

## אושרה תוכנית לבניית 683 יחידות דיור על קרקע פרטית בחדרה

מדובר באחת התוכניות הבודדות למאות יחידות דיור שאושרו בשנים האחרונות על קרקע פרטית, ולא על קרקע מדינה. התוכנית תכלול הקמת בנייני מגורים בני 12 קומות ושטחי מסחר ומשרדים, מזרחית לכביש 4

שלומית צור 05.11.20 15:56

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, בראשות איתמר בן דוד, אישרה תוכנית להקמת שכונת מגורים חדשה בחדרה. התוכנית, על קרקע פרטית של כ-107 דונם, ממוקמת בין מסילת הרכבת בצפון, כביש 4 במערב, שד' החרות מדרום, וממזרח רחוב עפגין יצחק. בקרקע מחזיקה משפחת רויכמן - מוותיקות העיר חדרה.

על פי התוכנית שהופקדה להתנגדויות בספטמבר 2019 ואושרה כעת, על הקרקע יוקמו 683 יחידות דיור, בבניינים בני 12 קומות. בנוסף ליחידות הדיור, התוכנית כוללת כ-6,500 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, 32 אלף מ"ר מבני ציבור וכ-20 דונם עבור שטחים פתוחים.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [קבוצת מבנה גדל"ן נכנסת לענף מקבצי הדיור: רוכשת את מלון חן בירושלים](#)
- [ראש עיריית מעלות תרשיחא: "לא אתן היתרי בנייה לקרקעות מדינה"](#)
- [משרד השיכון הגיש תלונה למשטרה נגד אלדד פרי בגין הפרות חוק המכר](#)



הדמיה: משרד מנספולד קהת אדריכלים

הדמיה של שכונת מגורים חדשה בחדרה

מדובר במובלעת של קרקע לא מבונה, סמוך לשכונות מגורים קיימות, והקמתה תתבסס על תשתיות קיימות. את התוכנית יזמו בעלי הקרקע במשותף עם עיריית חדרה, והיא נערכה על ידי משרד מנספולד קהת אדריכלים. העובדה כי מדובר באחת התוכניות הבודדות שאושרו בשנים האחרונות על קרקע פרטית, ולא על קרקע מדינה, היא משמעותית נוכח היעדר פרסום מכרזים לשיווק קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל בשנה האחרונה. ראייה לכך היא התוצאה של מכרז בודד של רמ"י בעיר מודיעין שפורסמה בתחילת השבוע, לפיה בקרקע ל-123 יחידות דיור זכתה חברת גלעד מאי בסכום של 130 מיליון שקל לא כולל הוצאות פיתוח, כאשר למכרז הוגשו 43 הצעות.

לדברי ליאת פלד, מתכננת מחוז חיפה במינהל התכנון, "התוכנית יוצרת חיבור מיטבי לבינוי הקיים מסביב לה, משלימה את הפאזל ופורסת את שימושי הקרקע בהתאמה לסביבה. בתוכנית מוצעת הרחבת בית ספר קיים, וכן היא מוסיפה שטח למסחר ותעסוקה שמשלים רצועת משרדים קיימת לאורך דרך עובדיה יוסף המהווה כניסה ראשית לעיר. בלב התוכנית מוצע שטח ציבורי הכולל שטחים פתוחים המקושרים למגרשים הגובלים בתוכנית. המגורים המוצעים

ייבנו בצפיפות נטו של 16 יחידות דיור לדונם במבנים של כ-12 קומות, המהווים חוליית ביניים בין הגבהים במרכז העיר, לבין שכונה קיימת בבנייה נמוכה ממזרח לה".

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

## "התחדשות בניינית" במספר מצומצם של ערים: כך יראה היום שאחרי תמ"א 38

המדינה מקדמת את תוכנית "התחדשות בניינית", שתסייע לרשויות מקומיות לספק ודאות ליזמים ולדיירים בתהליכי החיזוק לאחר סיום תמ"א 38 • אלא שנכון לעכשיו, הקריטריונים להשתתפות בתוכנית פוסחים על ערים רבות  
 גיא נרדי 10/11/20

האם נמצא פתרון ליום שאחרי תמ"א 38? ל"גלובס" נודע כי הרשות להתחדשות עירונית, בראשות חיים אביטן, מקדמת את פרויקט "התחדשות בניינית". במסגרת הפרויקט יופקו תוכניות פרטניות לרשויות מקומיות שונות, ובהן הגדרות לתנאים הדרושים לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. זאת לתקופה שאחרי אוקטובר 2022, אז יפוג תוקפה של תמ"א 38. בימים אלה הרשות פרסמה קול קורא לרשויות להגיש מועמדות לשיתוף פעולה עם. תקציב הפרויקט נאמד ב-10 מיליון שקל, ולפי הערכות של גורמים ברשות, התקציב יספיק לקידום של תוכניות בארבע רשויות, בשלב זה.

התוכניות הללו דרושות היות ולצורך חיזוק בניינים בתקופה שאחרי תמ"א 38, יהיה צורך בעריכת תב"ע, שמאושרת ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, וזאת ללא הטבות מיסוי שקיימות בתמ"א 38. במצב זה, ההיתכנות לקדם פרויקטי חיזוק תפחת. "חלק ניכר מהרשויות פנו יותר ויותר לערוצים של פינוי בינוי ותכנון מתחמי, מתוך מחשבה שזה יכול לתת מענה לסוגיות עירוניות שלא ניתן לקבל ברמה של הבניין הבודד. ועדיין, יש אזורים שמה שמתאים להם זו התחדשות בניינית, בסטייל של תמ"א 38. ולכן, הקביעה ברמה העירונית של מה התנאים האלה, זה הדבר הנכון לעשות, כדי שביום שבו תמ"א 38 תיגמר, המנשיר הזה יהיה כבר בהפקדה", מסביר מנהל אגף תכנון ברשות, גורי נדלר.

עוד הוא אומר כי, "שמירה עירונית שאומרת איפה הסוג הזה של ההתחדשות הוא רצוי וראוי, ומה הכללים תגדיל את הוודאות ואת הכלכליות. זה מדיניות שמתורגמת למסמך סטטוטורי".



"יכול להיות שבשלב יותר מאוחר נגיע לפרפריה"

מבדיקה שקיים "גלובס", תנאי ההשתתפות בתוכנית מגבילים רשות מלקחת חלק בפרויקט. לפי הקריטריונים תנתן עדיפות לרשויות בפרפריה, וכאלה שמדורגות במדד הסוציו אקונומי 5 ומטה. מנגד עדיפות תינתן לרשות שהמחיר הממוצע בה למ"ר יהיה לכל הפחות 13.5 אלף שקל למ"ר, סכום שאיננו נחשב לנמוך כלל, ושגובה ממרבית היישובים בפרפריה. "לא כיוונו לערים מסוימות. ייצרנו תמריץ לרשויות לטפל בבניין הבודד בתוכנית החליפית לתמ"א 38. לייצר מסמך מדיניות שכוללת את כל העיר".

