

Circular Openings: From Boats to Contemporary Architecture



Written by **Eduardo Souza**

about 23 hours ago

[Share](#)

There are two main reasons why boat windows are round. They are easier to seal and, above all, more resistant to the high pressure that water exerts on them. This is because living corners are places where tensions are naturally concentrated, weakening the structure as a whole. This is also why aircraft windows are small and round; high pressures are better distributed in curved shapes, reducing the likelihood of cracks or breaks.

In architecture, circular openings are quite old. The **Oculus**, a type of circular window, has been a feature of classical architecture since the 16th century. Also known by the French expression *oeil de boeuf* (bull's eye), circular or semi-circular openings are formed from the construction of masonry arches, which allow for the creation of openings only by locking the constitutive pieces. Over time and following the incorporation of new technologies and development of construction knowledge, creating rectangular openings in buildings has become easier, more efficient, and cheaper than creating round ones. However, these circular windows still continue to figure in a multitude of projects.

MORE ARTICLES



Landscaping on an Urban Scale: 12 Linear Park Projects



The New Cool in Parking Garage Design



The Diverse Scales of "Green" in Chinese Urbanism

[More Articles »](#)

MOST VISITED



J House / y0 Design Architect



How to Break the Rules That Limit Your Designs



Red Sea International Airport by Foster + Partners Under Construction in Saudi Arabia

Save



Fiber Cement Facade
Panel Tectiva|EQUITONE



Metal Fabric – Decorative
Interior Walls|Kriskadecor

In the realm of modern architecture, we would be remiss to fail to mention [Louis Kahn](#) and the various iconic circular openings created in his designs. In the [Maison Bordeaux](#) project, a few decades later, Rem Koolhaas proposed a house that was a compilation of three distinct overlapping volumes with a complex structural arrangement. Both in the basement and on the second floor, the structure is punctuated by several circular openings, some operable, others fixed.

Despite being used more for aesthetic than functional reasons, circular windows are quite common in contemporary architecture, ranging across the most diverse scales and purposes. In the [estudio eyc](#) project in Spain, for example, the architects used recycled aluminum portholes from an old boat, which gave the building near the sea a unique look.



The most common use of circular frames is to harmonize with the other shapes of the project. [Bernard Tschumi](#), in his project for the Binhai Science Museum, designed the building as a series of large scale cones. The frames, all circular, balance with the curved volumes of the monumental building.

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

There are times when circular openings work to break the stiffness of the built volumes or their facades. In the X-TU project for the [Commissariat of Police in France](#), a series of portholes lined with opalescent cylinders punctuate the facade and illuminate it at night. In [Singapore, in the “Design Orchard” Incubator](#), circles were included to liven up a gable: “Concrete walls are strategically perforated with circular openings and built-in precast concrete frames to allow for light, views, ventilation, and even store windows through the concrete wall without affecting structural integrity.” In [Vultureni House, by TECON Architects](#), the rigor of straight shapes is combined with playful circular openings that accompany it along the facade to the main entrance. In a [multifamily project in Australia by BKK Architects](#), six large glass windows perforate the facade, introducing formal creativity and reducing the overall mass of the building to make it sit more amicably in its lower-profile built environment.

[Save](#)

Home



Projects



Products

Folders



Feed

For an elementary school in the Netherlands, by [Moke Architecten](#), circular frames and a red scale-like coating give the building a unique expression that highlights it within its surroundings and emphasizes its public function. In China, a huge educational building with a library, theater, and other programs attracts attention due to its shape and colors. The sloping roof and pointed skylights of the [OPEN Architecture's Pinghe Bibliotheater](#), together with ship-inspired portholes and the attractive blue color, leave a strong impression on passers-by.



Folders



At [Nartarchitects' Lookout Tower at Galyateto](#), the approach is different. The project is an observation tower on a national tourist route that crosses northern Hungary between hills. “In the inner core of the extension's concrete structure are 3 camping shelters illuminated with colored circular windows, creating a special environment for hikers who wish to rest a little during their journey.”

Save



Folders



portals, the circular mirrored windows on the facade accentuate the motif of a camera's monocle.”

