

אושרה תוכנית קבוצת ביג לבניית 5 מגדלי תעסוקה במקום מפעל קניאל בפ"ת

הוועדה המחוזית אישרה להפקדה את התוכנית שיזמה "ביג" על שטח המפעל הישן בציר ז'בוטינסקי בעיר, להוספת 200 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ו-50 אלף מ"ר שטחי מסחר

שלומית צור 28.10.20 14:05

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז, בראשות שירה ברנד, החליטה להפקיד להתנגדויות הציבור תוכנית שיזמה קבוצת ביג להקמת פרויקט תעסוקה ומסחר על קרקעות מפעל יצור הפחיות הישן 'קניאל', באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה.

קראו עוד בכלכליסט:

- הוועדה המחוזית אישרה לפתח תקווה להקים קריה אקדמית
- פתח תקווה: השכונות הסמוכות לביניסון יכפילו את עצמן בהתחדשות עירונית
- סופית: אושרה תוכנית סירקין בפתח תקווה לבניית 8,500 יח"ד

מדובר בחטיבת קרקע בשטח 63 דונם, בצומת הרחובות ז'בוטינסקי-משה דיין, הגובל מדרום בתחנת הרכבת הקלה של הקו האדום לאורך ציר ז'בוטינסקי, כאשר במתחם עצמו מתוכננת תחנת מטרו-תת-קרקעית, כחלק מהתוואי המתוכנן לאורך רחוב משה דיין ובמפגש עם רחוב גיסיין.

על פי התוכנית, שהופקדה להתנגדויות הציבור, במקום המפעל הישן, יוקמו 5 מגדלי תעסוקה בני 40 קומות, ושטחי מסחר בקומות הפונות לחזית הרחוב. בסך הכל כוללת התוכנית 250 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר עיקריים, וחניון תת קרקעי. בהקשר זה יש לציין כי הוועדה קבעה כי לאור מיקומה המרכזי של התוכנית נקבע בה תקן חניה מינימלי ואף יתאפשר הסבת 50% משטחי החנייה התת-קרקעיים לשימושים אחרים, על מנת לעודד שימוש במערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).



הדמיה של המתחם שיוקם במקום מפעל קניאל בפ"ת

הדמיה: משרד אמיר מן עמי שגנר אדריכלים ומתכנני ערים

התוכנית אושרה לפני עשור בוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה, וכללה שני מגדלים בני 24 קומות ועוד 5 בנינים בני 6-8 קומות, אך זו לא קודמה לבסוף בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, בשל הכנת תוכנית מתאר חדשה לאזור התעשייה קרית אריה, אשר מעצימה את זכויות הבנייה בו במטרה להפכו לאזור תעסוקה מטרופוליני. תוכנית זו, שהגדילה את זכויות הבנייה באזור התעשייה, אושרה על ידי הוועדה המחוזית מרכז במאי 2020 ועל בסיס עקרונות התכנון שנקבעו בה, קודמה התוכנית על ידי קבוצת "ביג" שכעת הוחלט להפקידה.

במקביל לקידום והפקדת התוכנית, הגישה קבוצת ביג באמצעות עו"ד אבי פורטן ממשרד אגמון רוזנברג הכהן, התנגדות לוועדה לתשתיות לאומיות, בשל הפקעה של חלק מהקרקע, לטובת סלילת קו המטרו 3M. בשטח שהופקע, תוכננה דרך גישה לפרויקט בתוכנית המקורית. במסגרת הסכמות אליה הגיעה קבוצת "ביג" עם חברת נת"ע, הוחלט

כי דרך הגישה לפרויקט תוקם מעל תחנת המטרו שתשולב בפרויקט. בהתנגדות שהוגשה בהסכמה עם נת"ע, מבקשת "ביג" להסדיר את השינוי בתוכנית.

את הפרויקט מתכנן משרד אמיר מן עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים.

יו"ר הוועדה המחוזית מרכז, שירה ברנד: "מדובר בתוכנית ראשונה המממשת את תוכנית המתאר המטרופוליטנית. התוכנית מציעה מגוון רחב של עירוב שימושים ומחזקת את המרחב העירוני, תוך ניצול יעיל של מערך התחבורה הציבורית הקיים והמתוכנן במקום. בנוסף התוכנית תורמת לאיזון הכלכלי של העיר, בה מאושרות ומתוכננות אלפי יחידות דיור לבנייה".

