

נחשף בכלכליסט

## עקב התנגדות האוצר: רמ"י מקפיאה את קידום תוכנית "מפרץ החדשנות" בחיפה

המנכ"ל הנכנס של רשות המקרקעין, ינקי קווינט, כתב ליו"ר המועצה הלאומית לכלכלה ומוביל התוכנית בשנתיים האחרונות, אבי שמחון, כי הוא נדרש ל-45 יום לפחות על מנת לגבש את עמדתו. לפי אגף התקציבים באוצר, התוכנית נשענת על "בסיס עובדתי פגום"

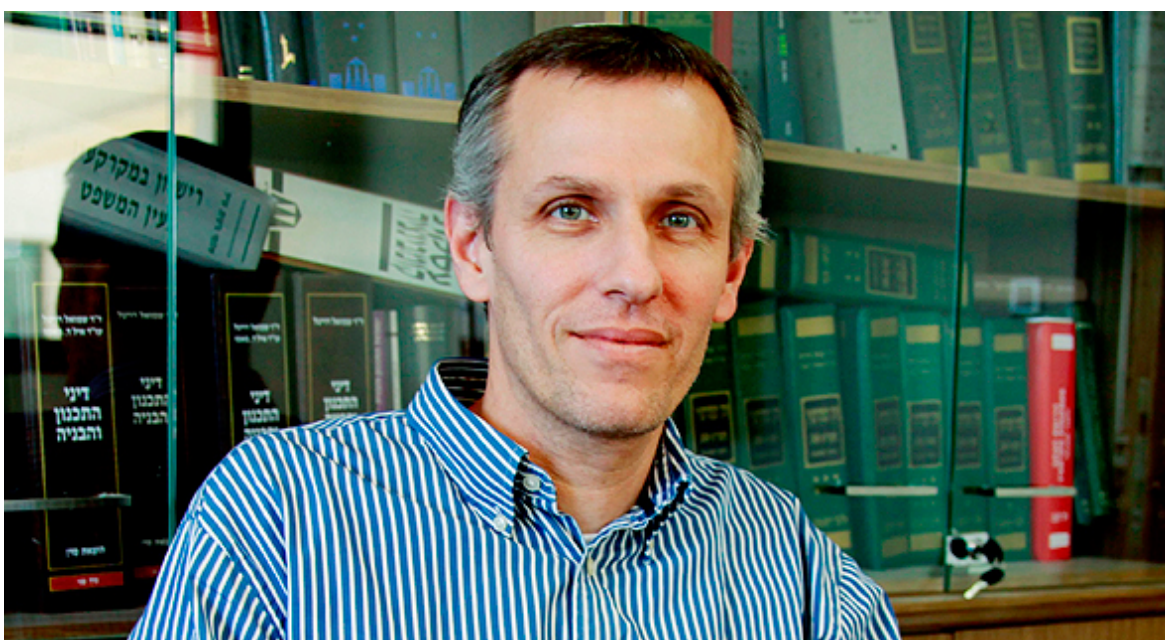
דרור מרמור 12.01.21 09:48

עוד מכשול משמעותי בדרך לפינוי מפעל בזן ויתר המפעלים המזמהים ממפרץ חיפה: בעקבות ההתנגדות הנחרצת של אגף תקציבים באוצר, [שנחשפה בכלכליסט](#), הורה המנכ"ל הטרי של רשות מקרקעי ישראל ינקי קווינט, לאנשי הרשות לחדול מקידום התוכנית להקמת "מפרץ החדשנות" עד שתתקבל החלטה בנושא - לאחר בחינה מחדש.

קווינט שלח מכתב ליו"ר המועצה הלאומית לכלכלה אבי שמחון, המוביל את התוכנית בשנתיים האחרונות, בו הוא מודיע על הקפאת התוכנית "למשך 45 יום לפחות, עד לגיבוש עמדתנו, ולכשתגובש נודיעך". קווינט הודיע כי הוא בוחן את הנושא ואת השלכותיו הן על תזרים הרשות בשנים הקרובות והן על היקף הפיצויים למחזיקים, בעיקר בעלי מפעל בזן.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [האוצר מנפץ את התוכנית להקמת מפרץ החדשנות בחיפה ולפינוי המפעלים המזמהים](#)
- [בחנו את עצמכם: איזו שנה עברה על שוק הנדל"ן?](#)
- [כך נגד ליצמן, סיבוב שני: שר האוצר שוב מקפיא את היצע הדיור](#)



צילום: בשמת איבי

ינקי קווינט

ועדת המנכ"לים לבחינת פיתוח מפרץ חיפה הוקמה על ידי הממשלה ב-25 באוקטובר ונדרשה להניח המלצות בתוך 90 יום, המסתיימים בעוד פחות משבועיים. אלא שלפני מספר ימים שלח יוגב גרדוס, ממלא מקום הממונה על התקציבים באוצר, לוועדת המנכ"לים מכתב חריף נגד תוכנית "מפרץ החדשנות" שקידמו המועצה הלאומית ורמ"י, "הנשענת על בסיס עובדתי פגום, ועל כן אין תשתית מקצועית מספקת שעל בסיסה ניתן לקבל החלטה".

גרדוס דרש מחברי הוועדה להציג למדינה חלופות נוספות למפרץ חיפה. במסגרת דיון בנושא בוועדת הפנים של הכנסת ביוני האחרון, הדגישו נציגי רמ"י כי עלות התוכנית המפורטת עומדת על 13.5 מיליארד שקל, אולם ציינו כי "ישנם מקורות מימון לתוכנית, מבלי להישען על תקציב המדינה". לפי התוכנית, על השטח – המשתרע על פני 36,500 דונם – אמורות לקום כ-100 אלף דירות וכ-2 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה, לצד פארק מטרופוליני בשטח של 7,000 דונם. לפי התוכנית שהציגה רמ"י בינואר 2020 בוועדה המחוזית חיפה, כבר בשנת 2025 יתחיל ניקוי הקרקע ומי התהום במקום, והחל משנת 2030 יחל שיווק של כ-2,000 יח"ד בשנה.

קווינט, שנכנס לתפקידו רק בחודש דצמבר, כתב לשמחון כי "כפי שוודאי ידוע לך, תוכנית מפרץ החדשנות של רמ"י לפינוי בזן ושיווק עשרות אלפי דירות על השטח המתפנה הינה תוכנית מורכבת, בפרט בהיבטיה הכלכליים, ואני לומד את הנושא בימים אלה".



צילום: גיל נחשתן

מפרץ חיפה

על פי הנתונים שהציג גרדוס, במועצה הלאומית לכלכלה וברמ"י הניחו הכנסות של 300 אלף שקל מכל קרקע ליחידת דיור שתשווק במפרץ. זאת, בעוד שרק בימים האחרונים נסגר מכרז של רמ"י להקמת 1,214 יח"ד בקרית ביאליק הסמוכה, שבו קיבלה המדינה כ-50 אלף שקל בלבד עבור כל יח"ד. גם לפי התוכנית עצמה, הוא מצוין, ניתן לחלץ כ-130 אלף שקל בלבד לכל יח"ד – פחות מ-50% מההערכות עליהן התבססה התוכנית. מעבר לכך, התוכנית לא מניחה כלל שיווק קרקע מדינה בסובסידיה כלשהי, כמו שקורה למשל בחמש השנים האחרונות במסגרת מכרזי מחיר למשתכן או דיור במחיר מופחת. באגף תקציבים גם טוענים שהתחשיבים המוטעים לא הפחיתו את היטלי ההשבחה (חלף היטל השבחה, בשיעור של 12% מהתקבולים) שיעברו לרשויות המקומיות.

חשוב לזכור, כי רשות מקרקעי ישראל פועלת כרשות עצמאית, שכל מקורותיה מגיעים מתוך הכנסות הרשות עצמה והיא אינה נשענת כלל על תקציב המדינה. באגף תקציבים הזהירו כי יישום תוכנית "מפרץ החדשנות" צפוי להעמיד את רמ"י בפני גירעון שהיא לא תוכל לסגור לבדה, והיא תאלץ ליטול כספים מקופת המדינה.

השרה להגנת הסביבה, גילה גמליאל, מסרה בתגובה: "ועדת המנכ"לים לבחינת עתיד מפרץ חיפה שראש הממשלה ואני הקמנו, פועלת בחודשים האחרונים ותצטרך להגיש את המלצותיה בקרוב. לראשונה הצלחנו להביא למצב שכל הגופים הרלוונטיים לעתיד מפרץ חיפה מתכנסים יחד ועובדים בשיתוף פעולה כדי לגבש אסטרטגיה כוללת לעתיד המפרץ. כוונת רשות מקרקעי ישראל להקפיד את תכנית 'מפרץ החדשנות' למשך 45 יום לפחות אינה ראויה. אני מתנגדת למהלך המסוכן, שעלול לטרפד את הגשת המלצות הוועדה בזמן, ומשוכנעת שגם המועצה הלאומית לכלכלה במשרד רה"מ לא תאפשר זאת. הסמכות לקבוע מדיניות ניתנה אך ורק לשרי הממשלה. כדי שנוכל לקבל החלטה בנושא – הוועדה צריכה להגיש את המלצותיה בזמן. כל הגופים חייבים להתעלות מעל הפוליטיקה והאינטרסים של בעלי ההון, ולהוביל בצורה אמיצה חזון ירוק למפרץ חיפה".

