

Help Us Improve Your ArchDaily Experience!



Written by **ArchDaily Team**

about 21 hours ago

 Share

Every day, architects and designers from around the world send us their latest projects, products, news, and opinions. We collect, curate, and publish the best information, delivering our platform to over 17 millions of monthly readers. Since 2008 we have been sharing inspiration, knowledge, and tools with the goal to help everyone who makes architecture happen to create better cities and quality of life.

At [ArchDaily](#), we are always improving your experience on our platform, which is why we have prepared a [survey](#) to gather your feedback, and better understand the topics that are most relevant to our readers.

The data obtained will help us develop content and tools that are key for our architecture community at the moment.

Save

Start the survey >>

 Share

About this author

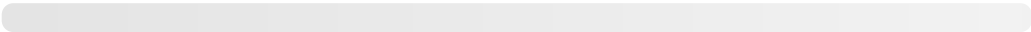
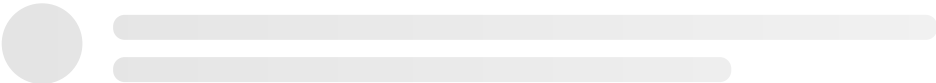
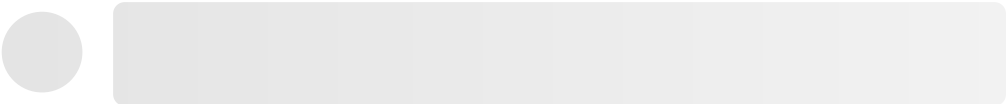
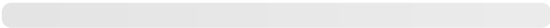
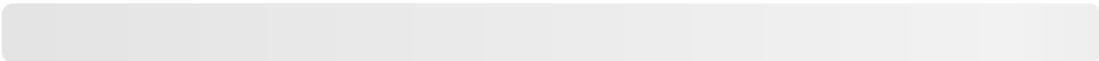
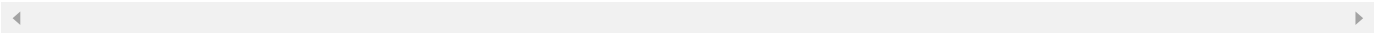


ArchDaily Team
Author

FOLLOW

#TAGS

- News
- Architecture News
- ArchDaily
- Survey



Save

Architects

Sponsored

BROWSE THE CATALOG

VINYL WALLS PARTITIONS DOORS CURTAIN WALLS

3M
Vinyl Finish- DI-
NOC™ Glass...

Skyfold
Markerboard
Finish for Foldin...

Western Window S...
Series 980 Pivot
Door - Classic Line

Solarlux
Highline Curtain
Wall System use...

SKYLIGHTS METAL PANELS BULBS / SPOTS / WA... WOOD

LAMILUX
Flat Roof Access
Hatch Comfort...

Sandalor
Coloured
Aluminium for...

Spectrum Lighting
Track Lighting -
Spectrac STT3"

Lunawood
Timber Cladding -
Luna Triple...

Save

Grohe
Bath Mixer Floor
Mount - Veris

OTTOSTUMM | MOGS
Window Systems -
B75 TB

burgbad
Mineral-Cast
Washbasin - rc40

Jansen
Roof Glazing - VISS

[More product](#)

Save

How to Create Custom Objects in Archicad | GRAPHISOFT

[Share](#)

Use

Archicad, BIM, BIM software

Applications

Custom objects, component libraries

Characteristics

Easy to use, fast, flexible, customizable

1 Product File



Home



Projects



Products



Folders



Feed



More about this product

Quickly create custom objects and building elements and explore design options — without writing code or script — with **PARAM-O**, a built-in parametric design tool for **Archicad** users available on both macOS and Windows.

Develop custom, reusable, manufacturer-specific object libraries that comply with your office's design and documentation standards. Save time and resources, even in large practices, thanks to the parametric capabilities of the objects created with **PARAM-O**.

Even small practices can quickly deliver endless design variations and options in a familiar environment for their clients to choose from. Developed with the architect in mind, you don't need to learn how to write a single line of code or script to let your imagination soar.

Create unique shapes and forms quickly and easily and experiment with cool designs and shapes during your architecture studies thanks to this must-have, next-gen tool.

Who is **PARAM-O** for?

Every **Archicad** user can benefit from working with **PARAM-O**: architecture students, small and large architectural practices.

For

Home



Projects



Products



Folders



Feed

For Small Practice

- Create multiple design alternatives in a familiar environment with ease, making it possible for them to participate in competitions
- Quickly and easily deliver endless design variations and options for clients to choose from

For Large Firms

- Develop custom, manufacturer-specific object libraries while complying with office design and documentation standards
- Add parametric capabilities to objects and elements that keep file sizes and library sizes small
- Reuse objects in later projects

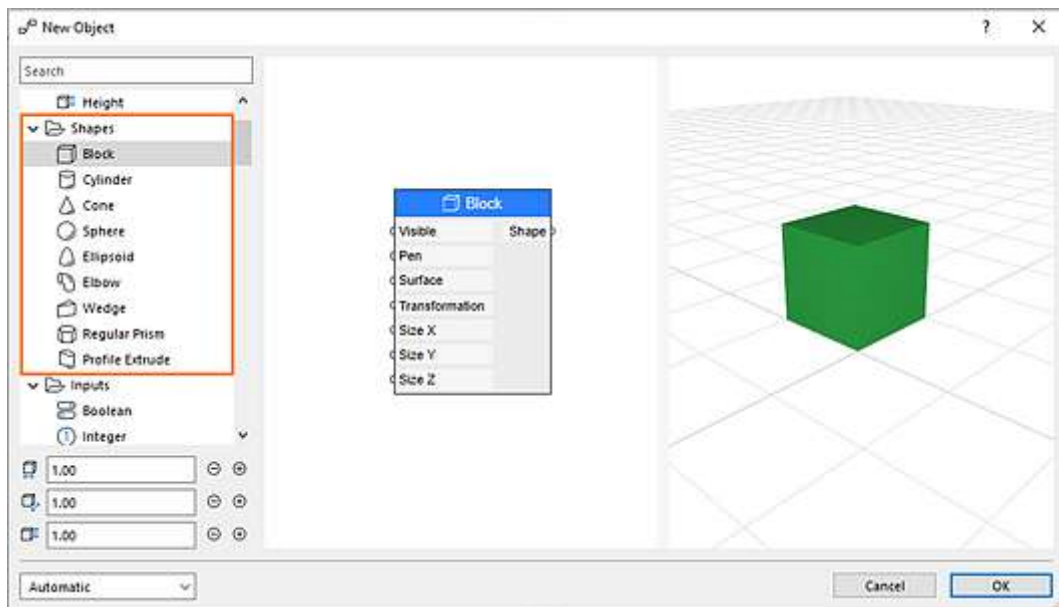
Features and Benefits:

- **PARAM-O** is easy to use
- No need to download or install anything as **PARAM-O** is built right into **Archicad**.
- There is no need to write a single line of code or script. No programming knowledge is required.
- **PARAM-O** is a node-based tool. Nodes are the basic **PARAM-O** building blocks you can easily work with, such as shapes, attributes, transformations, mathematical and trigonometric operations, boolean operations, and much more.
- There are many pre-defined nodes that are ready to use.
- Nodes are easy to work with -- they can be created, moved, modified, and graphically connected.
- Instantly view your work in a real-time 3D preview with textures and contours.

How does it work?

1. Define all the characteristics of your object in the nodes and by their connections.
2. Add any number of parameters to the object. The more parameters an object has, the more flexible it is.
3. Save the object created in **PARAM-O** and it becomes a native **Archicad** library part. Learn more about libraries [here](#)
4. Access and use your objects created with **PARAM-O** via the Object Tool.

- The created objects will work in every **Archicad** version with or without **PARAM-O**.
- Some of the nodes are basic shapes such as block, sphere, cylinder, wedge, and so on. To create a simple block object, for example, simply double-click or drag and drop the Block node from the editor. Scroll through the nodes or type what you're looking for in the search bar. The new node appears on the canvas, and the 3D preview is updated automatically.



RELATED PRODUCTS



How to Achieve Higher Productivity in Archicad with Smart Selection
GRAPHISOFT



Virtual Building Software - Archicad 25
GRAPHISOFT



How to Create Animated GIFS with ARCHICAD



How to Create an Integrated Workflow

GRAPHISOFT



Virtual Building Software - Archicad 22

GRAPHISOFT



On-Site BIM Companion - BIMx

GRAPHISOFT



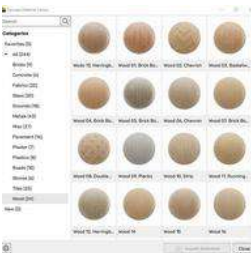
Virtual Building Software - Archicad 23

GRAPHISOFT



How to Create Powerful Design Presentations with Archicad

GRAPHISOFT



Best Practices: Enscape Material Library

Enscape



Revit Materials: Stone & Masonry

Enscape



Cinac



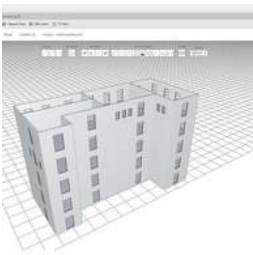
SketchUp Pro - 3D Design Software

SketchUp



How to Give Light, Life & Texture to Interior Renders

Lumion



3D Modeling - drawing.tool

cove.tool



Render Output - Images

Lumion



3D Rendering Software - Free Student Version

Lumion



Best Practices – Orthographic Views

Enscape



3D Rendering Software - Free Trial

Lumion



How to Render Commercial Exteriors

Lumion



How to Bring Renders to Life

Lumion



3D Real-Time Rendering Software

Enscape



How to Supercharge Your SketchUp Renders With V-Ray Lights and Materials

Chaos



3D Rendering - Virtual Reality

Enscape



Permeability Rate: Complying With Legislation and Protecting the Environment



Written by **Camilla Ghisleni** | Translated by **Diogo Simões**

about 24 hours ago

↗ Share

As one of the first steps in the elaboration of an architectural project, the study of the current legislation on the ground is of paramount importance for the success of the proposal. Through calculations and restrictions, zoning laws present limits to be considered in projects that, consequently, instigate architects to think of intelligent solutions, dealing with such limitations in a practical and creative way.

[These parameters](#) are dictated by the government and aim to stop, maintain or accelerate urban growth in certain portions of cities. These are norms that establish guidelines for land occupation, delimiting the percentage of built-up area, setbacks, distances, permeability, among others.

Save

In the case of the permeability rate, in general, the ability of absorption of rainwater by the soil is



Home



Projects



Products



Folders



Feed

Ensuring soil permeability is essential to reduce the impact caused by urbanization on nature, as creating obstacles to the natural flow of water ends up favoring floods. In this sense, it is up to the architect to design strategies that respect legislation and the environment, but at the same time allow the creation of pleasant spaces around, resulting in inviting and welcoming open areas, such as gardens, patios or backyards that are functionally and volumetrically combined with the building.

Among the strategies, the most obvious of all is perhaps the use of vegetation cover, creating afforested environments. However, other materials that allow water absorption can also be used, at the same time also stimulating different appropriations and uses such as wooden decks, drainage plates, hollow concrete blocks, interlocking blocks, as also natural elements such as stones and pebbles.



In [Casa AA](#), built in the countryside of Minas Gerais, for example, in addition to the grassy spaces, a large part of the external area was paved with interlocking blocks without grout and with a small gap between them, allowing soil permeability. In this line, [Brick Lattice House](#), despite being geographically far from the first and located on a much smaller plot, uses the same strategy, with interlocking blocks. Through these blocks, both houses increase their useful area, creating extensions of the internal living spaces while

Save



The wooden decks overlapping the natural terrain are also interesting elements when the design intention is to create outdoor living areas. [MJA House](#), in Portugal, features a series of decks loose on the ground that praise and respect the natural environment, protecting the water cycle and generating pleasant spaces for living and moving.

Save

Save

There are also larger-scale projects that mix different strategies to maintain soil permeability, including [FL Residence](#) that, in addition to the generous gardens between the volumes, also features large areas with wooden decks without subfloor and stone slabs positioned amidst the grass. It is possible to notice that each strategy used in the house allows a different use and perception of the space, improving the users' experience and their contact with the environment.

Save

Another example that mixes different materials while maintaining the permeability of the soil is [Pátio Residence](#), which uses not only the cut slabs, but also rectangular stone blocks and loose pebbles that delimit the patio, creating a natural cover that differs from the grassy areas.

Save

Finally, it is worth mentioning the use of [draining floors](#) as an alternative to maintain soil permeability, since, with advanced technology, some brands are able to reach up to 98% of drainage capacity, besides being a non-slip and thermally insulated alternative. [Porta Amarela House](#) is an example of the application of this type of flooring in the outdoor area, next to the swimming pool.

Save

With this range of techniques and materials, maintaining soil permeability while complying with current legislation becomes an interesting exercise that enables the creation of different spaces and experiences. However, although some materials reach almost 100% of drainage capacity, it is important to note that none of them can be compared to vegetation cover, as plant roots prevent the soil from collapsing when the water flow is intense.

Save

Save



Author

FOLLOW

#TAGS

News

Articles

Legislação

Urban Planning

Cities

Architecture

Plano Diretor

Conversation

Commenting as **Guest**

 [Log in](#) [Sign up](#)

Be the first to comment...



יפוי דרך התת מודע
של אורן זריף מוכיחה את
מ- 25 שנה אין ספור...

[לקריאה](#)

AdChoices 

Sponsored

Save

3M Vinyl Finish- DI- NOC™ Glass...	Skyfold Markerboard Finish for Foldin...	Western Window S... Series 980 Pivot Door - Classic Line	Solarlux Highline Curtain Wall System use...
SKYLIGHTS	METAL PANELS	BULBS / SPOTS / WA...	WOOD

LAMILUX Flat Roof Access Hatch Comfort...	Sandalor Coloured Aluminium for...	Spectrum Lighting Track Lighting - Spectrac STT3"	Lunawood Timber Cladding - Luna Triple...
FAUCETS	WINDOWS	SINKS	SKYLIGHTS

Save

Grohe
Bath Mixer Floor
Mount - Veris

OTTOSTUMM | MOGS
Window Systems -
B75 TB

burgbad
Mineral-Cast
Washbasin - rc40

Jansen
Roof Glazing - VISS

[More product](#)

Save



Safdie Architects vaults glass atrium over indoor garden for São Paulo medical centre



Ben Dreith | 14 July 2022

3 comments

Safdie Architects has oriented a medical centre in Brazil around a massive atrium with a glass ceiling that was designed to evoke "the feeling of being under a tree canopy".

Safdie Architects created The Albert Einstein Education and Research Center (AEERC), located in southern São Paulo, to house a medical school as well as research facilities.



Albert Einstein Education and Research Center was designed for São Paulo by Safdie Architects

The 12,000-square-metre AEERC building is distinguished by a large atrium with a vaulted glass ceiling.

Forming a dome that rests above the roof, the ceiling spans 3,800 square metres and is made up of 1,854 panels of fritted glass laid over a steel grid.

"We were looking for the lightest structure to efficiently span between the two wings of the building and bring light into the garden," said Safdie Architects partner Sean Scensor.

"The overlapping domes, engineered as a thin steel lattice, turned out to be the most elegant solution to the problem."

This glass is ultra-transparent and was designed with minimum reflectivity in order to avoid disturbing exterior reflections.



The exterior has wood louvres to block the sun

The glass panels used for the ceiling were micro-perforated to absorb internal noise and have a pattern of translucent dots that vary in concentration, depending on the levels of average sun exposure, to provide optimal shade.