In the project for [Mr. Barrett's House](#), the option was to highlight and differentiate the new from the old. According to the architects, “in terms of preservation and renovation, the palimpsestic character of such a building is fully assumed. Its history and nature are made up of successive layers that shape its life. This is one of the reasons for creating round holes in the facade. They affirm their contemporaneity that will disappear with time and become part of the building's vernacular nature.”

In the [Prague waterfront revitalization project](#), led by the [petrjanda / brainwork office](#), the project focused on the reconstruction of 20 riverside wall vaults (originally ice storage areas). Instead of creating classic interiors, the vaults merge with the outside and maximize contact between the riverside area and the river, with the stone closures having been knocked over and replaced by large-format round glass windows that open by diagonal rotation inside the frame.

Save

Openings and circular frames can represent a certain extra difficulty and higher construction costs



Home



Projects



Products

Folders



Feed

You May Also Be Interested In...

WINDOWS

WINDOWS

WINDOWS

WINDOWS

batimet
Wood-Aluminum
Window - TA35 FO

Reynaers Aluminium
Window Systems -
CS 77

swissFineLine
Sliding Windows -
Even

Alspec
Front Glazed
Framing System...

Image gallery

 Share

About this author



Eduardo Souza

Author

FOLLOW

#TAGS

News

Articles

Architecture

Windows

Materials

Save



Folders



<https://www.archdaily.com/957710/circular-openings-from-boats-to-contemporary-architecture> ISSN 0719-8884

BROWSE THE CATALOG

WINDOWS

BUILDING MAINTEN...

BRICKS

BATHROOM ACCESS...

batimet
Wood-Aluminum
Window - TA35...

Falcon Lifts
Falcon Spider Lifts
in Shanghai Mix...

Randers Tegl
Facing Bricks -
Ultima RT 152

The Splash Lab
Soap Dispenser -
Pump

DOORS

STONES

MEMBRANES

DOORS

C.R. Laurence
Monterey Bi-
Folding Glass W...

Cosentino
Surfaces -
Prexury®

Effisus
Facade Protection
- Ecofacade SA-...

Sky-Frame
Insulated Sliding
Doors - Sky-Fra...

MINERAL / ORGANIC...

DOORS

GAS

BENCHES / TABLES

KEIM
Mineral Wood
Stain - Lignosil®...

dormakaba
Entrance Doors -
ESA500

Focus
Fireplaces -
Gyrofocus Gas

UrbaStyle
Concrete Bench -
In and Out

[More products »](#)

Save



Folders





Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS [?](#)

Name

Be the first to comment.

[Subscribe](#) [Add Disqus to your site](#) [Add Disqus](#) [Add](#) [Do Not Sell My Data](#)

Save



Home



Projects



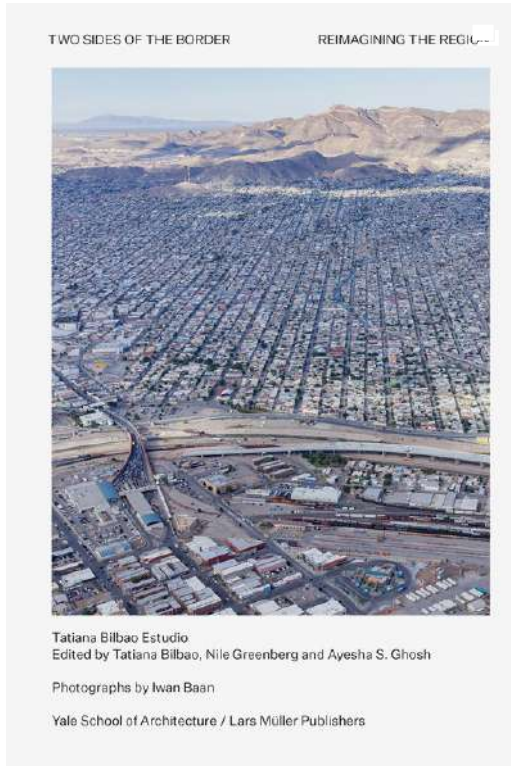
Products

Folders



Feed

Two Sides of the Border. Reimagining the Region



7 days ago

Share

Under the direction of Mexican architect Tatiana Bilbao, thirteen architecture studios and students across the United States and Mexico undertook the monumental task of attempting to capture the complex and dynamic region of the US/Mexican border. Two Sides of the Border envisions the borderland through five themes: migration, housing and cities, creative industries, local production, tourism, and territorial economies. Building on a long-shared history in the region, the projects covered in this volume use design and architecture to address social, political, and ecological concerns along the shared border.