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



## צפו: המתחם ההיסטורי של צפון תל אביב הופך לקומפלקס אורבני שוקק חיים

אחרי 20 שנה ללא בנייה חדשה, הולך ומוקם בימים אלו קומפלקס גולף בשכונת נאות אפקה המבוקשת. המתחם מבטיח חוויית מגורים אורבנית, המתאפיינת בחיים קהילתיים, חברתיים ועסקיים. מהו קונספט ה-Urban Design שעל פיו עוצב הפרויקט? ומה היו השיקולים בתכנון הפארק בלב המתחם?

תגיות: אקרו נדל"ן, פרויקט גולף, נאות אפקה, מרכז הנדל"ן

בשיתוף מרכז הנדל"ן  
יום רביעי, 30 בדצמבר 2020, 10:06



בווידאו: מתחם גולף החדש בשכונת נאות אפקה, תל אביב (מרכז הנדל"ן)

לפני 75 שנים, הוקם מפעל כיתן המיתולוגי מצפון לתל אביב, על אם הדרך מהעיר העברית הראשונה אל הרצליה. כיום, המתחם ההיסטורי עושה היסטוריה מסוג חדש - חברת אקרו נדל"ן נמצאת בעיצומה של הקמת "קומפלקס גולף" על שטח המפעל בשכונת נאות אפקה, בה לא נראו בה פרויקטים חדשים של בנייה כבר יותר מ-20 שנה.

הקומפלקס החדש תוכנן על פי קונספט Urban Design, המתייחס לפרויקט מגורים כחלל ציבורי המשלב בהרמוניה מוחלטת כיכר, גינה, מסחר, משרדים ומגורים. כיצד צפוי הקומפלקס להשתלב בשכונת נאות

## השכונה הצפונית שמשפחות תל אביביות חולמות עליה

**אוהד דנוס, שמאי ולשעבר יו"ר לשכת השמאים**, מספר כי נאות אפקה "נמצאת בצפון-מזרח תל אביב, אזור מבוקש ויוקרתי, המתאפיין בבנייה לא מסיבית במיוחד. איכות החיים בה טובה, התושבים אוהבים את האזור והוא משלב בעיקר אוכלוסייה צעירה של משפחות וגם אוכלוסייה ותיקה". באשר לרמת המחירים באזור, אומר דנוס כי "מחירי הדירות באזור צפון-מזרח העיר נוחים יחסית למרכז העיר, שם המחירים עשויים להיות גבוהים ב-40%-30%".

**אורי ענב, מנהל מכירות ופרויקטים באקרו נדל"ן**, אומר כי "יש בשכונה שילוב של משפחה ואורבניות. חיי הקהילה תוססים, יש שבט צופים, מערכות חינוך הכי טובות שיש, בתי ספר מובילים, לצד שטחים ירוקים, גינות, וקרבה לפארק הירקון. השכונה נמצאת במרכז של צפון תל אביב, בלי הבלאגן של תל אביב הישנה".

מעבר לסביבת המגורים השקטה בתל אביב, השכונה מציעה גישה נוחה לצירי תנועה מרכזיים, כמו כביש החוף, נתיבי איילון ולמוקדים ממזרח לתל אביב, כמו אזור התעסוקה של פתח תקווה. "בעתיד הקרוב צפויה להיות ממש לא רחוק מהשכונה תחנה של הקו הירוק של הרכבת הקלה", אומר דנוס. "זה הקו של התל-אביבים, משום שהוא מקשר את הרצליה, רמת החייל, מרכז תל אביב ועד לאזור התעסוקה של חולון וראשל"צ. הציר שיחבר את השכונה לתחנת הרכבת הקלה הוגדר על ידי עיריית תל אביב כציר הולכי רגל ואופניים, מה שיקל על ההגעה אליה", משתף דנוס.

יוקרתי ומבוקשת. נאות אפקה (צילום: יח"צ, יח"צ)

### "נאות אפקה היא שכונה טובה, שתהפוך לשכונה טובה ומודרנית יותר"

"תכנית המתאר של תל אביב הגדירה את נאות אפקה כמתחם של התחדשות עירונית, ולכן צפוי בעשור-שניים הקרובים שינוי דרמטי באזור. יהיו יותר בנייני מגורים, בבנייה מודרנית, שימשכו אוכלוסיות חזקות ומשפחות", אומר דנוס. "גם אזור התעסוקה ברמת החייל עומד בפני שינוי משמעותי, עם הכפלה של השטח שלו. יש לכל ההתפתחויות האלו משמעות רבה - מקומות תעסוקה קרובים, גישה נוחה, עירוב שימושים, אך עדיין צביון שונה ממרכז תל אביב - בלי מגדלים ועם הרבה שקט. מבני המגורים יהיו בני 8-15 קומות, המרקם היוקרתי הנמוך בלב השכונה יישאר. נאות אפקה היא שכונה טובה, שתהפוך לשכונה טובה ומודרנית יותר".

### קומפלקס גולף - חוויית מגורים אורבנית בהתאמה אישית

"מתחם גולף הוא מתחם מגורים, מסחר ופנאי ברמת גימור גבוהה מאוד, 183 דירות בתמהיל רחב מאוד, לצד מסחר אופנתי-אורבני, שיתמוך בחיים קהילתיים - כמו גלידריה, בית קפה, פארם, ספרים. כל מה שמשפחה מחפשת בסביבה הקרובה" אומר ענב. "הקומפלקס החדש ישנה את האזור כולו, בעקבות תוספת של 2,000 מ"ר במקום שמאוד חסר בו מסחר. בפרויקט מתחם גולף הכל יהיה ממש מתחת לבית, במרוכז".

"הפרויקט ממוקם על צומת רחובות מאוד מרכזי, על ציר שמתחבר בסופו לחוף תל ברוך. חלק מהשכונות סביבו הן שכונות יוקרתיות המאופיינות בבנייה צמודת קרקע, והפרויקט נמצא בלב האזור", אומר דנוס.

בפרויקט מתחם גולף הכל יהיה ממש מתחת לבית, במרוכז (צילום: יח"צ, יח"צ)

### קהלי היעד המרכזיים - משפחות מהאזור שרוצות שדרוג באיכות חיים, ומשקיעים נבונים

"בפרויקט מתחם גולף הכל יהיה ממש מתחת לבית, במרוכז (צילום: יח"צ, יח"צ)

למגורים, כמו חדר כושר, לייפסטייל, חנויות".

לצד המשפחות מהאזור, ענב אומר כי הפרויקט מושך עניין ממשקיעים, "אשר מחפשים פרויקטים בתל אביב. בתקציב של 3-3.5 מיליון ש"ח, המשקיעים מוצאים היום דירות ותיקות יחסית, לפעמים בלי מעלית, ללא חנייה, בלי מרפסת. בפרויקט הגולף, מבחינת ערך לכסף, הם מקבלים דירה עם קירות מסך, חדר כושר ולובי, אפשרויות פנאי, לצד מיקום הפנטסטי של השכונה, עם נגישות מעולה. משקיעים שמסתכלים קדימה, מבינים את הפוטנציאל לעליית שווי".

## מטרת התכנון של "קומפלקס גולף" - תחושת מגורים של המאה ה-21

רני זיס, אחד האדריכלים האחראים על תכנון קומפלקס גולף, אומר כי "כאשר באים לתכנן פרויקט שכזה, המחשבה היא קודם כל על משתמש הקצה. צריך שהוא ירגיש שהוא נמצא במקום שמכיל את כל הרצונות והשאיפות שלו. לכן, ניסינו ליצור בפרויקט סביבת חיים איכותית מאוד, שלא רואים בהרבה מקומות, תחושה של רוחב לב ונדיבות, תחושה של המאה ה-21". לדבריו, "הפרויקט מאופיין ברמה גבוהה מאוד מבחינת איכות הבנייה והחומרים, פיתוח סביבתי ושירותים ברמה גבוהה".

אחת מהמגבלות שהפכו להזדמנות היתה שורת עצי האקליפטוס לשימור שנותרו באמצע המתחם. "כך יצרנו גן חבוי אך פתוח לציבור", מספר זיס על הפארק בגודל 3 דונם בליבו של הקומפלקס. "בגן מרגישים מוגנים, וריהוט הגן מספק פתרונות נוחים מאוד. יצרנו פינה שאפשר ליהנות בה מהכל - להציץ בחנויות, לקחת קפה מבית הקפה ולשבת בגינה - הכל מתחת לבית".

לדבריו של זיס, "החנויות שיהיו בפרויקט יתאימו לקהל של משפחות וזוגות. באקלים הישראלי הנפלא יש היום חזרה למרכזי קניות קטנים, במקום קניוני ענק. לא יהיה בפרויקט סניף איקאה, אלא חנויות מדויקות ואיכותיות. אפשר לראות את זה בערים גדולות בעולם, כמו ניו יורק, לונדון ופריז - כיכרות קצת חבויות עם סדרת חנויות נפלאה, בית קפה קטן. זה הסיפור של קומפלקס גולף".

[לעוד כתבות ועדכונים בנדל"ן לחצו כאן](#)

[להורדת האפליקציה של מרכז הנדל"ן לחץ כאן](#)

[לאתר החברה](#)

רוצים לקבל פרטים נוספים על הפרויקט? השאירו פרטים עכשיו!