"As seen from below, the overlapping layers of dots is like seeing dappled sunlight through the overlapping leaves of a tree, evoking the feeling of being under a tree canopy," said Safdie Architects.



The dome is made of fritted glass

The facade of the five-storey building, which is made of concrete and full-height glass, is partly covered in resin louvers. These function as a brise soleil, keeping sun away from the exterior envelope of the structure.

The direction of the resin louvers varies throughout.

"The airfoil shape of the louvers, as well as their angle and spacing, was developed using computer sun studies, tested with full scale physical models," said the architecture studio.



Dots on the dome's internal membrane decrease and increase in density according to the orientation of sunlight into the garden

Inside the building, classrooms and walkways hug the sides of the structure, leaving space in the middle for the atrium.

This features an expansive garden designed in collaboration with Brazilian landscape architect Isabel Duprat.



The atrium has places to congregate among the many plants

Foliage extends from the entryways at ground floor level to the centre of the open area, which is stepped down to form a central meeting point as well as a tree-planted terrace.

The cobblestone flooring in the atrium is made of local quartzite that references the ground of public squares in São Paulo, according to the architecture studio.



A walkway connects the centre to a hospital

"While the exterior is scaled to be discrete, the spacious multilevel garden at the heart of the center feels like an unexpected discovery: bright, inviting, and inspiring," said Scensor.

Beyond the atrium, the center is organized into two wings. The east wing holds many of the teaching spaces, while the west is oriented towards research.

Read:

Safdie Architects completes world's tallest indoor waterfall at Jewel Changi Airport

The classrooms have floor-to-ceiling glass windows with views of the louvres outside and floors made of wood or natural rubber.

On the upper levels, connecting walkways form mezzanines that overlook the atrium and have additional seating. The top floor has a circular terrace that branches off from the main structure, creating a green outdoor space for users.



Libraries and classrooms feature floor-to-ceiling windows

Construction for AEERC began in 2017 and was completed in June 2022. The school will open in August 2022.

Safdie Architects was founded in Montreal in 1964 by Israel-born Moshe Safdie, and the practice is now based in Boston.

Safdie is well-known for his installation for the cubic social housing project Habitat 67, created for the 1967 World Expo in Montreal.

More recently, the studio has designed a series of skyscrapers with a "horizontal skyscraper" laid across them in China.

Other projects that include massive glass atriums include Safdie's design for the Singapore airport, where the atrium opens in the centre to make way for a waterfall.

The photography is by Timothy Hursley.

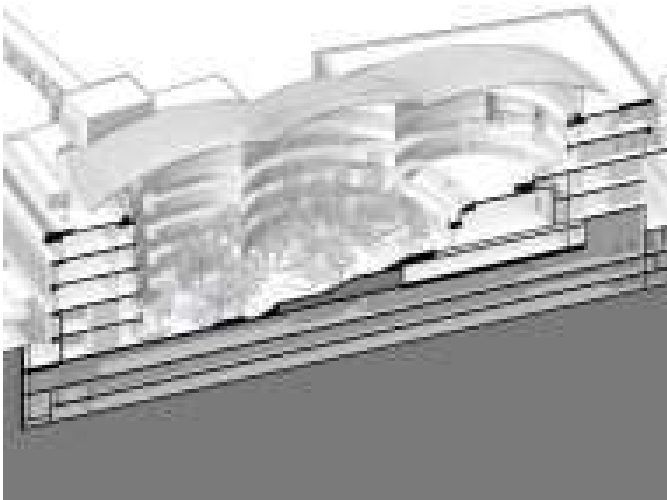
Read more: [Glass](#) | [Brazil](#) | [São Paulo](#) | [Schools](#) | [Safdie Architects](#) | [Fritted glass](#) | [Moshe Safdie](#) | [Architecture](#) | [Education](#) | [Instagram](#)

Subscribe to our newsletters

Email*

Next

dezeen



Share and comment**3 comments**

**More
Architecture
Interiors
Design
Lookbooks**



BIG and Barcode Architects cantilever housing block over IJ lake in Amsterdam



3XN and Itten+Brechtbühl design mass-timber campus for Swiss university



Frank Gehry's The Grand skyscrapers open in Los Angeles



Bernardo Rodrigues Architects creates inverted-pyramid chapel in Portugal



Tetro Arquitetura lift angular white house in Brazilian forest on black stilts



Notre-Dame visitor centre set to be built in underground car park



Estudio MMX tops gabled Mexican holiday home with dramatic skylight



Kengo Kuma releases designs for first US residential tower in Miami

Latest from Dezeen Showroom



Small Living Kitchens – tall units by Falper | Dezeen Showroom



Sustenable surfaces by Sustenable



Fost Bulb PET felt acoustic lamp by De Vorm



Terranova tiles designed by Ibero | Dezeen Showroom

dezeen



Heritage wall mirror by Studio Seitz



The Secret Garden table by Roberto Lazzeroni for Poltrona Frau



Zeph Chair by Herman Miller



Arcadia workspace partitioning system by Spacestor

Comments

Visit our comments page | Read our comments policy



LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS **Leo** • 4 days ago • edited

Brazilian energy efficiency regulations state that any project that features more than 5 per cent of glass on the ceiling is a failure. One would think that this would be common sense due to the hot weather, so I am surprised Safdie got away with this stuff. This atrium will become a greenhouse. To make it liveable by means of air conditioning, Einstein will pay a fortune in electricity bills, money that could be better spent in medical research. Furthermore, installing resin louvres that "function as a brise soleil, keeping sun away from the exterior envelope of the structure" solves a problem created by the design itself. Floor-to-ceiling glass should not be used anywhere in Brazil. And it looks like very few windows can be opened. I wonder if Safdie architects have been to São Paulo to understand the local context.

  • Reply • Share ›**Don Bronkema** • 6 days ago • edited

Safdie well-remembered from our old days in Montreal.

1   • Reply • Share ›**Jay C. White Cloud** • 6 days ago • edited

The glass vaulting is interesting, the rest is just more concrete and steel made to "look green," so another failed project that ignores the environmental concerns ever looming...

  • Reply • Share ›



Top architecture stories

Most popular

1

Frank Gehry's The Grand skyscrapers open in Los Angeles

2

Scalloped walls shade interior of family home in India by Sanjay Puri Architects

3

Blee Halligan draws on Derbyshire landscapes for Derwent Valley Villa

4

Pitsou Kedem's minimalist K House in Tel Aviv is a "search for silence"

5

Tetro Arquitetura lift angular white house in Brazilian forest on black stilts



our newsletters



Email

Next



Popular jobs

Featured jobs

- 1 Architect/designer at Scout
- 2 Part 3 architect at XUL Architecture
- 3 Interior designer/senior interior designer and architect at Tala Fustok
- 4 Architect at Transition by Design
- 5 BIM coordinator at Scott Brownrigg

Highlights

Angular city
cottage



Homes with glass
extensions



Kengo Kuma US
tower



דעות

אשקלון בדרך להפוך לאחת הערים הגדולות בישראל

תומר גלאם | 24 6:20 21/07/22



תומר גלאם (צילום ראובן קפוצינסקי)

העיר אשקלון עוברת בימים אלו **תנופת פיתוח ובינוי** שטרם נראתה כמותה, בדרך להפוך לאחת הערים הגדולות בישראל.

אנו משקיעים משאבים רבים בפיתוח תשתיות, בהקמת מוסדות חינוך ובתחום החינוך, השקעה בתרבות ופנאי, פיתוח רצועת חוף מהיפות בארץ, ביצירת עיר בעלת איכות חיים. אלפי משפחות חדשות המגיעות מידי שנה לעיר ובוחרות להקים כאן את ביתן ולגדל כאן את ילדיהן.

במקביל, אנו מקדישים מחשבה ותשומת לב רבה לשכונות הוותיקות בעיר ומקדמים בהן במרץ תוכניות להתחדשות עירונית שישנו את פני העיר הוותיקה. אנו נחושים לשפר את

איכות חיי התושבים בשכונות הוותיקות, בדגש על אוכלוסיות מוחלשות שאינן מסוגלות להרשות לעצמן כל שינוי מגורים או מציאת פתרון מיגון בשעת חירום.

עוד ב-

מתן הטבות מס לתושבי אשקלון יקל על התושבים, התעשיינים ובעלי העסקים

לכתבה המלאה



כמי שגדל באחת השכונות הוותיקות בעיר, אני רואה בהתחדשות העירונית הזדמנות נהדרת לעתיד טוב יותר עבור התושבים שם ובשכונות ותיקות נוספות ברחבי העיר. רק לאחרונה **אישרנו פרוייקט גדול בשכונת "נבעת ציון"** והפרוייקט השני בשכונה זו עתיד לקבל אישור בותמ"ל בתוך שבועות ספורים. פרוייקטים אלה ישנו את פניה של השכונה הוותיקה בצורה משמעותית. במקביל אישרנו תכנית אב להתחדשות עירונית. תכנית זו כוללת למעלה מ-80 מתחמי התחדשות עירונית וכ-13,000 יחידות דיור המיועדות לעבור התחדשות במסלול פינוי-בינוי והן במסגרת התחדשות בניינית והיא מהווה פוטנציאל עצום להתחדשות העיר אשקלון לשנים הבאות. יזמים ימצאו כיום באשקלון יעד אטרקטיבי ביותר לקידום פרוייקטים של התחדשות עירונית, בזכות התמריצים הרבים שפעלנו להשיג עבורם. במסגרת זו יצרנו היתכנות כלכלית לפרוייקטים של התחדשות עירונית, אם באמצעות קרקע משלימה בהיקפים הגדולים ביותר בארץ (למעלה מ-8,000 יח"ד!) ואם באמצעות מתן פטור מלא מהיטל השבחה לכל הפרוייקטים בשנים הקרובות של ההתחדשות העירונית בעיר. כמו כן, העיר אשקלון הינה אחת מ-5 ערים בלבד המשתתפות ב'פיילוט' בשיתוף רמ"י והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למתן קרקע משלימה ליזמים בשווה-כסף ולא באמצעות בניית יח"ד על קרקע. בחודשים הקרובים אנו מצפים למכר ראשון במסגרת הפיילוט שבו יוכלו לקחת חלק רק יזמים המקדמים תכניות לפינוי-בינוי באשקלון. אנו עדים לקוצר הזמן בו אנו נתונים נוכח המציאות הביטחונית מולה אנו מתמודדים, ובשל כך אנו עושים כל שרק ניתן כדי לקדם במרץ ובלוח הזמנים הקצר ביותר האפשרי כמה

שיותר פרויקטים שייצאו אל הפועל בשנתיים וחצי הקרובות, ויאפשרו מתן מענה הולם לתושבים הסובלים מהיעדר מיגון ביתי בשעת חירום.

כל התוכניות העומדות על הפרק בתחום זה ייצרו עבור הדיירים סביבת מגורים נעימה יותר, ישפרו את איכות חייהם, יאפשרו להם מגורים בדירות חדשות, וחשוב מכל - ייתנו פתרון מיגון עם בניית ממ"ד לכל דירה.

עיריית אשקלון תמשיך להציב את תחום ההתחדשות העירונית בסדר עדיפות עליון ולהביא עוד בשורות רבות לתושבי השכונות הוותיקות ולהפוך את אשקלון לעיר מובילה גם בתחום ההתחדשות העירונית.

הכותב: תומר גלאם, ראש העיר אשקלון

תגיות אשקלון | התחדשות עירונית | ותמ"ל | עיריית אשקלון | ראש עיר | תומר גלאם

תגובות לכתבה(24):

שם

כותרת

תוכן התגובה

הוסף תגובה

22

. עם ראש עיר כזה כולנו נהיה עבריינים בסוף

אריאל 07/2022/18

0 🇮🇱 0 🇮🇱

👉 הגב לתגובה זו

0 🗨️ 0 👍

21

. אשקלון

לא משנה 07/2022/16

👉 הגב לתגובה זו

0 🗨️ 0 👍

20

. פקקים בכביש 4

משה 07/2022/16

👉 הגב לתגובה זו

0 🗨️ 1 👍

19

. איפה העין הטובה???

תפסיקו להתלונן 07/2022/15

👉 הגב לתגובה זו

0 🗨️ 0 👍

18

. עיר של אוסף של דפוקים

07/2022/15 A.b

👉 הגב לתגובה זו

טען עוד ↻



פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט



הכתרת מדברות על אינפלציה גואה אבל המשקיעים כבר דרור גילאן ואורן סולמון



בתוך שנה וחודשיים: אלטשולר שחם מחק את רכישת פסגות אלמוג עזר



גובה המבנים בלב רמת השרון יוכפל פי 4, והצפיפות תגדל גיא נדרי



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



15 שנה אחרי הקריסה: דיירי פרויקט חפציבה בחדרה עדיין משלמים את



הבניין של מסעדת אוזריה שברח לזהבית כחו בשוק לווינסקי



גם בלי הנפקה: מובילאיי מתרחבת בחיפה ב-8.000 מ"ר



כך יכולים מטוסי איראן לראות את החמקנים של ישראל



ההר שטורף מטוסים: למה לא טסים מעל לאורסט

סרטונים מומלצים

עוד בכלכליסט

מי יזיה הזוכה בתחרות?	שבוע הסטארט-אפים	פריפריה טק	ועידת ניו יורק	Work After Work	קפסוליות Tax
-----------------------	------------------	------------	----------------	-----------------	--------------



Work After Work
19.7.2022

הרוח החדשה המושבת בתעשיית ההייטק



CAPSULIVE Tax
כלכליסט KPMG

סדרת תוכניות בנושאי מס מורכבים בהגשה אחרת



STARTUP
אירוע הגנרל

יש לכם סטארטאפ מנצח



שבוע הסטארט-אפים של Google וכלכליסט
17-20.7.22

וכלכליסט Google שבוע הסטארט-אפים 2022 של



ריה טק

יון הזדמנויות תעסוקתי



פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט



בנייה תת-קרקעית, דיור בר השגה והמטרו: עיריית תל אביב אישרה את עדכון תוכנית המתאר

התוכנית מתייחסת עד שנת 2035 וצופה שאוכלוסיית העיר תגיע ל-600 אלף איש. חולדאי: "השינויים יקבעו אם בעוד 20 שנה יהיה נעים לחיות בעיר. נעשה את מרב המאמצים כדי לגרום לזה לקרות". חברת מועצה: "לא הוצג שום מסמך תכנוני ממשי והאישור התבסס על מצגת פאוור פוינט. מי שמע על דבר כזה?"

גיא נרדי 18:37, 13.07.22

האזינו לכתבה 4 דקות

תגיות: מטרו בנייה תת קרקעית תוכנית המתאר עיריית תל אביב

מליאת הוועדה המקומית של **עיריית תל אביב-יפו** הודיעה היום (ד') שהחליטה להעביר את עדכון תוכנית המתאר העירונית (תא/5500) לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדתה. בין החידושים: הרחבה משמעותית של היצע הדיור בהישג יד בעיר, הטמעת תוכנית המטרו, הרחבת התועלות לטובת הציבור שניתן לדרוש במסגרת תוכניות מפורטות, סימון מוקדים חדשים של תעסוקה לפיתוח מוגבר בפריסה עירונית ומימוש פוטנציאל שטחי הבנייה מתחת לפני הקרקע.

תוכנית המתאר תא/5000, שאושרה בשנת 2015, התייחסה לעתיד העיר עד לשנת 2025, מתוך ההערכה שיחיו בה כחצי מיליון תושבים. התוכנית החדשה מתייחסת לשנת 2035, וצופה שאוכלוסיית העיר תגיע ל-600 אלף תושבים. העדכונים לתוכנית המתאר מחולקים לנושאי רחב, הרלוונטיים לכל אזורי העיר, ולעדכונים מרחביים הנוגעים לאזורים ספציפיים על פי חלוקה גאוגרפית של העיר.