מתכנן מחוז מרכז במינהל התכנון, גיא קפלן, הוסיף: "התוכנית מיישמת את מדיניות הוועדה המחוזית ומינהל התכנון להעצמת השימושים לאורך צירי רק"ל ותחנות המטרו תוך תכנון קישוריות ואיכות תכנונית למרחב הקרוב והסובב את תחנות הסעת המונים".

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

"לא אפשר עוד חריגות": האיום של מירי רגב כלפי נת"ע

שרת התחבורה מירי רגב הודיעה לנת"ע כי "כל חריגה נוספת תביא אותי לשקול מחדש אם החברה תוכל להמשיך לנהל את הרכבות הקלות" • בנוסף לתוספת תקציב, ביקשה נת"ע גם לדחות את מועד סיום הפרויקט שעמד על סוף 2021 בשנה שלמה
 בר לביא ועמירם ברקת 27/10/20

לקראת טלטלה נוספת בפרויקט הרכבת הקלה בגוש דן? בוועידת ישראל לנדל"ן של "גלובס" שלחה שרת התחבורה מירי רגב איום מפורש כלפי נת"ע, החברה שמבצעת את הפרויקט, אם זו תחרוג שוב מהתקציב ומלוחות הזמנים.

"כשנכנסתי לתפקידי היו עיכובים בקו מבתי ים לפתח תקווה של 13 חודשים וחריגה של מיליארד שקל מהתקציב - זה דבר שלא יעלה על הדעת", אמרה רגב, והוסיפה כי "הודעתה להם (לנת"ע, ב"ל) שכל חריגה נוספת תביא אותי לשקול מחדש אם החברה תוכל להמשיך לנהל את הרכבות הקלות. כרגע אישרתי בוועדת חריגים 500 מיליון שקל כדי לתת להם להמשיך לעבוד. על פי עבודת המטה שנעשתה הם אמורים לסיים את העבודות ב-2022, ואני מקווה שהם יסיימו עד אז את הקו האדום. אני לא אפשר יותר חריגה של תוכניות עבודה".

בנוסף לתוספת תקציב, ביקשה נת"ע גם לדחות את מועד סיום הפרויקט שעמד על סוף 2021 בשנה שלמה. מנהל הקו האדום טוני בורצל' טען כי אין צורך בדחייה בלוחות הזמנים עזב את תפקידו זמן קצר לאחר מכן.

בשנה שעברה עברו על נת"ע שינויים רבים בשדרה הניהולית. המנכ"ל הקודם, יהודה בר-און, התפטר בינוי מהחברה על רקע מחלוקת מקצועית ומערכת יחסים בין אישית עכורה עם היו"ר החדש שמונה אז לחברה, רם בלינקוב, שמונה ביזמת שר התחבורה דאז ישראל כ"ץ. בעקבות התפטרותו של בר-און חתמו מספר סמנכ"לים בחברה על מכתב לשרי התחבורה והאוצר, שקורא להם להתערב ולהשאיר בחברה את בר-און. מאחר שבר-און הציב כתנאי להישארותו את הדחת יו"ר החברה רם בלינקוב, המכתב התפרש כמרד נגד בלינקוב.

בעקבות דחיית המכתב פרשו מהחברה היועצת המשפטית, סמנכ"ל המשאבים, המשנה למנכ"ל, סמנכ"ל התכנון ודוברת החברה. באוקטובר נבחר מנכ"ל עיריית ראשון לציון לשעבר, חיים גליק, להחליף את בר-און כמנכ"ל החברה.

למרות הדחיות והעיכובים בפרויקט הקו האדום, שעלותו הכוללת מתקרבת ל-18 מיליארד שקל, החברה מקדמת מרכז להקמת שני רכבת קלה נוספים (הירוק והסגול) בהיקף של 15 מיליארד שקל. חמש קבוצות ישראליות בינלאומיות הגישו בחודש שעבר הצעות למכרז.

בנת"ע בחרו שלא להגיב לדברים.

הרכבת הקלה בגוש דן: מכרז המיליארדים, הערבות שנעלמה והטעות המביכה

הקבוצה בראשות שיכון ובינוי הגישה הצעה למכרז הענק של הרכבת הקלה בגוש דן, אך שכחה לצרף פרט מהותי: כתב ערבות תקף למכרז הקו הסגול - למרות הפגם החמור, נת"ע החליטה שלא לפסול אותה
 עמירם ברקת 27/10/20

הקבוצה הישראלית-סינית בראשות שיכון ובינוי לא תפסל מהשתתפות במכרז הענק של קווי הרכבת הקלה בגוש דן למרות פגם חמור שנפל בהצעה שהגישה, כך נודע ל"גלובס". חברת נת"ע המנהלת את המכרז הענקי, שהיקפו מעל 15 מיליארד שקל, הודיעה בימים האחרונים, כי החליטה שלא לפסול את הקבוצה המדוברת, למרות העובדה שלא צרפה כתב ערבות תקף להצעה שהגישה למימון, תכנון, בנייה, תחזוקה והעברה של הקו הסגול של הרכבת הקלה.

