישוי. במקרים מסוימים הם דורשים תוכנית ניקוז, בגלל נושא ההצפות. הם לא מבקשים אישור מחברת חשמל, טלפון, כיבוי אש, פקיד היערו, תאגיד המים. הם יוצאים מנקודת הנחה שכל המתכננים הם אנשים רציניים שעושים את העבודה שלהם נאמנה. כלומר כשהאדריכל קבע את קו האפס של הבניין, הוא הלך קודם כול לתאגיד המים ולפי זה קבע את גובה השוחה של הברזים, וקיבל את כל המידע שהוא צריך מכיבוי אש.

"יכולת להיות טעויות, אבל בהגדרה מי שנותן אינפורמציה נותן אותה כמו שצריך". גם צרפתי זבולון סבורה שיש לעבור לרישוי עצמי: "יש לבטל את שלב הגשת תוכנית עיצוב אדריכלית - אין צורך בהגשה כפולה של היתר הבנייה. צריך לקדם רישוי עצמי, כך שאדריכלים יוכלו לאשר בעצמם היתרי בנייה כמעט ללא מעורבות ועדת התכנון המקומית".

מור: "רישוי עצמי, עבודה משולבת ומתן אחריות לאדריכלים לצד המצאת מדדים שעומדים בקנה אחד עם המציאות - הם שיביאו לפתרון הפקק הבלי נגמר בכל הליך הוצאת היתרי בנייה.

"הקיצור יכול להוריד כבר מחר בבוקר את מחירי הדירות החדשות ב-10%-5%".

לדברי גוברין, "צריך לאמץ את המודל שקיים בארה"ב. אני די בטוח שאם ייתנו לסקטור הפרטי לטפל בזה, הדברים ייראו אחרת. אם יהיה רישוי עצמי, יראו שלבעל מקצוע מסוים יש פאשלות, אז יפסיקו לעבוד איתו. תהיה דווקא עלייה ברמת המקצועיות של התחום. אף אחד לא מרוויח מזה שיזם יושב על קרקע שלוש שנים".

זה נכון לכל סוג של פרויקט?

אפשר לעשות רישוי עצמי אפילו בפרויקט גדול של התחדשות עירונית, ברגע שיגדירו שאין הקלות זה אפשרי. יש מתכננים מאוד רציניים בארץ. לא בגלל העשבים השונים צריך לוותר על זה".

3. הסדרה ומתודת עבודה משותפת

לדברי חנן מור, "ניתן, אפשרי ורצוי לבצע רפורמה בהוצאת היתרי בנייה. במקום שיזמים יבלו שנים בדיאלוג מול הצוותים השונים בתהליכים שלא נגמרים. לשם כך דרושה התכנסות למתודת עבודה משותפת של כלל בעלי העניין.

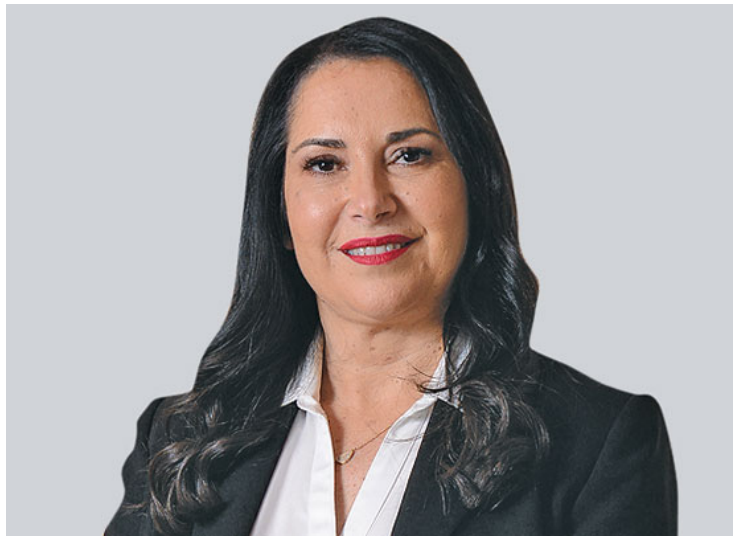
"על מנת לפתור את הכאוס הבירוקרטי, יש לייצר הסדרה ולקבוע תהליכים מתואמים בין רשויות לבין מחלקות ההנדסה השונות, יחד עם הגדרות תפקיד ברורות ותחומי אחריות לכל איש מקצוע ופקיד שבא במגע עם הליך הוצאת היתר. יש לקבוע את הדרישות של מחלקת ההנדסה ברשימה אחת סגורה ולא ברשימות שמתמשכות חודשים ואף שנים.

"צריך לייצר מדדים אמיתיים ומדויקים לקבלת היתרים. המצב היום לא מדויק ורחוק מאוד מהמציאות, בלשון המעטה. יש למדוד קבלת היתר בנייה ממועד הוצאת תיק מידע. במדידה כזו אנו נראה שלוחות הזמנים מתארכים לעתים גם לשנים. זמן לא סביר בכל קנה מידה עולמי".

לדברי יוסי פרשקובסקי, "הוועדות צריכות לכנס שולחן עגול שבו ישתתפו כל הגורמים בעלי העניין. במהלך כזה יוכלו כל הגורמים להעיר את כל ההערות בפעם אחת ואז היזם ידע עם מה הוא מתמודד. יש כבר רשויות שמיישמות את התהליך הזה, אבל ברוב הרשויות עדיין צריך לרוץ משרד אחד לשני כדי להשיג היתר. ראייה לכך שניתן לפתור בעיות בנושא רישוי במהירות וביעילות היא הוותמ"ל (הוועדה לתשתיות לאומיות) שמקדמת תוכניות ברמה לאומית ביעילות ובמהירות תוך שימת לב לכל הפרטים הנדרשים. אפשר ללמוד מכך שאם רוצים - זה אפשרי".