אימייל

שם מלא

שלח >



### מה עושים כשמפקיעים לכם קרקע?

בשיתוף מרכז הנדל"ן



### רגע לפני שהבית נהרס: לא שכחתם משהו?

בשיתוף מרכז הנדל"ן



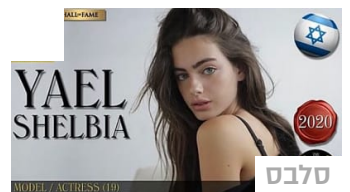
### יש לכם קרקע או נכס בנוי? כדאי מאוד שתצפו בווידיאו הזה

בשיתוף מרכז הנדל"ן



### עוד בוואלה!

### לא רק פנים יפות: יעל שלביה נלחמת באנטישמיות



### אויש נו, עוד סדרה על סדאם וערפאת שרובה סיפורי גנרלים מעיקים



### עם גישה כזו גנץ לא היה שורד בעולם העסקים

### חדשות ביונדאי: לא כולן טובות

### צפו בסיור הכי מתוק שיש מכפר הארנבונים בצפון

## יש כתרון אמיתי: הקרם שיעלים לך את כתמי הפיגמנטציה

בשיתוף טוליפ נטורל

אין צורך בכוס זכוכית: טריק חיתוך המנגו ששבר את הרשת

המיקרו מטונף? השיטה הזאת תנקה אותו בשניות

;('obApi('track', 'Ynet Golf 50 percent video views



# פיצוי זעום יכול להפוך למיליונים: מה עושים כשמפקיעים לכם קרקע?

במקרים רבים בהם רשויות הופכות קרקעות מפרטיות לציבוריות, בעלי הקרקע נותרים עם סכום קטן מאוד בתמורה. גלעד המאירי, כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין, מסביר על שלושת השלבים שחייבים לבצע כדי לא לפספס בגדול

תגיות: גלעד המאירי, אהוד המאירי ושות', פיצויים, הפקעת קרקעות, מרכז הנדל"ן

בשיתוף מרכז הנדל"ן  
יום ראשון, 10 בינואר 2021, 16:04

... לקבל יותר פיצויים עקב הפקעת קרקע - גלעד המאירי מסביר מה השלבים שחייבים לבצע



סביר להניח שגם אתם כבר שמעתם עד היום על מקרים בהם הרשויות הפקיעו קרקעות מאנשים פרטיים ובתמורה, העניקו להם פיצויים נמוכים ומגוחכים, אם בכלל.

אלא שזה ממש לא חייב להיות המקרה והתנהלות נכונה יכולה להיות שווה פיצויים של מיליוני שקלים לבעלי הקרקע. איך עושים זאת? **גלעד המאירי, כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין**, מסביר על שלושת שלבי ההליכים שחייבים לבצע, כדי שלא תפספסו שום רכיב של פיצוי שמגיע לכם:

1) כדי להפקיע קרקע, הרשויות חייבות לאשר תכנית בניין עיר (תב"ע), המשנה את ייעוד השטח שלכם מפרטי לציבורי. זה כמובן לא קורה בן לילה. ברגע שתוכנית כזו מאושרת, עליכם בתור בעלי הקרקע להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב הפגיעה והירידה בשווי הקרקע, פגיעה שמתרחשת באופן

שימו לב - את התביעה אתם חייבים להגיש עד שלוש שנים מיום אישור התוכנית הפוגעת בנכס, אחרת, הרשות לא תציע לכם שום פיצוי. על פי חוק, הרשות גם לא חייבת להודיע לכם באופן אישי שהתאשרה תכנית פוגעת שכזו ולכן, אם לא עקבתם אחרי התהליך ולא הגשתם את התביעה בזמן, אתם חשופים להפסד של עשרות אחוזים מהפיצוי המגיע לכם.

(2) אחרי שהרשות שינתה את ייעוד הקרקע מתחיל השלב הקנייני. הרשות מפרסמת את צו ההפקעה ורושמת אותו בטאבו - זה השלב הקנייני בהפקעה. היא עדיין לא חייבת להציע פיצוי, אך מועד פרסום צו ההפקעה הוא גם המועד הקובע לחישוב הפיצויים שכן יוצעו לכם בעתיד, כאשר הרשויות יעלו על הקרקע בפועל. או במילים אחרות: ערכי השווי של הפיצויים העתידיים מחושבים לפי מחיר השוק בעת פרסום צו ההפקעה.

(3) הרשות עולה על הקרקע ותופסת חזקה בשטח בפועל. בשלב זה, היא כבר כן מחויבת לשלוח הודעה אישית לכל בעל קרקע ולהציע פיצויים כלשהם.

מה עושים כאשר הקרקע מופקעת? (צילום: Shutterstock)

חשוב לדעת: כבר בשלב השני, בו רק מפורסם צו ההפקעה והרשות טרם תפסה חזקה בשטח, בעל הנכס יכול לפנות אליה ולדרוש ממנה לתפוס חזקה מיידית, כדי שתשלם לו את הפיצויים מיד, ולא רק בעוד כמה שנים. זה מאפשר לבעל הקרקע לנהל משא ומתן מול הרשות, ללא לחץ של זמן. כמובן שכל הצעת פיצויים של הרשות לבעל הקרקע ניתנת לערעור דרך ועדת השגות, ועדת ערר או בית משפט, באמצעות שמאי מקרקעין ועורך דין.

והאם רשות יכולה להפקיע עד 40 אחוזים מהקרקע ללא תשלום פיצויים כלל? לגבי פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197, כפי שכתוב בשלב הראשון, הרי שלא קיימת הפחתה בפיצוי והוא משולם במלואו, ללא קשר לאחוז ההפקעה ולכן חשוב לתבוע את הרשות בזמן. לגבי פיצויי הפקעה בשלבים הבאים, הדבר תלוי בעיקר בשני גורמים:

(1) מועד פרסום צו ההפקעה

(2) האם למרות התוכנית הפוגעת וצו ההפקעה, עלה שווי יתרת הקרקע שלא הופקעה? למשל עקב שיפור הנגישות אליה או שנוספו לה זכויות בנייה

אם יתרת הקרקע שנותרה לאחר ההפקעה לא הושבחה ואם צו ההפקעה פורסם לאחר ה-24 במאי 2018, בעל הקרקע זכאי לפיצויים מהמטר הראשון שמופקע, ללא כל הפחתה, אולם הדבר דורש פנייה יזומה של הבעלים והפיצוי לא ניתן באופן אוטומטי.

בנוסף, להפרדת הפיצויים לשלבים שונים יש משמעות גם מבחינת המיסוי וכדי שיישאר לכם יותר כסף בכיס בסוף התהליך, נדרש גם תכנון מס נכון.

לכן, פיצויי הפקעה וירידת ערך הם עניין מורכב, הדורש התייעצות עם אנשי מקצוע, על מנת שלא תפספסו שום שלב או רכיב של הפיצוי המגיע לכם. והכי חשוב - תתעוררו בזמן, לפני שנהיה מאוחר מדי. אם שמעתם שהנכס שלכם עומד להיות מופקע או קיבלתם הודעה מהרשויות? רוצו לבדוק את הנושא, כי נקיטת הפעולות הנכונות, בזמן הנכון, יכולה להפוך פיצויים זעומים לפיצויים של מיליונים.

**לאתר אהוד המאירי ושות' - כלכלנים ושמאי מקרקעין**

## להורדת האפליקציה של מרכז הנדל"ן לחץ כאן

לאתר החברה

רוצים לוודא שתקבלו את מלוא הפיצויים על הקרקע שמופקעת לכם? השאירו פרטים!

טלפון

שם מלא

אימייל

שלח >

### עוד בזירת הנדל"ן

רגע לפני שהבית נהרס: לא שכחתם משהו?

בשיתוף מרכז הנדל"ן



יש לכם קרקע או נכס בנוי? כדאי מאוד שתצפו בווידיאו הזה

בשיתוף מרכז הנדל"ן



### עוד בוואלה!

עושה סבוטאז' שחקני יוסטון כבר מלכלכים על הארדן



ספורט

**בן גוריון, ג'ון לנן ו...טראמפ? הבקשה ההזויה של הנשיא**

**המיקרו מטונף? השיטה הזאת תנקה אותו בשניות**

**מיגרנה – לא גזירת גורל: השיטה שתעזור לכם להיפטר מהכאבים**

הקליניקה לאירידולוגיה בהנהלת איריס גייר

**איסטנבול פתוחה - זה הזמן לפתרון טבעי וקבוע להתקרחות גברית**

בשיתוף חברת איילת גייר

**הטיפים שאתם חייבים לפני הקנייה הבאה שלכם בסופר**

בשיתוף גמדים

**לא רק פנים יפות: יעל שלביה נלחמת באנטישמיות**



קירות מתקלפים

# 100 שנה להסתדרות: האדריכלות סטליניסטית, גם השקיפות

איך הפך איגוד עובדים שראשית התארגנותו בשולי האימפריה העות'מאנית לפרויקט שאין שני לו בעולם? ואיך הצליח לרכז כמות אדירה של נדל"ן, מבני ציבור ושטחים ציבוריים - שכל אלו נסתרים מעיני הציבור תחת תקנות מיושנות של אותה אימפריה? קירות מתקלפים בעקבות ההסתדרות

דור זומר 12.12.20 11:00

השבוע לפני מאה שנה נוסדה ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל. מאז הצטופפו מייסדיה במתחם הטכניון בחיפה בחנוכה 1920, בכדי להקים ארגון על-מפלגתי לשמירה על זכויות הפועלים והעובדים בפלשתינה-א"י, ועד שהפכה להיות אחד הגופים החזקים במשק של מדינת ישראל וגם - לאחד המושמצים שבהם - עברה ההסתדרות תהפוכות רבות. צלילה ארכיונית לקורותיה היא בבחינת מדגם מייצג לאופן בו השתלטו צעירים מזרח אירופאים, שטופי רעיונות סוציאליסטים, על התנועה הציונית כולה ועל האופן בו עיצבו פיזית את המרחב הישראלי ואיתו את המזרח התיכון כולו. לא פחות.