**כמה רשויות יש שעונות על הקריטריונים של פחות מ-5 לפי המדד הסוציו-אקונומי ומחיר מ"ר גבוה מ-14,000 שקלים?**

"אתה צודק, זה לא יהיה בקרית שמונה, עובדה, תמ"א 38 לא הייתה בקרית שמונה. אנחנו בשלב הזה

רוצים לתכנן ולהוציא לפועל את הפרויקטים שהם ברי ביצוע, שנמצאים במרכזי ערים, שהם כלכליים, שיכולות לבצע אותם. יכול להיות שבשלב יותר מאוחר נגיע לפריפריה. כך עשינו גם בפנינו בינוי".

הקבלנים מקדמים את היוזמה בברכה

אדריכל אריאל ווטמן, מהנדס העיר חיפה, יודע לספר שבעירו קודם לאחרונה מסמך מדיניות התחדשות עירונית בניינית, שתחליף את תמ"א 38. "יש דברים שתמ"א 38 לא דאגה להם, וזו החולשה שלה. הכנסנו במסמך המדיניות שלנו 'חלף הפקעה', כלומר, מענה לצרכי ציבור, במקומות שבהם רצינו לממש את התמ"א", אמר. "הכוונה היא שבצירים עירוניים ראשיים שיקללו את התמ"א ואפשרו עירוב שימושים. שילוב של מסחר ומגורים וצרכי ציבור, באותו קומפלקס. מצד שני, ברחובות השקטים, דווקא הרגענו. זה לא היה בתמ"א".

#### מה היתרון של תוכנית ברמה עירונית לעומת ארצית?

"היזמים מקבלים את היתרון הכי גדול כי הם מקבלים מהירות תכנונית. ידוע להם מראש איפה אנחנו רוצים או להתגר את התמ"א. הם יכולים לקבל בצירים הראשיים הרבה יותר ממה שתמ"א נתנה".

סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, חיים פייגלין התייחס לקול הקורא, ואמר "גלובס" כי "ההחלטה ברשות להתחדשות עירונית לסייע לרשויות מקומיות להכין תוכניות היא חיובית בהחלט. על הרשויות להכין בהקדם האפשרי תוכניות להתחדשות עירונית על מנת לקצר ולהקל על הליכי התכנון בתחום זה שהפכו בשנה האחרונה לקשים בערים רבות. יש לברך על התערבות אמיתית ותועלתית של המדינה בקידום התחדשות עירונית.

"עם זאת, יש להזכיר כי בינתיים הרשויות המקומיות אינן מחויבות להכנת תוכניות התחדשות. לכן, כאשר רשות מקומית אינה פועלת לקידום הנושא בשטחה, למרות רצון אמיתי של התושבים והיזמים לבצע התחדשות, יש לנקוט כלפיה בצעדים שיעודדו ויחייבו אותה לקידום הנושא".

עו"ד ענת בירן מציינת כי על מנת שהמהלך של הרשות להתחדשות עירונית יצליח, יש לאמץ את המודל של תוכניות רובע 3 ורובע 4 בתל אביב. לדבריה, הניסיון מראה כי המודל הזה עובד, ויוצר ודאות בקרב דיירים ויזמים. שתי התוכניות הן בסמכות מחוזיות: "כדי שהתוכנית המקומית שחילפו את תמ"א 38 יהיו יעילות הן חיובות להיות תוכניות שיאשרו בוועדה המחוזית. ועדות הערר כבר קבעו כי הוועדות המקומיות אינן יכולות לקבוע זכויות בניה אלא יונקות את סמכותן מהוראות התמ"א. יש חשש שבינו בו התמ"א 38 תפקע לא יהיה בסיס לזכויות שהועדות המקומיות יתנו".

בירן מוסיפה כי יש לקבוע זכויות מוקנות ולמנוע אפשרות להתנגדויות על כל פרויקט. וגם, לאחר אישור התוכנית ברמה המחוזית, אין לתת שיקול דעת לוועדה המקומית לגבי כל פרויקט. "ברמת השרון יש תוכנית התחדשות מחוזית אך לוועדה המקומית ניתן שיקול דעת ואז למעשה, פרויקטים נתקעים ושוב נוצרת אי ודאות", הסבירה. "אנחנו רואים כיצד חילופין של מהנדס עיר או ראש עיר, יכולים לשנות את כל המדיניות ולפתע כל הפרויקטים נעצרים, ראינו את זה ברמת גן וכיום רואים את זה בנתניה. מתן שיקול הדעת לרשויות היפוך שוב את התחום לג'ונגל, למגרש פרוץ ללא שום ודאות".

בירן מוסיפה כי "חסם נוסף ממנו יש להימנע הוא קביעת מכסות לתמ"א 38. בראשון לציון ובת ים הגבילו את כמות יחידות הדיור המאושרות לשנה במסגרת תמ"א 38, כדי שלא תהיה העמסה על תשתיות. נוצר מצב שבו אנשים מקדמים את הפרויקט וברגע האחרון מגלים שאין מכסה. ולסיום, חייבים לדאוג שהפרויקטים יהיו בעלי כדאיות כלכלית הולמת לדיירים וליזמים. התחדשות עירונית נחוצה מאוד להגדלת היצע הדיור בערים בישראל ואם ימשיכו ליצור תוכניות בלי שיניים וללא כדאיות כלכלית הפרויקטים לא יצאו לדרך והמחירים ימשיכו לעלות".

לשאלתנו איך יודעים מה המחיר הממוצע של מ"ר למגורים ברשות מסוימת, נענינו ע"י דוברות הרשות להתחדשות עירונית: "ביקשנו מהרשויות במסגרת הגשת הבקשה להצהיר את המחיר על בסיס סקר שמאי שהן ערכו. אנחנו נבדוק את זה מול נתוני רשות המסים. במקרה של נתונים גבוליים נפעיל שמאי משלנו שיבדוק את הסקר שערך שמאי הרשות המקומית".

