



המקום ה-1 מתייחס למסלול לבני 50-60 (מ"ה 9769) בהשוואה למסלולים דומים בקרנות פנסיה מקיפות, לתקופה 12/18-1. נכון ל-31.1.19. טל"ח.

נדל"ן

תתחדשו: 11 השכונות ברחבי ישראל שזכו לפינוי-בינוי במסלול ירוק

תוכניות התחדשות של מקבצי בניינים במרכז עוברות אישור בהליך מזורז תוך דילוג על ועדות התכנון המסורתיות ■ מעבר לתוספת של אלפי דירות, התוכניות מיועדות לשפר את רשתות הדרכים ולהוסיף שטחי מסחר ותעסוקה ■ אלה 11 מהלכי פינוי-בינוי שמימושם נמצא מעבר לפינה

שמור 17 115

מירב מורן | התראות במייל

09:40 04.02.2019 | עודכן ב: 11:34



אלונים - גורביץ, ד

הדמיה של הפרויקט שאושר באחרונה בשכונת קרית נורדאו בנתניה. הגבהים השונים הם מפתח לגיוון בסוגי יחידות הדיור

תוכנית לפינוי-בינוי במפגש הרחובות שניאור ושיי עגנון בנתניה שברה בחודש שעבר שיא מהירות בתולדות התכנון בישראל: היא תוכננה והוגשה למוסדות המאשרים, ובתוך שנה אחת בלבד קיבלה תוקף לביצוע. כעת עומדות על הפרק עוד עשר תוכניות (ראו

מה לגבי התמורה שיקבלו בעלים רבים המחזיקים בקרקע (כל בעלי הדירות הישנות) ולהסתדר עם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים הבניינים. הרשות המקומית צריכה להתכונן לכך שבדירות החדשות והגדולות ישתכנו משפחות שהעירייה מחויבת לספק להן תשתיות בסיסיות כמו מוסדות חינוך, שטחי חניה, גני משחקים וכדומה, במקום שכבר יש בו מוסדות, תשתיות ושירותים המשמשים תושבים אחרים. כך, בנוסף לבעלי העניין הישירים, יש התמודדות עם תכנון והקמת בנייני מגורים בתוך אזור מתפקד, שסביבותיו ודיריו יושפעו מהשינוי שיגיע עם תוספת האוכלוסייה. לכן לתוכנית התחדשות בניינים בהיקף דומה לזה של התוכנית שאושרה בנתניה נדרשות שנים רבות עד סיום התכנון שלהן וקבלת האישור להוצאתן לפועל.

המהלך בנתניה התקדם במהירות, לאחר שהעירייה החליטה להעביר את הטיפול בתוכנית ההתחדשות להליך תכנוני בוותמ"ל — הוועדה למתחמי דיור מועדפים שהוקמה לפני חמש שנים במטרה להאיץ תוכניות בנייה — כדי שיוספו במהירות יחידות מגורים למלאי. בכך, נתניה נהפכה לעיר הראשונה שאושרה בה תוכנית התחדשות בהליך של הוותמ"ל, שעד היום אישרה תוכניות בנייה גדולות בשטחים פתוחים ועל קרקעות ריקות שכמעט כולן היו בבעלות המדינה.

בשנה שעברה החלה הוותמ"ל לפעול גם כמסלול לאישור מהלכי פינוי־בנייה והתחדשות שכונות על קרקעות מרובות בעלים פרטיים. תנאי לכניסה להליך המואץ הוא שבתוכנית המתקבלת יהיו לפחות 500 יחידות דיור בסך הכל. תנאי מקדים נוסף ותמוה מעט הוא שהתוכנית תתבצע באזור שהוכרז להתחדשות עירונית במשרד השיכון. התנאי השני הגיוני כשמבקשים לקבל הטבות מס ותמיכה ממשלתית המתבטאת, למשל, במימון התכנון — אלא שהוא קיים גם במקרה של תוכנית שיזמיה אינם מבקשים הטבות, ואז התנאי מהווה מחסום מיותר לכאורה.

קרית נורדאו, רחוב שי עגנון ושניאור, נתניה



לחצו וגלו

שכונת קריית משה, רחובות





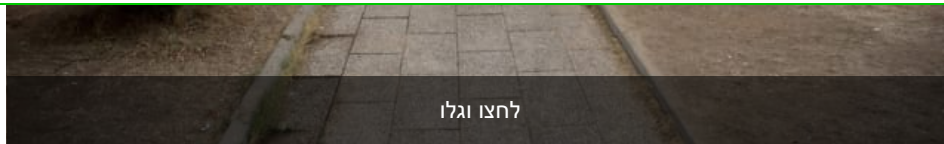


הידעתם?