## קראו עוד בכלכליסט:

- פחונים, קברים וצרכני זנות - מה מסתתר מתחת לכיכר אתרים?
- שוק תלפיות בחיפה: כך ננטש ונזנח סמל היזמות והחדשנות של העיר
- החיאה לפיל לבן: החיים המסתוריים המתקיימים בתחנה המרכזית החדשה בת"א

מלבד תפקידה המכריע של ההסתדרות בעיצוב אופייה של "המדינה שבדרך" ושל המדינה שלבסוף הוקמה - היא גם עיצבה את המרחב הפיזי של ישראל - באמצעות מפעל הקמה מאסיבי של מאות מבני ציבור שביקשו להפוך את מרכזי הערים של ישראל, בין אם רצו בכך ובין אם לא, לצבועים אדום או ליתר דיוק אפור של בטון חשוף. אז מה לאיגוד עובדים ולמאות רבות של מבני ציבור בכל נקודה בארץ? אז זהו, שממש לא מדובר באיגוד עובדים רגיל.

ההסתדרות ביקשה להקיף את חיי הפועל בכל צורה והבט של חיוו. מקופת החולים הכללית דרך רשת החינוך עמל, אגודת ספורט הפועלי, תנועת הנוער העובד והלומד, אולם תרבות מופ"ת, בנק הפועלים, המשביר, סולל בונה, מבטחים, שיכון ובנוי וכמובן מועצת הפועלים ונעמ"ת ועוד מוסדות וארגונים רבים - כולם ביקשו ליטול חלק ולהקיף את חיוו של המחזיק בפנקס האדום. תלכו לגבעתיים, לכפר-סבא, לראשל"צ, לרחובות, פתח-תקווה, תל-אביב, רמת-גן, חיפה, ירושלים, באר-שבע, אשדוד, הרצליה והרשימה אינה נגמרת, ותוכלו למצוא בכל אחת מהם אוסף מבנים שעד היום נעוצים בלב הערים ישראל, לצד המגדלים שמסמלים פניה אידיאולוגית חדה ימינה. בערך.

האסתטיקה האדריכלית של המבנים הללו מגוונת ותלויה בתקופות בהן הוקמו המבנים. פרופ' צבי אפרת, מהמחלקה לארכיטקטורה בבצלאל, טוען כי "ההסתדרות עודדה בעקביות מגמה בוסחת של אימוץ אופנות אדריכליות בנות-הזמן". כלומר, חלק מהמוטיבציות של ההסתדרות להיות רלוונטית וצנטרלית בישוב היהודי ובמדינה שתקום - הפכו אותה לייבואן של טכניקות, ידע וסגנונות אדריכליים ותכנוניים אירופאים מודרניים, ממש כפי שהיא - תוצר קלאסי של הלכי המחשבה המודרניים של אידיאולוגיות גדולות ושלמות. אולי שלמות מידי.

מלבד האדריכלות גם התכנון העירוני ומיקום המבנים נבחר תוך ניסיון להתמקם בלב החיים של האזרח העירוני. כך לדוגמא, בראשון לציון יושבת ההסתדרות עם קומפלקס רחב ממדים בלב הצומת המרכזי ביותר בעיר - רוטשילד ז'בוטינסקי (למרבה האירוניה). עד לא מזמן קריית ההסתדרות הייתה מרכזית ומרשימה בהרבה מבניין העיריה בראשון לציון. אבל האם זה דבר רע? תלוי את מי שואלים.



צילום: אוסף התצלומים של זולטן קלוגר

מפעל בנייה אדיר של שיכונים ומבני ציבורי על קרקעות מדינה



צילום: דוד רובינגר

בית הוועד הפועל, שנות ה-60

לבחון את הפרויקט ההסתדרותי בעיניים עכשוויות זה עוול לאותם חולמים שהפכו הזיות של 2000 שנות גלות למציאות. ביחס למצב הגיאופוליטי בפלשתינה של לפני מאה שנה מדובר באחד הפרויקטים המרשימים ויוצאי הדופן בעולם כולו. קבוצת צעירים, בני העלייה השנייה אשר עזבו את כל עולמם, ומתוך השבר הגדול של מציאות חיים בפריפריה של האימפריה העות'מאנית שהיתה בקריסה (אז החלה ראשית התארגנותה של ההסתדרות) ועם כניסת מחלפתה - האימפריה הבריטית, הצליחו לאגד את כל מפלגות הפועלים היריבות, את כל איגודי הפועלים וארגוני העובדים בארץ תחת ארגון גג שגם מייצג אותם ובמקביל, וכאן החידוש הגדול - גם מספק להם צרכי תרבות ופנאי, בריאות וספורט, ביטוח ופיננסים, דיור ומוצרי צריכה ולרבים גם פרנסה. והדברים הללו - מחייבים בינוי, תכנון, אדריכלות - מרחב.

אותם צעירים מזרח אירופאים היו חניכיה של תרבות אירופה כמו גם יציר כפיה של הפוליטיקה האירופאית דאז. כך



קופת חולים - אז היום

הם גם יבאו ארצה את הסכסוך האירופאי שבין הסוציאליזם לליברליזם. בעוד בארצות המוצא שלהם החלו לצבור תאוצה הרעיונות המרקסיסטיים והתגבשו לכדי תנועות פועלים עם שאיפות פוליטיות, אותם צעירים יהודים יצרו כאן בארץ, למרות ההגדרה העל-מפלגתית, האחדה בין השאיפות הציוניות לבין התפיסות הסוציאליסטיות הללו.

כדי להגשים את חזונו הם ביקשו מרחב ריק, קרקע בתולית להגשים בה את מהפכת הפרולטריון - רק שקרקע בתולית לא הייתה כאן. צריך לומר זאת בגלוי - בקורותיה של העלייה השנייה כמעט ואין התייחסות רצינית לתושבי המקום הפלסטינים אשר היו רבים לאין שיעור מאנשי הישוב היהודי. יתרה מזאת, בעיני אנשי הישוב הישן - אלו שחיו בירושלים, ביפו, בחברון, בטבריה בצפת ובחיפה - היחסים עם בני המקום הערבים היו יחסי שכנות טובים. בעדויות רבות הם מספרים על האירופאים שבאים להוטים מידי ושוכחים שהתנהלו כאן חיים גם לפני שהביאו ארצה חלומות גדולים על מהפכה עולמית. הלהט הקיבוצי של צעירי העלייה השנייה תואר פעמים רבות כדורסני ומנותק.

### בקיצור, קולוניאליזם

ברל כצנלסון, אביה הרוחני של תנועת העבודה, זה שנתפס כמצפן הערכי של השמאל הישראלי שלפני קום המדינה סיפר על דילמת חילופי האוכלוסין מאוחר הרבה יותר, בשנת 1936: "עניין העברת האוכלוסין עורר אצלנו ויכוח: מותר או אסור. מצפוני שקט בזה לגמרי, טוב שכן רחוק מאויב קרוב, הם לא יפסידו על ידי העברתם, ואנחנו בוודאי לא. זה מכבר סברתי כי זהו הטוב בפתרונות... אלא שלא עלה על דעתי כי ההעברה "אל מחוץ לארץ ישראל" פירושה לסביבות שכם. האמנתי ועודני מאמין כי הם עתידים לעבור לסוריה ולעיראק". בקיצור, קולוניאליזם.

בתנופה אדירה החלו אנשי העלייה השנייה והשלישית ולהקים בזה אחר זה קיבוצים, מושבים שיתופיים, ומוסדות אשר צברו כוח, נכסים ובעיקר יכולת ניהול, ארגון ופיקוח שלא היו לאף גורם אחר בארץ, מלבד אולי האויבת המרה - תל אביב. במרחב הזמן הכאוטי שבין מלחמות עולם והחלפת שלטונות אימפריאליים - התמסדות ההסתדרות והתרחבותה לשלל תחומי החיים הן אלו שאפשרו במידה רבה את שימור הידע, ובחירת האסטרטגיה שנדרשו בכדי להביא את האידיאולוגיה הסוציאליסטית משולי האפוזיציה של התנועה הציונית אל מרכז הבמה.