סגור חלון



## ביהמ"ש העליון: לחיצת יד נחשבת להתקשרות מחייבת

העליון קבע לאחרונה כי הסכמה בעל-פה בין שני יזמי נדל"ן, במהלך פגישה שהסתיימה בלחיצת יד, נחשבת להסכם מחייב  
 עו"ד יריב שלום 5/11/20

מדרכי גרין (איבגי) ואריה פרידמן הם יזמי נדל"ן. באוקטובר 2012, בפגישה ביניהם, סיפר איבגי לפרידמן כי הוא מנהל משא ומתן לרכישת מגרש באילת, אשר עליו ניצב בניין מסחרי, וכי בכוונתו להרוס את המבנה ולבנות במקומו מבנה חדש תוך ניצול מיטבי של זכויות הבנייה. איבגי ביקש להיוועץ בפרידמן ביחס לדרך המועדפת לעשות כן.

השניים נפגשו פעם נוספת, ולטענת פרידמן, במהלך הפגישה השנייה הוא סיפר לאיבגי כי עלה בראשו רעיון חדשני שיאפשר להגדיל את זכויות הבנייה במגרש, ונכרת ביניהם הסכם שלפיו בתמורה לגילוי הרעיון יחלוק עימו איבגי, באופן שווה (50-50) את הרווחים שיתקבלו כתוצאה מהגדלת הזכויות. השניים לחצו ידיים ואז חשף פרידמן בפני איבגי את הרעיון - הגבלת זכויות הבנייה בדרך של בניית קומה נוספת, וזאת מכוח סעיף חוק הנוגע למבנים מסחריים בתמ"א 38. איבגי אישר שהפגישה הסתיימה בלחיצת יד, אך טען כי הדבר חסר משמעות, וכי הפגישה נסבה על בחינת אפשרות להעסקתו של פרידמן בפרויקט, ללא סיכום לעניין הרווחים.

איבגי התקשר בהסכם אופציה לרכישת המגרש, ובמקביל קידם הליך תכנוני שהתבסס על רעיון-פרידמן (בתחילת התהליך התכנוני שותף פרידמן, ואולם לאחר מספר חודשים מודר על ידי איבגי). ובפברואר 2014 ניתן אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באילת, להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בן שתי קומות (בהתאם לתמ"א 38/3). בעקבות האישור מימש איבגי את הסכם האופציה, תמורת 14 מיליון שקל.

בין איבגי לפרידמן התקיימה פגישה נוספת, הוחלפו מיילים, נשלחו ותוקנו טיוטות הסכם שבמסגרתן הופחת שיעור הרווחים שיגיעו לפרידמן בגין הקומה הנוספת מ-50% ל-33% - ואולם לא נחתם הסכם בכתב.

פניות חוזרות ונשנות של פרידמן לאיבגי לחתום על הסכם נדחו בלך ושוב, ופרידמן הגיש תביעה לבית המשפט המחוזי בדרישה ל-50% מרווחי הקומה השנייה.

בית המשפט המחוזי קיבל את תביעת פרידמן וקבע כי על איבגי לשלם לפרידמן 3 מיליון שקל, שהם 50% מהרווח בגין הקומה הנוספת. על פסק הדין ערערו לבית המשפט העליון הן איבגי והן פרידמן.

בית המשפט העליון אישר את קביעת המחוזי וקבע כי בפגישה התקיימו הדרישות הקבועות בד"ן לכרייתו של חוזה מחייב בעל-פה: דרישת גמירות דעתם של הצדדים, ודרישת המסוימות. עם זאת, העליון קיבל באופן חלקי את ערעורו של איבגי, והעמיד את שיעור הרווחים המגיעים לפרידמן על 33% (2 מיליון שקל במקום 3 מיליון שקל).

העליון מתייב כאן את כללי המשחק - ארבע תובנות המחייבות זehירות בהתנהלות בשוק הנדל"ן:

1. חוזה נדל"ן מחייב גם אם אינו בכתב. בפסק הדין דובר על הסכם לחלוקת רווחים בתמורה לגילוי רעיון תכנוני, ומאחר שאין מדובר בעסקה לרכישת זכויות במקרקעין הדין אינו מחייב התקשרות בהסכם בכתב.

2. ללחיצת יד יש משמעות, ואין להקל ראש במחווה. העליון נתן משקל לפגישה שלווה בלחיצת יד, אף שלא נחתם לאחריה הסכם בכתב.

3. מייל יכול להוות זיכרון דברים לכל דבר ועניין. העליון נתן משקל רב למייל שכתב איבגי לפרידמן לאחר הפגישה, ובמיוחד למילים, "כדי שתהיה רגוע אני שולח לך במייל את התנאים שסגרנו כדלהלן". בית המשפט אף קובע כי די במייל הזה כדי ליצור זיכרון דברים מחייב.

4. רעיון שווה כסף. אין הכרח להזיע והשורה התחתונה היא החשובה. בתמורה לרעיון (שיש שיאמרו שכלל אינו חדשני שכן הוא עולה מהוראות התמ"א הנגישות לכול), וללא טרחה משמעותית מצידו, זכאי פרידמן למיליוני שקלים.

ע"א 4933/17, ע"א 9702/17

הכותב שותף וראש מחלקת נדל"ן ומימון במשרד ליפא מאיר ושות'



## המתנגדים למטרו: הפרויקט יקר, לא יעיל ולא מידתי

שרת התחבורה מירי רגב הצהירה בשבוע שעבר בוועידת "גלובס" כי תתנגד להקמת המטרו המתוכנן במרכז הארץ. היא לא המתנגדת היחידה  
 גיא נרדי 5/11/20

הכרזתה של שרת התחבורה מירי רגב בשבוע שעבר בוועידת ה"גלובס" כי היא מתנגדת למטרו, עוררה דיון מלא יצרים וגררה תגובות מכל הכיוונים. שר הפנים אריה דרעי, למשל, הודיע כי תכנון המטרו חייב להימשך. רגב אמרה שעדיף להפנות את תקציב העתק של המטרו - שמוערך ב-150 מיליארד שקל - לבניית רכבות לאילת ולקריית שמונה. אחרים מתנגדים מסיבות אחרות לגמרי.

? למה המטרו הולך לעלות כל כך הרבה, ומדוע באוצר חושבים שזה משתלם?

1. לא מספיק צפוף למטרו

"הבעיה עם תוכנית המטרו המוצעת כעת היא שהיא לא מידתית - זה יותר מדי קווים וקילומטראז' ארוך מדי", אומר האדריכל ומתכנן הערים אולריך בקר.

בקר, יליד גרמניה שחי בישראל, עבד בעבר בצוות התכנון של הרכבת הקלה בירושלים וכתב מחקר בטכניון בהנחיית ד"ר אמיל ישראל, בנושא הקשר שבין גודל עיר, צפיפות ותנועת המונים. המסקנות של המחקר של בקר היו נחרצות: תנאי הסף ליצירת מערכת מטרו בעיר הוא אוכלוסייה מינימלית של 5 מיליון בני אדם.