שטרית מביא דוגמה אחרת לדברים שמתקדמים מהר: היתרים לבנייה ציבורית: "בבנייה ציבורית הכול עובד הרבה יותר מהר, כי לרשות יש אינטרס אישי והכול זורם. עובדה שהמערכת יכולה לעבוד מהר, זה עניין של גישה".

מיכל גור מאלמוגים: "חייב להיות תיאום מלא בין הרשות המקומית לרגולטור! לפני שהמדינה רצה לשווק קרקעות שבעלותה, היא חייבת להיות מתואמת מול הרשות המקומית, האם יש לרשות המקומית בכלל יכולת לספק תשתיות לפרויקט. ככה יתקצרו הזמנים, ומי שירויח מכל התהליך, זה הצרכן הסופי".



אברהמי ושטרית חושבים שאפשר לקחת דוגמה לא רק ממה שקורה בחו"ל, אלא גם מעיריית תל אביב. אברהמי: "עיריית תל אביב מקיימת פורומי תכנון מקצועיים והיא בין רשויות היחידות שהצליחו בזמן קצר יחסית להתאים את ההתנהלות מולה בתקופה המתגרת של המגבלות וההנחיות המשתנות עקב הקורונה".

שטרית: "בעיריית תל אביב הקימו צוותים לפי אזורים, והם מכנסים את כולם ומנסים לתת פתרונות".

4. הרחבת סמכויות לוועדה המקומית

לדברי אברהמי, יש לכוון פורום תכנון מקצועי ברשויות המקומיות עם גורמים בעלי סמכות לקבל החלטות. "היזם לרוב פוגש בתב"עות ארכאיות, שאינן מתאימות לצרכים המשתנים של שוק הנדל"ן ופעמים רבות מצריכות שינוי בהליך מקומי או מחוזי. גם כאן צריך לבחון את הגדלת סמכויותיהן של הוועדות המקומיות בכל הנוגע לשינוי היקף זכויות הבנייה והחלטות תכנוניות בשטח שיפוטן".

עו"ד צרפתי זבולון מוסיפה כי יש לדאוג גם להצבת כוח אדם מקצועי ובכמות הרצויה בוועדות הרישוי, ומציינת שגם התב"עות (תוכניות בניין עיר) עצמן, צריכות להיות גמישות יותר: "התכנון עצמו צריך להיות יותר נתון לשינויים".

בתיאוריה זה אמור לקחת שנה: איך מוציאים היתר בנייה? | עו"ד שירן זנדברג

30 יום - הגשת בקשה לתיק מידע

הבקשה מוגשת באמצעות איש מקצוע (מהנדס, אדריכל או הנדסאי) באמצעות מערכת מקוונת הנקראת "רישוי זמן", בצירוף מפה טופוגרפית ותמונה של המגרש. תיק המידע יתקבל בתוך 30 יום ויכלול את ההוראות לבקשת היתר בנייה.

מספר חודשים - איסוף אישורים

איסוף אישורים משלל הגורמים - בהתאם לדרישות אשר הופיעו בתיק המידע והחתמת בעלי הקרקע, רשות מקרקעי ישראל במידת הצורך, יועצים בטיחות ונגישות ועוד. תהליכי ההחלטה אורכים לעתים מספר חודשים.



10 ימים - אישור עמידה בתנאים מוקדמים

תוך עשרה ימי עבודה הוועדה אמורה להנפיק אישור שהבקשה עומדת בכל התנאים שצוינו בתיק המידע.

90 ימים - החלטת הוועדה

כאשר מדובר בבקשה ללא הקלות, הדבר אורך עד 45 ימי עבודה. אם מבקשים הקלות בנייה, החלטה תתקבל עד 90 ימי עבודה.

5 ימים - היתר בנייה

מתשלום האגרות וההיטלים לאחר קבלת אישור בטיחות, הוועדה המקומית תוציא לכם דרישת תשלום לאגרות בנייה, היטלים והשבחה. היתר יתקבל בתוך חמישה ימים מיום התשלום. ההיתר תקף לשלוש שנים, בתנאי שהבנייה תתחיל תוך שנה.

הכותבת היא מנכ"ל חברת ברקת העוסקת בליווי והוצאת היתרי בנייה ורישיונות עסק

[גבר חלון](#)



קיפאון עכשיו, התוצאות אחר כך: איך ישפיע השיתוק בענף הבנייה על השנים הקרובות

יעד של 60 אלף יחידות דיור בשנה? בדיקת "גלובס" מגלה כי עד כה שיווקה רמ"י בהצלחה קרקעות ל-4,000 יחידות דיור בלבד * "אם הממשלה לא תתערב, המשבר יחריף" אריק מירובסקי 14/9/20

המשבר בענף הבנייה עומד בפתח, והוא בלתי נמנע. ב-2020 צפויה ירידה בהתחלות הבנייה, ושיאי הירידות יהיו ככל הנראה ב-2021 ו-2022. אז יחושו ענף הבנייה ושוק הנדל"ן במלוא הנזקים המצטברים מהמשבר הפוליטי שעובר על המדינה זה כשנתיים, שמעצים את נזקי הקורונה הכלכלית גם בתחום הנדל"ן.