רק מה שמעניין - הצטרפו לערוץ כלכליסט בטלגרם

בין נושאי הרחבה שאותם התוכנית מחדשת ניתן לציין דרישה לכלול **דיור בהישג יד** בכל תוכנית מתחמית חדשה, בניית דיור עירוני בשטחים חומים (ציבוריים), הקמת קרן עירונית לדיור בהישג יד שתאפשר מתן שווי כספי חלופי בפרויקטים בהם הקצאת דירות בהישג יד אינה מתאפשרת; והוראות לקביעת מנגנוני תחזוקת מבנים. בנוסף התוכנית קובעת דרישה לשילוב היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית. בין היתר מדובר על התחדשות עירונית משולבת, הכוללת הריסה ובנייה מחדש לצד שדרוג מבנים קיימים והחלת חובת עריכת תסקירים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית.

התוכנית החדשה מטפלת גם בהבטחת כמות שטחי הציבור בעיר ואיכותם. בין היתר מדובר על גיבוש מנגנונים חדשים להבטחת הקצאה איכותית של שטחי ציבור באמצעות שינוי שיטת חישוב זכויות הבניה ודאגה לכך שהשטחים הפתוחים יהיו ציבוריים (כלומר לא שפ"פים בזיקת הנאה) ובניהול ותחזוקה עירונית. עוד מדברת התוכנית על הרחבה וגיוון של התועלות שניתן לדרוש מיזמים לטובת הציבור במסגרת תוכניות מפורטות - כך קרן דיור בהישג יד, מרכזי מיחזור ופסולת, מסופי תחבורה ציבורית, איפוס פחמני בתוכניות גדולות ועוד.

בין העדכונים המרחביים ניתן לציין תוספת זכויות למטרת תעסוקה בציר היינריך היינה-שליבים בדרום העיר, העצמת הבנייה ברחובות ראשיים שבהם יעבור המטרו - כך ברחובות משה סנה ופנחס רוזן, תוספת של יותר מ-30% בהיקף זכויות הבנייה המרביות בשכונת כפיר, בדרום-מזרח העיר, הפיכת ציר דרך נמיר לשדרה פעילה, כולל תוספת משמעותית של בנייה לגובה ועוד.

ראש העיר תל אביב-יפו, רון חולדאי: "העיר עוברת שינויים דינמיים, וכעיר המובילה במהירות התגובה שלה לשינויים, נולד הצורך בתיקון הנוכחי של תוכנית המתאר. עיקר השינויים עוסקים בפתרונות לדיור ומשבר האקלים ובצירת תשתית למגוון אמצעי התניידות, בדגש על הולכי הרגל והרכבת הקלה, שתתחיל לפעול בעיר בעוד כארבעה חודשים. השינויים התכנוניים הם אלו שיקבעו אם בעוד 20 שנה יהיה נעים וטוב לחיות בעיר, ואנחנו נעשה את מרב המאמצים כדי לגרום לזה לקרות".

מכלודת הביטוח הלאומי של בעלי חברות ארנק וחברות משפחתיות | כלכליסט

בשיתוף

האם סוף עידן התמיה הוא גם סוף עידן היזמים הקטנים? גיקי דרעי עם כל התחזיות לגבי עמיד ה | כלכליסט



פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט

חברת המועצה שולה קשת מסיעת "אנחנו העיר" היתה חברת מועצת העיר היחידה שהתנגדה להמשך קידום התוכנית במתכונתה הנוכחית: "בשבועות האחרונים אני חוזרת ומתריעה בפני הוועדה המחוזית ובפני הגורמים המקצועיים בעירייה כי קידום תוכנית המתאר החדשה על ידי הקואליציה של חולדאי פגום. התוכנית קודמה ללא הליך התייעצות ראוי עם הציבור, ומעל ראשם של חברות וחברי הוועדה המקומית תוך הסתרת מידע מהותי, גם לקראת הדיון היום. למרות בקשות מצד כמה חברות מועצה, לא הוצג שום מסמך תכנוני ממש, והוועדה המקומית נדרשה לאשר את התוכנית כמצגת פאוור פוינט. מי שמע על דבר כזה?"





פורטל פינסקי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט



הבניין של מסעדת
אוזריה שברח
לזהבית כהן בשוק
אורנה יפת



הכותרות מדברות על
אינפלציה גואה אבל
המשקיעים כבר
דרור גילאן ואורן סולמן



בתוך שנה וחודשיים:
אלטשולר שחם מחק
את רכישת פסגות
אלמוג עזר



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



גובה המבנים בלב רמת השרון יוכפל פי
4, והצפיפות תגדל פי 8



15 שנה אחרי הקריסה: דיירי פרויקט
חפציבה בחדרה עדיין משלמים את



הבניין של מסעדת אוזריה שברח
לזהבית כהן בשוק לווינסקי

סרטונים מומלצים



כך יכולים מטוסי איראן לראות את
החמקנים של ישראל



ההר שטורף מטוסים: למה לא טסים
מעל לאורסט

עוד בכלכליסט

מדיניות הזכיה בחירות?	שבוע הסטארט-אפים	פריפריה סק	ועידת ניו יורק	Work After Work	קפסוליות Tax
--------------------------	---------------------	---------------	----------------	--------------------	-----------------

Mind the Tech
NY
Sep 14-15 2022
INNOVATE. IMPACT. INSPIRE

Work
After
Work
19.7.2022
הרוח החדשה הנושבת בתעשיית ההייטק

CAPSULE Tax
KPMG
כלכליסט
סדרת תוכניות בנושאי מס מורכבים בהגשה אחרת

STARTUP
אירוע הגלגול
?יש לכם סטארטאפ מנצח

זסטארט-אפים
Goog
17-20.7.22
שבוע הסטארט-אפים 2022 של Gc



פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט



גובה המבנים בלב רמת השרון יוכפל פי 4, והצפיפות תגדל פי 8

הוועדה המחוזית הפקידה תוכנית להתחדשות אינטנסיבית במפגש הרחובות הראשיים סוקולוב, ויצמן וביאליק, הכוללת 800 דירות חדשות, כ-23 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, 5,000 מ"ר שטחי מסחר ו-5,000 מ"ר שטחי ציבור. בעירייה מברכים על ההחלטה

גיא נרדי 06:10, 20.07.22

האזינו לכתבה 3 דקות

תגיות: אבי גרבור רמת השרון התחדשות עירונית

[הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב](#) הפקידה להתנגדויות תוכנית להתחדשות ["הלב העירוני של רמת השרון"](#). מדובר בשטח לא גדול, של כ-22 דונם, במפגש הרחובות הראשיים סוקולוב, ויצמן וביאליק. בפועל, מדובר ביצירת כיכר עירונית חדשה, שסביבה מגדלים בגובה של 20 קומות.

השינוי של האזור, שהוא די מנוגמן כיום, יהיה רדיקלי: הכפלה של גובה המבנים פי ארבעה והגדלת הציפוף פי שמונה. "הקרב העתיק הוכרע. רמת השרון הולכת להיות עיר, לא כפר, והמתחם הזה הוא המרכז שלו", אמר חבר מועצת העיר צחי שריב.



[רק מה שמעניין - הצטרפו לערוץ כלכליסט בטלגרם](#)

במתחם הרחובות הללו יש כיום 148 דירות וכ-11 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. לפי התוכנית החדשה, הדירות הללו ייהרסו ובמקומן ייבנו כ-800 דירות חדשות. בנוסף לכך התוכנית כוללת כ-23 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, 5,000 מ"ר שטחי מסחר ו-5,000 מ"ר שטחי ציבור.

האדריכל אסף לרמן, שחתום על התוכנית, מבהיר את חשיבות הפרויקט ברמה האורבנית: "רמת השרון, בדומה לערים רבות אחרות בארץ, היא עיר חסרת מרכז. היא פרוסה לאורך נתיב שחוצה אותה מצפון לדרום, שפשוט עובר את העיר ומעביר דרכה נפחי תנועה עצומים. החוסר במרכז הוא מאוד ברור בעיר כמו רמת השרון ומייצר חוסר זהות מקומית. מהנקודה הזאת התחלנו.

"יש להוסיף על כך שהעיר מתפתחת במזרח ובמערב. בשני הקצוות האלה יש שכונות חדשות בהיקפים גדולים, עם מרכזי תעסוקה ומסחר. המרכז הוותיק של העיר, שהוא גם המרכז הגיאוגרפי, זנח עם השנים. אנחנו ביקשנו ליצור נקודה מרכזית, שמייצרת פאזזה בתנועה האינטנסיבית, אי גדול שמוקף בבינוי בנפחים גבוהים בתמהיל מגוון".

ראש העירייה אבי גרבור מדגיש את חשיבות התוכנית לשינוי המאזן הדמוגרפי של העיר: "יש גל חזרה של צעירים לעיר, אבל אין לנו דירות להציע להם, לכן הובלנו תוכנית שתיתן מענה נרחב לדיור לצעירים עם 40% דירות קטנות עד 65 מ"ר ו-40% דירות בינוניות. הקרבה למטרו ולמתחמי התעסוקה שאנחנו בונים לצד מיקרומוביליטי תשנה את העיר במובן הטוב של המילה.

"לצד הצעירים, גם מבוגרים יוכלו ליהנות מהחיבור למרכז העיר ולהאב התחבורתי המקומי", הוסיף. "החיים בלב המטרופולין ימנעו תופעות של ניתוק והסתגרות בקרב מבוגרים, ויאפשרו להם להישאר מחוברים לקהילה ולחוויה האורבנית. אני בטוח שיום יבוא והכיוון של הצעירים יהיה מתל אביב לרמת השרון ולא להפך, והתנועה של מבוגרים מדירות גדולות בפרוורי העיר לדירות קטנות במרכז".

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב, ערן ניצן, הבהיר: "התוכנית תואמת את רוח תוכנית המתאר הארצית למרחב תחנות המטרו (תמ"א 70), המקודמת בימים אלה".

המפתח להתקנה מוצלחת של מתקן חנייה בפרויקט התחדשות עירונית | כלכליסט

בשיחון

מלכודת הביטוח הלאומי של בעלי חברות ארנק וחברות משפחתיות | כלכליסט

בשיחון



נדל"ן

דירוג הערים המתחדשות

מי העיר הכי מתחדשת בישראל? מה חלקם של ראשי הערים בתהליך ההתחדשות העירונית? • על רקע משבר הדיור, הזינוק במספר המבנים המסוכנים ברחבי הארץ והצפי לרעידת אדמה במאה השנים הקרובות, "ידיעות הנדל"ן" ממפה את הכוחות המשפיעים בתחום

הוספת תגובה

אורי חודי | עודכן: 14.02.22 | 16:43

האזינו לכתבה 30 דקות

ההתחדשות העירונית עומדת למלא תפקיד מרכזי מאוד בהגדלת היצע הדירות העתידי בישראל. התוכנית האסטרטגית לדיור 2040, שאושרה ב־2017 ואמורה לחזות את הביקוש, סימנה את מתחמי הפינוי־בינוי ותמ"א 38 כמסלולים מרכזיים בבנייה החדשה. במקביל לכך התקפת הטילים במאי 2021 במבצע "שומר חומות", קריסת המבנה בחולון ופינוי שורה ארוכה של מבנים מסוכנים בערים נוספות, שינו לא מעט את נקודת המבט על המבנים הישנים. ההתחדשות עירונית הפכה בעיני רבים מפריבילגיה או מאפשרות להשבחת הנכס לכורח המציאות. אלא שחרף התוכניות והתובנות החדשות, קצב היישום חייב להשתפר.

כמו שאפשר לראות באיור השער של "ידיעות הנדל"ן" שלפניכם, המצב בשטח היום הוא שכולם מדברים ומתייחסים להתחדשות העירונית ולמבנים הישנים, אבל לא פעם כל גורם מושך לכיוון שלו. היזמים והקבלנים רוצים דבר אחד, העיריות ומחלקות ההנדסה משהו אחר, השרים הממונים דוחפים מהלכים מצד שלישי, וגם בעלי הדירות מוסיפים את חלקם לערבוביה. בסוף הבניין הישן והמתפורר לא רק שאינו מחוזק, אלא מתקדם לקראת התפוררות מוחלטת. אז לפני רעידת האדמה הבאה, לא עלינו, או ועדת החקירה שתגיע בעקבותיה, החלטנו שהגיע הזמן שגם אנחנו ניכנס לתמונה.

בעזרתה האדיבה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, קיבלנו נתונים רחבים ובלעדיים על התקדמות ההתחדשות העירונית ברחבי ישראל, גם פינוי־בינוי וגם תמ"א 38. לא חיפשנו בקשות להיתר שהגישו חברות לוועדות המקומיות או תוכניות פוטנציאליות על הנייר. התמקדנו בתכלס: כמה היתרים הונפקו לפרויקטים השונים וכמה יחידות דיור חדשות ייבנו בהתאם. לאור הנתונים, אנחנו משיקים את דירוג הערים המתחדשות - רשימה שהיא תעודת כבוד לרשות מקומית שמקדמת פרויקטים, ותעודת עניות למי שנשאר מאחור ולא מצליח לחדש את המתחמים הישנים. הדירוג החדש מאפשר לכם, הקוראים, לעקוב ולראות באיזה מקום נמצאת העיר שלכם, האם העירייה מקדמת בפועל פינוי־בינוי או רק מדברת. ולא נעצור כאן, בכוונתנו להמשיך ולפרסם את הנתונים מדי תקופה, כדי לעקוב אחר יישומה של ההתחדשות העירונית. מעכשיו ראשי הערים והרשויות המקומיות צריכים לדעת שהם נמדדים במעשים ולא בדיבורים.

ואיך נעקוב אחרי ההתקדמות? בטווח הארוך ובטווח הקצר. בכתבה זו ניתחנו את מגמת פעילות הרשויות המקומיות במתן היתרים מאז שנת 2004. במקביל בודדנו את מתן ההיתרים בשנת 2021 לבדה. בהמשך נוסיף את מתן ההיתרים השנתי (ראו מסגרת) לכמות המצטברת, ונוכל לקבל גם את התמונה המלאה של התהליך וגם את הפעילות השנתית. נאמר כבר כעת, ההתחדשות עירונית אינה תלויה רק ברשות המקומית. מדובר במכלול גורמים, שצריכים להתכנס יחד כדי שפרויקט ייצא אל הפועל. אבל חלקה של הרשות המקומית בתהליך משמעותי יותר מכול. רשות שרוצה ודוחפת לביצוע, תשיג את המטרה, ולהיפך. עיון מהיר בטבלאות המופיעות בכתבה כבר יכול ללמד אותנו משהו על חלקה של הרשות המקומית בקידום הפרויקטים. בתוך כלל הטבלאות (היתרים בפינוי־בינוי שנתי, רב־שנתי וגם תמ"א 38) ישנן חמש ערים

שמופיעות בכולן. עובדה זו מלמדת, כי במקום שיש רצון ויש יכולת – בדרך כלל תתרחש התחדשות עירונית על כלל מסלוליה.

נתחיל בנתונים היבשים. בכל הקשור לפינוי-בינוי, בחנו שתי נקודות זמן: את מתן ההיתרים בעשרת החודשים הראשונים של 2021 (הנתונים העדכניים מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), ואת מתן ההיתרים המצטבר מאז 2004. הנתונים מסייעים להבין את עמדת ראשי הערים, היכן קצב ההתחדשות מהיר יותר, וגם באילו מקרים הבירוקרטיה וסיבות נוספות מונעות מפרויקטים לצאת לדרך.