כה מרכזי המקום שתפסה עד שנוצר ספק זיהוי ספק תחרות בין ההסתדרות לבין המוסדות הרשמיים של הישוב. זה לא קרה במקרה: בצורה מתוכננת ומוקפדת הצליחו ברל כצנלסון, דוד בן גוריון ושותפיהם לוועד הפועל להביא את הרעיון של ארגון הפועלים הכוללני לזיהוי עם התנועה הציונית כולה. "לכבוש את התנועה הציונית. אין דרך לציונות מאשר להיכבש בידי תנועת הפועלים, ואין דרך אחרת לפועל מלכבוש את התנועה הציונית במאת אחוזיה ולהשליט בה את רוחו, במשק ובתרבות", אמר כצנלסון ברטוריקה מיליטנטית משהו כנגד הקולות הליברלים שהובילו אז את המוסדות הציונים.

בשנים הבאות - יחל המאבק שבין הרוויזיוניסטים לסוציאליסטים לעצב את המרחב הפיזי של ישראל דרך הקונפליקט





ההסתדרות לקחה חלק פעיל במדיניות פיזור האוכלוסין ובניית שיכונים הפיתוח על אופייה של הגיאוגרפיה במדינה היהודית - האם הבכורה תינתן למרחב הכפרי, כלומר לקיבוצים או שמא למרחב העירוני ולבורגנים? העלייה השלישית הביאה עמה אוכלוסייה גדולה שהתמקמה הן במרחבים הכפריים והן בערים - ואפשרה תעשיות חדשות שהצדיקו את שיכון הפועלים בערים. כך לאחר שב-1922 הוקמה שכונת בורוכוב, בגבעתיים של ימינו, על ידי פועלים שיצאו מתל אביב על אדמות קק"ל באמצעות חברת "סולל בונה", במימון "קופת פועלי ארץ ישראל" (לימים בנק הפועלים) - יצא לדרך מפעל השיכונים של ההסתדרות על בסיס אותו הדגם.

באמצעות חברת "המרכז לשיכון עובדים" שהוקמה בשנת 1927 שלימים תהפוך לחברת "שיכון", לאחר מכן ל"שיכון עובדים" ולבסוף ל"שיכון ובינוי", הקימה ההסתדרות תחילה את מעונות העובדים בתל אביב. בתוך 5 שנים שבין 1932 ל-1937 הוקמו כמעט 20 שכונות פועלים ומעונות עובדים - בדרך כלל מבנים בני שלוש קומות שהיו מסודרים סביב חצר משותפת גדולה עם צרכנייה, מכבסה ושאר חללים משותפים. קהילה סגורה בלב העיר. בהמשך, לאחר קום המדינה ועם הגעתם של גלי העלייה הגדולים - החלה במפעל מאסיבי בהרבה של הקמת קריות פועלים - ישובים קטנים המורכבים משכונות ושיכונים המסודרים סביב אותו אוסף מבני ציבור הסתדרותיים.



מעונות עובדים ברמת גן שנבנו על ידי "שיכון עובדים"

צילום: אוסף התצלומים של זולטן קלוגר

בנאום לכבוד שנת העשרים להקמת ההסתדרות טבע ברל כצנלסון את הביטוי "בניינו איננו בניין לבנים, כי אם בניין לבבות". ובכן, מבלי להיכנס לעניין הלבבות - הלבנים ישן, והרבה מהן. פרופ' צבי אפרת מתאר את ההתפשטות הגיאוגרפית של ההסתדרות ברחבי הארץ בספרו "הפרוייקט הישראלי" - באמצעות חברת "בנייני ציבור בע"מ" הקימה מאות מבני ציבור במטרה ליצור "מערכת עצבים פועלית מסועפת, האמורה לשדר את אותותיה לחברים הוותיקים ולגייס לשורותיה את העולים החדשים, נטולי ההשתייכות הפוליטית." המטרה שלהם, מתאר אפרת, הייתה "ליצור - בתוך רקמת הערים הקיימות, בחללים הריקים בלב הערים החדשות ובמרכזים האזוריים והכפריים - הצטברות של סימנים אדריכליים המנציחים את התופעה הישראלית המיוחדת של חברה הסתדרותית"

בשנים שלאחר הקמתה של המדינה נוצר מצב מעוות אותו מתאר " ספק גוף דו-ראשי ספק ראש דו-גופי", כתוצר של היחסים שבין מדינה צעירה וחסרת מוסדות ומבני ציבור לבין מערכת מסועפת, בעלת כמות אדירה של חברות, מועצות פועלים, מפעלי שיכון ובניה, תרבות וספורט ובנק עם אשראי יציב ואמין. יתרה מזאת - ראשיה של המדינה הצעירה היו גם אלו שמילאו בעבר תפקידי מפתח בשורות ההסתדרות הוותיקה והמבוססת. הם היו איבר מגופה. כך בדיוק נוצר הזיהוי הבעייתי בין שני הגופים הללו - זיהוי שיביא על ראשיה תחילה את "המהפך" ולאחר מכן את קריסת "חברת העובדים".



צילום: דוד רובינגר

ועידת מפלגת העבודה בשנת 1974 בבית ההסתדרות. הזיהוי היה טוטאלי

### מפעל הבנייה המרשים של ההסתדרות

בעשורים הראשונים לאחר הקמת המדינה הצליחה ההסתדרות להקים בפרישה ארצית, כפי שמתאר אפרת במחקרו, 68 בנייני מועצות פועלים, עשרות בתי תרבות, כ-850 סניפי קופת-חולים כללית - כלומר כמעט בכל ישוב בארץ, 11 בתי אבות של רשת "משען", מכוני השכלה דוגמת "בית ברל" סמינרים וסניפים רבים של תנועת הנוער.

אחד ממפעלי הבנייה היותר מרשימים של ההסתדרות בשנות ה-50 הוא בית הוועד הפועל הרשמי - ברחוב ארלזורוב 93 בתל אביב. הוא תוכנן בשנת 1949 על ידי קבוצת האדריכלים בראשות דב כרמי צבי מלצר, מריאן גרינהאוז, מלכיאל קוטלביץ', יצחק ישר, יצחק משה לבקוביץ', מאיר צרפתי ומארק פינטל. ונחנך בשנת 1953. מדובר אולי במבנה הממלכתי והמפואר (לשעתו) הראשון בארץ. בוודאי בממדים הללו. הסגנון האדריכלי מכונה ברוטליזם ושמו מגיע מן הביטוי הצרפתי לבטון חשוף - béton brut. לא ניתן להתעלם מן האסתטיקה הסובייטית של המבנה, יש שיכנו את הסגנון "ברוטליזם סטליניסטי", סגנון המבקש לייצר האחדה סגנונית של מבני ציבור עם שימוש בחומרים זולים דוגמת בטון חשוף מחד ורשמיות טקסטית מאידך. הסגנון הזה היה נפוץ ברחבי הגוש הסובייטי ויובא ארצה עם שינויים והתאמות לסגנון הבינלאומי. מה שבטוח הוא שהדגם האסתטי ההסתדרותי שועתק כמעט לכל מבני הציבור שהוקמו לאחר מכן ברחבי ישראל.



צילום: אילן קוסטיקה

חגיגות האחד במאה על רקע המבנה האייקוני של בית הוועד הפועל

"חברת העובדים" אז כמו היום היא הזרוע המנהלת את נכסי ההסתדרות. פעם היא הייתה החברה שדרכה עברו כל הכספים הגדולים של כל מערכת מימון הבנייה וגביית המיסים העצומה של ההסתדרות. סיפור קריסתה של חברת העובדים הוא סיפורה הידוע של הרפורמה של חיים רמון ב-1994. הוא החל עוד קודם לכן דרך מכירתם של בנק הפועלים, סולל בונה ושיכון ובינוי. אך המהלך המכריע הוא זה שהוציא את מבוטחי קופת החולים ואת קופת החולים עצמה מן ההסתדרות ובכך הצניח את הכנסותיה במאות אחוזים. מאז חברת העובדים מתעסקת בנייהול הנכסים ומכירתם בכדי לכסות את חובות הארגון. תהליך שיקומה של ההסתדרות עבר דרך אותה הפיכה שביצע רמון אבל רק דבר אחד קטן הוא שכח בכדי לסיים את הרפורמה זו - רפורמת השקיפות.



צילום: ניצן כהן

מהלך פתיחת גינת ההסתדרות. תרגיל יח"צ או צעד לעבר שקיפות?

את הגדרות של מבנה ההסתדרות ברחוב ארלזרוב בתל אביב הורידו לאחרונה ברוב הדר והודעות לתקשורת. אין מה לומר - מדובר בהצלחה, גינת ההסתדרות המחודשת התמלאה משפחות, שמיכות פיקניק וילדים מתרוצצים. בהודעה לציבור אמר יו"ר ההסתדרות ארנון בר-דוד כי מדובר "בצעד שיש בו אמירה נחרצת לגבי הדרך של הארגון הזה והמשך העשייה שלו". האמנם?

ההסתדרות ואיתה חברת העובדים הם שריד לישות המשפטית שנקראת "אגודה עות'מאנית". מה זה אומר? זה אומר שבניגוד לכל חברה או עמותה המחויבים בדיווח על נכסים, אחזקות, וניהול תקין - אגודות עות'מאניות לא מחויבות

בשקיפות. תרגיל היח"צ של הורדת החומות לגינה הוא נחמד, ואכן משרת את הציבור. אבל אפשר להרגיע מעט את ההתלהבות - מדובר היה לאורך כל הזמן בשטח ציבורי, הוא רק ניתן לנו באיחור של 67 שנה.