Featuring essays, student projects, interviews, special research, and a large photo project by Iwan Baan, Two Sides of the Border highlights the distinct qualities of this place. Altogether the book uses the tools of architecture, research, and photography to articulate an alternate reality within a contested region.

- ESSAYS
- PHOTOGRAPHS — IWAN BAAN
- MAPS
- STUDIO INDEX

MORE CRITICISM



Mediating Environments: Fundamental and Radical Environmental Conditions in the Arctic



Architecture on Common Ground. The Question of Land: Positions and Models



Linear Thought Condensation

[More Criticism »](#)

MORE ARCHITECTURE BOOKS



Backroads Buildings In Search Of The Vernacular



Of Barns and Palaces



Architecture on Common Ground. The Question of Land: Positions and Models

[More Architecture Books »](#)

Save



Title

Two Sides of the Border. Reimagining the Region

Author

Tatiana Bilbao, Ayesha S. Ghosh, Nile Greenberg

Publisher

Lars Müller Publishers

Publication year

2020

Binding

Paperback

Language

English



How to Break the Rules That Limit Your Designs

Red Sea International Airport by Foster + Partners Under Construction in Saudi Arabia

BUY NOW

MOST VISITED PRODUCTS



ah!60 - Performance|panoramah!®



Fiber Cement Facade Panel Tectiva|EQUITONE

Metal Fabric – Decorative Interior Walls|Kriskadecor

Image gallery

Share

#TAGS

- Architecture Books
- Criticism
- History
- Landscape
- Urban & Land Use Planning

Text Message Html

Cite: "Two Sides of the Border. Reimagining the Region" 24 Feb 2021. ArchDaily. Accessed 3 Mar 2021. <https://www.archdaily.com/957280/two-sides-of-the-border-reimagining-the-region> ISSN 0719-8884

Save



Folders



batimet
Wood-Aluminum
Window - TA35...

DOORS

Falcon Lifts
Falcon Spider Lifts
in Shanghai Mix...

STONES

Randers Tegl
Facing Bricks -
Ultima RT 152

MEMBRANES

The Splash Lab
Soap Dispenser -
Pump

DOORS

C.R. Laurence
Monterey Bi-
Folding Glass W...

MINERAL / ORGANIC...

Cosentino
Surfaces -
Prexury®

DOORS

Effisus
Facade Protection
- Ecofacade SA-...

GAS

Sky-Frame
Insulated Sliding
Doors - Sky-Fra...

BENCHES / TABLES

KEIM
Mineral Wood
Stain - Lignosil®...

dormakaba
Entrance Doors -
ESA500

Focus
Fireplaces -
Gyrofocus Gas

UrbaStyle
Concrete Bench -
In and Out

[More products »](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

What Do Real Estate Trends Tell Us About the Migration Back to Cities?



Written by Kaley Overstreet

5 days ago

Share

Almost one year into the COVID-19 pandemic, life is starting to feel like it might regain its sense of normalcy. With promising vaccines being slowly rolled around the globe, the focus is shifting away from the immediate, and into what the future looks like- including where people want to live. At the beginning of the pandemic, stories all across the media claimed that cities were dead, people were leaving as a permanent measure of safety and well-being, and that the real estate market would experience a long and slow recovery to the boom it had experienced in the pre-pandemic world. But there's been a shift, and it's happening fast- people are returning to cities almost as suddenly as they once left them.

Although it's true to say that some city residents are now favoring a long-term future in suburbs where they can trade a small high-rise apartment for the sprawling space of a single-family home and a front yard, it's yet to be determined how long this change will last. There are still too many unknowns about what our daily routines will look like, how cities might change for the better, and how the predicted future of hybrid work will impact our daily lives. There's still a belief that the social distancing measures will remain prevalent in our society, and in cities where it's hard to carve out your own small space at an affordable price, many people were convinced that this was the opportune time to leave.