"אורך קו מטרו צריך להיות 10-9 ק"מ לכל מיליון תושבים בעיר מטרופולינית. כלומר, 45 ק"מ לעיר שהספר תושביה 5 מיליון. אם רוצים יותר מקו אחד, יש צורך באוכלוסייה בהיקף של 7 מיליון", הוא אומר.

בקר סבור שבהתחשב בעובדה שאוכלוסיית מטרופולין תל אביב אמורה בשנת 2040 להגיע לרף של 5.2 מיליון נפשות, ישנה הצדקה להקמת קו אחד או שניים של מטרו תת-קרקעי - בטח ובטח לא לשלושה קווים באורך כולל של 150 קילומטרים.

2. המטרופולין מבזר מדי

אדריכל רפי רייש, מנכ"ל ומייסד חברת SUITS, אסטרטגיות וטכנולוגיות לעירוניות חכמה, סבור שפתרון המטרו אינו מתאים לישראל: "אנחנו בעצם מטרופולין רב מרכזים שאין בו מרכז אחד. אם ישקיעו מאמצים שלפחות 50% מהאוכלוסייה יעבדו במקום שבו הם גרים, אז כבר תהיה פחות נסועה. ולכן, במקום להשקיע במטרו שמגיע משאר היישובים לתל אביב, בתפיסה מיושנת שמסתכלת על ערים כמו לונדון וברלין כמודל, צריך ללכת על פתרון אחר: BRT (מערכת אוטובוסים מהירה) ברמה גבוהה, חיבורים אמיתיים לרכבת הקלה. כשיש לך קילומטרים להגיע לתחנות המטרו אף אחד לא יעשה את זה".

3. לא לשכוח את הרכב האוטונומי

במסמך שהוציאה האגודה הישראלית למחקר תחבורה (בעקבות יום עיון שנערך בנושא) לבחינת כדאיות המטרו, נכתב שדוח משרד האוצר לא בחן לעומק את הטענה שלפיה המכוניות האוטונומיות יוכלו להגיע למקדמי מיליון גבוהים בהרבה מאלה שאנחנו מכירים היום. "בעולם שבו רכבים אוטונומיים חשמליים ונוחים יספקו שירות איכותי וזול של הסעות מכל מקום ולכל מקום, שיעור הבעלות על כלי רכב עשוי לצנוח בעשרות אחוזים", נאמר במסמך.

טענה דומה השמיע בשבוע שעבר שי אגסי, בטור שכתב ל"גלובס". לדבריו, המדינה צריכה להשקיע בצי של רכבים אוטונומיים במקום במערכת מטרו, שהיא פתרון ישן.

4. מי צריך מטרו אם יעבדו הבית

אדריכל רפי רייש משוכנע שהקורונה תשפיע באופן משמעותי על הרגלי היוממות של הציבור: "הקורונה מעודדת את הפרבור, כי אנשים חושבים לעצמם שהם כבר יכולים לגור בצפון ולהימנע מהעיר. הסיכוי שכל שטחי התעסוקה שבונים עכשיו יתמלאו הוא קלוש אם לא אפס". אני מניח שלא יהיה עסק שלא יאפשר לעובדים להגיע פחות לעבודה ולעבוד מהבית. יצטרכו להשקיע בפתרונות תחבורה בין המטרופולינים, או בין הפריפריה למטרופולין. חיבור בין נת"צים בערים ופתרונות משלימים, כולל חיזוק התקשורת וה-wifi, זה הרבה יותר רלוונטי. למדינת ישראל אין הרבה כסף מיותר, ומהפריקט הזה ירוויחו בעיקר חברות לא ישראליות. זה מהלך לא מידתי ברמה הכלכלית והוא בלתי הפיך".

5. קודם כול לצלל בעילות את הכבישים

הכלכלן ניצן יוצר, שפועל כבר במשך שנים לקידום הנושא של תשלום עבור נסיעה בכבישים, סבור שאגרת גודש היא פתרון זול ויעיל יותר, שמשתמש בתשתית הקיימת. "אם אתה מנהל את נתבי התחבורה הקיימים, ולא מאפשר להם להיסתם, הם יכולים להעביר הרבה יותר תנועה", אומר יוצר. הוא זים וניהל את פעילות הניסוי הממשלתי "נעים לירוק", שביקש להוכיח כי אפשר לצמצם את הפקקים באמצעות תשלום תמריצים לנהגים, והוא גם יור"ר העמותה הישראלית לחקר תחבורה (איל"ת).

יוצר מאמין שבמקום להקים מטרו בעלות של מיליארדים, משתלם יותר לפזר את הנסיעות, לגרום לאנשים לנסוע יחד (carpool), בתחבורה ציבורית, או לעבוד מהבית.

עומר מואב, פרופסור לכלכלה במרכז הבינתחומי בהרצליה ובאוניברסיטת ורויק באנגליה, אינו מתנגד למטרו, אבל סבור שאסור לחכות לו. "חייבים לעשות מיידית תהליכים לשיפור התחבורה, עם השקעה משמעותית", הוא אומר ל"גלובס". גם הוא תומך באגרת גודש בכניסה לתל אביב, לצד אוטובוסים גדולים וקטנים שייסעו במהירות די גבוהה ובתדירות גבוהה. "צריך לראות עם הדברים האלה עובדים ורק אז, אם מבינים שזקוקים למטרו, לבנות מטרו. אסור לקבל את המצב הקיים אבל אסור גם לעשות קפיצה למטרו. להגיד שעושים מטרו ועכשיו אפשר לנוח זה לדעתי בעיה".

6. תחבורה מעל לקרקע זולה ונוחה יותר

האדריכל ומתכנן הערים אולריך בקר: "יש הרבה חסרונות בתת-הקרקע ויש לדבר עליהם. אפשר גם לעשות מערכת משולבת מעל הקרקע ומתחתיה, כמו בגרמניה. אף פעם לא ראיתי דיון על איכות השימוש והנסיעה בתת-הקרקע. קודם כול, זה הרבה יותר יקר לא רק בבנייה, אלא גם בתפעול, וגם הרבה פחות נוח".

הוא מתכוון לכך שהירידות והעלויות במדרגות נעות או במעלית אל הקו מאריכות משמעותית את זמן הנסיעה, וגם לכך שחוויות הנסיעה מעל פני הקרקע נעימה יותר.