שרת המשפטים לשעבר, ח"כ אילת שקד, ניסתה רגע לפני עונת הבחירות להחיל תקנות שקיפות ודיווח על אגודות עות'מאניות. אלא שהמהלך נתקע בממשלות המעבר עד שהגיע לפתחו של שר המשפטים הנוכחי - וי"ר ההסתדרות לשעבר, אבי ניסקורן. כיצד המהלך טורפד? ניסקורן עדכן כי "טרם גיבש דעה בנושא".



צילום: דוד רובינגר

הפגנה בשנת 1979 במתחם ההסתדרות בארלוזורוב ת"א

העובדה היא שכיום, 2020, מאה שנים מאוחר יותר, אמנם ההסתדרות מחזיקה בהרבה פחות נכסים, אך עדיין לציבור אין מילה ומושג על מה מתחולל באלו שישנם. הזיהוי של מפלגת מפא"י ושל קק"ל כמו גם של הרשויות המקומיות בשנות ה-50 וה-60 - יצר מצב בו נמצאים עד היום נכסים בעלי חשיבות ציבורית, היסטורית או שטחי ציבור במרכזי הערים שנמכרים על ידי חברת העובדים, מעבירים ידדים ושימושים ואינם נתונים לפיקוח.

כפי שטוען אפרת, ייתכן ומדובר בהזדמנות - "הרשת ההסתדרותית - מכיוון שהייתה פריווילגית (קיבלה מהמדינה מגרשים מרכזיים בלב הערים), כוחנית (חשבה ובנתה בגדול), אקס-ממלכתית ומטא-עירונית (יצרה מתחמים אוטונומיים, מעין בועות המקיימות ביניהן זיקה מערכתית) - מורישה את המאגר האחרון של "חורים" אורבאניים, מגרשים גדולים ומרכזיים במיוחד בלי חלוקות (פרצלות) ובעלויות רבות". אפרת מסכם "בדיוק מאותן סיבות שמגרשים אלה מגרים כל כך את אנשי הנדל"ן - הם אמורים לעורר את האינטרס הציבורי, לעלות לתודעה של אזרחי העיר הישראלית כהזדמנות נדירה לשטחים ציבוריים, מבונים או פתוחים, המוגנים מפני הנורמות הספקולטיביות של ה"ערים ללא הפסקה" או לפחות מכתביים את כללי המיקוח התרבותי".

השאלה היא, האם בר-דוד ושאר אנשי הסתדרות, לרגל מאה שנה - מוכנים להצמיד סוף סוף את ארגון העובדים הגדול במשק, לעבר העולם הדמוקרטי אשר רואה בשקיפות וביקורת הזדמנות ליעילות וביסוס אמון הציבור. ההזדמנות ההיסטורית של ההסתדרות בכדי להישאר רלוונטית גם בעולם הקפיטליסטי של ימינו, ובכדי להצליח להגן על העובדים באמת, איננה טמונה בשמיכות פיקניק על מדשאה מסוגנת אלא בהשקפה, הנגשה ודיגיטציה של כל חלק וחלק בפעילות הארגונית שלה.



צילום: אוראל כהן

פרופ' צבי אפרת, המחלקה לארכיטקטורה בבצלאל

עמוד הבית &lt; נדל"ן ותשתיות

תכנון ובנייה

# אושרה תוכנית המתאר שתכפיל את השטח לפיתוח עירוני באום אל פחם

התוכנית, שאושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, כוללת תוספת של 22 אלף יחידות דיור • התוכנית תכפיל את השטח לפיתוח עירוני לכ-15 אלף דונם

## עוד בנושא

ההקלות במס שבח ומס רכישה: מי יהנה מהן ומה חשוב לדעת



גיא נרדי 14:09

ההקלות במס שבח ורכישה: מי יהנה מהן ומה חשוב לדעת

עליות בבורסה בת"א; הדולר מחפש תחתית - איך להימנע מפולחן הרכישה

הפרקליטות מתקשה למצוא אישורים של בניינים לפרויקט הרכישה

הנקראות ביותר

לרכישת מינוי

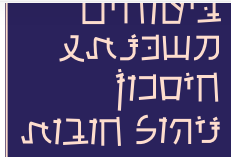
אורח

אפשרה תוכנית המתאר שתככ

### לכיס שלנו

הכתבות שיכולות לחסוך לכם כסף

לקריאה



מרגיש לכם סינית?



אום אל פחם /

צילום:

Shutterstock,

Moataz Egbaria



## הוספה לנושאים שמעניינים אותי



תכנון ובנייה



ועדה מחוזית לתכנון ובנייה



אום אל פחם

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה החליטה לאשר את תוכנית המתאר הכוללת לעיר אום אל פחם, העיר הערבית הגדולה ביותר במחוז חיפה. התוכנית משתרעת על שטח של כ-26,380 דונם וכוללת תוספת של 22 אלף יחידות דיור שייטנו מענה לאוכלוסייה בהיקף של 140 אלף תושבים. בנוסף, התוכנית מכפילה את השטח לפיתוח העירוני לכ-15 אלף דונם, תוספת של כמיליון וחצי מ"ר עבור שטחי מסחר ותעסוקה ו-800 דונם של מבני ציבור. את התוכנית ערך צוות בראשות ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ ואדר' אדיב נקאש.

## המומלצות

תיקי נתניהו | בלעדי

הפרקליטות מתקשה למצוא אישורים של היועמ"ש לחקירה בתיק



## עוד בנושא נדל"ן ותשתיות

ההקלות במס שבח ומס רכישה: מי יהנה מהן ומה חשוב לדעת

ההקלות במס שבו רכישה: מי יהנה מ

עליות בבורסה בת"א; הדולר מחפש תחתית -

הפרקליטות מתקשה למצוא אישורים של

הנקראות ביותר

לרכישת מינוי

אורח

אושרה תוכנית המתאר שתככ

שלדון אדלסון | פרשנות

הנדיב הגדול של  
השמרנים נפטר: הכדור  
עובר למרים אדלסון



יש לציין כי צפיפות המגורים המינימאלית הממוצעת ביישוב הנה כ-12 יח"ד. בחלק מהאזורים תותר צפיפות של כ-25 יח"ד לדונם.

לתוכנית הוגשו 126 התנגדויות. בין היתר, התנגד עו"ד תאופיק ג'אבארין, חבר מועצת אום אל פחם, בטענה שמועצת העיר אום אלפחם לא אישרה את התוכנית שהוחלט להפקידה ושהוועדה המחוזית אינה רשאית להפקיד את התוכנית; מחאגנה נשאת תאופיק קבל על כך ששטח בבעלותו נותר ביעוד קרקע חקלאי ולא שונה יעודו למגורים; האדריכל יונס חאזם, בשם מוחמד פאיז מחאמיד, ביקש להסדיר בנייה לא חוקית; עו"ד אייל מאמו, בשם מושב מי עמי, יצא נגד שצ"פ וטיילת המתוכננים בעבור אום אל פחם בשטח חקלאי בסמיכות לגבול מושב מי עמי.

## תוכן מקודם

איך תשפיע העבודה  
מרחוק על שוק הון?



סמיר מחאמיד, ראש העיר אום אל פחם, אומר כי הוועדה המחוזית, שאישרה את התוכנית, באה לברך ויצאה מקללת: "הגשנו התנגדויות רבות, בעיקר בעניין אזור התעשייה. על פניו ניראה לי שרוב

ההקלות במס שבו  
רכישה: מי יהנה מ

עלויות בבורסה בת"א;  
הדולר מחפש תחתית -

הפרקליטות מתקשה  
למצוא אישורים של

הנקראות ביותר



לרכישת מינוי

אורח

אפשרה תוכנית המתאר שתככ

### להשקיע בקוסטה ריקה?



נתן סטולרו

היפוך, איננו בין דו, צ"ן כי  
 "התוכנית מבטאת את רצונות  
 הנהגתה ותושביה כעיר מתקדמת  
 ואיכותית. הגדלנו את היצע שטחי  
 המגורים ושימרנו את מעמד  
 השטחים הפתוחים הסובבים אותה  
 לטובת הדור הנוכחי ולטובת  
 הדורות הבאים. יחד עם ראש העיר  
 אמשיך לקדם ולהוביל את מאמצי  
 התכנון בעיר".

## הוספה לנושאים

### שמעניינים אותי

תכנון ובנייה +

ועדה מחוזית לתכנון ובנייה +

אום אל פחם +

### אולי יעניין אותך

אחרי הקורונה:  
 היכונו לעלייה  
 הכרזת הנדל"ל  
 מנחם אייכלר

כמוסה אחת שקולה  
 לכמות הרסברטרול  
 הכרזת הנדל"ל

להקדים תרופה  
 לפרישה: המג"ד  
 הכרזת הנדל"ל

### אולי יעניין אותך

תוכן ממומן ע"י טאבולה

ממומן. שחיקת סחוס בברך - מה ניתן לעשות  
 וכיצד להמנע מניתוח

ממומן. כל מה שמעולם לא לימדו אותנו: הכירי  
 את גופך

משפט וכלכלה

אמיר חצרוני הפסיד בתביעה נגד פייסבוק;

ההקלות במס שבו  
 רכישה: מי יהנה מ

עליות בבורסה בת"א;  
 הדולר מחפש תחתית -

הפרקליטות מתקשה  
 למצוא אישורים של

### הנקראות ביותר

לרכישת מינוי	אורח	אושרה תוכנית המתאר שתככ
--------------	------	-------------------------

Dbroker | ממומן

מה גרם לאנשים  
האלו לרדת כל כך

טכנולוגיה ייחודית  
שמסייעת בשיפור

נפתח משפטו של שטיינמץ  
בז'נבה: מואשם בשוחד

גלובלי ושוקי עולם

מחקר ראשוני: החיסון  
פחות יעיל מול הווריאנט

בארץ

השעון החכם  
שמלחיץ את מותגי

לאתר וואלה!