1. המספרים מראים: קטסטרופה בשיווקים

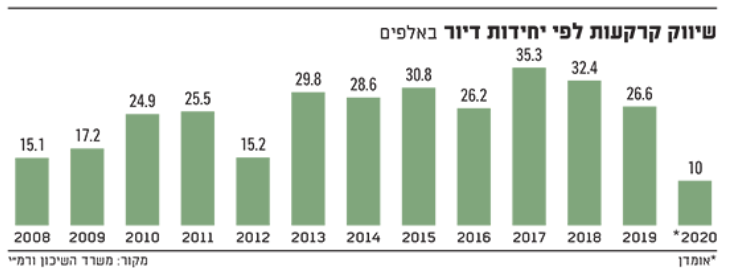
2020 עומדת להסתכם כשנה קטסטרופלית מבחינת שיווקי קרקעות. מבדיקת "גלובס" עולה כי בינואר-אוגוסט שווקו בהצלחה במרכזי רמ"י קרקעות ל-4,000 יחידות דיור בלבד, לעומת קרקעות ל-35 25 אלף יחידות דיור בכל שנה בשנים האחרונות. גם אם אחרי החגים רמ"י תצבור תנופה של שיווקים, לא ניתן לראות אותה מגיעה אפילו למחצית מהמספרים הללו.

ברמ"י מעדיפים להציג את הדברים אחרת: הם כוללים בחישובים שלהם גם את היחידות שנמכרו בפטור ממכרז, ואומרים כי "ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, קיימת ירידה של כ-50% בלבד בהיקף יחידות הדיור בעסקאות שבמסגרתן הוקצו מתחמי קרקע לבנייה".

ברמ"י תולים את המצב בפוליטיקה ובקורונה גם יחד: "בהתחשב בכך שאנו מצויים ברצף של שלוש מערכות בחירות ומשבר הנגיף ששיבש באופן דרמטי את ענף הנדל"ן, הרי שהירידה בהיקף העסקאות היא בלתי נמנעת. גם היעדרו של תקציב מאושר והיעדר החלטת מועצת מקרקעי ישראל בתוקף בדבר שיווק מתחמים לדייר במחיר מופחת (מאז 30.6.20) אינה מאפשרת סגירת מכרזים בעת הזו, מניעה אשר תורמת להפחתת בהיקפי העסקאות ברבעון השלישי של השנה".

נר מסיקה, שכהן עד לאחורונה כסגן ראש מטה הדיור באוצר, סבור שהשלכות המחל הזה ייחשפו רק בעוד כשנתיים: "לצער הרב, אם לא יחול שיפור משמעותי נראה את התוצאות ב-2022 בצורה של ירידה חדה בהתחלות הבנייה".

מסיקה מסתמך על בדיקת בנק ישראל לגבי מרווח הזמן שבין שיווקי קרקעות רמ"י לבין התחלות בנייה ומצא שמדובר בשנתיים-שלוש בממוצע. כלומר ירידה בשיווקים ב-2020 תבוא לידי ביטוי בפגיעה בהתחלות בנייה ב-2022-2023, אלא אם המדינה תתמרץ את הוועדות לתכנון ולבנייה ואת היזמים - להזדרז. כרגע זה נראה אגדה.

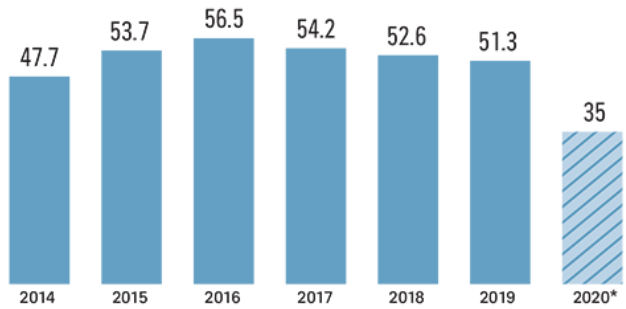


2. התחלות הבנייה: הירידה נמשכת

לא רק בשיווקי קרקע חלה צניחה. בשנים האחרונות, עוד לפני הקורונה, קצב התחלות הבנייה נמצא בירידה. ב-2016 נקבע שיא של למעלה מ-56 אלף דירות שבבנייתן הוחל. משרד האוצר הציב בשעתו יעד למינהל התכנון, להגיע למספר שנתי של 60 אלף התחלות בנייה ב-2019. ואולם ההתחלות דווקא ירדו והגיעו בשנה שעברה לכ-51 אלף. הנתונים לכל המחצית הראשונה של השנה, שכוללים את הגל הראשון של הקורונה, אמורים להתפרסם בעוד ימים אחדים.

ברבעון הראשון של השנה, התחלות הבנייה היו נמוכות יותר מאשר הממוצע הרבעוני של השנים האחרונות. על פי נתוני הלמ"ס שפורסמו היום (ב'), ברבעון השני ירדו התחלות הבנייה ב-27% לעומת הרבעון השני בשנה שעברה.

התחלות הבנייה בירידה מספר יחידות הדיור שבנייתן החלה בכל שנה, באלפים



מקור: למ"ס

*אומדן

אלה נתונים מדאיגים, אולם טובים יותר מהערכת התאחדות הקבלנים בנוי הארץ, שלפיה הירידה בהתחלות הבנייה במהלך 2020 כולה תגיע לסדר גודל של 50%-40%.

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים, טוען שמאז פרוץ המגפה, ענף הבנייה לא התאושש, ושהמדינה גם לא עשתה דבר כדי שיתאושש. "המדינה קיבלה החלטה עקרונית להביא 32 אלף עובדים פלסטינים וזרים, ועכשיו רק צריך לאשר את זה ולהביא את העובדים, כי אנחנו היום רק עם 30 אלף עובדים פלסטינים, שזה מחצית כוח האדם הנדרש. במצב כזה לא נסיים פרויקטים בזמן וגם לא נתחיל חדשים", הוא אומר. הוא מודה שאין לו מושג מתי הממשלה תאשר את ההסדר ומתי הוא ימומש. מכאן נובעת ההערכה של התאחדות לירידה החדה בהתחלות הבנייה.