## מנהל רשות מקרקעי ישראל בתחזית קודרת: "נכנסים לעשור של משבר כלכלי"

עדיאל שמרון אמר את הדברים במושב הפתיחה של מועדון הנדל"ן של המרכז הבינתחומי • הוא השווה את מצבה של ישראל כיום לזה של תחילת שנות ה-2000, ולעשור "המשברי" ההוא לדבריו  
 אריק מירובסקי 8/11/20

"אני חושב שאנו נכנסים ל-10 שנים של משבר כלכלי, ולאנשים תהיה בעיה לרכוש דירות", כך צופה מנהל רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), עדיאל שמרון. הוא השווה את העשור הקרוב בשוק הנדל"ן למגורים, לעשור הראשון של שנות האלפיים, שהתאפיין בירידות מחירים ובהאטה גדולה.

שמרון דיבר באירוע הפתיחה של מועדון הנדל"ן של המרכז הבינתחומי, שנערך בשבוע שעבר במערכת "גלובס", ושב השתתפו גם מנהל הרשות להתחדשות עירונית חיים אביטן, יו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי ויו"ר לשכת המתווכים איציק לוי. ואולם בעוד האחרים מתייחסים להשפעת הקורונה על שוק הנדל"ן כהשפעה חולפת, שמרון אמר, כי הוא רואה בה גורם שישנה אותו לגמרי.

הוא סקר בקצרה את שוק הדירות ב-30 השנים האחרונות: בשנות ה-90 נרשמה עליית מחירים גדולה, עקב העלייה הגדולה מחבר המדינות. "בעשור הזה הייתה בנייה מסיבית שהובילה הממשלה, שלווה בעליית מחירים. בתחילת שנות האלפיים נרשמה ירידה ריאלית של 30% במחירי הדירות ואילו בעשור האחרון הייתה שוב עלייה גדולה", אמר שמרון. "אני חושב שהעשור עד 2030 יהיה דומה לזה של העשור המשברי מ-2000 עד 2010".

שמרון מייחס לקורונה תפקיד משמעותי בשינויים שהוא צופה בשוק. הקורונה הכלכלית שנזרמת מהקורונה הרפואית, אמר, תביא למשבר כלכלי כולל, שישליך במישורין גם על הנדל"ן למגורים. "לאנשים תהיה בעיה לרכוש דירות ולקחת משכנתאות במצב כזה", הסביר.

ואולם מעבר לזה, שמרון רואה את 2020 דומה לסוף שנות התשעים מבחינת נתוני השוק שלה: "השוק מתחיל היום בדיוק כמו אז, עם עודף של היצע יחידות דור בכמה מקומות כמו באר שבע, קרית ביאליק, עכו ונהריה ומחירי דירות גבוהים שבתקופה האחרונה רשמו התייצבות. המלאי התכונני גדול ולפני מספר ימים אמר מנכ"ל משרד הפנים מרדכי כהן, שמשבר הדור נפתר".

מקווה ש"דור במחיר מופחת" תצא אל הפועל

שמרון הביע תקווה, כי תוכנית "דור במחיר מופחת", שמחליפה את "מחיר למשתכן", תיחתם בקרוב על ידי שר האוצר. לדבריו, אין שוני גדול בין שתי התוכניות ככל שמדובר בזכאים, וגם בתוכנית זו רוכשי הדירות ייהנו מהנחות של כרבע מיליון שקל במחירי הדירות שירכשו.

משתתפים אחרים בפאנל סברו אחרת. מסילתי למשל אמר, כי השוק לא נעצר ויש ביקושים לדירות. הוא הזכיר, כי החודשים יוני עד אוגוסט היו עתירי עסקאות, ואמר כי הבעיות שגורמת הקורונה הכלכלית, בהן הפיטורים והיציאות לחל"ת משפיעות על השוק בעיקר בצורה של רכישת דירות זולות יותר. "זוג שנקלע לקשיים לא יקנה דירה ב-1.5 מיליון שקל, אלא ב-1.3 מיליון. החיים ממשיכים, אנשים מתחננים, אנשים מתגרשים. הכיוון של השוק הוא לכיוון של הדירות הזולות יותר, אבל הוא לא יקטן", אמר.

ואילו לוי השווה רכישת דירה ל"קפיצה על הרכבת" ואמר כי "ברגע שאתה על הרכבת, לא אכפת לך אם המחירים יורדים או עולים. אתה עליה".



סגור חלון

## שטח בת"א בשווי עצום עשוי להפוך לתשתית עבור המטרו

מחלוקת בין עיריית תל אביב לנת"ע לגבי השימוש העתידי במתחם "שפע טל" שצמוד למתחם עזריאלי • בעירייה מקדמים תוכנית בנייה בשווי מאות מיליוני שקלים, אך בנת"ע מבקשים שהשטח ישמש לתשתית עבור פרויקט המטרו

גיא נרדי 6/11/20

מחלוקת קשה בין עיריית תל אביב ובינן חברת נת"ע לגבי עתידו של מתחם בשטח 52 דונם (שפע טל) שצמוד למרכז עזריאלי. העירייה, שבבעלותה 35 דונם מהשטח, מקדמת במקום תוכנית נרחבת לבניית מגדלי תעסוקה, מסחר ומגורים האמורים להוות המשך למרכז עזריאלי, כששווי של הפרויקט נאמד במאות מיליוני שקלים. מנגד בנת"ע מקדמים במקום הקמה של תחמ"ש (תחנת משנה לרשת החשמל) עבור קו המטרו M2, שאם תבנה במקום תפגע בתוכנית העירייה.

תוכנית מתחם שפע טל מתייחסת לקרקע שנמצאת מצפון לשכונת מונטיפיורי, במפגש הרחובות גבעת התחמושת, מנחם בגין ואיסרליש. היא נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א כבר בשנת 2014. התוכנית כוללת ארבעה מגדלים בני 44 קומות ו-220 אלף מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה ומסחר. בין היתר כוללת התוכנית הקמת מבנים ציבוריים שישרתו גם את שכונת מונטיפיורי, 3,300 מקומות חנייה בשישה מרתפי חנייה. 2,000 חניות אמורות להיות ציבוריות שירשמו על שם העירייה.

בחודש מאי 2018, נשלח מכתב ממנהל התכנון לעירייה ובו בקשה כי זו תעצור את התכנון לפני "שיתקלו החלטות קריטיות". במינהל התכנון טענו כי "המתחם חיוני לתכנון והקמת מרכז תחבורה, ולמיקומו עשויים להיות תפקידים ציבוריים משמעותיים בהיבטי תחבורה ולוגיסטיקה". הם דרשו כי רק לאחר שיובטחו המטרות הציבוריות בשטח יישקלו צעדים של שינוי ייעוד.