גורמים בנת"ע הסבירו כי השיקול המרכזי שעמד לעיני נת"ע היה שלא לפגוע בתחרות במכרז, שבו משתתפות חמש קבוצות.

קבוצת שיכון ובינוי, אגד ושתי חברות סיניות (CRCC ו-CRRC) הגישו ב-12 לחודש הצעה למימון, תכנון, בנייה, תחזוקה והעברה לבעלות המדינה של הקו הירוק והקו הסגול של הרכבת הקלה. לאחר שעברה בחינה ראשונית התברר, כי בהצעה נפלו שני ליקויים מהותיים: הראשון והקל יחסית היה טעות בשמה של חברת נת"ע (השמטת התואר בע"מ). השני והחמור יותר, היה שהקבוצה מילאה את כתב הערבות עבור הקו הירוק בלבד. מדובר בערבות בנקאית בהיקף של 55 מיליון שקל שכל מציע נדרש לצרף להצעתו.

מאחר שנת"ע אפשרה לקבוצות לפצל את כתב הערבות בין השותפים, הגישו כל אחד מהשותפים בקבוצה ערבות על חלקו בסכום מצטבר של 55 מיליון שקל - אך אותה הטעות חזרה על עצמה בכל כתבי הערבות. הטעות התגלתה בבדיקה ראשונית של מסמכי המכרז, אולם לפני מספר ימים עדכנה נת"ע כי החליטה לאפשר לשותפים בקבוצה לתקן את הפגם בדו"ע באמצעות מתב הבהרה, כך שיוכלו להמשיך במכרז כרגיל.

בעבר נטו בתי המשפט לפסול הצעות בשל פגמים בכתב הערבות, למשל באיות שמו של המזמין. לדברי גורמים הבקאים במכרזים מסוג זה, "הערבות היא הדבר הרגיש ביותר בכל מכרז. זה בא למשל לידי ביטוי בכך שיש הסדר ייחודי שמאפשר למציע לעשות פרה-רולינג של כתב הערבות מול המזמין כדי לוודא שאין טעויות".



פעילותה של נת"ע מפוקחת על-ידי ועדה בין-משרדית בראשות סגן החשב הכללי באוצר, אך במקרה זה הבהירו באוצר בתגובה לפניית "גלובס" כי ההחלטה היא של נת"ע בלבד. גורמים המעורים בפרטי המכרז לא הוציאו מכלל אפשרות פנייה של משתתפים אחרים לבתי המשפט כדי לערער על החלטת ועדת המכרזים של נת"ע, אך העריכו כי הסיכוי לכך נמוך בשל השלב המקדמי שבו נמצא המכרז.

"ועדת המכרזים של נת"ע הלכה מרחק מאוד גדול כדי להכשיר את ההצעה הזו", אמרו ל"גלובס" אותם גורמים, "ראויים בפרוטוקולים שהם מתאמצים למצוא נימוקים בניסיון להגן על ההחלטה הזו. יש פה חמישה מציעים, כך שגם במקרה של פסילה יש עדיין מספיק מתמודדים. מצד שני, בנת"ע יודעים שבשלב הזה המתמודדים לא יעזו לתקוף את החלטה שלהם בבתי משפט".

בדיקת ההצעות שהוגשו למכרז צפויה להימשך עוד מספר חודשים. במכרז משתתפות חמש קבוצות כאשר בקבוצה אחת הסיכמה וועדת המכרזים לאשר החלפת של אחת המתמודדות ברגע האחרון לפני הגשת ההצעות - מדובר בסימנס הגרמנית שהוחלפה ברגע באחרון על-ידי צ'ינה הרבור, בקבוצה הכוללת גם את אלייד ומנרב. בנוסף מתמודדות במכרז גם קבוצה הכוללת את שפיר ו-CAF הספרדית, CRTG בומברדייה וקרן נוי ואלסטום, אלקטרה ג'ון לאנג ודן.

מנת"ע נמסר בתגובה כי "ועדת המכרזים של נת"ע פועלת על פי דין ובהתאם לחוק. כלל החלטותיה מתקבלות על בסיס שיקולים מקצועיים בלבד, ומקרה זה אינו יוצא מן הכלל".