הכלכלן ד"ר יאיר דוכין מהאוניברסיטה העברית סבור שאנחנו רק בפרומו: "אנחנו עדיין בשלב של רעידת האדמה, והמשבר נמצא עדיין בצד של ההיצע. כלומר היזמים עוצרים פרויקטים אם הם יכולים ונותרים עם פרויקטים שבהם בוצעו פריסייל והתחלות שיווק ובנייה. המשקיעים נכנסים להמתנה, ואם חושבים שהורדת מס הרכישה תחזיר אותם לשוק - אני לא שותף לזה. גם המשקיעים בהמתנה".

לדעת דוכין, הירידה בהתחלות הבנייה היא "פרי הבאשים של המדיניות של כחלון לסלק את המשקיעים מהשוק באמצעות העלאת מיסי וקידום חוק מס הדירה השלישית. רצו להגדיל את הבנייה, אבל איך חשבו שזה יעבוד? הקבלנים ראו שיש להם פחות רוכשים, וצמצמו בהדרגה את הבנייה".

3. המשמעויות: עודף בפריפריה, מחסור במרכז

"השילוב ההרסני בין גניף הקורונה, לבין המצב הפוליטי המורכב, ולבין היעדר תקציב מדינה מאושר, הובילו לכך שהיקף השיווקים של רמ"י נכון להיום נמוך בצורה משמעותית, במיוחד בהשוואה ל-2016 עד 2019 (תחת פעילות מטה הדיור הלאומי)", אומר מסיקה. אבל מספר התחלות הבנייה של דירות אינו הפקטור היחיד שיש לבחון, אלא גם איפה הן הולכות להיבנות, וכאן מסתמן כשל שבגללו יבנו יותר מדי דירות בפריפריה - ופחות מדי דירות באזורי הביקוש.

בשנים האחרונות המדינה עודדה שיווקים נרחבים של קרקעות מדינה בפריפריה, מה שהקפיץ מאוד את הבנייה באזורים שהציבור אינו מעוניין בהם ויצר מלאי עודף. כך ראינו למשל יותר מ-1,000 דירות מחיר למשתכן שנתרו בלי רוכשים גם אחרי כמה הגרלות, והוצעו לרכישה בשוק החופשי.

כמה דירות צריך איפה? על פי נתוני הכלכלנית הראשית באוצר, במשך רוב העשור הקודם, מספר העסקאות לרכישת דירות שבוצעו בפריפריה (אזורי הצפון, הדרום וחיפה) הגיעו ברוב הזמנים ל-35%-30% מכלל העסקאות, ובשנים האחרונות התקרבו יותר ל-40%. אפשר להניח שהנתונים האלה מייצגים את הביקוש.

לעומת זאת, התחלות הבנייה בפריפריה הגיעו לשיא של 49% מכלל התחלות בארץ, וירדו לרמה של 45% בעשור שעבר. קל לראות כי עדיין היקף הבנייה בפריפריה עולה בהרבה על הנוחץ, ועל פי מספר היתרי הבנייה שהונפקו ברבעונים האחרונים של 2019 והראשון של 2020, אנו צפויים להמשיך המגמה הזו במהלך השנה הקרובה לפחות. ההפרשים בין הבנייה המתוגברת בפריפריה לביקושים האמיתיים לדירות שם, עשויים לנבא רק דבר אחד - המשך פתיחת פערי מחירים בין המרכז לפריפריה.

4. התחדשות עירונית: פרויקטים תקועים

בהינתן העובדה שיש פחות שיווקי קרקע, אפשר היה לצפות שהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית יגדלו, אולם על פי ניתוח בנק ישראל, בשנה שעברה הנתון הזה ירד אחרי כמה שנים של עלייה רצופה. בעוד שב-2018 נרשמו 8,700 התחלות בנייה בהתחדשות עירונית, בשנה שעברה נרשמו רק 8,600.

"כשמניחה להתכונן החל לקדם את סיומה של תמ"א 38, הזהרנו שהדבר יתמרץ עירונית לתקוע פרויקטים עוד יותר", אומר סרוגו. "ואכן ראינו מה שקרה ברמת גן, בגבעתיים, בהרצליה. לדעתנו גם כאן יירשמו ירידות גדולות בנתונים. אני גם לא רואה את החלופה מאושרת כל כך מהר בכנסת".

5. מסתכלים קדימה: שילוב הרסני בין הפוליטיקה לקורונה

מכל כיוון שלא מסתכלים על זה, לא נראה שהמדינה עושה צעדים להגדלת ההיצע. ראשית, מטה הדיור שנועד לטפל בהגדלת ההיצע, אמור היה לעבור לרשותו של ליצמן, אולם כפי שפורסם ב"גלובס", ליצמן ויתר עליו, המטה פורק ועובדיו פוזרו. חלקם סיימו לעבוד בשירות הציבורי. ליצמן עצמו הפטר בינתים מהתפקיד במחאה על סגר שמתוכנן בחגים.

שנית, ליצמן אמנם הציג לאחרונה תוכנית חדשה, "דיור במחיר מופחת", שאמורה להחליף את "מחיר למשתכן" ואושרה בשבוע שעבר במועצת מקרקעי ישראל, ואולם גם תוכנית זו חסרת משמעות כרגע. היא תלויה בתקצוב ממשלתי, שעדיין לא אושר ושלא ברור מתי יאושר. כך שאין כרגע תוכנית מתפקדת שמאפשרת לשווק קרקעות. בינתיים הגיש

"הדבר היחיד שהתוכנית של ליצמן עשתה בשלב הנוכחי היה לשחרר מכרזים לקרקעות יקרות במרכז הארץ, שאמורות להיות משווקות לכל המרבה במחיר. לכל היתר אין שום משמעות. להפך. ייתכן שאם

ליצמן היה מודיע לאוצר שהוא לא ישווק קרקעות יקרות שיכניסו כסף למדינה עד שלא יאושרו תקציבים למימוש ההגרלות האחרונות של מחיר למשתכן ולמימוש התוכנית שלו - הנושא של היצע הדיור היה מקודם, והיו מתירים את הפלונטר של מחיר למשתכן", אומר גורם שמעורה בדברים.