אם הייתם משקיעים 1,000 ₪ ב Mobileye

הייתם יכולים להיות מיליונרים

קחו חלק באקזיס הבא



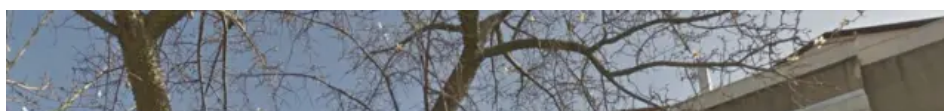
רחוב לאה גולדברג ורחוב הס, לוד



רחוב שפרבר, בת ים



רחוב מוהליבר, יהוד





רחוב הכלנית, אור יהודה

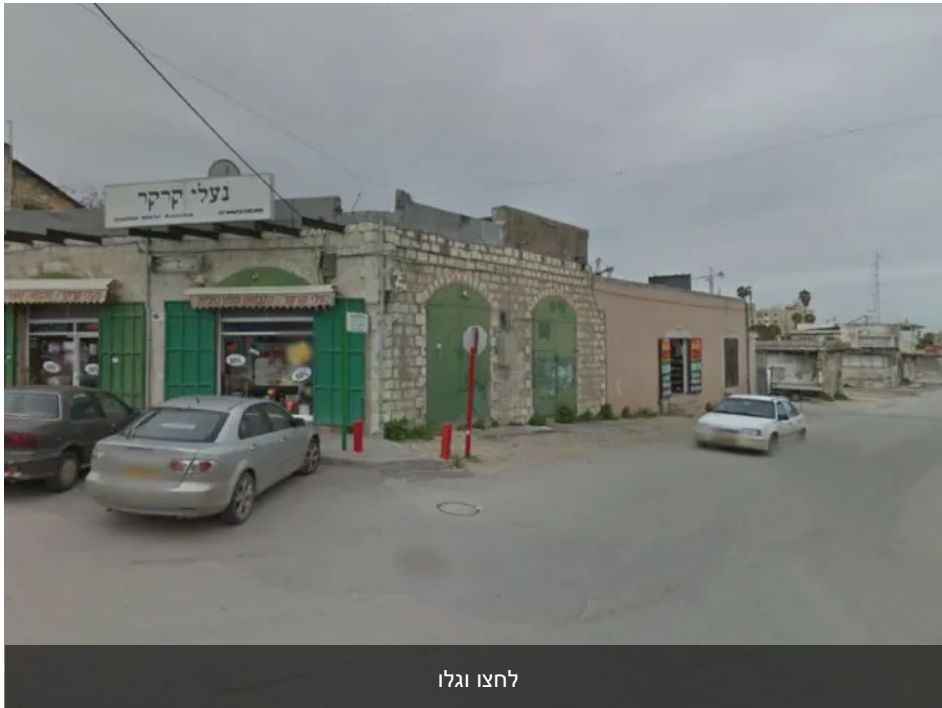


שכונת גיורא, גבעת שמואל



העיר העתיקה בלוד

Recommended by Outbrain

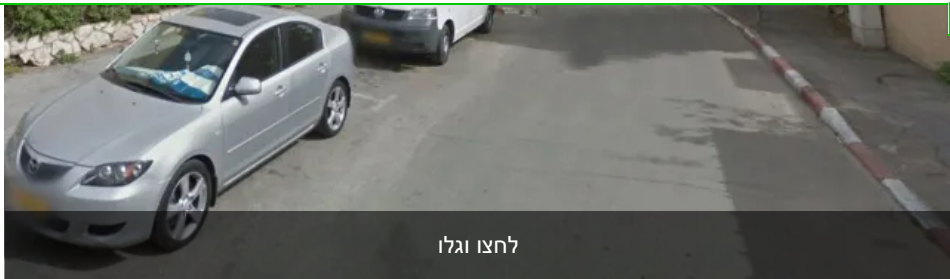