מנתוני שנת 2021 לבדה, בין החודשים ינואר-אוקטובר, הראשונה ברשימה היא העיר בת ים עם 1,470 היתרים. שנייה ממוקמת קריית אונו עם 544 היתרים ובמקום השלישי תל אביב-יפו עם 531 היתרים. עיר בולטת נוספת היא ירושלים, שם ניתנו השנה היתרים ל-574 יחידות דיור, וזאת לעומת היתרים ל-860 יחידות דיור בלבד מאז 2004. עם זאת הנתונים מעידים, כי ישנן ערים, שחרף מספר נאה של היתרים שניתנו בהן במרוצת השנים, 2021 מסתיימת ללא אישור היתר כלשהו. מדובר בחיפה וביהוד מונוסון.

אבל, כאמור, הטווח הארוך הוא המשמעותי, ולכן אם נבחן את ציר הזמן מ-2004 ועד כה, נגלה שהראשונה ברשימה היא קריית אונו, עם 3,126 היתרים. במקום השני תל אביב-יפו עם 2,681 היתרים, ובמקום השלישי יהוד-מונוסון, שם אושרו מאז 2004 2,256 יחידות דיור בפינוי-בינוי. במקום הרביעי בת ים, עירייה שאישרה 2,086 יחידות דיור בתקופה האמורה, ובמקום החמישי חיפה עם 1,739 היתרים.

מדובר במספרים לא מבוטלים. עם זאת, כשמנסים לראות עד כמה המגמה של השנים האחרונות מתחברת עם הוצאת ההיתרים בשנה החולפת – נראה יישובים שממשיכים בתנופה, וגם מי שקפא על שמריו.

"מי שלא רוצה - לא יהיה"

הראשונה בדירוג, קריית אונו, היא באופן סמלי העיר שבה בוצע הפרויקט המשמעותי הגדול הראשון כבר לפני שנים, אבל מבט על הנתונים מאז 2004 מלמד, כי הונפקו בה היתרים לפינוי-בינוי באופן רציף מדי שנה, מה שלא מאפיין את התחום. "התחלנו בתחילת שנות ה-2000 והיה לנו הרבה זמן לתכנן ולבסס את הדברים ולקדם פרויקטים", כך ראש עיריית קריית אונו ישראל גל. "לפעמים אפשר להאט, לפעמים אפשר להאיץ, זה היתרון כשיש מדיניות סדורה. במהלך השנים גם לומדים מפרויקט לפרויקט. למשל איך לנהוג בשטחים ציבוריים או להתייחס למבני ציבור". לשאלה האם הייתה התפתחות גם ביחס ליזמים או בהתנהלות היזמים והדיירים בתחום, משיב גל: "עם השנים נוצר תיאום ציפיות. היזמים יודעים יותר מה הם מקבלים ולא באים עם חלומות, והתושבים יודעים מה התמורות. המשמעות בפועל היא שהתנגדויות הולכות ופוחתות. כי זה חלק ממהלך גדול וכולל. בתחילת הדרך היו המון התנגדויות. אבל זה משתנה ומתיישר עם הזמן". במקביל לנתוני הפינוי-בינוי, דווקא בכל הקשור לתמ"א 38 ניתן לראות פחות ופחות היתרים. על-פי גל מדובר במהלך מכוון: "מראש הלכנו על מתווה שאומר שעושים תמ"א 38 רק איפה שאין אפשרות לפינוי-בינוי. אנחנו לא מוותרים על תמ"א 38, אבל בפועל נשארו מעט מאוד בניינים כאלו". לשאלה מה מוביל למספרים הגבוהים של ההיתרים, ואולי מסר לערים שבהן היקפי ההתחדשות העירונית נמוכים יותר, משיב גל: "כדי לעשות פינוי-בינוי צריך שלושה דברים: מדיניות סדורה וברורה, אומץ לפעול גם מול מתנגדים ויצירתיות. צריך גם לרצות, כי מי שלא רוצה, לא יהיה".



"מספרי הפרויקטים גדלו ויגדלו"

"יש היום בתל אביב-יפו מעל 100 תוכניות בעבודה מתקדמת", אומר אודי כרמלי, מהנדס העיר הממוקמת שנייה בדירוג הערים המתחדשות. לדבריו, כדי להאיץ תהליכי התחדשות אין די בתכנון: "השינוי הגדול של העירייה בשנים האחרונות נעוץ בהבנה, שמעבר לתכנון יש גם אנשים ויש תכנון חברתי וקהילתי. כמו שצריך לטפל בתשתיות, צריך לעשות גם עבודה מקדימה שמתייחסת לאנשים. חלק גדול מהפרויקטים הישנים שהתקדמו, הפנימו שלא הכול מתחיל ונגמר באקסל. לא מדובר בפרויקטים רגילים, שיש מאחוריהם יזם וכמה בעלי עניין". כרמלי טוען שהאפשרות להגיע בהתחדשות עירונית למספרים גדולים, נעוצה ביכולת להציף את הנושא החברתי. "עשינו מהפיכה בתסקירים חברתיים. בכל תוכנית התחדשות עושים סקר חברתי – מבינים מי קהל היעד ואיזה פתרונות צריך לספק. זה גם ממעיט התנגדויות ומאפשר להגיע לפתרונות נכונים יותר. זו הסיבה שהמספרים של הפרויקטים גדלו ויגדלו", הוא מסביר. "יתרון נוסף שלנו הוא שימוש בחברה העירונית עזרה וביצרון, שעושה פרויקטים הוגנים והגונים עם הסכמות תכנוניות וליווי משפטי. הם לא מוכרים סיפורים לאנשים, ובפרויקטים יש יותר ודאות. היזם נכנס למשחק עם ודאות גבוהה, וגם התמחור הערכים שלו מותאמים. תכנון נכון זה לא רק חמש או 15 קומות או מרקמי או מגדלי. שני פרויקטים באותה השכונה יכולים להציע סט פתרונות אחר לגמרי. שאלות כמו תחזוקה, גודל יחידות, האם הבניין מרובה משקיעים או מרובה קשישים. מי שמבין את זה נמצא בכיוון הנכון. העירייה משקיעה הרבה משאבים בתחום ומפעילה גישה שאומרת שתפקיד העירייה או הוועדה המקומית הוא לא רק להגיב לתוכניות או לדברים, אלא להיות הרבה יותר פעילה".



פרויקט התחדשות של קבוצת רוזיו ברחוב בן סרוק בתל אביב (צילום: אורן אלון, הדמיה: איוולב מדיה)



פרויקט התחדשות
של מטרופוליס ברחוב
יהודה המכבי תל אביב

אחרי



לפני

פרויקט התחדשות של מטרופוליס ברחוב יהודה המכבי תל אביב (Division3 צילום: ניר הופמן; הדמיה)

ביהוד מונוסון, מקום שלישי בדירוג, ניתנו היתרים לאלפי יחידות דיור במרוצת השנים, אבל דווקא ב-2021 נרשמה הקפאה. ראש העיר יעלה מקליס מפרטת: "מאז 2006 מיפינו את כל המתחמים בעיר, ויש עבודה וחשיבה. בשלב כלשהו הבנו שאנחנו צריכים להיות מעורבים כדי שזה יקרה. פעם בשבוע אנחנו מכנסים פורום התחדשות עירונית כדי לוודא שהדברים מתקדמים, ואם יש חסם, פותרים בתוך ימים או שבועות. התחדשות עירונית זה תהליך מורכב ומאתגר ודורש שיתוף פעולה ובניית אמון. אין יום שאני לא עוסקת בהיבט זה או אחר של התחום. לפעמים גם בלילות. עם קריסת הבניין בחולון, הדיירים לחוצים יותר, וישנם גם האינטרסים של היזמים. אם הרשות המקומית רוצה התחדשות עירונית, היא צריכה לוודא שישנו מענה מלא לאוכלוסייה הוותיקה והחדשה – מוסדות חינוך, תשתיות, גינות ציבוריות, רווחים בין הבניינים, מגבלות גובה. מדובר בדיאלוג אינסופי". לדבריה, הקיפאון בהיתרים בשנה החולפת נובע מצירוף של מספר גורמים מבחוץ, שהשפיעו על העניין: "יש לנו מתחמים גדולים מאוד שדורשים קרקע משלימה. הובלתי תהליך של הסכם גג, מתוך הבנה שאם רוצים לעשות התחדשות עירונית בלי לחנוק את העיר, חייבים את הקרקע הזו, והסכם הגג והשכונות החדשות שהוא מביא מאפשרים זאת. אבל לאחר חתימתה הסכם, הייתה תקופה ארוכה שברשות מקרקעי ישראל לא ידעו איך מקדמים את התהליך, ובמקביל לא הייתה ממשלה, והותמ"ל שהיה צריך לטפל בנושא, לא היה יכול לפעול. חלפה שנה וחצי עד ששחררו לנו קרקע משלימה ועד שהותמ"ל חודש. ממש לאחרונה התבשרנו על הפקדת התוכנית, ויש התקדמות".

"לא כל בעיה יכולה להיפתר עם עוד זכויות בנייה"

אחד מהאירועים המשמעותיים, שקרו בחודשים האחרונים וקשורים להתחדשות עירונית ואולי אף לשינוי מדיניות של מספר רשויות, היה קריסת הבניין בחולון. מבט בנתוני ההיתרים בפיניבינו וגם בתמ"א 38 מלמד, שחולון לא נמצאת בעשירייה הראשונה, והיקף ההיתרים שניתנו בה לפרויקטים נמוך. אביעד מור, אדריכל העיר, מסביר שהמצב עומד להשתנות: "היתרים ניתנו לתוכנית אחת של פיניבינו עד כה, אבל יש לא מעט תוכניות שמתקדמות עכשיו וכבר אושרו, אך עוד לא בביצוע. התוכנית שאושרה לצד מהלכים של העירייה פרצו את הדרך". מור מסביר שהעירייה עשתה בשנים האחרונות מהלכים משמעותיים כדי לאפשר התחדשות עירונית נכונה ברחבי העיר, מה שעתיד להיראות בשטח בקרוב. במקביל מסביר מור, כי התחדשות עירונית חייבת לכלול שורה של דברים חשובים, וזכויות בנייה הן לא הפתרון היחידי: "עדיין לא יודעים להגיד מה בדיוק גרם לקריסה של הבניין, אבל זה גיבש את ההבנה שיש לקדם התחדשות עירונית, אבל במקביל גם טיפול בתחזוקת המבנים. יש להבחין בין שני הדברים. יש צורך בשינוי חקיקה ובשינוי מודעות בכל הקשור לתחזוקה ואחזקה. בעלי הנכס חייבים לתחזק אותן, ולא כל בעיה צריכה או יכולה להיפתר עם עוד זכויות בנייה. במישור ההתחדשות העירונית, יש אפשרות לזכויות בנייה נוספות, אבל רק בראייה עירונית רחבה. עשינו בעיר כמה פעולות מורכבות ויקרות כדי שההתחדשות העירונית תיעשה כמו שצריך, וזה מה שיקרה בהמשך – הדבר הראשון הוא תוכנית התחדשות עירונית מגרשית, שבה כל מגרש יקבל ודאות תכנונית. לדעתי, זה עוד לא נעשה בארץ. חשוב להגיד שאין כאן פתרון כלכלי לכולם, וזה צריך לבוא גם מכיוונים אחרים ולא רק מהעירייה, כי זה לא תפקידה. אבל תוכנית כזו יכולה לקצר משמעותית את הליכי הרישוי, התכנון והביצוע. במקביל העברנו למחוזית עדכון לתוכנית המיתאר ל-2040. המורכבות

כאן היא גדולה, לוודא שהתכנון נכון ושומר על תפקיד הרחוב. בתוכנית המיתאר מסומנים אזורי ההתחדשות ואופייה וגם המוקדים העירוניים. לפתח את המוקדים העירוניים זו המטרה. ראש העיר תמיד אמר – לבדוק שתוכנית המיתאר תהיה מבוססת על קיבולת עירונית בתחומי תשתיות, שטחים ציבוריים ותחבורה. המיפוי הראה לנו את כושר הנשיאה של העיר. הדברים לא יקרו ביום אחד, אבל אנחנו יודעים שזכויות הבנייה שיגיעו באופן זה, יאפשרו לעיר להמשיך ולתפקד".

"רוצה ודוחף וגם מזיז"

דוגמה למקום שבו ההתחדשות העירונית התעוררה רק לאחרונה בכל הקשור להיתרי בנייה בפועל היא ירושלים. נתוני העבר מלמדים שבכל הקשור לפינוי-בינוי, שנים שלא הייתה התקדמות של ממש, והדחיפה המשמעותית מתרחשת בשנתיים האחרונות. "העירייה מבצעת מהפכה בתחום ההתחדשות העירונית והפינוי-בינוי, לאחר תקופה ארוכה של דשדוש ועיכובים", כך ראש עיריית ירושלים משה לאון. "זה נובע מכך שאנחנו פשוט נחוישים ודוחפים קדימה, מתוך הבנה שמדובר בכלים משמעותיים להגדלת היצע הדירות, שמאפשרים לנצל את משאב הקרקע המצומצם באופן מיטבי. כך אנו גם שומרים על השטחים הירוקים ומצמצמים התרחבות לשטחים פתוחים בעיר. נמשיך לקדם תוכניות להתחדשות עירונית, המהוות נדבך משמעותי בפריחת הבנייה שאנו מובילים". מהנדס העיר יואל אבן מרחיב: "הסכר נפרץ – מה שקרה בהתחדשות עירונית בעיר ומה שקורה עכשיו, זה שאנחנו בעיקר רוצים. ראש העיר רוצה ודוחף וגם מזיז. כל המערכת שלי כמהנדס העיר עסוקה בלקדם פרויקטים. לדוגמה, היום בבוקר ישב אצלי יזם ואמר לי שאנחנו לוחצים עליו לקדם פרויקט יותר משהוא לוחץ על עצמו. השבתי לו שאנחנו רוצים מאוד לקדם. יזמים רגילים לא פעם לעבוד מול רשויות פסיביות יותר, ואנחנו ממש דוחפים קדימה. הפתרון הוא התחדשות עירונית, ואנחנו גם רוצים לשמור על השטחים הפתוחים. רוצים לבנות לגובה איפה שאפשר, עם דגש על איפה שאפשר. לא בכל מקום. זה מה שאנחנו משדרים ליזמים, וזה מיתרגם לרצון של יזמים לפעול בעיר. מהלך נוסף שעשיתי, שמוביל גם הוא להתקדמות בתחום, הוא הקמת אגף לפתרון חסמים. עושים שולחנות עגולים, ואם עולה חסם, אנחנו דואגים לפתור אותו בכמה שבועות. הכול נלקח בחשבון, גם התשתיות, גם הרכבת הקלה שעובדת ויש עוד קווים שנמצאים בעבודה ומאפשרים בינוי מסיבי לאורכם. יש דם חדש שזורם, וזו רק ההתחלה. זה האופק האמיתי והמשמעותי של העיר".