ואולם צריך לקחת בעירבון מוגבל את משבר הקורונה והשפעתו על צד הביקוש, ואפשר ללמוד על כך מהפופולריות של דירות מחיר למשתכן. להגרלה חוזרת שנערכה בחודש שעבר לדירות "מחיר למשתכן" נרשמו 17 אלף משקי בית. ונראה כי למרות הקורונה והמצב הכלכלי במשק, ציבור הזכאים "מתנפל" על דירות, וכי אם היו מקדמים ומתקצבים את יתר ההגרלות שנותרו למחיר למשתכן - הדבר היה מעודד את הבנייה וגם פותח את פקק התנועה בדרך לסיים התוכנית ולהתחלת מימוש התוכנית של ליצמן.

"שר השיכון יצא בתוכנית, אבל אין כלום. אתה לא רואה אותה מתקיימת בכלל בזמן הקרוב", אומר סרוגו. "אם אתה מסתכל על ענף הבנייה, כל מה שאתה רואה זה חוסר ודאות מוחלט. אין חוק הסדרים, אין תיקוני חקיקה, אין תקציב, אין רפורמות והכול נדחה. אם יהיו בחירות במרץ בשנה הבאה, כפי שרבים סבורים, הממשלה תוקם ותתחיל לתפקד עם תקציב מאושר רק לקראת אמצע 2021".

דוכין: "אם הממשלה לא תתערב, המשבר עלול להחריף דרמטית. הביקושים ירדו מאוד, ובעקבותיהם גם המחירים, ואז התחלות הבנייה יירדו בגלל המיתון".

ברמ"י מביעים תקווה כי אישור מסלולי השיווק לדיור במחיר מופחת וגם סוגיית התקציב להמשך סבסוד הפיתוח והמענקים יבואו לידי פתרון בשבועות הקרובים. "אנו שוקדים בימים אלו על מנת להבטיח האצה והגברה של היקפי שיווק משמעותיים יותר ברבעון האחרון של 2020 על מנת להדביק את הפערים שנוצרו ככל הניתן".

תוכנית השימור של ר"ג הופקדה: כוללת 287 בניינים ו-112 אתרי נוף

אחרי תל אביב, גם השכנה רמת גן מתקרבת לתוכנית שימור מבנים משלה • במרבית המבנים שהוכנסו לרשימה, ניתן יהיה לשלב בנייה חדשה, כתמריץ כלכלי
 גיא נרדי 13/9/20

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב הפקידה בתנאים את התוכנית לשימור אתרים ברמת גן. במסגרת התוכנית הוגדרו 112 אתרי נוף ו-287 מבנים לשימור. כן כוללת התוכנית מנגנונים כלכליים ליישום השימור, ו"זאת במטרה לאפשר לשימור לשמש כמנוף להתחדשות עירונית, להזקק את הייחודיות של העיר ולחשוף את הציבור הרחב לאתרים בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית ונופית, מהרמה המקומית ועד לרמה הלאומית", נכתב במסמכי תוכנית השימור החדשה.

התוכנית, שהוכנה ע"י צוות בראשות האדריכל דודי גלור ושכלל גם את אדריכלות השימור נעה שק, ענת בן מנחם והשמאי אריה קמיל, קובעת רשימת אתרים המסווגים לשלוש דרגות שימור. הקטגוריה הראשונה, היא שימור מדרג א', והיא 15 מבנים. הכוונה למבנים שיעברו שימור מחמיר ולא ניתן להוסיף בהם בנייה. בין המבנים ניתן לציין את לשכת בן-גוריון במטכ"ל (בית יוסף בז'רנו) ברחוב ז"ר 5. מדובר במבנה בדרגת חשיבות לאומית בתכנון האדריכל בנימין צ'לנוב ואדריכל הנוף משה כבשני. בנוסף, כוללת הרשימה את בית יד לבנים בגן הבנים בתכנון פרופ' אדריכל אלפרד נוימן ואיג' פריצקר, את בית הספיראלה ברחוב צל הגבעה בתכנון האדריכל צבי הקר, ובית אהרן כהנא בקרית האמנים שבשיכון ותיקים בתכנון של האדריכל יעקב רכטר.



בנייה לצד שימור מבנים

הקטגוריה השנייה, שימור מדרג ב', כוללת 206 מבנים. לבניינים שכלולים בקטגוריה זו ניתן להוסיף קומות בשלוש חלופות: מספר זהה לזה של הקיים, כולל קומה אחת בנסיגה; תוספת קומות עד לסך כולל של 7.5 קומות, בתנאי שהתוספת נסוגה מרחק של 5 מטר מקו החזית; או תוספת קומה אחת בכל תכנית המבנה ואז תותר תוספת של קומות בנסיגה של 5 מטר עד לסך של 7.5 קומות. בין המבנים שהוכרזו כשימור מדרג ב' ניתן לציין את בית בז'רנו ברחוב אלונים 12 בתל בנימין, בית היתומים ע"ש בלובשטיין ברחוב אלימלך 7 בהר אברהם, ובית מנדלזון שמואלביץ ברחוב הרצל, במרכז העיר.

הקטגוריה השלישית, שימור מדרג ג', כוללת 26 מבנים, ומאפשרת הריסה של המבנה וציון זכר קיומו באמצעות שלט. היזם שיהרוס מבנה מקטגוריה זו, יהיה חייב להכין תיק תיעוד של המבנה. בין המבנים בקטגוריה זו ניתן לציין את בית יקים ברחוב הרא"ה 35 ובית צירי יפן ברחוב בנימין 16.