מקבוצת אורבניקס, המשותפת לסינים ולשיכון ובינוי, נמסר כי: "הקבוצה הגישה ערבויות בהתאם לדרישות המכרז בנוסח כפי שאושר מראש על ידי ועדת המכרזים. הבהרות שנדרשו ע"י נת"ע לאחר הגשת המכרז ניתנו בהתאם להליך המכרזי, ולשביעות רצונה המלא של ועדת המכרזים. אנו תקווה שקבוצתנו המורכבת מ-4 חברות מהמובילות בתחומן תזכה במכרז חשוב זה ואנו נחשפים להיות שותפים למהפכה התחברותית הצפויה בגוש דן".

השר דרעי מגיב לראשונה לסערת המטרו: "להמשיך לקדם את הפרויקט"

שר הפנים אריה דרעי תומך בפרויקט המטרו, כך עולה מהצהרה שמסר, לאחר דיון שהתקיים במועצה הארצית לתכנון ולבנייה השבוע • דבריו נאמרו על רקע דבריה על שרת התחבורה מוקדם יותר השבוע בוועידת "גלובס" לנדל"ן לפיהם היא מתנגדת לפרויקט

אריק מירובסקי 28/10/20

שר הפנים אריה דרעי התייב לצד מינהל התכנון וגורמי המקצוע הבכירים והודיע כי אין לוותר על פרויקט המטרו במטרופולין תל אביב. "תהליך תכנון המטרו ומרחב תכנון תחנותיו חייב להמשיך ביתר שאת. משבר התחבורה בישראל שריר וקיים ולמטרו חשיבות עליונה במכלול הפתרונות למשבר זה", אמר אתמול דרעי, בהמשך לדיון שקיימה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בנושא פרויקט התשתית הענקי, שבסופו הוחלט להמשיך בצעדים לקידום הפרויקט, ולפרסם הודעה על הגבלה מסוימת בהנפקת היתרי בנייה בסביבות תחנות המטרו. זאת בשל צעדים תכנוניים שנקטים באזורים הללו.

כזכור שרת התחבורה מירי רגב הדהימה השבוע רבים כשהצהירה בוועידת הנדל"ן של "גלובס" שהיא מתנגדת לפרויקט, וכי בכוונתה להקצות את התקציבים המיועדים למטרו, לפיתוח פרויקטים תחבורתיים שיקשרו את המרכז לפרפריה. בהמשך לדבריה קודמה בתפקיד, בצלאל סמוטריץ', תקף את רגבוציץ כי "לרשת הסעת ההמונים הקישורית שעתידה לקום בגוש דן תהיה השפעה אדירה על הכלכלה ועל איכות החיים של אזרחי ישראל כולם, כולל תושבי הפרפריה. הניסיון להציג את זה מול השקעה בפרפריה הוא פופוליסט זול שמשקף חוסר הבנה".

במקביל לויכוח המחודש שהתפתח על מידת נחיצות המטרו, התכנסה כאמור אתמול המועצה הארצית לתכנון ולבנייה שבמשרד הפנים. מדובר בישיבה שתוכננה קודם להצהרתה של רגב. כחלק מהדיון החליטה המועצה לפרסם הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה על תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב. הודעה זו, שמלווה במפות, אוסרת על הנפקת היתרי בנייה לפרויקטים שנמצאים מסביב ל-32 מתוך 109 תחנות המיועדות של המטרו, וכפי שנקבע ב"גלובס", המשמעות שלה היא הקפאת הבנייה באזורים המסומנים למשך שנים.

על החלטה זו, שניתנה בצל המתקפות על פרויקט התשתיות הגדול ביותר מאז קום המדינה הגיב דרעי, כאמור, כי חייבים להמשיך את תכנונו וכי, "מדובר בפרויקט התחבורתי היקר, המורכב והמשמעותי ביותר בתולדות המדינה. רשת המטרו, שהושקעו בה משאבים אדירים, תשרת מיליוני אזרחים, תצמיד את המשק והכלכלה קדימה ותוביל את ישראל לעידן חדש".

יור המועצה הארצית ומנכ"ל משרד הפנים, מרדכי כהן הדגיש כי, "תהליך תכנון רשת המטרו חייב להתבצע לצד תכנון אורבני איכותי ונכון. רק כך נוכל להביא ליצול יעיל של הקרקע ולהקמת מערכת הסעת המונים שתהווה כלי מרכזי לפיתוח כלכלי, חברתי וסביבתי. נמשיך לפעול במלוא המרץ לחיזוקה של החברה בישראל".

מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר שאמרה רק השבוע בוועידת "גלובס" כי, "ברור שכל מטרו אין לנו מה לעשות במטרופולין תל אביב", אמרה לאחר החלטת המועצה כי, "מדובר במהפכה תחבורתית, אך לא פחות מכך מהפכה אורבנית. סביב תחנות המטרו תהיה ההתרחשות הכי מסעירה בשנים הקרובות. קידום התוכנית מממש הלכה למעשה את המדיניות התכנון של תכנון איכותי המשלב שימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר תוך השענות על מערכת תחבורה ציבורית יעילה".

מה עשה הנגיף לשוק? ועידת ישראל לנדל"ן של גלובס

המגפה הכתה קשות בענפי הנדל"ן המסחרי, המשרדים והמלונאות, ועדיין מוקדם לקבוע מה יהיו ההשפעות ארוכות הטווח על התחום • בוועידה השנתית של "גלובס" שהתקיימה אונליין השתתפו השרה מירי רגב, מנהל רמ"י היוצא עדיאל שמרון ובכירי ענף נוספים לדין באתגרים ובצעדים שמחכים להכרעה
 גלובס 26/10/20

משבר הקורונה משבית את המשק ומכה בעוצמה גם בענפי הנדל"ן בדגש על תחומי המסחר, המשרדים והמלונאות. בתחילת המשבר הייתה תקווה כי שוק הנדל"ן לא יתערער לאורך זמן, שכן נתוני היסוד - כמו היצע הקרקעות הנמוך אל מול רמות הביקוש הפוטנציאליות הגבוהות בישראל - לא השתנו. אולם מעבר לנתוני הבסיס הכלכליים הקרים, דמה שמשבר הקורונה ישפיע על הענף באופן עמוק משדמה.

ועידת הנדל"ן של גלובס, שמשמשת מדי שנה במה לשיח אפקטיבי של כל השחקנים בתחום, עוסקת במצבו של הענף לאור משבר הקורונה וביכולתו להתאושש לאחר הפגיעה במשק בחודשים האחרונים. בוועידה נידונו האתגרים וההשפעות של המשבר הנוכחי, הצעדים שמחכים להכרעה והרפורמות שבדרך, התשתיות שפורחות דווקא עכשיו ובעיקר איך יראה עולם הנדל"ן בתום שנה מאתגרת במיוחד ובעתיד.

הוועידה הועברה בשידור חי באתר ובעמוד הפייסבוק של "גלובס". בחלק מהמושבים ניתנה אפשרות לקהל לשלוח שאלות באמצעות הצ'ט בפייסבוק.

לו"ז הוועידה:

10:00-10:20 התכנסות ודברי פתיחה

אלונה בר און, מו"ל "גלובס"
 ישראל אנגל, סמנכ"ל מנהל החטיבה הקמעונאית בבנק מזרחי טפחות

10:20-10:50 הרפורמות שבדרך

דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון
 עדיאל שמרון, מנהל רשות מקרקעי ישראל
 מרדכי כהן, מנכ"ל משרד הפנים
 מנחה: אריק מירובסקי, "גלובס"

10:50-11:00 משבר או הזדמנות

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, בשיחה עם גיא ליברמן, "גלובס"

11:00-11:20 בכירי הענף על השפעת המציאות הנוכחית על הנדל"ן

יגאל דימרי, בעלים י.ח. דימרי
 ורד צרפתי זבולון, סגנית נשיא, התאחדות הקבלנים בוני הארץ
 נחשון קוויט, בעלים בסר
 מנחה: גיא ליברמן, "גלובס"

11:20-11:40 אתגרי המימון ועתיד המשכנתאות על רקע המשבר

טל הראל מתתיהו, ראשת מטה המפקח על הבנקים, בנק ישראל
 דרור פלדמן, מנהל זרוע משכנתאות, בנק מזרחי טפחות
 איילת רוסק, מנכ"ל ובעלים, מכלול התחדשות עירונית

11:40-11:50 תשתיות הענף שבדרך

מירי רגב, שרת התחבורה, התשתיות והבטיחות בדרכים בשיחה עם עמירם ברקת, "גלובס"
 מיכאל מייקסנר, מנכ"ל רכבת ישראל בשיחה עם עמירם ברקת, "גלובס"

11:50-12:00 עתידן של התשתיות התחבורתיות

צחי גולן מנכ"ל סימנס מוביליטי
 ערן כהן, מנכ"ל בומברדייה
 יעל סלומון, מנהלת אגף בכיר מטרו במינהל התכנון
 עדי קין קרני, מ"מ מנכ"ל מהיר לעיר, נתיבי איילון