"50% מכלל היתרי הבנייה למגורים בעיר"

עיר נוספת שמראה סימני התעוררות בתחום הפינוי-בינוי היא נתניה. אחרי שנים של מיעוט היתרים, בשנת 2021 מדובר ביותר מ-900 יחידות דיור. במקביל, דווקא בתמ"א 38 התפתחות הפרויקטים איטית יותר ובמגמה מסוימת של ירידה. "נתניה וראש העירייה מרים פיירברג-איכר הגדירו את ההתחדשות העירונית כפרויקט דגל בחשיבות עליונה", כך מסבירים בנתניה, "מטרתנו היא לייצב בתוך מספר שנים את היקף ההיתרים בהתחדשות לכ-50% מכלל היתרי הבנייה למגורים בעיר. הפוטנציאל להתחדשות עירונית בנתניה גדול מאוד. להערכתנו, במרכז העיר ובשכונות קריית נורדאן, רמת ידין ונאות שקד קיימת מסגרת לכ-27 אלף יחידות דיור בטווח של 25 השנים הקרובות. לשאלה מדוע בעבר הייתה פחות התחדשות עירונית, משיבים בעירייה: "בשנים קודמות לא זוהה באופן נכון הקשר שבין התמורות לדיירים לבין המכפיל השמאי, ואושרו תוכניות שכללו מכפיל נמוך מחד ומאידך תמורות גבוהות. תוכניות אלו סבלו מחוסר כלכליות ולא יכלו להתממש. עוד חשוב לציין, כי מפתח ליציאה לדרך של פרויקטים הוא אקלים של ודאות תכנונית, שבעבר לא הייתה קיימת".

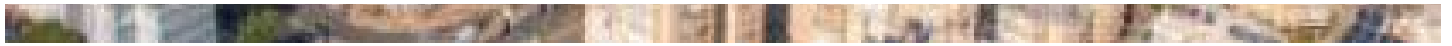


לפני



אחרי





פרויקט התחדשות מגדלי סביון סיטי של אפריקה ישראל בנתניה (צילום: גיא מדור)

מי שקרא נכון את המפה היום קוצר את הפירות

הראל פרץ, מנהל חטיבת ההתחדשות העירונית בקבוצת גבאי, מתאר את המציאות בשטח, שלמעשה, מובילה להבדלים המשמעותיים בין הערים בדירוג. "אנחנו נמצאים במציאות של הליכים שרק הולכים ומתארכים. מצוקת קרקע ובירוקרטיה קשה, שמובילות למצב שבו לוקח שמונה שנים רק לקדם פרויקט. זה לא מוסיף למדורת המחירים הבווערת". גבאי מתייחס גם לשונות הגדולה בין עיר לעיר בקידום התחדשות עירונית: "אני מכיר היטב את הנושא. יש עירויות שקראו את המפה נכון, והבינו שצריך לתת סט כלים ופתרונות שמעניקים ודאות תכנונית ליזמים. עושים את זה על ידי סימון מתחמים למשל. יש עירויות כמו תל אביב שהתייחסו להתחדשות וגם למכלול המטלות הציבוריות ותשתיות, וכמות ההיתרים שם היום גדולה יותר. כי ודאות מביאה יזמים להשקיע באזורים הללו, ויש גם מתודולוגיה סדורה של מה קורה עם פרויקט שמגיע לוועדה. אותו הדבר גם בקריית אונו". עוד מוסיף פרץ: "מי שהרים את הכפפה ויצר מדיניות ותוכנית אמיתית, רואה היום פירות. אבל זה לא כל הסיפור, כי בצד השני יש גם רשויות עם מצוקה אמיתית בתשתיות. שטחי ציבור למשל, בעירייה רוצים לקחת העיר קדימה ולחדש, אבל צריך לתת במקביל גם שירות לתושבים. לדעתי, המדינה צריכה לתמרץ את הרשויות הללו יותר".

בזמן שחלק ניכר מהעיסוק בדירוג הערים מתמקד בערים הבולטות, אי אפשר להתעלם גם ממה שלא נמצא בטבלה – הפריפריה. אומנם אפשר למצוא היתרים מפתיעים בערים מרוחקות יחסית מהמרכז, אבל מדובר במעט מדי. שי אבוחצירה, מנכ"ל חברת סלע בינוי שביצעה פרויקט פינוי-בנייה בנהריה, מנסה להסביר מדוע הפריפריה עדיין לא מצליחה להתרומם למרות הצורך הברור: "קידמנו וביצענו תוכנית, וזה לקח לא מעט זמן. המתחם היה של 32 יחידות דיור על שטח גדול, ויכולנו לקבל צפיפות של 1 ל-6, שנתנה מענה כלכלי לפרויקט. בשנים האחרונות לא מצאנו הרבה מתמים אחרים כלכליים. אולי היה אפשר למצוא מכפיל טוב, אבל אז הייתה התנגדות מצד הרשויות המקומיות". לשאלה איך אפשר לשנות את המציאות הזו, משיב אבוחצירה: "הרשויות המקומיות צריכות להבין שאין התחדשות בלי כלכליות ובלי מכפילים גבוהים יותר. אם אתה מגביל, בעיקר בפריפריה, אתה אומר למעשה שאין התחדשות ביישוב. המפתח לרשויות המקומיות זה לאשר תוכנית מיתאר ספציפית להתחדשות עירונית. לקבוע מדיניות ברורה שתאפשר לדעת מה אפשר ומה לא, ולא פחות חשוב – איפה הרשות תומכת ואיפה לא. כך אתה יודע איפה להשקיע ואיפה לא לבזבז הזמן. במקביל רשות מקומית צריכה לקבל גם תמיכה מהשלטון המרכזי בתשתיות, בתי ספר, מבני ציבור. התחדשות זה לחדש למעשה שכונה שלמה".



10 הערים שאישרו הכי הרבה היתרים לפינוי בינוי ב־2021*

שם העיר	היתרים פינוי בינוי 2021 (חודשים 1-10)
1 בת ים	1,470 יח"ד
2 ירושלים	574 יח"ד
3 קריית אנו	544 יח"ד
4 תל אביב־יפו	531 יח"ד
5 אור יהודה	328 יח"ד
6 נתניה	258 יח"ד
7 רמת גן	180 יח"ד
8 רמת השרון	171 יח"ד
9 גבעת שמואל	144 יח"ד
10 הרצליה	138 יח"ד

נתוני הדירוג מעידים, כי לעומת הפריפריה שם היתכנות כלכלית נמוכה מונעת קידום פרויקטים, ניתן למצוא גם ערים במרכז עם מיעוט היתרים. ניר ברוש, מייסד ובעלים של קבוצת ברוש, מנסה להסביר: "פינוי בינוי הוא כיום פרויקט המגורים המורכב ביותר. גורמים רבים מעורבים בתהליך, כאשר כל אחד מהם "מושך את החבל" לכיוונו. לצערי הרב, תיאום כל הגורמים האלה לוקח זמן רב מדי וכרוך בשדרה בירוקרטית מפרכת. היזמים רוצים לקדם את הפרויקט שלהם מהר ככל שניתן, והדיירים שרוצים בעיקר את הדירה החדשה שלהם, מתקשים לרוב לראות את התמונה המלאה של הבניין החדש, השכונה או שינוי פני העיר כתוצאה מהתהליך. ואלו רק דוגמאות בודדות למורכבות. דרך נכונה לקידום פרויקטים יכול להיות קביעת אמות מידה מקובלות לתמורות, ובכך למנוע סחבת של מו"מ בלתי נגמר".

חמי שאול, מנכ"ל קרסו התחדשות עירונית, מדגיש את תפקידו המרכזי של ראש העיר בקידום התהליך: "אנחנו פועלים בלא מעט רשויות מקומיות והחלק של ראש העיר בהחלטה האם לקדם התחדשות או לא הוא סביב 75%. יש מקומות שהגישה של ראש הרשות בולטת מאוד וקשה עד בלתי אפשרי להוציא היתר, ויש מקומות שראש העיר תומך ושם אפשר לקדם. הקברניט השני שנותן את הטון זה מהנדס העיר. רואים את ההבדלים בגישה טוב מאוד". במקביל, שאול סבור שיש קשר הדוק בין מחירי הדירות הגבוהים ובין אי שחרור היתרים להתחדשות עירונית: "אפשר לראות איך במקומות מסוימים, שבהם יש סחבת וקשה לפעול, עליית המחיר משמעותית יותר". לשאלה האם הצעדים החדשים של הממשלה

יסייעו כעת בהוצאת היתרים, שאול סקפטי: "לצערי, אני לא חושב. הרגולטור וקובעי המדיניות מסתכלים מלמעלה על התהליך ועל אישור תוכניות, אבל לא רואים את הבעיות בהליך הרישוי ומתן היתרים והם לא אלה שמאשרים".

"מה שלא עשו איום הטילים וחשש מרעידת אדמה, עושה מראה של מבנה מתמוטט"

עמיר רחלבסקי, מנכ"ל ובעלי חברת גרופית, מתייחס למציאות החדשה שנוצרה בעקבות אישור הרפורמות: "השנה המסתיימת עומדת בסימן כמה מהלכים ומגמות בתחום ההתחדשות העירונית בכלל והפינוי-בינוי בפרט. ניתן לומר כי ניתנה יותר ודאות לבעלי דירות וליזמים. גם הקמת מינהלות להתחדשות עירונית היא מהלך המיטיב עם השטח ותומך בבעלי זכויות ודירות בכל הנוגע להבנת המהלכים ולשיח עם הרשות ועם היזמים. הדברים הללו יכולים לקדם ולקצר לוחות זמנים". עם זאת, רחלבסקי מצביע על תחום אחד שמקשה על הענף: "חוסר ודאות מגיע משינוי מדיניות של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בנוגע לקרקע משלימה. כידוע, פעמים רבות חוסר כדאיות כלכלית במימוש פרויקט הוא פועל יוצא של מחסור בזכויות בנייה, בעיקר כאשר הפרויקט ממוקם במרכז ערים. במקרה כזה היה ניסיון לקדם מתן זכויות דרך קרקע משלימה, אולם נכון להיום רמ"י מעדיפה את מודל הערך הכספי. זהו מהלך, שלהערכתי, יעכב תהליכי פינוי-בינוי והוצאת שומות. גם ההערכה של שווי הקרקע תיעשה לאט ותהיה מוטה, ובסופו של יום תציג מספרים שיהפכו את הפרויקטים ללא כלכליים ליזמים, והמהלך ימסמס או יתקע פרויקטים". לשאלה האם נראה תנופה בעתיד הקרוב משיב רחלבסקי, כי דווקא המקרה בחולון עשוי לחולל את השינוי: "קריסת הבניין רגע לאחר שדייריו פונו, ופינוי מבנים מסוכנים אחרים מאז אולי יהיו נקודת מפנה. את מה שלא עשו איום הטילים וחשש מרעידת אדמה, עושה המראה של מבנה מתמוטט. הם מייצרים הבנה יותר ברורה ומעמיקה אצל בעלי הדירות, שהם על זמן שאול. גם מצד הוועדות ניכרת הבנה, שגם אם הוכרז על המבנה כמסוכן, ואפילו אם יחוזק באופן זמני, צו השעה הוא לקדם הריסתו והקמת מבנה מודרני במקומו, ויפה שעה אחת קודם".

פינוי מלכה, מנכ"ל משותף בחברת מעוז דניאל, סבור שהמהלכים האחרונים של הממשלה צפויים לאפשר התקדמות משמעותית: "לשמחתי, אנו רואים שהממשלה החדשה עובדת ופועלת לטיפול בשוק הנדל"ן. מדובר בתהליכים שיגבירו את הוודאות התכנונית בשוק ויצמצמו חסמים שעיקבו עד כה את הבנייה בפועל. תוכנית הדיור הממשלתית כוללת בין היתר רפורמות מקיפות בתחום ההתחדשות העירונית, שסייעו, לתפיסתי, ליותר ויותר פרויקטים לצאת אל הפועל. הורדת הרוב הדרוש והפחתת גובה היטל ההשבחה בפינוי-בינוי הם שני צעדים מבורכים, שמשחררים חסמים מחד, ומנגד מספקים ליזמי הנדל"ן שבונים בפועל את הוודאות שהם כה צריכים ומייחלים לה בתחילת הפרויקטים. הנדל"ן הישראלי הוא הקטר של המשק ומנוע צמיחה מרכזי לכלכלה, וככזה יש לספק לו את הדלק הנכון והראוי".

בראייה קדימה: התמורות בדרך למטה

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין מתייחסת לנושא נוסף שמעורר דיון רחב היקף בהתחדשות עירונית - שאלת התמורות לבעלי הדירות. המגמה היום היא לצמצום התמורות ל-12 מ"ר ואף לפחות. תמורות לדיירים שנגזרות למעשה מסל הזכויות שניתן ליזמים: "המגמה של צמצום התמורות מורגשת בשוק. גם בשיחות עם דיירים אני מסבירה ומדגישה, וזה הכיוון. אם בפרויקטים הראשונים שרק יצאו היה אפשר לחלץ תמורות של 40 מ"ר או 50 מ"ר, היום זה נראה דמיוני. אחר כך היה שלב של 25 מ"ר ואז התחילו לדבר על 12 מ"ר, שהיום זה כבר עובדה קיימת במקומות מסוימים. עכשיו מתחילים לשמוע, שגם אם לא תהיה תוספת בכלל, זה לא נורא. אם אני צריכה לתת עצה לבעלי דירות, צריך להגיד בצורה ברורה שככל שעובר הזמן התמורות פוחתות". ולמה זה קורה? התשובה במקרה הזה קשורה לתשובה על השאלה מדוע יש רשויות שלא ממהרות לקדם התחדשות עירונית: "צריך להבין שלרשות המקומית יש בעיה לקיים כלכלית פרויקט למגורים. זה נכס הפסדי בארנונה, ורשות מקומית מנסה לצמצם את הנזק העתידי. גם התשתיות העתידיות שהתחדשות עירונית דורשת עולה כסף". ומה עתיד לקרות? האם מגמת צמצום התמורות עתידה להשפיע על יציאה לדרך של פרויקטים? בוגין דווקא מציעה, שיייתכן שההיפך הוא הנכון: "עצם ההתכנסות למספר אחד, גם אם הוא נמוך, מהווה ודאות וזה טוב. אם הדיון על התמורות יתקבע, בעלי דירות יתפנו לבחון פרמטרים אחרים וחשובים לא פחות, כמו איתנות פיננסית של חברות, ניסון בתחום ועוד. במקום להתווכח על 10 מ"ר או 30 מ"ר. אני בוחרת לראות בהקטנת השטחים גורם מאיץ - הוא מפחית את אי הוודאות. ותמיד אפשרי לתת תמורה אחרת, כמו לעלות בקומה, מימון לקרן של ועד בית, סטנדרט בנייה גבוה יותר".

היתרי 2021: "כשהרשות רוצה, זה יכול לקרות"

דירוג הערים המתחדשות של "ידיעות הנדל"ן" שמתחיל היום, מציב את ההתחדשות העירונית ואת הרשויות המקומיות תחת זכוכית מגדלת. מעבר לתמונה המלאה של סך ההיתרים מאז 2004 ועד היום, שמעידה על התפתחות ההתחדשות העירונית לאורך זמן כיאה לתחום כה מורכב ומסובך, מצאנו לנכון להציג בנפרד גם את נתוני היתרי הבנייה בפינוי-בינוי שניתנו רק בשנה האחרונה, בסדר יורד של 10 הערים המובילות. שימו לב ששבע מתוך הערים שבהן ניתנו בעשרת החודשים הראשונים של 2021 הכי הרבה היתרי בנייה, נכללות גם ברשימת שיאניות היתרי הבנייה בפינוי-בינוי מאז 2004. נכון, ייתכנו שנים טובות יותר או טובות פחות בכל הקשור להבשלת פרויקטים, אבל חשוב לא פחות להצביע על המיקומים שבהם נכון להיום הרשות המקומית פעילה, מקדמת ומאשרת את התוכניות. לא בנפרד מהראייה ארוכת הטווח, אלא בנוסף לה. על-פי הרשימה, העיר שנמצאת הרבה מעל כולן במתן היתרים השנה היא בת ים, עם 1,470 יח"ד. במקום השני ירושלים עם 574 יח"ד ובמקום השלישי קריית אונו עם 544 יח"ד. אגב, מעניין לציין ששלוש הערים רשמו עלייה לא מבוטלת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.