MORE ARTICLES



Landscaping on an Urban Scale: 12 Linear Park Projects



Green Interiors Trends From Around The World



The Fundamentals of Projecting Plans

[More Articles »](#)

MOST VISITED



J House / y0 Design Architect



How to Break the Rules That Limit Your Designs



Red Sea International Airport by Foster + Partners Under Construction in Saudi Arabia

Save



Home



Projects



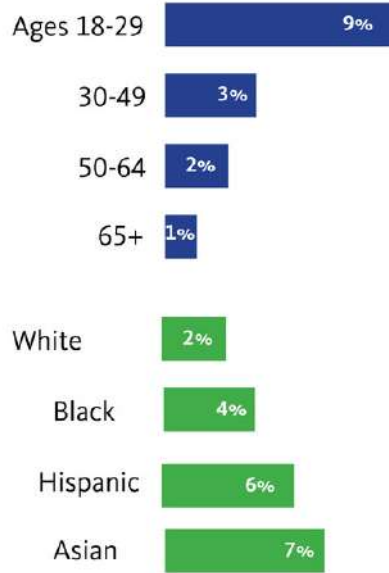
Products



Folders



Feed



Data via Pew Research Center



Fiber Cement Facade Panel Tectiva|EQUITONE



Metal Fabric – Decorative Interior Walls|Kriskadecor

Data collected by the [Pew Research Center](#), a Washington D.C.-based think tank, shows that nearly one in ten young Americans moved during the pandemic for a number of reasons. Some college students moved back home after universities shuttered their campuses, families moving closer together to assist with child care, vacation homes being turned into more permanent residences, and most of all, those who faced job losses moving to cities that had more stable employment opportunities. There are many ways to measure how people move in and out of urban cores, from requests to the USPS to change addresses, data compiled by moving companies, and even the amount of garbage collected by waste removal companies can be indicators of population increases and declines. Perhaps nothing paints the picture better than data from the real estate market that shows what people are buying and renting, and at what scale.

Related Article

[Why It's Not Quite Time to Give Up City Living](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed




Reports from brokers all across New York City, in particular, are all aligned on what the future holds for cities. With vaccines slowly rolling out, people are regaining their confidence in the cities they once lived in, and as rents continue to fall from those who left at the first sign of disruption, the once unaffordable neighborhoods more within reach. The median effective rent for a Manhattan apartment declined this past fall to \$3,036- an astonishing 11% drop from a year ago. In search of more space but the desire to remain in the city also stayed prevalent, with many New Yorkers moving away from Manhattan and into the outer boroughs of Brooklyn and Queens where housing prices have also declined, leaving an abundant market. Many apartment rentals are beginning to offer one, two, or even three months of free rent and assistance with covering moving fees just to get residents in their doors and units occupied.

Additional data from SERHANT., a full-service real estate brokerage firm, shows that the luxury market is also on the rise. Their SERHANT. Signature report reveals that 106 units were sold in 2020 with a median sales price of \$16,050,000. Isolating the ultra-prime condominium market, 2020 was actually the strongest year on record, with the most sales recorded in a single year. "Vaccinations have begun, financial markets remain strong, mortgage rates are near historic lows, and market

Save

Regardless of budget, all of this points to the initial flight out of the city ebbing, and residents eyeing the markets. While the grass might literally be greener in the suburbs, there's something about living and working in a city that seems to draw people back in. The desire for a new lease on life seems to be less prevalent while the need for a new lease on a place to live returns.

We invite you to check out ArchDaily's coverage related to [COVID-19](#), read our tips and articles on [Productivity When Working from Home](#) and learn about technical recommendations for [Healthy Design](#) in your future projects. Also, remember to review the latest advice and information on [COVID-19](#) from the [World Health Organization \(WHO\)](#) website.

 Share

About this author



Kaley Overstreet

Author

FOLLOW

#TAGS

- News
- Articles
- New York City
- Washington DC
- The Future Of Cities
- Real Estate
- Migration
- Urban Planning
- Cities
- Architecture
- Residential
- Housing
- Coronavirus
- COVID-19

Cite: Kaley Overstreet. "What Do Real Estate Trends Tell Us About the Migration Back to Cities?" 26 Feb 2021. ArchDaily. Accessed 3 Mar 2021. <<https://www.archdaily.com/957621/what-do-real-estate-trends-tell-us-about-the-migration-back-to-cities>> ISSN 0719-8884

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

batimet
Wood-Aluminum
Window - TA35...