12:30-12:40 הרפורמה בהתחדשות עירונית

ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לענייני המשפט האזרחי בשיחה עם הלית ינאי לויזון, "גלובס"

12:40-13:10 בפתח עשור של מגה התחדשות עירונית

פינינה אלה, מנהלת סקטור בנייה ונדל"ן, בנק מזרחי טפחות
 אדית בר, יו"ר התמ"ל, ראש מינהל הפיתוח, משרד הפנים
 עו"ד מיטל טויסטר-רזונטל, שותפה במשרד עו"ד עפר טויסטר ושות'
 מנחה: גיא ליברמן, "גלובס"

13:10-13:40 מה יעלה בגורלם של אזורי התעסוקה

עאדל בدير, ראש עיריית כפר קאסם
 איימן סייף, מנהל הרשות לפיתוח כלכלי בחברה הערבית לשעבר
 יואב קפלן, מנכ"ל רני צים
 מנחה: גיא נרדי, "גלובס"

13:40-14:10 בטיחות העובדים באתרי הבנייה

נר ינושבסקי, סגן נשיא וי"ר ועדת הבטיחות, התאחדות הקבלנים בוני הארץ
סנ"צ ליאת קילנר, מפקדת יחידת פל"ס, משטרת ישראל
חזי שוורצמן, ראש מנהל הבטיחות, משרד העבודה והרווחה
ד"ר הדס תגרי, מייסדת הקבוצה למאבק בתאונות בניין
מנחה: הלית ינאי לויזון, "גלובס"

14:10-14:30 שיח פתוח עם כתבי ועורכי נדל"ן, גלובס

**גילוי מלא: האירוע נערך בשיתוף בנק מזרחי טפחות ובחסות התאחדות בוני הארץ, רני
צים, בומברדייה, סימנס ורכבת ישראל.**

[גמר חלוץ](#)

גלובס
זירת העסקים של ישראל

מיליון מ"ר, 100 קומות: פרויקט הענק שתכנן האדריכל הישראלי משה ספדיה בעיר צ'ונגצ'ינג בסין

כמו ספינת מפרש ענקית: הפרויקט החדש של האדריכל משה ספדיה בצ'ונגצ'ינג שבסין • אדריכלות, מדור חדש
גיא נרדי 25/10/20

בימים אלה, אחרי שמונה שנות בנייה, נשלמת הקמת פרויקט הענק "Raffles City" בעיר צ'ונגצ'ינג בדרום מערב סין.

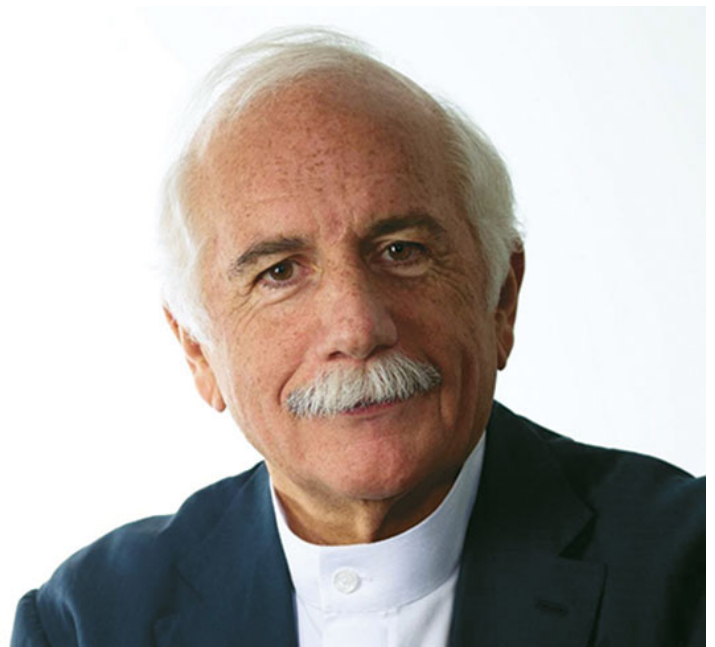
שטח המבנה הוא מיליון מ"ר, והוא כולל שמונה מגדלים בגובה של עד 350 מטר (כ-100 קומות), שארבעה מתוכם מחוברים, בקומה ה-30 באמצעות מבנה אנכי באורך 300 מטר. הפרויקט הוא יזמה של החברה הסינגפורית CapitalLand Group and Ascendas - Singbridge וההשקעה בו נאמדת ב-3.8 מיליארד דולר.