ל"גלובס" נודע כי לשכת התכנון המחוזית קיימה מספר פגישות עם עיריית תל אביב, שבאחרונה שבהם, בתחילת שנת 2019, סוכם כי התכנון למתחם שפע טל יוקפא.

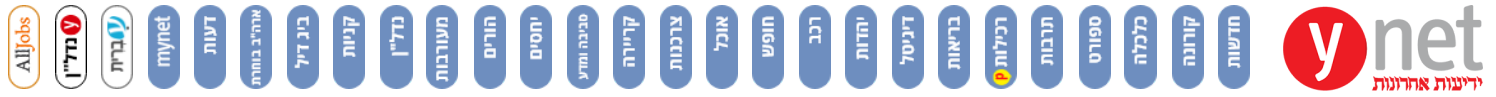
הסיבה להקפאת התכנון הייתה שבעת ההיא שקלו את הקמת מסילות 5 ו-6 של הרכבת הכבדה ואז גם החלה החשיבה על המטרו. היות ומתחם זה מרכזי ונמצא בסמוך לתחנת רכבת כבדה ותחנות רכבת קלה עלה הרצון לבצע חשיבה ותכנון לכל המרחב כחלק ממהלך גדול יותר של תכנון באגן האיילון.

קו המטרו M2 הוא קו מזרח-מערב, המקשר בין צפון חולון ודרום-מרכז תל-אביב במערב, לבין פתח תקווה במזרח, דרך גבעתיים, רמת גן, בני ברק וגבעת שמואל. אורך הקו כ-24 ק"מ, והוא כולל 24 תחנות. ההזנה למטרו נעשית באמצעות קו מתח עליון. ובהתאם, תוכנו שני תחמ"שים המשמשים להמיר מתח עליון למתח גבוה. האחד בצומת השלום בת"א, והשני בכפר גנים. תסקיר ההשפעה על הסביבה, שפורסם לפני כחודש, קובע כי מתחם שפע טל הוא המיקום המיטבי לתחמ"ש קו המטרו: "החלופה אינה מגבילה הרחבה עתידית של נתיבי איילון באזור זה, מאפשרת מדרכות רחבות המסוגלות לקבל נפחי תנועת הולכי רגל משמעותיים וכן היא עדיפה מבחינת נצפות ומאפשרת שיקום נופי לריכוך המראה והסתרת התחמ"ש. החלופה מאפשרת תחמ"ש תת קרקעי שניתן לשלבו בתכנית עתידית לפיתוח האזור".

מחברת נת"ע נמסר: "מיקום התחמ"ש נקבע ע"פ עבודת מחקר שנעשתה בידי חברה בין לאומית אשר בחנה את כלל השיקולים, כמו קירבה לקווי חשמל משמעותיים צרכים הנדסיים והשטח הנדרש, ובהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה כנדרש. התחנה תמוקם מתחת לפני הקרקע או במבנה כפי שנעשה במגדלי עזריאלי מבלי לפגוע בפיתוח האזור תוך שיתוף פעולה על כלל הגורמים".

מעיריית תל אביב נמסר: "לעמדת העירייה, הקמת התחמ"ש צפויה לפגוע משמעותית בפיתוח כיכר ציבורית גדולה ומוסד ציבורי עירוני חדש. במקום התחמ"ש שהציעה נת"ע יש ליצור במגרש זה קישורית מיטבית, תוך שמירת על גמישות של מתחם תחבורה משולב וניצול השטח לטובת הולכי רגל, מחלפים ומוספי תחבורה".





# כלכלה < נדלן > חדשות הנדל"ן



ynet |



25° תל אביב - יפו

## התוכנית להקמת קמפוס רפואי בבאר יעקב תשחרר עתודת קרקע ציבורית בת"א

לאחרונה אושרה תוכנית להרחבת המרכז הרפואי שמיר אסף הרופא, במסגרתה יוקם קמפוס רפואי ענק שאליו יועתקו, בין היתר, המכון לרפואה משפטית אבו כביר והמעבדות הלאומיות לבריאות הסביבה השוכנות כיום בקרקע בשכונת נווה עופר המיועדת לשימושים ציבוריים

הילה ציאון פורסם: 11:29, 12.11.20



### מרחבי הרשת

חבילות סלולר ב-19 ש"ח לחודש, או, איך חותכים בהוצאות ומתחילים לחסוך כמה זה - השוואת מחירי סלולר

נולדתם בשנים 1955-1990? כך תוכלו להרוויח עשרות אלפי שקלים מביטוח החיים ערוץ הביטוח

במקום להזיק: ניסיתי רולר מחטים ב-159 ש"ח והתוצאות יפתיעו גם אותך Beauty Tips

Sponsored Links by Taboola



## בשנים הקרובות צפויה להתפנות עתודת קרקע לשימושים ציבוריים בדרום תל

מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

X

זהו פואי שנינו (אסף זה ופא). במסגרת ההתכנית, שקומו נהו על יו שות נוקו קעי ישו אז ומשרד הבריאות, יתווספו לבית החולים 150 דונם לצורך הקמה של קמפוס רפואי בשטח 413 דונם עם זכויות בנייה בהיקף של עד 1.1 מיליון מ"ר. שטח התוכנית נמצא ממערב לכביש 44, בין באר יעקב לראשון לציון.

- [מצוקת הדיור במגזר: 770 דירות בהליך מואץ ביישוב אעבלין](#)
- [המהפכה של חיפה: 16 אלף דירות חדשות בשכונות החוף הוותיקות](#)
- [פינוי בינוי במגזר החרדי: אושרה תוכנית התחדשות עירונית בירושלים](#)

הקמפוס צפוי לכלול את מרכז שמיר וביה"ח לבריאות הנפש באר יעקב, שיתמקדו בתחום מדעי המוח וההתנהגות, ואת ביה"ח הגריאטרי שמואל הרופא שיכללו גם כ-250 יחידות דיור. בנוסף, יתווספו אליו המעבדות הלאומיות לבריאות הסביבה והמכון לרפואה משפטית (אבו כביר) - שיועתקו משכונת אבו כביר בדרום תל אביב לקמפוס החדש, אשר יוקם על חלק משטח מחנה צריפין שפונה והחווה החקלאית שצפויה להתפנות. עוד כוללת התוכנית שטח של כ-55 אלף מ"ר עבור מסחר. השטחים שיתפנו במקום המכון הפתולוגי אבו כביר, המצוי בשכונת נווה עופר בדרום תל אביב, מיועדים לשימושים ציבוריים.