DOORS

Falcon Lifts
Falcon Spider Lifts
in Shanghai Mix...

STONES

Randers Tegl
Facing Bricks -
Ultima RT 152

MEMBRANES

The Splash Lab
Soap Dispenser -
Pump

DOORS

C.R. Laurence
Monterey Bi-
Folding Glass W...

MINERAL / ORGANIC...

Cosentino
Surfaces -
Prexury®

DOORS

Effisus
Facade Protection
- Ecofacade SA-...

GAS

Sky-Frame
Insulated Sliding
Doors - Sky-Fra...

BENCHES / TABLES

KEIM
Mineral Wood
Stain - Lignosil®...

dormakaba
Entrance Doors -
ESA500

Focus
Fireplaces -
Gyrofocus Gas

UrbaStyle
Concrete Bench -
In and Out

[More products »](#)

0 Comments

ArchDaily

Disqus' Privacy Policy

Login ▾

Recommend

Tweet

Share

Sort by Newest ▾



Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS

Name

Be the first to comment.

Subscribe

Add Disqus to your site [Add DisqusAdd](#)

Do Not Sell My Data

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

כלכליסט

בלעדי לכלכליסט

במקום מחצבות: המדינה שוקלת לייבא חצץ לישראל

במשרד האנרגיה חוששים שעד שנת 2025 יוצר מחסור בחצץ בשל סגירת מחצבות שהתרוקנו. בעלי מחצבות: "היבוא יוביל לעליית מחירים בגלל עלויות השינוע". גורמים בענף: "בעלי המחצבות אשמים; מערימים קשיים על פתיחת מחצבות חדשות"

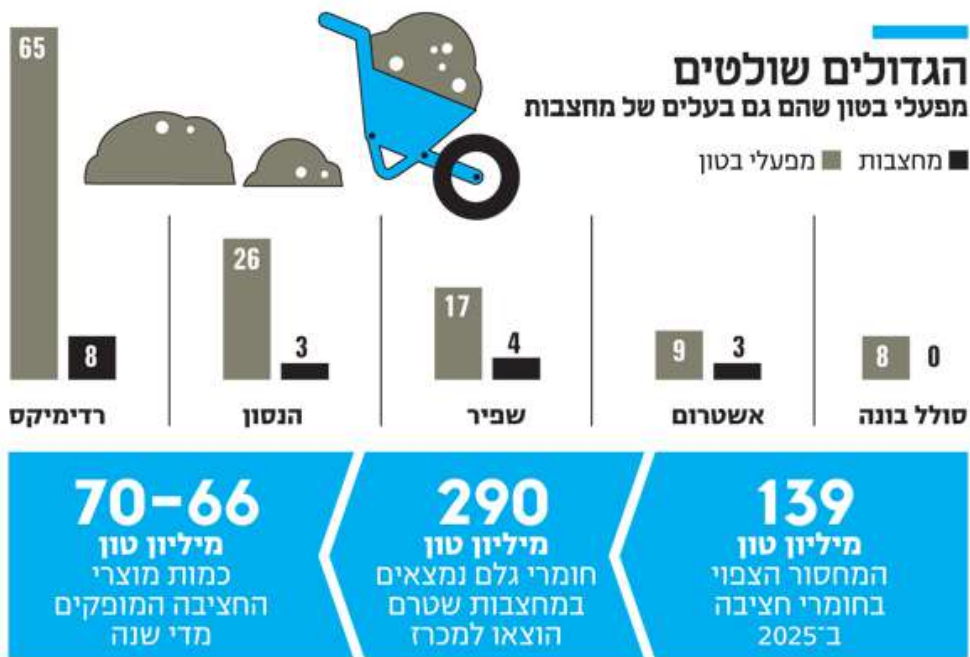
06:58 02.03.21 אמיתי גזית

משרד האנרגיה בוחן את ההיתכנות הכלכלית של יבוא חצץ (אגרגטים) שמשמש לייצור בטון והקמת תשתיות. היבוא מתוכנן דרך נמלי הים, בעיקר מיוון וטורקיה, וכן ממצרים וירדן דרך מעברים יבשתיים.