רמת לח"י, בית שמש



שכונת גיורא דרום-מערב לצומת סביון בכביש 461, אור יהודה





Recommended by 

שכונת שבטי ישראל, קרית גת



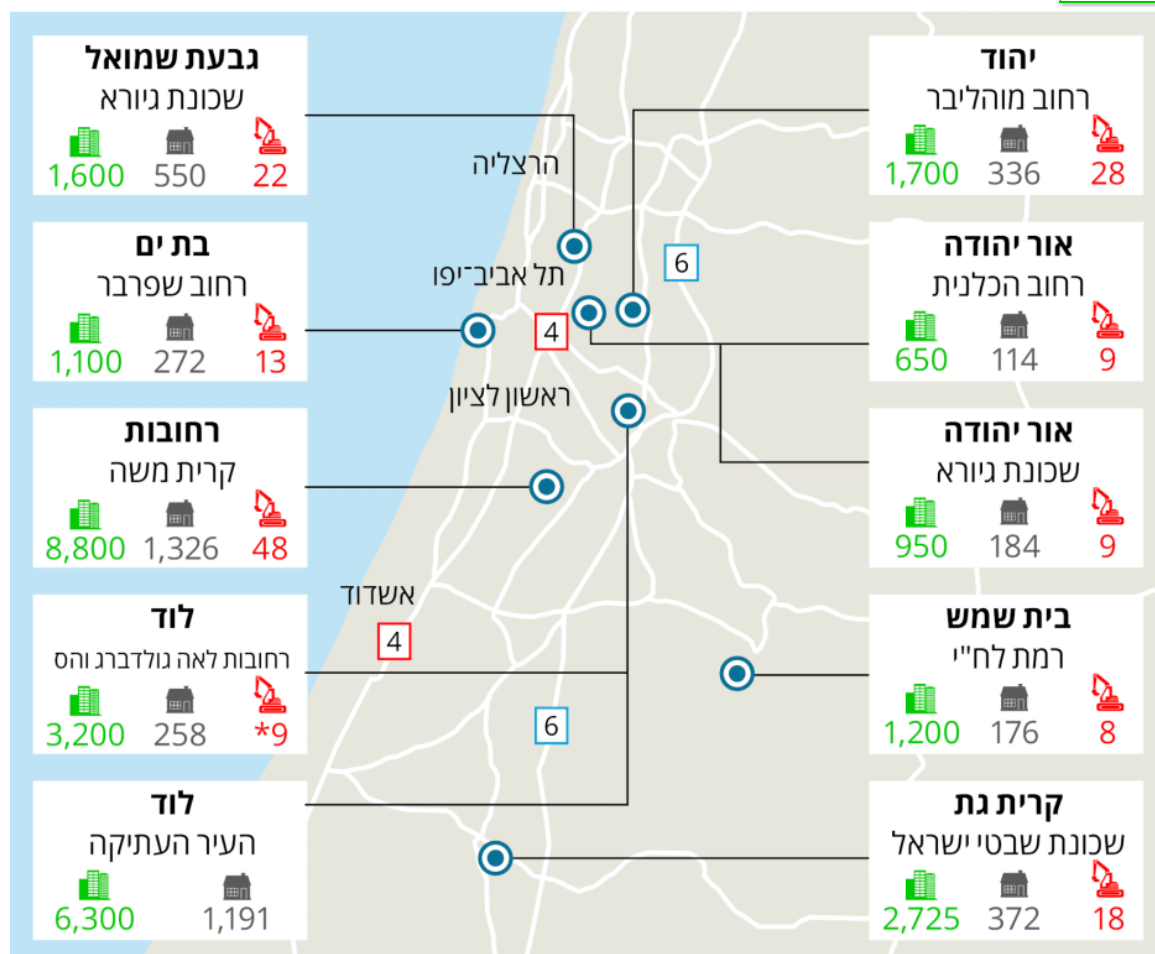
Powered By 

לחסוך מחסומים

תוכניות להתחדשות מקבצי מבנים למגורים **שהוכנסו להליך מזורז**, כמו בנתניה, ושיובאו לאישור בשנה הקרובה, מתקדמות בימים אלה בערים בת ים, אור יהודה־סביון, קרית גת, לוד, יהוד, גבעת שמואל, רחובות ובית שמש.