שמאי התוכנית, אריה קמיל, שליווה גם את הכנת תוכנית השימור של תל אביב, מסביר כי מדובר בתוכנית שיש לה היתכנות כלכלית. "לכל אחד מהמבנים שנקבעו לשימור (הכוונה היא למבנים בדרגת שימור ב') נתנו סל זכויות שכולל תוספת של 2.65 קומות מעבר לזכויות שיש למבנה. מה שלא ניתן לממש, ניתן לנייד למקומות אחרים. הרעיון הוא לתמרץ ולהשביח, ולא כמו שנעשה בתל אביב, שם האינטרס העיקרי היה לדאוג שזכויות המבנים הקיימות לא יפגעו. קיבלתי הוראה מהרשויות שביקשו להימנע מגל תביעות, כמו בתל אביב, ולכן התוכנית היא תוכנית משביחה שמייצרת אדאות וכלכליות".



"התוכנית הזאת היא הישג ענק"

תוכנית השימור של רמת גן היא תוכנית השימור הראשונה בארץ שכוללת גם אתרי נוף: בין אתרי הנוף שהוכרזו לשימור ניתן לציין את גן אברהם, שדרת הדקלים ברחוב הרא"ה 39 ושורת הברושים ברחוב מקדונלד 10, שבשכונת תל בנימין. בנוסף, התוכנית קובעת קטגוריה של "מתחמים לשימור", המונה 19 מקומות וביניהם הר שאול, הר אברהם, קמפוס בר אילן, כפר המכביה ובית החולים תל השומר. הכוונה היא להנחיות ייחודיות למתחמים גיאוגרפיים-היסטוריים, הנגזרות מהאופי הייחודי של כל מתחם ומתחם. למשל, מתן עדיפות להולכי רגל במרחב הציבורי, שמירת הערכים הטופוגרפיים של המתחם, או גישה עיצובית אופיינית, הכוללת שלטי רחוב, שילוט היסטורי, שילוט עסקי וכדומה.

תמר טוֹכֵלר, סמנכ"לית ומנהלת מחוז תל אביב במועצה לשימור אתרים שליוותה את הכנת התוכנית לאורך השנים, מסרה ל"גלובס" כי "התוכנית הזאת היא הישג ענק. זה התחיל כבר בסקר המבנים הראשוני שערכה אדריכלית השימור נעה שק ב-2011 וכלל לא רק רשימת מבנים אלא שכבת תרבות. התוכנית הזאת כוללת צרפים של מייסדי העיר, וילות בסגנון באוהאוס ועד ברוטאליזם. היא נעשתה, בין היתר, מתוך רצון לשפר את העיר רמת גן, לעודד את ההתחדשות העירונית ולעודד לוקאל פטריאטיזם. לנוכח בניית השכונות הפרבריות החדשות הרבות שנראות אותו דבר בכל מקום, יש חשיבות שהעיר רמת גן תשמור על הזהות שלה. בטח עיר כמו רמת גן, שהיא אחת הערים הכי מיוחדות בתכנון שלה".

כלכליסט

בלעדי כלכליסט

למרות המשבר, בזכות הרכבת הקלה: תוכניות ענק למשרדים בגוש דן

תוכניות חדשות שהוגשו לוועדות התכנון המחוזיות חושפות כי יזמיות נדל"ן גדולות מקדמות עשרות אלפי מ"ר משרדים בקרבה לתחנות הרכבת הקלה והמטרו, בציפייה להשבת הקרקע.

החשש: המימוש יתעכב

אמית' גזית 16.09.20 07:51











בתקופה שבה קיימת הערכה [שענף המשרדים נכנס לקיפאון עמוק](#), בעקבות משבר הקורונה, יזמיות הנדל"ן הגדולות מקדמות תוכניות ענק למאות אלפי מ"ר משרדים חדשים, לרוב במתחמים סמוכים לתחנות עתידיות של הרכבת הקלה. התוכניות נולדו משום שמינהל התכנון במחוז תל אביב והמרכז מעודד הגדלה משמעותית של זכויות בנייה בשימושים מעורבים לצד צירי תחבורה ותחנות הרכבת הקלה והמטרו. תוספת זכויות הבנייה שווה ליזמים מאות מיליוני שקלים, ותאפשר לעיריות לגבות היטלי השבחה גדולים.

אלה תוכניות חדשות ומסקרנות שלא נחשפו עדיין, והוגשו בשבועות האחרונים לוועדות המחוזיות וצפויות לקבל תוקף בשנתיים הקרובות.

קרא עוד בכלכליסט:

- הטבות לשוכרי המשרדים במקום הוזלה בדמי השכירות
- הולכים הביתה: ההייטק חותך קומות ממגדלי המשרדים
- שני יזמי משרדים בכפר סבא הסבו למגורים פרויקטים, אף שנדרשו לוותר על שטחי בנייה

קופצים מהרכבת, נכנסים למשרד תוספות בנייה מחוכננות של משרדים בסמוך לרכבת הקלה וקווי המטרו

מתחם (מספר קומות) ונעלים	משרדים ותעסוקה באלפי מ"ר	קרבה לתשתית תחבורה במטרים	רכבת קלה / מטרו	השבחה מוערכת במיליוני שקלים
ביג, פתח תקווה (40) ביג	98*	צמוד	 	650
קניון רננים, רעננה (15) JTLV2	70	500		500
שנקר צפוני, פתח תקווה (40) משפ' טמיר ושותפים	63	100		500
מרכזים, הרצליה (30) עופר השקעות, אמות הבינלאומי	55	350	 	650
שנקר דרומי, פתח תקווה (40) משולם לוינשטיין, טמיר ושותפים	49	100		390
מגדל אדגר, פתח תקווה (38) אדגר השקעות	15	270		120
קניון בת ים (40) אשטרום וביג	7.5	250	 	110