הריסה לקראת התחדשות של החברות נצבא ומצלאווי ברובע איילון בבת ים. למטה: הדמיית הפרויקט (צילום: דרור סיתהכל. הדמיה: view point)



הריסה לקראת התחדשות של החברות נצבא ומצלאווי ברובע איילון בבת ים. הדמיית הפרויקט (צילום: דרור סיתהכל. הדמיה: view point)

צביקה ברוט, ראש עיריית בת ים, שבעירו הוצאו הכי הרבה היתרים בשנה החולפת, מסביר כי מדובר בתנופת התחדשות עירונית: "ניתנו הרבה היתרים בפינוי-בינוי וגם בתמ"א 38. בתקופה האחרונה יש העדפה ברורה להריסה ובנייה לעומת חיזוק בתמ"א 38, 50% מההיתרים לעומת 15% בעבר, וזו מגמה טובה. יצאנו גם במסע הסברה למה יש עדיפות לפינוי-בינוי מתחמי. יש חשש לא קטן מצד בעלי הדירות, בעיקר בגלל התמשכות התהליכים, אבל אנחנו מסבירים שהדברים משתנים". עוד סבור ברוט כי חלק ניכר מהאפשרות לאשר היקף משמעותי של היתרי בנייה תלוי בהתפתחות העיר: "הרכבת הקלה צפויה לעשות שינוי גדול, וגם ערכי הקרקע שרק עולים הופכים את ההתחדשות העירונית ליותר מבוקשת ואפשרית. זה מעודד את היזמים לפעול. גם הרצון שלנו כרשות מאפשר את התקדמות התחום, כי כשהרשות רוצה התחדשות עירונית, זה יכול לקרות".



ההפתעות של הטבלה

בין נתוני הרשות להתחדשות עירונית ניתן לזהות כמה הפתעות, לטובה וגם לרעה. הנה כמה מהן, בתקווה שידליקו נורה אדומה אצל מקבלי ההחלטות ויאפשרו לקברניטי הענף ללמוד מהניסיון של מי שמצליח לקדם על אף המיקום.

בני ברק – על אף מיקומה המרכזי ומחירי הדירות הגבוהים בתחומה, העיר החרדית אינה מתקדמת בכל הקשור לפינוי-בינוי. למעשה, מאז 2004 ניתנו היתרים רק ל-101 יח"ד, וזאת בשנה האחרונה בלבד.

כפר סבא – בעיר לא מעט בנייה ישנה ולא מעט מתחמים שיכולים להתקדם לקראת פינוי-בינוי, אולם על-פי הנתונים, אחרי שנתיים שבהן ניתנו היתרים ל-120 יח"ד בעשור הקודם, העשור הנוכחי ריק לגמרי.

קריית מלאכי – למרות היצע לא קטן של מבנים ישנים, רק ב-2020 ניתנו היתרי בנייה בעיר לפינוי-בינוי בהיקף 195 יח"ד. כל שאר הטבלה – ריקה.

נהריה – בעוד חלק מערי המרכז מפתיעות במיעוט היתרים, דווקא נהריה מפתיעה לטובה. הוועדה המקומית סיפקה היתרים במהלך ארבע שנים שונות עד לסך הכול מרשים של 414 יח"ד.



הערים המובילות במתן היתרים לתמ"א 38 ב־2021 (בשני המסלולים יחד)

שם העיר	היתרים שניתנו ב־2021 (יחודשים 1-8 כולל)
1 תל אביב-יפו	1,769 יח"ד
2 רמת גן	751 יח"ד
3 אשדוד	668 יח"ד
4 פתח תקווה	589 יח"ד
5 ירושלים	539 יח"ד
6 בני ברק	434 יח"ד
7 חיפה	421 יח"ד
8 בת ים	387 יח"ד
9 ראשון לציון	339 יח"ד
10 רמת השרון	269 יח"ד

תמ"א 38: ניצנים בפריפריה

בעוד תמ"א 38 עומדת בפני תמורות משמעותיות בשנים הקרובות, והמתווה החדש של תוכנית החיזוק עתיד לעלות לאישור בקרוב, מדובר עדיין בתחום רלוונטי ומשמעותי בענף הנדל"ן. דירוג הערים המתחדשות של "ידיעות הנדל"ן" מתייחס גם לתמ"א 38, אבל בפרופורציה הנכונה, כתוכנית משלימה לאחותה הגדולה – פינוי-בינוי. נתוני הרשות להתחדשות עירונית על היתרי הבנייה מתייחסים לשנים 2017 עד 2021, כאשר בשנה הנוכחית מדובר ב-8 החודשים הראשונים של השנה בלבד. עוד נדגיש, כי מדובר בתמונת מצב כללית לתמ"א 38, ולכן אין הפרדה בין מסלול חיזוק ובין מסלול הריסה ובנייה מחדש.

על-פי הנתונים, במקום הראשון ניצבת העיר תל אביב-יפו עם 1,769 יח"ד שניתן להן היתר. במקום השני רמת גן עם היתר ל-751 יח"ד ובמקום השלישי אשדוד עם 668 יח"ד. בהמשך הרשימה ניתן למצוא את פתח תקווה, ירושלים, בני ברק, חיפה, בת ים, ראשון לציון ורמת השרון.

עיון בנתונים המלאים מעלה שתי נקודות מעניינות. הראשונה נוגעת לפריפריה, ולמרות הכול ניתן לראות ניצנים של חיזוק גם במקומות כמו באר שבע, חדרה, טבריה, נהריה, נשר, עפולה והקריות. אומנם לא מדובר במספרים גבוהים כמו במרכז הארץ, אבל גם פרויקטים ספורים שקיבלו היתר, כלומר יוצאים לפועל, משמעותם ראשי ערים שמאפשרים והיתכנות כללית שקיימת במקומות שפעם לא היה בכלל אפשר לדבר עליה. אגב חלק מזה קשור גם לעליית המחירים בשנתיים האחרונות, וזה אולי החלק החיובי היחיד בסאגת הזינוק במחירי הדירות.

מנגד, הנקודה השנייה שעולה מהנתונים קשורה דווקא לערי המרכז, עם היתכנות כלכלית גדולה ללא ספק, אבל עם יישום נמוך. הסיבה במקרה הזה היא לא פעם התנגדות של ראשי הערים או המגמה שהתחילה כבר ב-2019 להפחית באישור תמ"א 38 ולהעדיף פינוי-בינוי.

המקום שבו נמצאת העיר רמת גן בטבלה של תמ"א 38 מפתיע על פניו. בעוד בעיר מדווחים על האטה ואף קיפאון בתמ"א 38 בשנתיים האחרונות, נתוני ההיתרים מעידים כי העיר ממוקמת בדירוג במקום השני. סיגל חורש, מהנדסת העיר, מסבירה כי ההיתרים שאותם רואים היום, הם פרי החלטות של הוועדה המקומית בימי השלטון הקודם, ונכון להיום המצב בשטח שונה. "אני חושבת שהשנה אושרו סביב 660 יח"ד בוועדה, ההיתרים שרואים, שהתקבלו בשמונת החודשים הראשונים של 2021, הם מהחלטות ועדה ישנות הרבה יותר. אנחנו בעד התחדשות עירונית. אבל מושכלת. כשמאשרים ברמת המגרש הבודד זו פגיעה בעיר. אנחנו היום מנסים לעשות הכול כדי שיהיה אפשרי להרחיב שטחים ירוקים או לדאוג שיהיו שטחי ציבור. תמ"א 38 חיזוק זו אופציה אחרונה אם אין ברירה. אנחנו בעד תוכניות פינוי-בינוי, בעד איגום מגרשים. יש המון יוזמות, ויש תוכניות אב שישמרו על הדי.אנ.איי של כל שכונה. תכנון נכון יוביל להתחדשות עירונית נכונה".

בעיה נוספת שעליה מדברים לא פעם ראשי הערים ומהנדסי הערים, קשורה גם לתקנים ואפילו למשכורות במחלקות ההנדסה השונות. בכנס של ארגון קבלני תל אביב, שהתקיים לאחרונה באילת, התייחסו גורמים שונים לסוגיית ההתחדשות העירונית. "המדינה מצפה שנרוץ עם ההתחדשות עירונית קדימה, אבל שמה לנו משקולת של 200 קילו על הרגל", כך אמר במסגרת דיון בפאנל בנושא ראש עיריית ראשון לציון רז קינסטליך. עוד הוסיף, כי כשמתלוננים על היעדר שיתוף פעולה של העיריות בקידום התחדשות עירונית, יש להבין כי יש מחסור חמור גם באנשי מקצוע: "אף אחד לא לוקח בחשבון את נושא כוח האדם ברשויות המקומיות. המשכורות של כל מי שעובד מול הקבלנים ברישוי או בתכנון נמוכות מדי. אני לא מצליח להביא בודקי תוכניות ב 8,500 שקל לחודש ואין פלא שהם מעדיפים לצאת למגזר הפרטי. זו צעקה של כל הרשויות המקומיות. יש לי תקנים, אבל אנשים לא באים לעבוד. צריכים לאשר לרשויות המקומיות הרבה יותר סמכויות בנושא השכר, אם רוצים להגדיל כוח אדם ולקדם תוכניות והיתרים".

[מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

פורסם לראשונה: 17.12.21, 00:00

נושאים קשורים

נדלן מוסף ידיעות הנדל"ן



לא תאמינו כמה פשוט לעצב את הבית ב-10 אצבעות

אחת המשימות הגדולות בחיינו היא לעצב או לבנות את סביבת המגורים שלנו. מאיפה מתחילים, מה הכי חשוב לנקודת המוצא ועל מה אסור לוותר? המדריך המקוצר שיעשה לכם המון סדר בראש

וואלה! NEWS בשיתוף מרכז הבניה הישראלי / 02/02/2016



עיצוב סביבת המגורים הוא למעשה בבואה של אופי הדיירים (צילום: Shutterstock)

עיצוב סביבת המגורים הוא למעשה בבואה של אופי הדיירים. מרגע שמפנימים הנחת יסוד חשובה זאת אפשר לצאת לדרך ולעצב את הבית. ועד כמה שישמע לכם מופרח, ככל שמדובר בדיירים שיוזעים ומודעים למה שהם רוצים, אוהבים, חושקים וחולמים – כך יהיה פשוט יותר לעצב את סביבת המגורים בעשר אצבעות בלבד. מוכנים? הפשילו שרוולים, אנחנו מתחילים.

שלב ראשון: מחקר

יש לבצע "תחקיר בטחוני" שכולל כמה שיותר שאלות עבור הדיירים. רצוי ששלב השאלות יהיה בנוי על צורת החיים הפרקטית, כשמניחים בצד בשלב זה את היפה והאסתטי. התחקיר צריך לכלול בין היתר שאלות בנוסח: איך קמים בבוקר (מאיזה צד של המיטה והחדר)? מה הכי חשוב שיהיה ליד המיטה? באיזו צורה מתקלחים? האם מעדיפים אמבטיה או מקלחת? האם יש מקום מרווח דיו לאמבטיה? ומה עם הכיורים? שניים או אחד? האם יש צורך אמתי בחדר עבודה? או שאפשר לוותר עליו לטובת שימוש אחר בחדר האמור? באיזו תדירות מבשלים בבית? באיזו תדירות מארחים בו? יש לזכור בשלב הזה כי עיצוב פנים מוכרח להיות פונקציונלי, שמיש לשגרה היום יומית כשהפן הוויזואלי והיפה הוא הפועל היוצא מכך – התוצאה. עיצוב פנים עוסק ונסוב בעיקרו סביב הנדסת אנוש. הוא חייב לתת מענה נוח ופרקטי לדיירים. כי ברגע שהעיצוב יפה ומרשים אך לא נוח לדיירים, מה הטעם בעצם?





כל רהיט וחפץ גדול שנוכל לכנותו "עוגן" חייב להימדד (צילום: Shutterstock)

שלב שני: מדידה

בתקופה שבה מעצבים או בונים בית חדש יש להיצמד למטר מדידה. השיטה הטובה ביותר היא לשאת אותו באופן קבוע בתיק היומי כדי שחלילה לא תמצאו את עצמכם חסרי יכולת למדוד. השלב הזה מתרכז במידות החפצים שלכם. כל רהיט וחפץ גדול שנוכל לכנותו "עוגן" חייב להימדד. חדר שבו נכנסים פריטים גדולים שאינם פרופורציונאליים למידותיו (שבמקרה הטוב הצליחו להיכנס אליו) יהפכו את החלל למחסן. לחילופין, חדר גדול שיקבל לזרועותיו פריטים קטנים יראה ריק. מלבד כורסת הטרו, המקרר והמיטה יש למתוח את המטר גם על התמונות ומוצרי החשמל שנוטים להישכח.

שלב שלישי: תכנית עיצוב

יש להחליט ולקבוע מראש תכנית כללית של פרוגרמה יסודית. כלומר, לכתוב מה צפוי להיות בכל חדר בבית. מה הוא יכלול ולחילופין מה הוא לא יכלול. ברגע שעוברים את השלב הזה, התמונה הכללית מתחילה להתבהר והתהליך הופך לקל, פשוט ונעים יותר.





עיצוב סביבת המגורים לא חייב להיתפש כבור בלי תחתית (צילום: Shutterstock)

שליב רביעי: טאץ' אישי

לעצב את הבית בעשר אצבעות זו משימה מאתגרת מכל הבחינות, אך יחד עם זאת היא גם עומדת בסימן של הגשמת חלומות. בשלב זה, אחרי שכבר כמעט הכל רשום, מתוכנן ומדוד - אפשר לתת ביטוי לחלומות והחשקים. אין הכוונה להתפרעות מוחלטת, אלא לתעוזה הנאחזת במציאות ובגבולות הטעם הטוב. דוגמאות לכך יש בשפע. ככמות החלומות כן העיצובים, וכאן מן הראוי לציין שחנויות העיצוב (בארץ ובעולם) בהחלט נותנות את האפשרות לביצוע, או אם תרצו - הגשמת החלום. למקרה שבו לא תמצאו על המדף או בחדר התצוגה את אשר חיפשתם, תוכלו תמיד לבקש את העיצוב האמור בהזמנה אישית. רוב החנויות עושות את השירות הזה היום. ולא, לא מדובר בחנויות לעשירון העליון בלבד.

שלב חמישי: חישוב עלויות

מדובר בשלב החשוב ביותר בתכנון הבית: חישוב עלויות כלכליות. כידוע, מדובר בהשקעה הגדולה ביותר בחיינו. עיצוב סביבת המגורים לא חייב להיתפש בגדר של "בור ללא תחתית", כפי שנהוג לחשוב. כי כשמחשבים את העלויות מראש ומקפידים על השוואות מחירים, מוותרים על הפריטים הגרנדיוזיים ונצמדים לפרוגרמה הראשונית - אפשר לעמוד בקלות במשימה. בראש סדר העלויות אסור לפספס את ההשקעה בריצוף, בקירות הכוללים ניווט של חשמל, תקשורת, אינסטלציה, מיזוג, צבע ומטבח. עליהם מלבישים את כל התפאורה, הצבעים, החומרים והמרקמים.