אכלו לי, שתו לי: עם גישה כזאת גנץ לא היה  
הסיפור של הבחירות הקרובות בכלל מתחיל  
"נפלתי חזק איתו": המנחם, העו"ד והצוואה שבוטלה

צרו איתנו קשר

\*5988

אינן

פיי

ט'

-

א

IOS

ההקלות במס שבו  
רכישה: מי יהנה מ

עליות בבורסה בת"א;  
הדולר מחפש תחתית -

הפרקליטות מתקשה  
למצוא אישורים של

הנקראות ביותר

לרכישת מינוי		אורח	אושרה תוכנית המתאר שתככ
<p><b>מינוי גלובס</b></p> <p>הפעלת מינוי דיגיטלי</p> <p>רכישת מינוי גלובס</p> <p>שאלות ותשובות</p>	<p><b>עוד דרכים להתעדכן</b></p> <p>עיתון דיגיטלי</p> <p>English Website</p> <p><b>גלובס</b></p>	<p><b>גלובס פיננסי</b></p> <p>גלובס פיננסי</p> <p>תיק אישי</p> <p>ארביטראז'</p> <p>מט"ח</p> <p>אג"ח</p> <p>בורסות</p> <p>קרן נאמנות</p> <p>קרנות סל</p> <p>אופציות</p> <p>צפיה בני"ע</p> <p>הברומטר</p>	<p><b>חדשות</b></p> <p>שוק ההון</p> <p>בארץ</p> <p>גלובלי ושוקי עולם</p> <p>נדל"ן ותשתיות</p> <p>נתח שוק וצרכנות</p> <p>דין וחשבון</p> <p>גלובס טק</p> <p>דעות</p> <p>G מגזין</p> <p>The Wall Street Journal</p> <p>המשרוקית</p> <p>תיירות</p> <p>קרירה</p> <p>רכב</p> <p>פודקאסטים</p> <p>כל הכותרות</p> <p>וידאו</p> <p>המומלצות</p>
<p><b>מידע נוסף</b></p> <p>צור קשר</p> <p>הגדרות</p> <p>תנאי שימוש</p> <p>מדיניות פרטיות</p> <p>תגיות</p> <p>מונחים</p> <p>נגישות</p> <p>פרסמו אצלנו</p>	<p><b>אודות גלובס</b></p> <p>גלובס על גלובס</p> <p>דוח אמן 2020</p> <p>חברי הנהלה ומערכת</p> <p>דרושים</p> <p><b>פרויקטים ושיתופי פעולה</b></p> <p>ועידות גלובס</p> <p>גלובסקול</p> <p>באים בטוב</p> <p>אמץ חברה</p> <p>פרויקטים מיוחדים</p> <p>ההתחדשות עירונית</p>	<p><b>גלובס פיננסי</b></p> <p>גלובס פיננסי</p> <p>תיק אישי</p> <p>ארביטראז'</p> <p>מט"ח</p> <p>אג"ח</p> <p>בורסות</p> <p>קרן נאמנות</p> <p>קרנות סל</p> <p>אופציות</p> <p>צפיה בני"ע</p> <p>הברומטר</p> <p>TRADEONE</p> <p>מדדי בורסת ת"א</p> <p>אופציות המעו"ף</p>	<p><b>חדשות</b></p> <p>שוק ההון</p> <p>בארץ</p> <p>גלובלי ושוקי עולם</p> <p>נדל"ן ותשתיות</p> <p>נתח שוק וצרכנות</p> <p>דין וחשבון</p> <p>גלובס טק</p> <p>דעות</p> <p>G מגזין</p> <p>The Wall Street Journal</p> <p>המשרוקית</p> <p>תיירות</p> <p>קרירה</p> <p>רכב</p> <p>פודקאסטים</p> <p>כל הכותרות</p> <p>וידאו</p> <p>המומלצות</p>

עמוד הבית < נדל"ן ותשתיות

רחפנים

# כך יעבדו הרחפנים של יבמ שיתחזקו את גשרי הענק

במעבדות המחקר של יבמ בחיפה מפתחים את המוח של מערכת חדשה שנועדה לסייע לחברות ולממשלות בתחזוקת גשרים ומבני תשתית נוספים • כך יחליפו רחפנים את מטפסי ההרים שעד כה השתלשלו מגשרים כדי לצלם סדקים זעירים

## עוד בנושא

ההקלות במס שבח ומס רכישה: מי יהנה מהן ומה חשוב לדעת



אורי ברקוביץ' 08.01.2021

## הוספה לנושאים שמעניינים אותי



רחפנים



יבמ



תשתיות



הרחפן ליד גשר  
ארסונד בין שבדיה  
לדנמרק. לזהות  
סדקים זעירים /  
צילום: IBM  
Research

## המומלצות

תיקי נתניהו | בלעדי

הפרקליטות מתקשה  
למצוא אישורים של  
היועמ"ש לחקירה בתיק  
1000



המשבריסט | דעה

בזמן שפרטנר התרכזה  
בתקלה הטכנית, התברר  
שהבעיה יותר גדולה



שלדון אדלסון | פרשנות

הנדיב הגדול של  
השמרנים נפטר: הכדור  
עובר למרים אדלסון



ב-1 ביולי בשנת 2000, בתום חמש שנות עבודה, נפתח לתנועה מעל מצר ארסונד בין דנמרק לשבדיה גשר ארסונד. הגשר, שאורכו הכולל קצת פחות משמונה קילומטרים, הוא הארוך באירופה. זהו מבנה-על עם שתי מסילות רכבת וארבעה מסלולים למכוניות, מנהרה ואי מלאכותי. אתם אולי מכירים אותו מהסדרה הדנית "הגשר".

20 שנה לאחר שנבנה, כדי שהגשר לא יזדקן מהר מדי, מוכרחות להתבצע בו עבודות תחזוקה יסודיות ללא הפסקה. עד כמה ללא הפסקה? באוקטובר בשנה שעברה החלו עבודות הצביעה של הגשר, בשתי שכבות. העבודות יימשכו 13 שנה, וכשיסתיים הפרויקט בשנת 2032 - יתחילו מיד לטפח אותו מחדש.

## תוכן מקודם

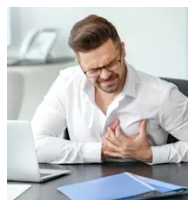
**האלגוריתם שמסייע לנהל ביעילות מידע בענן**

נתן סטולרו



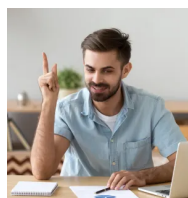
**כך אפשר למנוע אירוע רפואי בשעות העבודה?**

יובל ניסני



**איך תתאימו את האסטרטגיה העסקית לתקופה?**

נתן סטולרו



כבד של תחזוקת תשתיות. חלק חשוב בתחזוקה הוא איתור ליקויים מראש. קריסת הגשר בגנואה שבאיטליה לפני כשנתיים הזכירה לכולנו את חשיבות איתור הליקויים.

איך מאתרים סדקים בגשר? עד כה זה נעשה באופן ידני, על ידי צלמים שנתלים בסנפלינג ומצלמים את הגשר נדבך-נדבך, במאמץ לאתר סדקים כשהם עוד קטנים ביותר - מילימטרים ספורים.

מדובר במשימה לא פשוטה. הצילום נמשך זמן רב והתלות בעבודה ידנית גורמת לכך שלא תמיד ברור היכן ומאיזו זווית ומרחק בדיוק צולמה התמונה. הצלמים סובלים מקשיים רבים גם בשל תנאי העבודה - רוחות עזות ורטיבות. לפעמים הדפים שבהם נוררית הצלמה נושמות אוטו

מערכת חדשה לרחפנים של ענקית הטכנולוגיה IBM, שמרכיבים מרכזיים בה מפותחים במעבדות החברה בחיפה, אמור לתת מענה לאתגרים הללו. זאת, תוך שימוש בטכנולוגיות המתקדמות ביותר של בינה מלאכותית (AI) לצורכי ניווט, ושל ראייה ממוחשבת לצורך ניתוח ועיבוד התמונות. הרחפנים עצמם הם מוצרי מדף.

המערכת כבר בשימוש של חברת התשתית Sund & Baelt, שמפעילה, בין היתר, את גשר ארסונד, ובונה את המנהרה השקועה הארוכה בעולם, באורך 18 ק"מ, בין דנמרק לגרמניה. באיטליה, IBM עובדת בשיתוף Autostrade per l'Italia כדי לנהל את התחזוקה של אלפי כבישים, גשרים ומנהרות ברחבי המדינה, בהיקף של 7.5 מיליארד אירו.

## אולי יעניין אותך

תוכן ממומן ע"י טאבולה

ממומן. איזו חיה מאמצים יותר ויותר ישראלים?