בחודש הבא יצטרפו לרשימת המזורחות עוד שישה או שבעה מהלכי פינוי־בינוי, שעשויים להתקדם גם הם באותה מהירות. תוכניות התחדשות מבנים נכנסות להליך אישור בוותמ"ל כתוצאה מפנייה של יזמים בשוק חופשי או מפנייה של רשויות מקומיות, ולאחר שהקבינט מכריז עליהן כתוכניות במתחם מועדף לדיור. כל מיזמי התחדשות המבנים בהליך המהיר המתוכננים כרגע הם בערים במרכז הארץ — באזורים שיש בהם ביקוש — ובסך הכל הם מייצגים תוספות אפשרית של 30 אלף יחידות דיור בקירוב, בשכונות קיימות.

פעולת התכנון נעשית מחוץ לוועדות התכנון המקומיות, וכך נחסכים מחסומים כמו חשבונות של חברי מועצת הרשות המקומית אלה עם אלה ולחצים שמפעילות קבוצות תושבים, המעכבים אישורים והתקדמות של תוכניות בהליך רגיל. תוכנית הבינוי מוצגת לפני שהיא נכנסת להליך תיקוף חוקי במפגשים משותפים (שולחן עגול) ליזמים, לתושבים שהתוכנית נוגעת למבנים שלהם ולתושבי סביבת המבנים, ולנציגים של גופי התכנון בעירייה.



*ובנוסף מבנים לתעשייה ומבנים בבנייה בלתי־חוקית

ההסכמות מתקבלות לפני שמתחיל השלב הסטטוטורי (תכנון שיש לו תוקף משפטי), ולוח הזמנים משתנה בין תוכנית לתוכנית, בהתאם לגודלה ולמורכבותה. לדברי הוותמ"ל, השאיפה היא שלא יעברו יותר משבעה חודשים בין ההכרזה על התוכנית כמועדפת לדיוור ועד ליישובת בשולחן עגול; עוד שלושה חודשי דיונים בתוכנית עד להפקדתה להתנגדויות; ושלושה נוספים עד לאישורה (בקריית נורדאו האישור התקבל תוך חודשיים וחצי).

יותר מקום למוסדות עירוניים

התוכנית בנתניה היא ליחידת שטח בדרום העיר, שעליה יש שמונה בנייני רכבת שהוקמו בשנות ה-50 של המאה הקודמת, ובהם 207 דירות. במקומם יוקמו 14 מבנים בשלושה שלבים, ובהם קרוב ל-700 דירות. התוכנית כוללת התחדשות ותוספת שימושים לסביבה המקיפה. המבנים הישנים ממוקמים בשוליים המערביים של שכונת קרית נורדאו, שבעשור שעבר הוקפה בשכונות המגדלים המנותקות אנגים ועיר ימים, שהוקמו בתכנון דרכים לקוי ושווקו למשפחות צעירות ממעמד הביניים.

בצוע חידוש וזיז בקרית נורדאו נהפך לדחוף בעקבות רצונה של העירייה לגשר על הפערים בינה לבין השכונות החדשות, שתושביהן אמורים לחלוק מוסדות ציבור ושירותי מסחר וקהילה, וכן עקב מצבם הפיזי הירוד במיוחד של בנייני השכונה הוותיקה. בחלק מהמבנים המתוכננים להתחדשות המעטה החיצוני סדוק, ובין כולם נראה שאין אפילו יחידה אחת שקיבלה תוספת או שיפוץ — מציאות שמעידה על חוסר היכולת של הדיירים לממן בעצמם אפילו תיקונים מינימליים הנדרשים מטעמי בטיחות.

שיעור ניכר מבעלי הדירות אינם ילידי ישראל, ובהם זוגות ומבוגרים החיים בגפם ונתמכים על ידי גופי סעד בבסיבות שונות. לפי התוכנית, כל שמונת בנייני הרכבת ייהרסו ויוחלפו במבנים חדשים, עם קומת קרקע שתוקצה לשטחים לשירותי ציבור כמו חינוך, בריאות ועוד, בשאיפה לייצר כך דרכים עירוניות עם חזית פעילה במפלס הרחוב. התוכנית הצליחה להגדיל את השטחים המיועדים למבני ציבור מעבר לדרישת הרשות המקומית, ובכך יצרה יותר מקום למוסדות עירוניים.