התוכנית הרחבת הקמפוס הרפואי אסף הרופא (הדמיה: קשת אדריכלים)





מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

X

כבר ב-2021 צפויות עבודות בשטח להקמת המבנים הראשונים שייבנו, בהם מבנה ממוגן חדש למחלקה לרפואה דחופה (מלר"ד), שיקלוו חדרי ניתוח ומגדל אשפוז, והעתקת מנחת המסוקים. התוכנית, המצויה בסמוך לקו העתידי של תוואי המטרו, תאפשר הוספה של 1,500 מיטות אשפוז בבית החולים ומטרתה לעמוד ביעד היקף האוכלוסייה הצפוי בשנת 2045.

במסגרת התוכנית, שנערכה על ידי מושלי אלדר אדריכלים וקשת אדריכלים, הקמפוס הרפואי, השייך מוניציפלית לבר יעקב, יהפוך לחלק מהמרקם העירוני הבנוי שלה, המתפתח על שטח מחנה צריפין לשעבר, ומתחבר לרצף אורבני הממשיך למתחמי התעסוקה והמגורים הסמוכים, שמקדמת עיריית ראשון לציון.



תוכנית הרחבת הקמפוס הרפואי אסף הרופא (הדמיה: קשת אדריכלים)

ד"ר אסנת לבציון-קורח, מנהלת המרכז הרפואי שמיר (אסף הרופא) מסרה: "אנו פועלים במרץ ומתכננים להתרחבות משמעותית של המרכז הרפואי למתן מענה להגדלת האוכלוסייה בסביבתנו בשנים הקרובות. נמשיך לפעול ולתת את הטיפול האנושי החדשני והמיטבי לכלל האוכלוסייה".

רפי אלמלית, מנהל בכיר אנף לתכנון ופרויקטים ברשות מקרקעי ישראל, הוסיף: "מדובר בתוכנית חשובה שמטרתה תכנון בית החולים שמיר אסף הרופא הקיים ועיבוי השירותים הניתנים בו עבור היקף האוכלוסייה הצפוי באזור. התוכנית מאפשרת ריכוז שירותי רפואה המפוזרים באזור על ידי יצירת קמפוס רפואי אחד, ובכך משפרת את איכות הטיפול הרפואי ומיעלת את השימוש במשאב הקרקע. הצרכים עליהם עונה התוכנית ניכרים במיוחד בתקופה זו".

[מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו על זה](#)

פנייה לכתבת

תגיות: [אסף הרופא](#) [אבו בכיר צנרת התכנון](#) [בנייה](#)

## אודות ועזרה

כתבו אלינו  
עזרה  
מדיניות פרטיות  
תנאי שימוש  
מפת האתר

ארכיון  
מרכזי המבקרים  
Israel News  
אודות האתר  
RSS

הפוך לדף הבית  
פרסמו אצלנו  
אנציקלופדיה  
רכישת מני ynet+

## כלים ושירותים

קניות | מניות | שער הדולר | שער היורו | דרושים | מחירון רכב | דירות להשכרה | קופונים | מחירון דירות  
רכב חדש | דירות למכירה | לוח רכב | יד שניה | בעלי מקצוע | עברית | דירות חדשות | ynetArt  
ידיעות בתי ספר | מנוי למגזין | ידיעות אחרונות | פיתוח אתרים | פיתוח אפליקציות | חיפוש דירות להשכרה  
דירות למכירה מיד שנייה | ספרשת | ymath - בני גורן | דירות פרויקטים חדשים

## ערוצי תוכן

חדשות  
כלכלה  
ספורט  
תרבות

בריאות  
מחשבים  
Pplus רכילות  
מימן

Xnet  
יהדות  
דעות  
צרכנות

תיירות  
אוכל  
רכב  
בעלי חיים

יחסים  
אסטרולוגיה  
מעורבות  
לאשה

דילים  
כלכליסט  
בלייזר  
מנטה

mynet  
פרוגי  
Yschool  
kick

Вести



## מתחמי העבודה באמירויות ממתנים לישראלים

הסכם השלום עם איחוד האמירויות פותח הזדמנויות עסקיות וחללי העבודה בארץ ובאמירויות כבר נערכים לכך. רשת Brain Embassy הישראלית חתמה עם OneSpace הפועלת בדובאי על הסכם אירוח ללא תשלום ללקוחות שני המתחמים; זהו הסכם ראשון שנחתם בתחום חללי העבודה בין חברה ישראלית לחברה מדובאי וגם ב-wework מדווחים על ישראלים שכבר הגיעו לעבוד במתחמים באמירויות

דו"ת לוי 09.11.20 15:01

הסכמי השלום עם מדינות ערב פתחו חלון הזדמנויות בתחומים רבים כולל בשוק העבודה, וחלק מהגופים המפעילים חללי עבודה משותפים כבר זיהו זאת. רשת מתחמי העבודה Brain Embassy, בבעלות חברת אדגר, חתמה לאחרונה על הסכם שיתוף פעולה ראשון עם רשת מתחמי העבודה OneSpace הממוקמת בדובאי. במסגרת ההסכם יוכלו חברי הרשתות לעשות שימוש במתחמי העבודה וחדרי הישיבות בהגיעם לפגישות עסקיות בארץ ובדובאי, וכן יזכו להנחות על לינה בעת הביקור וכך יקל על החברים מקצועית וכלכלית בעת ביקורם. בישראל חתמה Brain Embassy עם רשת בתי המלון קראון פלאזה על הנחות ייעודיות. בדובאי יתאפשר למבקרים ללון ברשת מלונות מריוט ופרימיר אי.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [נציב ישראל באקספו 2020 בדובאי: "המסר שלנו הוא של שלום ושיתוף פעולה"](#)
- [באיחוד האמירויות יש כבר תקציב לשנה הבאה - בגובה של כ-16 מיליארד דולר](#)
- [מנהל ענקית האגרו-טק UPL: "קל מאוד לפעול בדובאי כזרים"](#)

הרשת בדובאי המנוהלת על ידי מט הווייט הוקמה בשנת 2019 ומנהלת מעל 2,000 מ"ר הכוללים 56 משרדים ו-55 עמדות. בישראל בריין אמבסי ממוקמת בת"א ומשתרעת על כ-4,000 מ"ר המציעים תמהיל דומה של משרדים ועמדות בחלל פתוח.



מתחם עבודה של We Work

כאמור, מדובר בהסכם ראשון מסוג שבו יזמת חברה ישראלית קשר עם חברה מדובאי. יחד עם זאת, האפשרות לעבוד בחללי עבודה באמירויות קיימת גם עבור רשתות הענק כמו ריג'ס (regus) המחזיקה ב-23 חללי עבודה בדובאי, ורשת ווי וורק (Wework) אשר גם לה מתחם עבודה בדובאי (ואחד נוסף באבו דאבי). לפי ווי וורק, מאז שנחתם הסכם השלום, היו לא מעט ישראלים שהגיעו למתחמי החברה באמירויות ובשבוע שעבר אירחו הרצאה של משקיע ישראלי יחד עם בכיר מ-KPMG.