*מהם 35 אלף מ"ר מסחר

כך, למשל, תוכנית ענק בהרצליה פיתוח על סף הפקדה שמקדמים עופר השקעות של ליאורה עופר, עם שותפיה אמות שגשגות בשרשר על ידי נתן חץ והבנק הבינלאומי הראשון. על פי התוכנית שני בנייני בית מרכזים בהרצליה פיתוח ייהרסו כדי לאפשר בניית מתחם משרדים, מגורים, מלונאות ומסחר במגדלים של 30 קומות. במתחם שיהרס כ-35 אלף מ"ר שיגדל פי שלושה לכ-113 אלף מ"ר. להערכת דני טרשנסקי, ממשרד "קמילי-טרשנסקי-רפאל" אישור התוכנית ישיב את שווי הקרקע בכ-600 מיליון שקל.

התוכנית של עופר כוללת גם תוספת של 670 דירות מיקרו וכ-50 אלף מ"ר משרדים, שעל פי תחזיות יהנו מביקוש בזכות העובדה שכ-300 מטר מהמתחם צפויה תחנה של הקו הירוק של הרכבת הקלה ובעתיד אף תחנה קו M3 של המטרו. "כמו בעולם, גם בישראל ההתפתחויות הנדל"ניות העתידיות יהיו סביב תחנות המטרו והרכבת", אומר טרשנסקי.

לדברי מנהל בענף הנדל"ן "היציאה מהעיר הגדולה מאפשרת לחברות לחסוך שכר דירה, עלויות חניה וארנונה בשיעור של כ-10% ויותר. העובדים יכולים להגיע למקום העבודה במהירות ובלי פקקים, והחברות מרוויחות מהחסכון".

בפתח תקווה מקדמת ביג שבשליטת האחים נפתלי על שטח הסמוך לבית החולים בילינסון, תוכנית ענק: לצד מרכז מסחרי שתבנה יהיו גם ארבעה מגדלי משרדים של 40 קומות. גם מתחם זה קרוב לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת קרית אריה של קו M1 של המטרו. התוכנית החדשה מוסיפה כ-90 אלף מ"ר לתוכנית שחלה כיום על המגרש. ולאחר אישורה יהיה אפשר לבנות על שטח כולל של כ-240 אלף מ"ר. גם כאן גובה ההשבחה מוערך בכ-600 מיליון שקל.

מערבית משם ברחוב שנקר סמוך לקו האדום מקודמות שתי תוכניות שלובות של חברת משולם לוינשטיין ומשפחת טמיר. שטח המשרדים הבנוי בשתייהן יחד יהיה כ-100 אלף מ"ר בשני מגדלים של 40 קומות. מערבית משם ברחוב אפעל 35 סמוך לתחנה של הקו האדום מקדמת חברת אדגר תוספת של 15 אלף מ"ר למגדל משרדים שהיא בונה כעת.

התוכניות בפתח תקווה מקודמות בעקבות מדיניות של העירייה המאפשרת להגדיל את זכויות הבנייה פי 2.5. אולם לדעת ירון שחר מנהל מחלקת השקעות ומחקר ב-CBRE "במשרדים באזור במיוחד של קבוצות רכישה צפויה בשנים הקרובות ירידת מחירים בגלל שיש כמות אדירה של פרויקטים". לדעת שחר "לא סביר שהתוכניות שקודמות כעת ימומשו מהר. בטווח הקרוב זה יוצר בעיה תכנונית, כי פתח תקווה בונה על כספי ארנונה שלא תקבל בקרוב".

ברעננה קרן JTLV1 מקדמת תוכנית בקניון רננים שבבעלותה. זו תאפשר להוסיף לקניון עוד 70 אלף מ"ר של משרדים בבניינים של 15 קומות במרחק 500 מטר מתחנת מטרו M1 עתידית. גורם שבקיא בתוכנית אומר כי "עד שהמטרו לא עובד, זה הימור והתוכנית תמומש בשלבים"

בבת ים מקדמות אשטרום נכסים וביג בניין של 40 קומות על מגרש צמוד לקניון בת ים שבבעלותן. עידן סיגל סמנכ"ל השיווק של אשטרום נכסים מעריך כי הבנייה תושלם ב-2024 והמיקום "מייצר ערך, דקות הליכה מהרכבת הקלה".

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

מכון התקנים מאשים את משרד העבודה בסחבת ביישום רפורמת הפיגומים: "רוצים תקן מחמיר מבאירופה"

תקן הפיגומים נכנס לתוקף במהלך חודש יולי אך גם כעת כחודש וחצי לאחר מכן דבר לא השתנה, מכון התקנים טרם אישר פיגומים ומשרד העבודה עדיין לא הציג את המתווה הנוסף לאישור פיגומים; במהלך חודש אוגוסט נהרגו 3 פועלים מפגיעה מפיגומים

דותן לוי 15.09.20 14:04

המירוץ לאישור הפיגומים טרם הגיע לסיומו למרות הבטחות של כל הגופים המטפלים בכך ובראשם משרד העבודה ומכון התקנים, וגם כיום כחודש וחצי לאחר שתקנות הפיגומים המחייבות נכנסו לתוקף אין עדיין בשורה בנושא. בינתיים, בשטח ממשיכים פועלים לצנוח אל מותם ורק במהלך חודש אוגוסט נהרגו 3 פועלים מפגיעה מפיגומי זקיפים.