20% מהדירות שיוקמו בבניינים החדשים יהיו קטנות, כלומר בגודל שלא יעלה על 80 מ"ר, במבנים בנבחים בין 9 ל-21 קומות. הגבהים השונים הם מפתח לגיוון בסוגי יחידות הדיור ופתיחת נוף לדירות רבות יותר – דבר שיעלה את ערכן של היחידות

ברים להולכי רגל, בכוונה לקשר בין המתחם המתחדש לסביבתו. התוכנית הוכנה על ידי משרד האדריכלים התל אביבי אלוניס-גורביץ, שתיכנן, בין היתר, את תוכנית האב להתחדשות העיר יהוד.

יזמת התוכנית היא קבוצת יובלים, שפעילה בהתחדשות שכונות באשדוד, באור יהודה ועוד. "מישהו רצה להוכיח שאפשר לבצע התחדשות עירונית בלי להתמהמה", אומר דניאל להב, מנהל הפיתוח העסקי של הקבוצה, הפעיל בענף הבנייה יותר משלושים שנה. להב משווה את ההתקדמות בנתניה לזאת שבפרויקט התחדשות שהחברה עושה בשכונת מורשה ברמת השרון: "ברמת השרון חלפו יותר מתשע שנים מהיום שבו חתמנו עם בעל הדירה הראשונה באחד הבניינים המפונים ועד שהדייר הראשון נכנס לדירה בבניין החדש הראשון שהושלם. שש מתוך תשע השנים הקדשנו להליך התכנון, כשאנחנו משחרים לפתחן של ועדות מקומיות ומחוזיות. בנתניה המצב היה הפוך — המוסדות הפעילו עלינו לחץ להזדרז ולהגיש תוכניות".



פינת הרחובות עננן ושינאור בנתניה, כיום. העירייה דחפה לגשר על הפערים בין קרית נורדאו לבין השכונות החדשות ללא קרדיט

עוד דירות — אמצעי למטרה חשובה יותר

"התחדשות עירונית אינה רק עוד דירות", אומרת דקלה פרסיקו, מתכננת הוותמ"ל. "אני לא מפחיתה מחשיבות הצורך בחידוש המגורים ובתוספת למלאי יחידות הדיור, אך מהלכי ההתחדשות העירונית הם הזדמנות לדבר חשוב יותר: הם אמצעי תכנוני ומימוני של ערים לחולל שינוי משמעותי במרחב הציבורי — ועל ידי כך להציע שירותים טובים יותר לתושבים. התחדשות המבנים היא מנוף ליצירה של רחובות עירוניים באמצעות בניינים שבקרקע ובחזית שלהם יש שטחי מסחר או פעילות ציבורית אחרת. ההתחדשות היא הכלי להנגשה של שירותים יומיומיים, מוסדות חינוך ותרבות, גינות וכיכרות קטנות במרחק הליכה מהבית ואפילו לפיתוח שכונה שמשלבת תחנת רכבת במרקם העירוני באופן נגיש, כמו שהדבר אפשרי בלוד וברחובות".

לדברי פרסיקו, התגובות המהירות של הוותמ"ל והגדרה של לוחות זמנים ברורים יוצרים ודאות ליזמים ולבעלי הדירות, ולכן כל הנוגעים בדבר, כולל הרשות המקומית, נאותים להזדרז ולקבל החלטות — גם כשהן כרוכות בוויכוחים. כך קרה, למשל, בתוכניות התחדשות ביהוד, שנתקעו במחסום כלכלי לאחר שמגבלת הגובה שהכתיבה הקירבה לשדה התעופה צימצמה את כמות הדירות שיכל הקבלן להשיג בבניינים החדשים.

כדי להפוך את התוכנית לכדאית ליזמים, בעלי הדירות היו צריכים להכריע: לצמצם את גודל התוספת לדירה החדשה שלהם, להקטין את מספר החניות שיוצמדו לכל יחידה בבניין, או להסכים לפעילות מסחרית בקומת הקרקע. בקבוצת בניינים אחת הסכימו לתוספת שטחי מסחר ובקבוצת בניינים אחרת הסכימו לוותר על חניות. "כשהתושבים הסכימו, גם נציגי העירייה הסכימו", מספרת פרסיקו. "אימרנו להם: 'אנחנו תוך חודש בהפקדה. תחליטו'".