קראו עוד בכלכליסט:

- בשם הנגיף: הממשלה מייבשת את שיקום הנוף והסביבה
- הירוקים דורשים את שיקום המחצבות: "דווקא עכשיו הציבור מגלה את הסביבה ליד הבית"
- יכפלו התמלוגים שבעלי המחצבות משלמים למדינה

המהלך נועד להבטיח אספקה סדירה של חומרי חציבה, בשל החשש שעד 2025 יסגרו מחצבות נוספות וצפוי מחסור חמור בחצץ באיכות המתאימה לתערוכות בטון ואספלט. כמו כן, בענף מעריכים שיבוא של חצץ מחו"ל יפחית את כוחם של בעלי המחצבות החזקים כרגע, המערימים קשיים על פתיחת מחצבות חדשות.



מקור: דו"ח מבקר המדינה 2020

הגדולים שולטים

במשרד האנרגיה ציינו כי היבוא נשקל בעקבות עליית מחירי התמלוגים שמשלמים בעלי זיכיון להפעלת מחצבה בישראל. להפקת חצץ בארץ פועלות מחצבות עם שני סוגים של רישיונות. הוותיקות משלמות תמלוגים על פי תנאי רישיון שהוקצה להן בפטור ממכרז והחדשות פועלות משנת 2000 על פי הרשאה לחציבה שמתקבלת לאחר מכרז שבו מתחרים על גובה התמלוג.

בשנת 2019 שולמו בסך הכל כ-250 מיליון תמלוגים על חצץ בעוד שתעשיית המחצבות מגלגלת 2 מיליארד שקל בשנה, ותעשיית מוצרי הבנייה, שהחצץ משמש עבורה חומר יסוד, מגלגלת בשנה כ-18 מיליארד שקל.

מחסור בחומרי חציבה

במשרד האנרגיה מסבירים כי החשש הוא מפני מחסור בחצץ שיגיע לשיא עד שנת 2025. בדוח שפרסם מבקר המדינה במרץ 2020 הוא קבע כי עד שנת 2025 יהיה מחסור מצטבר של כ-139 מיליון טון. בשנת 2019 היה היקף הכרייה מ-33 מחצבות בישראל ומחצבות ישראליות בשטחי יהודה ושומרון כ-55 מיליון טון חומרי מחצבים.

בנוסף, מדי שנה נכנס לישראל 15-10 מיליון טון ממחצבות פלסטיניות שאינן בבעלות ישראלית. 80% מהמחצבים האלה הם חצץ שמיועד ברובו למפעלי בטון, לקבלני תשתית ולמפעלי אספלט. במסמך שהעביר בדצמבר 2020 משרד הבינוי והשיכון לרמ"י נכתב כי כבר עתה נדרשים מדי שנה 63 מיליון טון חצץ לבטון לבנייה למגורים וכי "בתרחיש מצומצם של תוספת 50 אלף יח"ד בשנה כבר כעת מתקיים מחסור בחומרי חציבה".

מנהלי המחצבות טוענים כי יבוא אינו הפתרון למחסור. הם דורשים כי משרד האנרגיה ורמ"י יאיצו את הליכי תכנון ושיוק מחצבות חדשות והעמקת מחצבות קיימות. לדברי עופר לוסיטינג, יו"ר פורום יצרני חומרי מחצבה בהתאחדות התעשייתיים, היבוא יוביל בטווח הרחוק לעליית מחירים משום שהמרכיב העיקרי בעלות החצץ הוא השינוע. הובלתו דרך הים תוביל לכך שטון יעלה כ-60 שקל לעומת 35 שקל בממוצע היום. לדבריו מספר המחצבות בישראל בצניחה מתמדת בעקבות החלת חוק חובת מכרזים על המחצבות.

בעקבות חוק חובת המכרזים, רמ"י החלה לקצוב את פרק הזמן שבו ניתנה לחברה הרשאה לחציבה. בתום התקופה הקצובה המחצבה מוחזרת למדינה ואמורה לצאת להליכי מכרז. ב-5 השנים הקרובות תפוג תקופת ההרשאה של רוב המחצבות ועד 2025 יישארו רק 10 מחצבות. התעשייתיים טוענים כי אם רישיון הכרייה יובטח מראש, ליזמים תהיה מוטיבציה כלכלית לקדם תוכניות למחצבות חדשות.