עיר הענק צ'ונגצ'ינג, שבשטח המטרופולין שלה חיים 30 מיליון אנשים, מהווה מרכז תעשייתי חשוב ומתפתח במהירות. הפרויקט תוכנן בקצה העיר, אתר הכניסה האימפריאלית לעיר, מקום המפגש של הנהרות יאנג צה ו-Jialing.

האדריכלות:

האדריכל הישראלי-קנדי משה ספדיה הוא שאחראי לתכנון, ולדבריו הפרויקט עוצב כך שייראה כמו ספינת מפרש ענק המשייטת לה על המים.



תכנון של כמה מגדלים שמחוברים ביניהם הפך אופנתי בעשר השנים האחרונות, וכך ניתן לראות יישום של הרעיון ב-Marina Bay Sands Integrated Resort שספדיה תכנן בסינגפור ב-2011, וגם, ב-Gate Tower, באבו דאבי, שתוכנן על ידי משרד האדריכלים האמריקאי Arquitectonica ב-2014.

התכנון:

בראיון ל"גלובס" מסביר ספדיה שהפרויקט היה מאתגר במיוחד: "בפרויקט יש ריכוז אדיר של מגורים בכמה רמות, מרמה בינונית ועד גבוהה מאוד, מלון, משרדים ומסחר. בנוסף, הפרויקט כולל רכבת תחתית, את טרמינל האוטובוסים הראשי, ומסוף נוסעים לאוניות שמפליגות בנהר. מדובר בכמיליון מ"ר של שימושים שונים, על מגרש צר ובצפיפות רבה.



"שאלה אחרת שעמדה בפנינו הייתה איך אנחנו נותנים לעיר סמל. האתגר היה לתת איכות חיים למי שגרים ועובדים בפרויקט. בגלל הבדלי מפלסים הצלחנו לייצר מצב שבו כל הגג של שטח המסחר (קומה 5) הוא במפלס הרחוב הראשי של מרכז העיר וציבורי. המשכנו את הרחובות של העיר דרך הפרויקט, עד ליכיר ההיסטורית. כך שלב הפרויקט אינו מנותק מהעיר שסובבת אותו. בפרויקט בסינגפור עשינו סקייפארק בקומה ה-59. באותה רוח עשינו כאן חממה באורך 300 מטר, שמחברת את הבניינים בקומה ה-30 שהיא ציבורית. בגלל האקלים הקשה של צ'ונגצ'ינג, זיהום האוויר הכבד והחום בקיץ, החממה מקורה וממוזגת. זה נותן אזור ציבורי מסוג חדש לגמרי ונוף מרהיב".

טיפולוגיות של בנייה:

"מעניין שכמעט כל הספרות המקצועית מאז הקורונה עוסקת באיך אנחנו מביאים אזורים ציבוריים וגינות ומרפסות ואפשרות להתקשר לטבע ולאוויר הפתוח מהדירה שלנו", אומר ספדיה. "כשתכננתי לפני הרבה שנים את פרויקט הביטאט בטורונטו, חשבתי שצריך לחשוב על בניין הדירות הטיפוסי בצורה חדשה, כשבעצם אתה משלב טרסות וגנים פרטיים בכל דירה. המשימה הייתה לתת לבניינים בצפיפות גבוהה איכות חיים. בשנים האחרונות הרחבתי את המשימה ואני מבקש לתת לכל הפרויקטים שיש בהם שימושים מעורבים, ואני מדבר על ערים כמו הונג קונג, שנחאי ודובאי, את האפשרות שכל שאתה עולה לגובה אתה יוצר משטחים חדשים פתוחים וציבוריים. אתה בעצם מתחיל לקשר בין בניינים עם קונסטרוקציות שמאפשרות גנים ופארקים וארקדות של חנויות".

יש מצב שנראה בניינים כאלה גם בתל אביב?

"אני רואה את זה כצורך אורבני בכל מקום שבו בונים לגובה. זה לא מוגבל לערים עשירות, או נוצצות. זה דבר בסיסי".

ספדיה מספר שהפרויקט בצ'ונגצ'ינג נפתח לפני הקורונה, נסגר לציבור ונפתח שוב לאחרונה והוא הצלחה גדולה. הקניון בפרויקט, ששטחו 235 אלף מ"ר, נפתח כבר בספטמבר 2019, ובסוף השבוע של הפתיחה ביקרו במקום 900 אלף איש.

המחירים:

לילה אחד במלון "אסקוט", בעל 4 כוכבים, יעלה דרך בוקינג 318 שקל. אתר התיווך ספייסירילוקיישן מציע דירה להשכרה, בשטח של 192 מ"ר, שלושה חדרי שינה, מרוהטת, עם חימום תת-רצפתי, ב-6,600 שקלים לחודש. במחיר של 11 אלף שקל ניתן לשכור דירה בשטח 288 מ"ר עם נוף.