[לאתר שבוע העיצוב ולהרשמה יש ללחוץ כאן](#)

תגיות: עיצוב בית

כלכלה וצרכנות

פקק אחד ארוך ואינסופי

עד אשר ההשקעות בטיוב ובייעול התחבורה הציבורית בישראל יביאו לצמצום דרמטי בכמות המכוניות הפרטיות על הכבישים הצפופים, לכולנו צפויות עוד שנים ארוכות של בזבז זמן יקר (וגם כסף) בדקנו איך משפיעה המציאות הזאת על שוק הנדל"ן

אורי חודי | 17.06.22 | 06:00

האזינו לכתבה 11 דקות

הפקקים חזרו – ובגדול. את תמונות הכבישים הריקים של סגרי הקורונה מחליפים פקקים אינסופיים כמעט בכל מקום באזור המרכז. כבר אין שעה נכונה לצאת מהבית או זמן שבו אפשר לנוע מנקודה לנקודה ולדעת בוודאות שהכביש פנוי. נכון, הרכבת הקלה מתקרבת. על-פי נת"ע, בסוף השנה הנוכחית הקו האדום כבר אמור להיות פעיל. האם זה מה שיקל את העומס הגדול? במקביל, האם כולם גם משלימים את עומסי התנועה הכבדים כמציאות ומתחילים לקחת זאת בחשבון בבחירת מקום מגורים? האם זה גורם להם להתפשר על דברים אחרים, שפעם היו חשובים יותר? יצאנו לבדוק כיצד משפיעים הפקקים האינסופיים על ענף הנדל"ן.

"אין ספק שהתשתיות כרגע לא עומדות בקצב עומסי התנועה", כך שרון בן צבי יועצת אסטרטגית לחברות נדל"ן, "אומנם בממשלה מנסים לתעדף את ההשקעות בתחבורה הציבורית במטרה להסיר מכוניות פרטיות מהכבישים הצפופים, אך יחלפו שנים עד שנרגיש שיפור אמיתי, ועד אז יהיו חייבים לנקוט צעדים מקלים כדי להוביל את הנהגים לעבור לתחבורה ציבורית כבר ועכשיו או למצוא מקומות תעסוקה מחוץ למרכז. הבעיה המרכזית היא שככל שאין הסעת המונים סבירה, כמות כלי הרכב הפרטיים עולה באופן אובייקטיבי ועימם הפקקים. בשנים האחרונות חל זינוק ברכישת כלי רכב פרטיים. שנת 2021 שברה את שיא כל הזמנים עם קרוב ל-300 אלף רכישות חדשות. הביקוש עלה ועוד עולה על ההיצע, וכך העומס, ההזמנות והעיכובים בהזמנת רכבים חדשים הובילו לכך שגם מלאים של כלי רכב משומשים, שהיו מוחזקים בידי חברות טרייד-אין וליסינג, מוצעים היום לכל המרבה במחיר. עובדתית, כמעט כמו בדיר, מחירי רכבים מיד שנייה נוסקים ועולים היום על מחירי היד הראשונה, והכול נחטף. לזה תוסיפו את הגידול המואץ באוכלוסייה ובעיור, ומכאן אנחנו יכולים רק לנחש את כמויות הרכבים שימשיכו להציף את הכבישים עוד השנה ושנים קדימה. מן הצד השני, גם כאן כמעט כמו בדיר, קצב הקמת הכבישים החדשים בארץ נחתך, הסעת ההמונים שבאופק עוד רחוקה, אלטרנטיבות אין, עבודות התשתית שבעיצומן רק מגבירות על העומס הקיים, והפקקים אינסופיים. נכון לעכשיו נראה שהצפי לטווח הקרוב הוא פקק אחד ארוך ואין סופי, וכדאי לכל אחד מאיתנו להפנים שזה המצב, והוא לא עומד להשתנות".



"זה המצב, והוא לא עומד להשתנות" (צילום: shutterstock)

ואכן נראה שרבים כבר מפנימים את המצב הקיים ומנסים להתאים את הפתרון לבעיה. חלק מהפתרון הוא פשוט לנסות ולדלג מעל הפקקים וזאת באמצעות מגורים בסמיכות למרכזי תעסוקה. עד כמה הדבר הפך לנפוץ בתקופה האחרונה? על-פי המחקרים והביקוש, לא מעט. שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין ערכה בדיקה, המבוססת על נתוני רשות המיסים והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), שבדקה את מחירי הדירות בשכונות הסמוכות לאזורי התעסוקה בשנת 2021 ומצאה כי הם גבוהים משמעותית מהמחיר הממוצע לדירה בעיר. "הממצאים מגוונים", כך בוגין, "כאשר בחלק מהיישובים נרשם פער עצום. ברמת גן למשל, נבחנו שתי שכונות שסמוכות כל אחת לאזור תעסוקה אחר. שכונת הראשונים הסמוכה לאזור הבורסה מציגה פער של למעלה ממיליון שקל במחיר (כ-40%) ביחס לשאר העיר. שיכון ותיקים הנמצא בקרבת אזור ה-BBC (אזור התעסוקה של בני ברק) מציג פער של כמעט מיליון שקל (כ-37%). בחיפה שכונת נווה פרס הצמודה למת"מ מציגה פער של כ-400 אלף שקל (כ-30%). ברחובות הסכומים כמעט זהים ופיתח תקווה עם פער של כ-330 אלף שקל בין שכונה הסמוכה לאזור תעסוקה ובין שאר העיר".



פרויקט המשרדים MILLENNIA (צילום: וויפינט)

Promoted Links by Taboola

הגרלת הלוטו במוצ"ש: עד 80 מיליון ש"ח - כך תמלאו טופס דרך האינטרנט

Channel22

אילון מאסק חולק עם העוקבים שלו את הטיפ הכי חשוב להשקעות בתקופה של אינפ...

skn.co.il

אלביט מכרה לפיליפינים טנקי מרכבה שצה"ל עוד לא רכש

כלכלה

בבדיקה בחנה בוגין גם את מתחם האלף בראשון לציון, שכונה עתידית הנבנית בימים אלו ותוכננה כשכונת עירוב שימושים מודרנית המשלבת בין תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות, תיירות ועוד. אף שהשכונה טרם הוקמה, נראה כי מחירי הדירות שנמכרו על הנייר בשלבים המוקדמים של השיווק מציגים פער של כחצי מיליון שקל וכ-24% לעומת מחירי הדירות בשאר העיר. חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי מניבים הבונה את פרויקט המשרדים MILLENNIA במתחם, מציין בהקשר לממצאי הבדיקה: "אנו רואים כיום שמערך השיקולים של חברות ובעלי עסקים היכן למקם את משרדיהם נשען על קרבה למקום מגורי העובדים ונגישות תחבורתית נוחה ומהירה למקום העבודה. לפי איגוד יבואני הרכב בישראל, בשנת 2021 עלו על כבישי ישראל למעלה מ-300 אלף מכוניות. הגידול הניכר משפיע בצורה ישירה על עומסי התנועה והזמן הרב שבו אנו נמצאים בכבישים. מעבר להפסד הכספי העצום למשק, זה יוצר תסכול בקרב העובדים והמעסיקים. העובדה שמחירי הדירות במתחם ה-1000 בשלבי הפריסטייל כבר עוקפים בפער משמעותי את המחיר הממוצע בראשון לציון, אינה מפתיעה. המתחם נחשב לאחד מאזורי התעסוקה היחידים בישראל הנמצא על ציר תחבורתי מרכזי, אשר משלב בין מספר אמצעי הסעת המונים, החל ברכבת ישראל, נתיבי איילון, כביש 431 וקווי רכבת קלה עתידיים - האדום והירוק. הפוטנציאל הגלום במתחם טרם מומש במלואו".

"אנשים לא מוכנים לשלם את מחיר הזמן והדלק שהם מפסידים בעמידה בפקקים"

בחזרה לבדיקה שערכה שמאית המקרקעין והמשפטנית בוגין - לדבריה, "נראה כי הביקוש למגורים בסמוך לאזורי תעסוקה עולים בקרב אנשים, שכבר לא מוכנים לשלם את מחיר הזמן והדלק שהם מפסידים בעמידה בפקקים הבלתי נגמרים למקום העבודה. בשכונות רבות הנמצאות בסמיכות לאזורי תעסוקה נמצא, שמחירי הדירות גבוהים במובהק מהממוצע העירוני. מגמה זו צפויה לתפוס תאוצה נוספת במרכז גוש דן, ככל שנתקרב למועד שבו יחויבו בתשלומי אגרת הגודש המתוכננת להיכנס לתוקף בשנת 2025. ניתן לראות באופן מוחשי כיצד אזורי תעסוקה מוצלחים יוצרים נחשקות לשכונות הסמוכות אליהם".

נציין, כי בין הנתונים ניתן למצוא גם נתון המעיד על הפרש שלילי בין דירה שנמצאת בקרבת מתחם תעסוקה, למחיר הממוצע בעיר, וזאת בחולון. בנוגע לנתון זה מסבירה בוגין: "המצב בחולון שונה במעט משתי סיבות: ראשית מדובר באזור תעסוקה יחסית חדש, שטרם מיתג את עצמו. כמו כן קריית שרת היא שכונה ותיקה, ולכן מחירי הדיור שם נמוכים ביחס לשאר העיר. יחד עם זאת, ככל שאזור התעסוקה ימתג עצמו וימשוך חברות גדולות, אני צופה שתהיה לכך גם השפעה ישירה על השכונה, וככל הנראה, היא תהפוך ליעד נדל"ני של יזמים שיבינו את פוטנציאל הקרבה לאזור תעסוקה".

הבריחה מהפקקים:

מחיר דירה ממוצעת בעיר לעומת מחיר דירה הקרובה למתחם תעסוקה

עיר	שכונה	מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים בשכונה	אזור תעסוקה סמוך	מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים בעיר	פער בין המחירים בין השכונה הסמוכה לכלל העיר
רמת גן	הראשונים	3.597 מיליון שקל	הבורסה	2.563 מיליון שקל	1.034 מיליון שקל (40.3%)
רמת גן	שיכון ותיקים	3.521 מיליון שקל	ה־BBC	2.563 מיליון שקל	958 אלף שקל (37.3%)
ראשון לציון	מתחם האלף	2.470 מיליון שקל	מתחם האלף	1.997 מיליון שקל	473 אלף שקל (23.6%)
רחובות	רחובות המדע	2.308 מיליון שקל	מכון ויצמן/פארק המדע	1.909 מיליון שקל	399 אלף שקל (20.9%)
חיפה	נאות פרס	1.744 מיליון שקל	מת"מ	1.386 מיליון שקל	358 אלף שקל (25.8%)
פתח תקווה	נווה גן	2.131 מיליון שקל	קרית אריה	1.805 מיליון שקל	326 אלף שקל (18%)
תל אביב	שרונה	4.178 מיליון שקל	ציר מנחם בגין	3.940 מיליון שקל	238 אלף שקל (6%)
כפר סבא	שיכון ותיקים	2.374 מיליון שקל	מתחם אינפניטי פארק רעננה/כפר סבא - דרום	2.301 מיליון שקל	73 אלף שקל (3.1%)
חולון	קרית שרת	1.846 מיליון שקל	אזור התעשייה והעסקים חולון	1.948 מיליון שקל	-102 אלף שקל (-5.2%)

מקור: עבודה של שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין על בסיס נתוני רשות המיסים והלמ"ס

אירית הופר־שרייבר, בעלים ומנכ"ל משותף בחברת אינהאוס שיווק נדל"ן: "ההשלכות של משבר התחבורה החמור היא דו־כיוונית, ואלו משפיעות הן על שוק המגורים והן על שוק המשרדים. מצד אחד ראינו את העלייה החדה במחירי הדירות בתל אביב וגוש דן, באזורים שבהם ניתן לוותר על הרכב הפרטי כדי להגיע למוקדי התעסוקה באזור, וזו ההתפתחות היותר צפויה של המשבר. אך במצב כל כך קשה של תשתיות התחבורה, מתפתחת תופעה נוספת, שאותה ספק אם מישהו צפה מראש, והיא עלייה חדה בביקוש לשטחי תעסוקה ומסחר הממוקמים הרחק מחוץ לגוש דן, בערים כמו מודיעין, נתניה, רעננה או ראש העין. בכולן אנו מזהים עלייה חדה הן בשיעור האכלוס והן במחיר למ"ר. מדובר בנתון מפתיע, שכן לכאורה, מדובר ב'ערי שינה' מובהקות, תושב מודיעין שנדרש להגיע מדי יום למקום עבודתו בתל אביב או בירושלים, נדרש למעשה לאבד בין שעתיים לשלוש ביום, כל יום, בכבישים. את המחיר הזה מבינים היטב בעלי עסקים וחברות אשר מעדיפים לוותר על פרסטיז' הנלווה למשרדים בערים הגדולות וקובעים את מושבם באזורים נגישים ונטולי עומס תחבורתי משמעותי".

ומה עם הרכבת הקלה? או תחבורה ציבורית באופן כללי? עו"ד עידן בן־עמי, ממשרד עורכי הדין צבי שוב המתמחה בנדל"ן, תכנון ובנייה, סבור כי עוד ארוכה ואיטית במיוחד הדרך לפתרון התחבורתי. לדבריו, "למרות תהליכי תכנון וביצוע רבים לשיפור מערך התחבורה, מרביתם נמצא בשלבים ראשוניים, וספק אם יש בהם כדי להשפיע בטווח הקצר. כך למשל, ככל שהקו האדום של הרכבת הקלה ייפתח כמתוכנן (סוף 2022), מסתמן בעת הזאת שזה יקרה באופן חלקי. לגבי הקווים

הסגול והירוק של הרכבת הקלה, פתיחתם המשוערת צפויה רק בשנים 2027-2028, וקווי רכבת המטרו עדיין נמצאים בשלבי תכנון ורחוקים שנות אור מביצוע. בינתיים השימוש בתחבורה הציבורית מוגבל, בין היתר משום שתחנות רכבת ואוטובוס נבנו מחוץ לאזורי המגורים, כך שהציבור נאלץ להשתמש ברכב פרטי כדי לעשות שימוש בתחבורה הציבורית, שכלל אינה צפויה לפעול בשבת ואינה מהווה תחליף מלא לרכב הפרטי. בנסיבות אלו ובשלב זה איננו עדים להגירה משמעותית מהמרכז על רקע שיפורי התחבורה, אם בכלל, והמצב בדרכים מלמד כי הציבור אינו שש לוותר על הרכב הפרטי או להעתיק את מקום עבודתו או מגוריו בשל תחבורה ציבורית עתידית".

הפתרון? שבילי אופניים, עירוב שימושים והטבות מס

"כבר היום אנחנו פוגשים את המהפכה התרבותית-תחבורתית המתחוללת במספר ערים מרכזיות", כך אדריכל דיור סוקט, סמנכ"ל תכנון באפריקה ישראל מגורים, שבחר דווקא את הזווית האופטימית. "ירושלים ותל אביב, אך לא רק הן, מבינות היטב את כוחה של תשתית תחבורתית מגוונת – מרמת הטיפול בנוחות ההליכתיות, דרך פיתוח שבילי אופניים וקידום אמצעים שונים המושכרים לתחבורה אישית, ועד לפיתוחה של מערכת תחבורה ציבורית איכותית ויעילה. במקביל לכך רשויות אלו מיישמות תקן חניה מופחת (ולעיתים אפילו תקן אפס) וצמצום משמעותי של החניות והנתיבים לרכב הפרטי במרחב הציבורי. כל זה כחלק מהצורך הדחוף לצמצם שימוש ברכב הפרטי. אפריקה ישראל מגורים מקדמת ואף אכלסה כבר פרויקטים, המיישמים מדיניות זו במספר ערים – פרויקטים אינטנסיביים, הכוללים עירוב שימושים, תקן חניה מופחת, רובוטים אוטומטיים לחניונים, חניות לאופנועים ועוד. מתברר שגם ציבור רוכשי הדירות הוא שותף מלא למהפכה התרבותית, וישנה נכונות גדולה בקרבם לאמץ את 'עסקת החבילה', הכוללת מגורים באזורים אורבניים שוקקי חיים לצד גמילה מסוימת מהשימוש ברכב הפרטי. עקב כך נוצרים גם פתרונות יצירתיים, הכוללים קבוצות ווטסאפ של דיירי הבתים המשותפים להשאלת מקומות חניה, רכישת מקומות חניה תת-קרקעיים לאופנועים ופתרונות חדשניים נוספים שמותירים את הרכב הפרטי מאחור. לצד זאת לא ניתן להתעלם מהעובדה שבמהלך התחבורה הציבורית עדיין פחות מפותחת, נגזר על ציבור רוכשי הדירות לעת עתה להמשיך ולהישען על רכבם הפרטי – יחד עם זאת, ברור שהמהפכה כבר כאן, והציבור בשל לה".