קראו עוד בכלכליסט:

- [רפורמת הפיגומים עומדת על יסודות רעועים](#)
- [תקנות הפיגומים: רשת הביטחון החדשה של פועלי הבנייה](#)

ועדת המשנה לתאונות בענף הבנייה שבראשה עומד ח"כ אוסאמה סעדי כינסה היום (ג') את כל הגורמים העוסקים בנושא כדי להבין כיצד התקדמו הדברים מאז הדין האחרון, אלא שכרגע מעבר להבטחות מצד כלל הגורמים כי מדובר בישורת האחרונה לא התקבלה בשורה ממשית.



צילום: שאול גולן

פועל בניין שעובד בגובה רב ללא עיגון

תקן הפיגומים נכנס לתוקף ב-27 ביולי והוא מחייב כל קבלן שבונה בניין בן כארבע קומות ומעלה להתקין פיגומים תקינים בלבד, אך כאמור, עד כה לא הוסדרו הבדיקות שאמורות להעניק את אישור התקינות. אלא שהתקן שאושר כשנה וחצי קודם לכן הציב רף גבוה של אישורים שמכון התקנים נדרש להם ובמכון סירבו לאשר פיגומים שלא עברו את כלל הבדיקות והסעיפים שנכללו בתקן החדש. רק בסמוך למועד שבו הפיגומים החדשים כבר היו אמורים להיות מותקנים באתרים התגלתה הבעיה ומשרד העבודה הודיע כי הוא מנסח מסלול נוסף שיאפשר אישור של פיגומים שכבר נמצאים בשימוש במדינות אירופאיות, וזאת ללא צורך בבדיקות המחמירות של המכון.

אלא שגם בדיון הנוכחי הסתבר כי מכון התקנים טרם השלים את הבדיקות עבור שני יצרני הפיגומים הגדולים בישראל ועבור יבואן נוסף, וגם משרד העבודה לא הציג את המתווה שעבד עליו. ח"כ סעדי אמר בדיון, כי "הלואי שהיום היינו מגיעים ומבשרים לנו שאישורו את זה. ישבנו כאן עם מכון התקנים והם אמרו שמתוך כל הסעיפים אין חברה שממלאת הכל ולכן הם לא יכולים לאשר מצידם. הם מוכנים ללכת על ההצעה שאם משרד העבודה יכול לאשר את הסעיפים אז אין מבחינתם שום בעיה. אנחנו לא רוצים לעקוף את מכון התקנים והם ישלחו נציג שלהם לתוך ועדת המומחים".

חזי שורצמן ראש מנהל הבטיחות במשרד העבודה אמר בדיון, "הפעמה השניה של התקנה לא מתקיימת בשטח, אין לנו פיגומים בתקן ישראלי/אירופאי. הצענו למצוא אישור של פיגום שלא במסגרת מכון התקנים אלא לפי המכון

האירופאי. אנחנו לא רוצים לבטל את הערוץ של מכון התקנים, זה יהיה עוד ערוץ מקביל. השר אישר את המתווה שאישרנו ובעוד מספר שבועות יפורסם הנוהל החדש שיקלול את ההתאמה לתקן האירופאי, במקביל תבצע עבודה מול משרד המשפטים. כך שבעוד מספר שבועות תהיה תקנה חדשה".

ח"כ אוסמה התייחס לכך ואמר, "אם השר אישר אני מבקש ממכם לחזור ולדבר עם השר ולהוציא את זה מיד אחרי ראש השנה ולתת שבועיים לנושא, אי אפשר למשוך את זה".

ד"ר בנימין ברוש, ראש אגף הבניין במכון התקנים אמר, "אנחנו צריכים למפות את ההרוגים מהגובה, כמה מהם היו בגלל אי יציבות של פיגומים? מעט מאוד. בוא ניקח את המעקות ואת הדברים שמונעים נפילה מגובה וניישם אותם. אי אפשר להביא פתק מגיסתו של היבואן שאומרת שהפיגום עמד בבדיקה. גם אחרי שנאשר את הדגמים ונאשר אב טיפוס נוכל לומר שמי שעמד בכך מאושר, אבל כולנו גם נמצאים באתרים ויודעים שיש חברות ויבואנים שלא יקפידו ומוצרים שיתערבבו ואת זה צריך לשמור ולוודא שלא יקרה. יש כרגע שני יצרנים שנפגשו איתנו יותר מפעם אחת. אנחנו מקווים שזה יאושר בקרוב, הם מעריכים את העבודה שלנו ורוצים להביא פיגומים טובים. אופציה נוספת היא יבואן מגרמניה שיביא מוצר שעונה על כל התנאים. אנחנו לא המכשול כאן, המכשול זה התקנות של משרד העבודה והרווחה שאומרות שלא מספיק לנו מה שמאושר באירופה ורוצים תקן מחמיר יותר".

הדס תגרי מנהלת הקבוצה למאבק בתאונות בניין ותעשייה, אמרה במהלך הדיון, "בדיון הקודם הוצג מסלול עוקף מכון התקנים. כלומר שתקן מאושר שלא במסגרת מכון התקנים, זה מסלול לא רגיל, זה נשמע בעייתי, אבל עבר חודש ולא הוצג שום מכתב שמציג את המתווה הזה. עכשיו אתם אומרים שרק בעוד חודש תפרסמו את המתווה. אנחנו צריכים לסמוך על כך שמשהו באמת קורה וזה מטריד, אנחנו רואים מסלול מתמשך. הייתי רוצה לשמוע ממכון התקנים מה הם אומרים כי אני שומעת שכן עומדים לאשר יצרנים ויבואנים. נפילות מגובה זה גורם מספר אחת אבל רוב הנפילות מגובה הם לאו דווקא מהפיגומים כך שצריך להשקיע גם באפיקים אחרים ולא רק בפיגומי הזקיפים, שם הבעיות הם בעיקר במעקות. אולי צריך לחשוב על פתרון ביניים שיפעל רק בנושא הזה".

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