ממומן. עברתם את גיל 45? השקעה באודסה תסדר לכם את הפנסיה

נדל"ן

צוות שרים קבע: כניסת פועלים פלסטינים מהרשות לא תימנע בסגר

נדל"ן

מדוע נכשלו עשרות מכרזי קרקעות בירוחם, Why Smarter Roads, Bridges and Tunnels are Good for Eco...

ממומן - בערוצי ערוץ 10



נרשמים וקור

כל ניתוחי העומק, המומחים ומגוון הדעות שישאירו אותך בתמונה

## עוד בנושא נדל"ן ותשתיות

ההקלות במס שבח ומס  
רכישה: מי יהנה מהן ומה  
חשוב לדעת

הטרנד הכפרי: הביקוש  
לבתיים צמודי קרקע  
בפרברים מזנק

חשבתם שהעבודה מהבית  
תכריע את שוק המשרדים?  
תחשבו שוב

**מקודמה** מציעות קרנות חוב  
מגובות נדל"ן למשקיעים?

## הרחפן מצלם, המעבדה מפענחת

המערכת שפיתחה יבמ משתמשת  
ברחפנים כדי להחליף חלק  
מהעבודה הידנית שמבוצעת כיום.  
החלק שבו נכנסת לתמונה  
המעבדה בחיפה, הוא מערכת  
המחשב שדואגת לנווט את הרחפן  
אל יעדיו באופן מדויק ואוטומטי.  
חלקה של המעבדה בציריך הוא  
לדאוג לפיענוח התמונות. שם  
אחראים על ניתוח התמונות  
בחיפוש אחר רמזים לסדקים  
הקטנים ביותר.

המערכת של יבמ נקראת IBM  
Maximo for Civil  
Infrastructure. הרחפן שהיא  
שולחת יוצא למשימה כשהוא כבר  
מכיר את הנכס - את המבנה  
והנהגדות הקריטיות שבו. והוא גם

לאתר וואלה!

אכלו לי, שתו לי: עם גישה כזאת גנץ לא היה  
הסיפור של הבחירות הקרובות בכלל מתחיל  
"נפלתי חזק איתו": המנח, העו"ד והצוואה שבוטלה



בניגוד למטפסי ההרים שביצעו את המשימה באמצעות סנפלינג במשך כחודש ימים.

הרחפן תמיד ידע לגשת לנקודה ולצלם מאותה זווית ואותו מרחק כדי לאפשר דיוק מרבי ומעקב יעיל. המידע העשיר שמתקבל מאפשר לבנות לכל נכס תוכנית תחזוקה ויכולת חיזוי - איזה גשר צריך בדיקות תכופות ואיזה פחות, איפה צריך לטפל בכל סדק זעיר ואיפה יש פחות דחיפות לבצע זאת, למשל.

## "עיבוד גם בזמן הרחפן טס"

בשיחה עם "גלובס" סיפרה נילי גיא (איפרגן), ראש צוות במעבדת המחקר של יבמ, כי הצוות בראשותה עובד על הפתרון כבר כארבע שנים. גיא אומרת כי "יש שתי דרכים לעשות עיבוד תמונה. אפשר שהרחפן יצלם ויאסוף את כל התמונות, ואז בינה מלאכותית תמצא סדקים בעיבוד אחרי הטיסה. דרך נוספת - מעניינת יותר - היא לעשות עיבוד של התמונות גם בזמן שהרחפן טס", אומרת גיא, "בזמן שהוא טס הוא מצלם ומעביר את המידע או למחשב על הרחפן עצמו, או לסמארטפון עם שבב בינה מלאכותית".



נילי גיא (איפרגן), ראש צוות ביבמ.  
"הרחפן יכול לשנות מסלול בזמן טיסה" /  
צילום: IBM

במקרה של שימוש בטלפון, היא מסבירה, "הטלפון - 'מסתכל' על התמונות ואם הוא 'רואה' שיש בתמונה מסוימת, במיקום מסוים, בעיה כמו סדק חמור, אזי הוא 'יגיד' לג'ויסטיק של הרחפן - 'חזור לנקודה הזו שבה היה את הסדק ותצלם מעוד זוויות, או תתקרב אליו יותר'".

אף שהמשימה אינה קבועה

## מה בעצם הייחוד של העבודה שלכם לעומת שירותים דומים של ניטור באמצעות רחפנים?

גיאי: "היכולת לייצר אוטומטית סריקה של מבנה. הדיוק מאוד חשוב. יש חשיבות גדולה להבין איפה הסדק נמצא, לאן צריך להגיע. הכוונה בסדקים זה ממש למילימטרים בודדים או פחות".

לדבריה, "גם המבנים עצמם מסבכים את האתגר, משום שהם לא תמיד ישרים, ולעתים עמוסי מכשולים סביבם. יש רוחות שמזיזות את הרחפן וצריך לתקן את המסלול. זה אתגר לכשעצמו לפתח אלגוריתמים לניווט שיאפשרו לרחפן לבצע סריקה חוזרת, זאת אומרת לעשות את אותה סריקה שוב מחדש כדי להשוות תמונות. היכולת לחזור מאוד משמעותית".

## רקע: העלויות הגבוהות של תחזוקת התשתיות

### המדריך המעשי לכיס שלנו

הכתבות שיכולות לחסוך לכם כסף

פנסיה ביטוחים חיסכון משפחה זיהום חובות

מרגיש לכם סינית?

על פי דוח שפורסם בשנה שעברה, על 47 אלף גשרים בעולם נחשבים "לקויים מבחינה מבנית". ברחבי העולם, מזג האוויר הופך אלים יותר וחדדות המערכות מייצרת

התקציבים לאפיקים אחרים.  
 התאחדות המהנדסים האזרחיים  
 בארצות הברית העריכה כי נכון  
 לשנת 2015, היה במדינה פער  
 בשווי 2 טריליון דולר בהשקעות  
 בתשתיות.

על רקע המשבר הכלכלי שהביאה  
 הקורונה, בעולם מנסים למצוא  
 דרכים שונות לאתחל את הצמיחה  
 הכלכלית ואחד האפיקים יהיה  
 בתחום חידוש התשתיות. האיחוד  
 האירופי למשל הכריז לאחרונה על  
 קרן הבראה בסך 750 מיליארד  
 אירו והשווקים המתעוררים צפויים  
 להשקיע 2.2 טריליון דולר  
 בתשתיות בכל שנה במהלך 20  
 השנה הבאות. לכן במקביל  
 מתעורר צורך הולך וגובר  
 בפתרונות שיסייעו לקצר את לוחות  
 הזמנים, לדייק את העבודה, וגם  
 לחסוך בעלויות.

**גלובס** *fe* **הוספה לנושאים**

**שמעניינים אותי**

**רחפנים** (+) **יבמ** (+)

**תשתיות** (+)

**אולי יעניין אותך**

**אלה השכונות  
 שמדורגות בצמרת  
 הקניין והדיור**

## VINIA מסייעת בשיפור זרימת הדם

## להקדים תרופה לפרישה: המג"ד

השוואת תיק השקעות בין  
כל בתי ההשקעות הגדולים  
Skn - הפורטל הצומח במדינה | ממומן

השעון החכם שמלחיץ את  
מותגי השעונים הגדולים  
GX Smartwatch | ממומן

## טכנולוגיה ייחודית שמסייעת בשיפור

## מה גרם לאנשים האלו לרדת כל כך

מארגנות קבוצת רכישה  
ביהוד נקנסו ב-1.7 מיליון  
נדל"ן ותשתיות

בענף הבנייה נושמים  
לרווחה אחרי שהוחלט  
נדל"ן ותשתיות


## עקרונות ההשקעה של וורן באפט

**צרו איתנו קשר****\*5988**

אינן פיי ט' - א IOS

RSS דואר אדום

**חזרה למעלה ^**

<b>חדשות</b>	<b>גלובס פיננסי</b>	<b>עוד דרכים להתעדכן</b>	<b>מינוי גלובס</b>
שוק ההון	גלובס פיננסי	עיתון דיגיטלי	הפעלת מינוי דיגיטלי
בארץ	תיק אישי	English Website	רכישת מינוי גלובס
גלובלי ושוקי עולם	ארביטראז'		שאלות ותשובות
נדל"ן ותשתיות	מט"ח		
נתח שוק וצרכנות	אג"ח		
דין וחשבון	בורסות		
גלובס טק	קרן נאמנות		
דעות	קרנות סל		
G מגזין	אופציות		
The Wall Street Journal	צפיה בני"ע		
המשרוקית	הברומטר		
תיירות	TRADEONE		
קריירה	מדדי בורסת ת"א		
רכב	אופציות המעו"ף		
פודקאסטים			
		<b>אודות גלובס</b>	<b>מידע נוסף</b>
		גלובס על גלובס	צור קשר
		דוח אמון 2020	הגדרות
		חברי הנהלה ומערכת	תנאי שימוש
		דרושים	מדיניות פרטיות
			תגיות
		<b>פרויקטים ושיתופי פעולה</b>	מונחים
			נגישות
		ווידוח גלובס	פרסמו אצלנו

נרשמים וקור

כל ניתוחי העומק, המומחים ומגוון הדעות שישאירו אותך בתמונה

פרויקטים מיוחדים

ההתחדשות עירונית

נרשמים וקור

כל ניתוחי העומק, המומחים ומגוון הדעות שישאירו אותך בתמונה