"ערים מרכזיות מבינות היטב את כוחה של תשתית תחבורתית מגוונת". שבילי אופניים (צילום: shutterstock)

גם לבן צבי פיתרון אפשרי, שעל המדינה להידרש לו: "לדעתי, יש להעניק הקלות מס מוגברות לעובדים 'מקומיים', כדי שלא יחפשו להיכנס מדי בוקר למרכז. כך יתאפשר לייצר מקומות תעסוקה אטרקטיביים בתנאים אטרקטיביים לתושבים המקומיים ולחברות, ולחזק את הערים הללו. כדאי גם לחכות לרכבים האוטונומיים, שיפעילו בינה מלאכותית ויפעלו כרובוטים להסעות המוניות מתוכננות, שיידעו לתכנן את זמני הנסיעה בוויסות מונע עומסים וללא צורך בחניה, כי גם מקומות החניה הם סוגייה בפני עצמה, שרק תחרוף עם השנים. זאת לנוכח היתרי הבנייה והתקנים החדשים, כאשר אין חניה בבניינים פנימה, והחניות שבחוץ תופסות מרחבי תנועה, שגורמים אף הם לעומסים ולפקקים".

נושאים קשורים

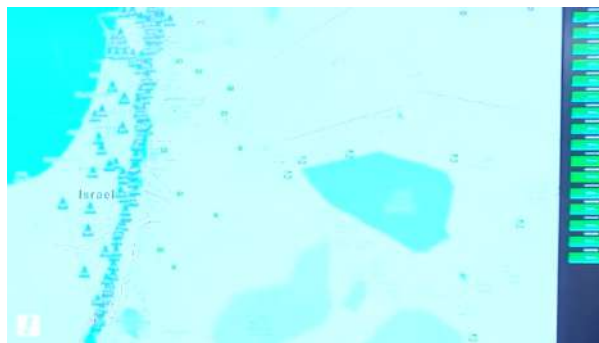
כללי מוסף ידיעות הנדל"ן



בית המוות: האסון הבא מחכה מעבר לפינה, ולא תוכלו למנוע אותו

רעידת אדמה היא אולי האיום המיוחצן ביותר על בעלי דירות בישראל, אבל יש עוד לא מעט סיכונים ממשיים שיכולים להחריב את הנכס שלכם עד היסוד. מומחים בתחום הנדל"ן והאקלים מסבירים כמה מפחידה המציאות יכולה להיות, במיוחד בתנאי השטח שיש כאן

דוד רוזנטל / 21/07/2022



בווידאו: הדגמה של מערכת "תרועה" המתריעה מפני רעידות אדמה (צילום: רוני כנפו)

לפני מספר ימים אירעה רעידת אדמה בעוצמה של 3.1 בסולם ריכטר, שהיוותה תזכורת נוספת למציאות הגאולוגית המתעתעת שאנו חיים בה ולסיכון שנשקף לנו כתוצאה מפגיעת אייתני הטבע. הבעיה היא כי רעידת אדמה הפכה לשם נרדף לאסון הטבע היחיד שמאיים על ביתנו וחיינו, וזו טעות. התקשורת מעצימה את העיסוק בה, אך בפועל, תנאי האקלים מזמנים לנו סיכונים שחלקם פטאליים לא פחות. ואין מדובר על איומים רעיוניים, אלא על מצבים

מסוכנים שהסבירות שיתרחשו גבוהה לאין שיעור ממה שנדמה לכם.

על מה אנו מדברים? בסיועם של מומחים בתחום הנדל"ן והאקלים, אנו מביאים בפניכם את כלל תרחישי הבלהות: כאלו שהתממשותם תגרור פגיעה באלפי בתים, תחולל נזקים בהיקף של מיליארדי שקלים ותביא למוות של מאות בישראל.

נחשול מים במהירות של כמעט 1,000 קמ"ש נכנס לכם לסלון

מה הסבירות שגל במהירות של 900 קמ"ש יכה בעוצמה בקו החוף בישראל ויעשה שמות באלפי מבנים שנמצאים 'בקו האש'? על פניו, סבירות אפסית. אלא שבטרם תחזירו את כדור ההרגעה לארון התרופות, עליכם לדעת כי לא פחות מרבע מכלל אירועי הצונאמי שתועדו במהלך ההיסטוריה תועדו בים התיכון. גם את חופי ישראל פקדו בעבר אירועי צונאמי בשנים 1222, 1303, 1870 ו-1908. גם בשנת 1953 התרחש צונאמי קטן, בחופי יפו. במחקר חדש שערכו חוקרים מישראל ומארצות הברית, התגלה כי צונאמי עוצמתי פגע בחופי ישראל לפני 9,910 עד 9,290 שנה. המחקר, המתבסס על חפירות שנערכו באזור תל דור, בדק בין היתר דגימות חול וצדפים מאותה תקופה, ומעלה כי גובה הגלים היה בין 16 ל-40 מטרים והמים הגיעו עד למרחק של 1.5 עד 3.5 ק"מ מקו המים לתוך היבשה.



זו הדמיה דמיונית, אבל (צילום: Shutterstock)

פרופ' אסף יסעור-לנדאו מהחוג לציוויליזציות ימיות באוניברסיטת חיפה, שהשתתף במחקר, מספר לוואלה! נדל"ן כי הם מצאו צדפים במרחק של 3 קילומטר בתוך היבשה: "זה גרם לנזק עצום לקהילות שגרו שם, קהילות של תקופת האבן החדשה, התקופה הנאוליתית".

ומה הסבירות שצונאמי יכה שוב בישראל? "צונאמי בישראל הוא רק עניין של זמן - ההסתברות שהוא יקרה היא 100%", מסביר ד"ר עמוס סלמון, חוקר בכיר באגף לסיכונים גיאולוגיים במכון הגיאולוגי לישראל. בנושא זה החוקרים בישראל תמימי דעים, והמדען הראשי במשרד להגנת הסביבה הזהיר עוד לפני עשר שנים שהים התיכון נמצא במקום השני בעולם במספר אירועי צונאמי.

אז ההסתברות להתרחשות צונאמי, קיימת, אך מה הצפי להיקף וחומרת הפגיעה? במחקר מעמיק שנערך ע"י הועדה המדעית לגיבוש מדיניות ועקרונות להתרעה מוקדמת בישראל, נמצא כי בנייה אינטנסיבית של תשתיות חופיות והתיישבות צפופה מגדילים את הסיכון לנזקי צונאמי בישראל של היום ובעתיד באופן משמעותי ביחס לעבר. בשורה התחתונה - מחקרים קובעים כי במהלך 50 השנים הקרובות, גל צונאמי גדול יכה בחופי ישראל ויעשה שמות.

גשם שמפרק לכם את הבית (ואת החיים)

לפני כשנתיים מצאו את מותם שני תושבי העיר תל אביב, לאחר שנלכדו במעלית שהוצפה במי גשמים. האירוע התרחש בקומה מינוס 1 של בניין הנמצא ברחוב נדב שבשכונת התקווה בתל אביב. צוותי כיבוי והצלה בפיקודו של מפקד תחנת תל אביב איתרו את הלכודים בתוך המעלית, שנתקעה בגלל קצר חשמלי, כשבמקביל מכת הגשם הקשה גרמה לסתימת הביוב ומילאה את הקומה ואת המעלית כולה במים במהירות רבה.

בוידאו: צעירים נלכדו ברכב בשומרון, הצפות בירושלים בדרום ובמרכז, זרימות בנחלים ושלג בחרמון (צילום: ירון קדושים, אתר החרמון, רשות הטבע והגנים, כיבוי והצלה יו"ש, איחוד והצלה מבשרת והסביבה ותיעוד ברשתות חברתיות לפי סעיף 27 א' לחוק זכויות יוצרים)

במקרה האמור, רצף של סיבות התלכדו יחדיו לתוצאה טראגית, אולם אין לנו את הפריבילגיה לחשוב כי מדובר על אירוע יחיד ומיוחד. בפועל, מדובר על קדימון לשלל קטסטרופות שצפויות במידה גדולה של וודאות להטביע ישראלים לא מעטים במלכודות גשם קטלניות. האצת הבינוי בשטחים רבים בישראל, לצד התקרבות הערים לאפיקי נחלים, יוצרות אתגר עצום למערכות הניקוז. הבנייה המרובה מביאה לכדי מצב בו יש פחות קרקע פנויה להולכת מים ולחלחול. כתוצאה מכך, מיליוני הקוב של מי הגשמים, מתקשים להתנקז אל הנחלים בדרכם לים, מה שגורר הצפות.

הבעיה היא כי הקושי הגובר והולך של הולכת המים, פוגש בעיה נוספת - שינויי האקלים. עוצמת הגשם מתגברת משנה לשנה ומטחים כבדים שכוללים כמויות משקעים גדולות, יורדים בתכיפות גדולה יותר. ברמת הפרט, אין לנו כבעלי נכסים אפשרות של ממש להתמגן ולהתכונן לכך. למעשה, מציין קובי מראד, מנכ"ל חברת "גיא פתרונות מים חכמים", כי האפשרות היחידה היא לקדוח בורות חלחול עם [צינור ניקוז מי גשם](#), שמאפשרים את החדרתם של מי הנגר העילי ישירות למאגר מי התהום, מה שמונע נזקי הצפות עתידיים, פגיעה ביסודות המבנה ומקדם את העשרת מקורות המים במדינה. בבניין סטנדרטי, מומלץ להקים 5 בורות חלחול וייתכן שלמבנה שמוקם באזור ברוך-משקעים תידרש הקמתם של 9 בורות. בנוסף, על פי תמ"א/ 34 /ב/ 4 קיימת חובה להותיר 20% משטחו של כל מגרש המיועד לבניה - פנוי לחלחול, אולם אין בכך די, הוא מציין: "המדינה, באמצעות הרשויות המקומיות, צריכה לעודד קידוח בורות גם במבנים שאינם מחויבים בכך, תוך סבסוד העלות ו/או מתן תמריצים על דרך הנחה זמנית בארנונה".

ומה עושה הממשלה לצורך פתרון הבעיה? לא הרבה. נתחיל בכך שמרכיב הכרחי ובסיסי לפיתוח מדיניות יעילה בנושא ההסתגלות לשינויי האקלים הבלתי נמנעים, הוא קיומן של תחזיות ותרחישי אקלים מפורטים לטווח הארוך, באופן ממוקד לאזורנו. אלא שלמרות שחקר המערכות האקלימיות התפתח מאוד לאורך השנים האחרונות, ישראל מדשדשת הרחק מאחור. בדוח שחיברה לאחרונה ועדת ההיגוי של האקדמיה הישראלית למדעים להתמודדות עם משבר האקלים, הצביעו החוקרים על המצב העגום בשטח: המודלים האקלימיים שעליהם מושתת תוכנית ההסתגלות הלאומית למשבר האקלים, מתבססים על רזולוציות גסות של כ-50 ק"מ היכולות להטעות, תוך הסתמכות על הדמיות כלל-עולמיות שבוצעו לפני כעשר שנים.

כמו כן, לפי דו"ח הביקורת המיוחד של מבקר המדינה בנושא, התנהלות המדינה בתחום צמצום נזקי שיטפונות סובלת מהיעדר ראייה אסטרטגית כלל ארצית, ונסמכת על הרשויות המקומיות ורשויות הניקוז. תחום הנגר מבוזר בין גורמים רבים בעלי אינטרסים וסדרי עדיפויות שונים. המבקר מתריע כי במשך השנים הצטברו ליקויים בתשתיות הניקוז, וגישור על הפערים דורש הקצאת משאבים. נקודת האור היחידה היא שלאחרונה דווח כי משרדי החקלאות והגנת הסביבה משתפים בפעם הראשונה פעולה בתוכנית לשיקום נחלים ולמניעת הצפות. התוכנית מתקצבת ב-1.2 מיליארד שקל נוספים למשך חמש שנים. לצד זאת, הבעיה היא כי יישומה צפוי להאריך שנים, ובינתיים, רכושנו, ביתנו וחיינו - מופקרים.

בתרחיש הטוב - 7,000 ישראלים יהרגו ברעידת אדמה

רעידת אדמה הרסנית במדינת ישראל אינה שאלה של אם, אלא רק של מתי תתרחש. תרחיש יחוס שהוצג בוועדת החוץ והביטחון העריך שייהרגו כ-7,000 איש, עשרות אלפים ייפצעו, תשתיות ייפגעו, מאות אלפי מבנים יינזקו ומאות אלפים יפוננו מבתייהם. בתרחיש שכזה, מדינת ישראל צפויה להיקלע למצב של אסון מתמשך, בעוד המערכות השלטוניות יתקשו להכיל את מגוון האירועים הקשים ולטפל בהם.

לא שאלה של אם, אלא של מתי (צילום: Shutterstock)

סיכון אימתני זה מקבל משנה תוקף בדוח מבקר המדינה שפורסם לפני מספר ימים, שמציג תמונת מצב מטרידה ביותר בנוגע לעמידות בניינים ובתים ברחבי המדינה. תוצאותיו לא נותנות מנוח. לפי הדוח, לא פחות מ-610 אלף יחידות דיור בישראל אינן עומדות בתקן של רעידת אדמה, ואלפי מבנים שהוגדרו כמסוכנים צפויים במידה גדולה של הסתברות לקרוס על יושביהם. הערכת הנזקים מרעידת אדמה מתבססת בעיקר על תרחישי יחוס, שבהם מניחים את מיקום מוקד רעידת אדמה ואת העוצמה שלה ובהתאם מתבצעת הערכה להיקף הנזק.

תרחיש יחוס שהוצג בוועדת החוץ והביטחון ב-2016 העריך שייגרנו כ-7,000 איש, יהיו 8,600 פצועים קשה, 37,000 פצועים קל, כ-28,600 מבנים יהרסו, ל-290,000 מבנים ייגרם נזק קל ו-170,000 אישה ואיש יפוננו מבתיהם לטווח ארוך. תא"ל (מיל") זאב צוקרם, שכיהן כראש רח"ל (רשות החירום הלאומית) במשך חמש שנים, סבור כי "מדינת ישראל לא מוכנה בשום פרמטר לרעידת אדמה הרסנית. ההתפארות

בביצוע תמ"א 38 אינה במקומה - לא בהיקף הביצוע ובוודאי לא באזורים המועדים לפורענות בנושא זה. מעבר לכך, כל הבניינים שעברו תמ"א לא עברו בחינה לעמידה בתקן הנדרש שנקבע. בניית שתיים-שלוש קומות מעל בתים ישנים כחלק מהאינסנטיב של הקבלנים היא ברורה, אבל התשתית האמיתית די רעועה למשקל נוסף, ובפועל אף אחד לא בודק".

תגיות: רעידת אדמה, צונאמי