אתר שיווק הדירות פרוורטי פשינג.קום מציע למכירה דירות שני חדרים בשטח 70 מ"ר, ועד דירות ארבעה חדרי שינה בשטח 350 מ"ר. המחיר ההתחלתי הוא מיליון שקל.

פרויקט Raffles City - נתונים:

מיקום: העיר צ'ונגצ'ינג בדרום מערב סין
גובה: כ-100 קומות
השקעה: 3.8 מיליארד דולר
שטח: 1 מיליון מ"ר

מנהל רמ"י החדש ימונה ע"י ועדת איתור במסגרת נציבות שירות המדינה

החלטה זו נפלה בפגישה שקיימו נציב שירות המדינה פרופ' דניאל הרשקוביץ ושר השיכון הנכנס, כהן • זאת על אף ששר השיכון היוצא, יעקב ליצמן, והשר הנכנס, יצחק כהן, צידדו במינוי שלא באמצעות ועדה כזו אריק מירובסקי 27/10/20

מנהל רמ"י החדש ימונה על ידי ועדת איתור במסגרת נציבות שירות המדינה, וזאת על אף ששר השיכון היוצא, יעקב ליצמן, והשר הנכנס, יצחק כהן, צידדו במינוי שלא באמצעות ועדה כזו. החלטה זו נפלה היום בפגישה שקיימו נציב שירות המדינה פרופ' דניאל הרשקוביץ ושר השיכון הנכנס, כהן.

מהודעות ששחררו שני המשרדים, לא מובן מדוע משרד השיכון נסוג ממאמציו, למנות את יו"ר רשות החברות ומי שכיהן כיועץ המשפטי של רמ"י, ינקי קוינט למנהל הרשות, ללא ועדת איתור. מאמצים אלה באו לידי ביטוי גם מבקשה לחוות דעת שהוציאו השר לשעבר ליצמן ומלחלופו כהן מהמשנה ליועץ המשפטי לממשלה דינה זילבר, שאכן אישרה למנות את קוינט ללא צורך בוועדת איתור. ליצמן וכהן הסבירו כי קיימת דחיפות למנות מחליף למנהל הפורש עדיאל שמרון, שיסיים את תפקידו ככל הנראה עד לסוף השנה. ואולם גם זילבר כתבה, כי יש לתת עדיפות של ממש למינוי באמצעות ועדת האיתור.

מהודעת הנציבות עולה, כי מי שיזם את השינוי היה הרשקוביץ. "בעקבות בקשה של המשרד לבצע את המינוי על ידי ועדת מינויים, התקיימה פגישה אצל נציב שירות המדינה עם השר ובכירים במשרד. נציב שירות המדינה, פרופסור דניאל הרשקוביץ, הדגיש בפגישה את השיקולים השונים, ובכללם שאלות של אמון הציבור וכן העובדה שמדובר במשרה ניהולית מקצועית בכירה בה לעצמאות ולאי התלות של נושא המשרה חשיבות מיוחדת, שהביאוהו להחלטה כי המינוי חייב להתקיים בהליך תחרותי באמצעות ועדת איתור. השר קיבל את עמדת הנציב ומשך בחזרה את הבקשה לקיים ועדת מינויים. לבקשת השר ולפי הוראת הנציב, מינהל הסגל הבכיר בנציבות התחיל לטפל בהקמת ועדת איתור לתפקיד.

נבקש להדגיש כי תפקיד הנציב הינו לבצע הליך מינוי תקין ושיוויוני, ובמיוחד לנוכח בכירות המשרה שבה מדובר. הליך של ועדת האיתור הינו הליך שוויוני שבו כל מי שעונה לתנאי הסף יוכל להגיש מועמדות", נמסר מהנציבות.

ואילו מטעמו של כהן נמסר, כי "שר הבינוי והשיכון, יצחק כהן, פנה לנציבות שירות המדינה להקמת ועדת איתור וולנטרית למינוי מנהל רשות מקרקעי ישראל. לאחר דיון ארוך ומקצועי בין שר השיכון לנציב שירות המדינה, לבחינת אופן הליך מינוי מנהל רשות מקרקעי ישראל, החליט שר הבינוי והשיכון להקים ועדת איתור וולנטרית אשר תפעל לאיתור מנהל לרשות. ההליך עליו הוחלט יחא יעיל ובלוח זמנים קצר ככל הניתן על מנת לאייש את התפקיד באופן המהיר והאיכותי ביותר".