אלונים - גורביץ

התחדשות עירונית בנורדאו, נתניה

על השאלה אם המהירות לא פוגעת באיכות, משיבה פרסיקו: "כשיש ספק לאיכות, התוכנית לא עוברת. למשל, באחת התוכניות זיהו בעיית ניקוז במגרש. הפתרון של המתכננים היה להרים את כל המבנים במטר וחצי מעל הקרקע — והמשמעות של תכנון כזה היא פגיעה אנושה באיכות המרחב האורבני, בגלל היעדר סיכוי לקיום עסקים בחזית מסחרית שמנותקת מהרחוב. עצרנו את התוכנית ואנחנו מחפשים פתרונות אחרים. הוותמ"ל פתחה הזדמנות להליכים מהירים, וכדאי לנצל אותה. בדרך זו נקבל שכונות טובות יותר: צפופות, הליכתיות ועירוב שימושים שמנגיש שירותים מגוונים לכולם".

חבל על הוותמ"ל | פרשנות

בתחילת העשור התפשטה בישראל חרדת מחסור במלאי דיור. לשם טיפול בחרדה הזאת המציאה הממשלה את הוותמ"ל — כוח מיוחד לחילוף תוכניות בנייה של מגורים שנתקעו בצינורות התכנון המקובלים. הוותמ"ל (ועדה לתכנון מתחמי דיור מועדפים) הוקמה בצו חירום, כדי שאנשיה יכשירו במהירות קרקעות לשכונות חדשות, בצעד שהוכיח את עצמו: חרף מאבקים מאורגנים ומתוקשרים, תוכניות הבנייה אושרו.

כעת נכנסת הוועדה לתחום ההתחדשות העירונית בפינוי-בינוי. עד כה, פינוי-בינוי היה בישראל שם נרדף למקבצי בניינים מוקפים בשממה שנבנו בשנות ה-50, שנהפכים לשכונות מגדלים מוקפים בשממה — בתוספת פקקים. זו אינה "התחדשות עירונית". לכל היותר זוהי התחדשות נדל"ן, ובשביל התחדשות נדל"ן של עוד מאותו דבר רע מאוד — באמת לא צריך ותמ"ל.

הוותמ"ל היא פטיש חמש קילו. אם משתמשים בה למהלכי התחדשות הגדולים והרבים שעל הפרק, צריך לנצל אותה לקריאת השכמה ולהצלת שיכונים מתפוררים מעתיד מגדלי, פקוק ומשמים. זו הזדמנות שלא תחזור לתקן שכונות שדייריהן צריכים להיכנס למכונית ולנסוע תמיד, ולהפוך אותן לחלק מעיר נורמלית ונוחה, שיורדים בה מהבית לרחוב מעניין שיש בו אנשים ועסקים, ובמרחק הליכה או שלוש תחנות אוטובוס משיגים כמעט כל מה שצריך.

לשם כך אפילו לא נדרשת יצירתיות גדולה. צריך רק להעתיק את האופן שבו נבנו ערים מאז ומתמיד, ולתקן ברוח זו את שתי התקלות שאיפיינו את מעשה השיכונים הציוני: התקלה הראשונה היא סילוק המסחר, המשרדים, המלאכה והשירותים ציבוריים, שאותם צריך לחזור ולמקם כחלק ממבני המגורים בתוך השכונה. התקלה השנייה היא סביבות חיים שמדירות הולכי רגל בגלל כבישים רחבים מדי, מרחקים גדולים בין יעדים בכלל ובין צומת לצומת בפרט, ושילוב של דרכים מפותלות ברחובות ללא מוצא, באופן שאינו מאפשר תחבורה ציבורית.

מהלכים לתיקון שתי תקלות התכנון הגדולות האלה יקוממו רבים. כדי להצליח לבצע אותם, נדרשים אנשים שלא חוששים מהמון תושבים צדקני וזועם, שיוזעים להתמודד עם מאבקים מתוחכמים שמארגנים עורכי דין, ושמסוגלים להדוף בלי מורא ובטיעונים מקצועיים התנגדויות של ציבור נבער ונבחר ציבור רודפי אהדה. רמז ליכולת הזאת יש בתוכנית ההתחדשות העירונית בפינוי-בינוי שאושרה בשכונת קרית נורדאו בנתניה. היא מכוונת לתיקון שתי התקלות, הגם שאינה פותרת אותן לחלוטין.

כך או כך, אם התוכניות האחרות שיתקדמו בהליך מזורז יניבו שוב רק התחדשות נדל"ן מהסוג הרע מאוד שקיבלנו עד כה מהוועדות הרגילות, באמת חבל על הוותמ"ל.