היכולת של לקוחות מתחמי העבודה בכל העולם להתנייד ממדינה למדינה ולהמשיך לעבוד באותם התנאים שמאפשר להם המתחם המקומי היא אחת מההטבות שהפכו להיות מוצר בסיסי של המתחמים הללו, גם אם בפועל מרבית החברות מדווחות כי השימוש בהטבה זו אינו כה תכוף. עד כה הקפידו מתחמים מקומיים אשר אינם רשתות לפתוח את הסניפים הבאים שלהם בערים מרכזיות באירופה ובארה"ב או לחתום עם חללי עבודה מקבילים, אך כאמור הכניסה לאיחוד האמירויות פותחת אפשרויות חדשות והערכה היא שרשתות נוספות שבסיסן ישראלי ילכו לחתום על הסכמים כאלה בעתיד.

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

## רשות מקרקעי ישראל צריכה להתכונן לתחרות

הממשלה פועלת למזג בין חברת דירה להשכיר לחברת ערים, מהלך שייצור תחרות בתחום איתור קרקעות ושיווקן לבנייה ויסייע לעקוף התנגדויות של רשויות מקומיות

08:07 11.11.20 אמיתי גזית

משרד השיכון ורשות החברות הממשלתיות פועלים למיזוג בין חברת דירה להשכיר וחברת ערים, כך עולה מסיטת הצעת החלטה שתובא בקרוב לממשלה והגיעה לידי "כלכליסט". המהלך אמור לייצר תחרות בתחום התכנון ופיתוח הערים והשכונות, שנשלט על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), מונופול הקרקעות הגדול המחזיק ב-92% מקרקעות המדינה.

### קראו עוד בכלכליסט:

- דירה להשכיר רכשה שני פרויקטים בנהריה וכפר יונה ב-159 מיליון שקל
- יאיר טל נבחר למנכ"ל הקבוע של חברת דירה להשכיר

לפי התוכנית, דירה להשכיר – החברה הממשלתית שהוקמה ב-2013 בימי שר האוצר לשעבר יאיר לפיד בהבטחה לבנות 150 אלף דירות להשכרה "בתוך עשור" – תחוסל וכל נכסיה והתחייבויותיה יועברו לחברת ערים. על פי הערכות ראשוניות, החיסכון בעלויות המטה יגיע לכ-5 מיליון שקל בשנה, אבל חשוב מכך: בממשלה מעריכים כי היכולות והסמכויות של דירה להשכיר יאפשרו לחברת ערים החדשה לאתר קרקעות בבעלות מדינה או פרטיות, לקדם בהן תכנון, לפתח אותן ולשווק אותן תוך כדי יצירת תחרות חשובה לרמ"י.

חברת ערים, שהוקמה בשנות ה-70 וכפופה למשרד השיכון, שימשה עד כה אך ורק כזרוע ביצוע של הממשלה להקמת תשתיות לשכונות חדשות. החברה פעלה במיוחד באזורי עדיפות לאומית ובפריפריה ולא נסמכה על תקציב מדינה, משום שבתום עבודות הפיתוח היא מסרה את הקרקע תמורת תשלום למשתכנים או קבלנים. לפני שבוע הודיע יאיר טל, מנכ"ל דירה להשכיר, כי יסיים בקרוב את תפקידו בחברה, פחות משנתיים מאז מינויו.



צילום: יוחאי הלל

שכונת כרמי גת, קריית גת

מי שמובילים כרגע את ההחלטה על המיזוג הם מנכ"ל משרד השיכון יאיר פינס ומנכ"ל רשות החברות ינקי קווינט, המועמד כיום לתפקיד מנהל רשות מקרקעי ישראל.

עד כה פיתוח השכונות בקרקעות ששיווקה ותכננה רמ"י בוצע כמעט תמיד על ידי הרשויות המקומיות, ואלה הערימו לא פעם קשיים וסירבו לפתח שכונות חדשות משיקולי תקציב או משיקולים אחרים, ושיתקו בפועל את רמ"י. כעת מקווים בממשלה שיתאפשר לעקוף את הרשויות המקומיות, ולהפעיל את חברת ערים החדשה בכל מקום שבו העיריות יתמהמהו בפיתוח השכונות. "החברה הממוזגת תוכל לתכנן תוכנית פיתוח שלמה לשכונה חדשה, ולהקים בעצמה את כל מבני הציבור חלף הקמתם על ידי הרשות המקומית, שלעיתים קרובות מהרצוי מתמהמהת בפיתוח התשתיות הציבוריות זמן ממושך מעבר לאכלוס השכונה החדשה", כך נכתב בדברי ההסבר להצעת המחליטים.



צילום: בשמת איבי, עמית שעל

מימין: מנכ"ל משרד השיכון יאיר פינס וראש רשות החברות הממשלתיות ינקי קווינט

לחברת ערים הון חוזר חיובי, ונכון לסוף 2019 היה ברשותה הון עצמי בהיקף של 139 מיליון שקל. זאת אף שהיא מחלקת למדינה דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי. ב-2019 היקף פעילותה השנתית נאמד ב-500 מיליון שקל, ואשתקד היא קיבלה ממשרד השיכון הרשאות לפיתוח היישוב חירן, שכונה ברכסים, באלעד ועוד. לערים אין סמכות להכין תוכניות בניין עיר (תב"עות) בשטח שלא נמסר לה ממשרד השיכון או רמ"י.

מנגד, דירה להשכיר מוסמכת ליזום על קרקעות מדינה ואף על קרקעות הנמצאות בבעלות פרטית. יש לה ניסיון באיתור קרקעות המתאימות לבנייה למגורים, קידום תוכניות בניין עיר ושיווק המתחמים להקמת קומפלקסים של דיור להשכרה. עד כה החברה קידמה כ-20 פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, שכל אחד מהם כולל מאות דירות. אף שדירה להשכיר תחוסל, המטרה שלשמה הוקמה תמשיך להתקיים. על פי הצעת המחליטים, המיזוג יהפוך את החברה החדשה "לזרוע הייזום והבנייה למגורים ולהשכרה של הממשלה".

לערים יש מקורות מימון עצמאיים, שאמורים לאפשר לה להרחיב את ההשקעות בתחום הדיור להשכרה בתוך זמן קצר או למנף את נכסיה ולקבל באמצעותם מימון זר.

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