מחיר למשתכן חיסלה את ההתחדשות העירונית



Recommend

Recommended by Outbrain |

דין וחשבון
"עוקץ במיזם נחלת בנימין":
תביעה על סך מיליונים נגד
היזמת רות שפייזר



נדל"ן
 "תל אביב עיר מדהימה, אבל
 מחירי הדירות עברו כל גבול
 יוש מגדלים שהם..."



הוסיפו תגובה

כתבות ראשיות באתר

Recommended by Outbrain



החלטה נדירה של העליון: החזיר למחוזי את תיק המסים שבו ניצחו אביב רייז ורוני לרנר

אפרת נוימן | 15:04



עובדים עבור כולם: האינטרסים הסמויים של הלוחשים באוזני נתניהו, גנץ ולפיד

נתי טוקר | 13:53



הערכות: המוסדיים ימנו את היו"ר הבא של פז, המועמדים - דוד אבנר, אמנון דיק ואליעזר שקדי

יורם גביון | 12:20



יקר ללכת לבזאר || כלכלת ארדואן צועדת למשבר: מחירי המזון בטורקיה מזנקים

דפנה מאור | 12:52

טען כתבות נוספות

פיכלביז



הצטרפו
לאלפי
משקיעים





תוכן מקודם

היסטוריה, עם מעלית: פנטהאוז בפלורנטין במרחק נגיעה



השיא עוד לפני: פארק הייטק חדש נבנה באשדוד



לא פוחדים לדרוש: קווים לדמותו של הטאלנט המודרני



יזמים, בעלי שליטה או מנהלים? כך תובילו את הדרך להצלחה



ביטס אופ גולד החברה
הגדולה בישראל למסחר
במטבעות דיגיטליים.

רכישת ביטקוין בצורה פשוטה, מהירה ובטוחה.

לפרטים והרשמה <

Bits of Gold™

מדדים של קסם

מתכננים עסקה גדולה
במטבעות דיגיטליים?
הכירו את שירות ה-VIP של ביטס אופ גולד

להצטרפות לשירות <

Bits of Gold™

Eurostars Budapest Center

בודפשט

כתבות שאולי פיספסתם

הסיפור
דקטילון
חייבים

כך תרוויחו 32 אלף שקל
בחודש. לפחות

"מענק השחרור" של
אבנר נתניהו: כ-100
אלף שקל בחודש

מי יכול להצליח
בישראל?

אפי נוה, אשת השופט
המקורבת - והטירה
ברמת השרון

בדרך לשליטה עולמית:
כך כובשת סין את
העולם בכסף ובתחכום



מערכת | הנהלה | עשה מינוי | שאלות ותשובות | צור קשר | פרסם אצלנו



מדורים

כל כותרות היום

שוק ההון

גלובל

נדל"ן

TechNation

צרכנות

TheMarker TV

חדשות

Markerweek

מגזין TheMarker

TheMarker Women

כנסים

Finance

ת"א 35

מדד תל אביב בנקים 5

מניית טבע

מניית טאואר

הארץ

הארץ

חדשות

תרבות

חדשות חוץ

קפטן אינטרנט

ביקורת מסעדות

ביקורות סרטים

ספורט

ספרים

מזג אוויר

סקר בחירות

בחירות 2019

Israel election 2019

Trump - Peace plan

Ocasio-Cortez - Corbyn

Israel - cancer cure

Adam Levine - Super Bowl

Holocaust

Israel News

Middle East

שיתופי פעולה

פיפלביז - השקעות המונים

בנק לאומי- סקירות ומידע על שוק ההון

TechStation

השקעות נדל"ן בחו"ל בחסות SDB

משקיעים במחר של תל-אביב בחסות

גינדי TLV

גם לכיף יש גבול בחסות מפעל הפיס

השולחן העגול להשקעות זרות

חדשות הנדל"ן בחסות אלדד פרי

SUPERMARKER – צרכנות פיננסית

המרכז להכשרת מנהלים

התחדשות עירונית

CitySquare

כלים שימושיים

האימייל האדום

RSS

שערי מט"ח

כיתבו אלינו

תקנון האתר

מדיניות פרטיות

מידע למנויים

מינוי הארץ

כנסים

מינוס אחת

נגישות



עדכונים במייל



קנה מינוי דיגיטלי



קנה מינוי לעיתון



פרסם אצלנו



לפרסום בעיתון



שירות למנויים