צילום: אוראל כהן

מחצבת מודיעין. תעשיית המחצבות מגלגלת 2 מיליארד שקל בשנה

על פי דוח מבקר המדינה, ב-2015 ביקש המפקח על המכרות לשווק 18 מחצבות. עד סוף 2019 שווקו רק 7, ומהן רק 4 החלו לפעול. ב-11 המחצבות שעוד לא שווקו יש פוטנציאל להפקת כמעט 100 מיליון טון חצץ. כדי להתמודד עם החסמים שמונעים תכנון ופיתוח מחצבות הוקם בתחילת השנה צוות ממשלתי שבראשו מנכ"ל משרד הבינוי יאיר פינס ואמור להגיש את מסקנותיו בעוד כחודש.

במשרד האנרגיה מסרו בתגובה: "אנו נתקלים בקשיים רבים בקידום תוכניות להקמת מחצבות ולאישורן בוועדות התכנון, מרביתן בגלל התנגדויות מקומיות. כיום אגף המחצבות במשרד האנרגיה פועל לאשר עוד כ-15 תוכניות מפורטות נוספות למחצבות ברחבי ישראל, על בסיס תכנית המתאר הארצית לכרייה ולחציבה". גורמים בענף סבורים כי חוסר היכולת לפתח מחצבות חדשות נובע בעיקר מקשיים משפטיים ואחרים שמערימות חברות הענק השולטות בענף. 60% מ-203 מפעלי בטון נשלטים על ידי 5 חברות, לכל אחת מהן בעלות על מספר מחצבות. הבעלות על המחצבות מאפשרת להם אספקה עצמית של חצץ והוזלת עלויות היצור.

"אין תעדוף למיחזור"

"משרד האנרגיה שאמור לקדם את פיתוח המחצבות מונע היום מפחד בגלל טרור משפטי שמפעלים עליו גורמים בעלי אינטרסים כלכליים אנטי תחרותיים. זה תוקע מכרזים ואת מעט היזמויות בתחום", אמר בכיר בענף.

אסף זנזורי, רכז מדיניות תכנון בחברה להגנת הטבע וחבר בוועדת הבקרה על יישום תוכנית המתאר הארצית למחצבות, תומך בהחלטה לשקול יבוא במקום לפתוח מחצבות חדשות. עם זאת, הוא מזהיר כי מדובר ב"הסתכלות צרה ופספוס סוגיית השימוש החוזר והמיחזור". לדבריו, למדינה אין מדיניות של תעדוף למיחזור. "יש המון עודפי עפר ופסולת בניין שלא מטופלים כמו שצריך ונזרקים, במקום שימשו כתחליף לחצץ".

מרמ"י נמסר: "הרשות פועלת בדרכים מגוונות על מנת להתגבר על התנגדויות ומכשולים העומדים בדרכה לשיווק מחצבות חדשות ולשיווק מחצבות קיימות. בין השאר מטעם מפעלי מחצבות קיימים הפועלים לעכב את המכרזים עד כדי סיכולם".

ברמ"י ציינו כי ב-5 השנים האחרונות שוקו 11 מחצבות במכרזים פומביים וכן 2 מכרזים צפויים להסתיים בקרוב. "בשנים הקרובות נמשיך בשיווק מחצבות שיושבו אלינו עם סיום תקופות הפטור שניתנו בעבר וכן מחצבות נוספות שיהיו זמינות לשיווק במסגרת תכנון משרד האנרגיה. כבר כיום קיים יבוא של חומרי גלם שונים לרבות קלינקר לייצור מלט, מלט ובזלת. ההחלטה האם לייבא וכמה לייבא היא שאלה עסקית כלכלית של הגורמים המייבאים", מסרו.

בלעדי לכלכליסט

גבעתיים מאיימת להקפיא בנייה של אלפי דירות בשל מחסור במים

תאגיד המים העירוני הודיע כי לא יאשר היתרי בנייה חדשים בעיר, בשל הכרח במאגר מים נוסף שבלעדיו לא ניתן יהיה לספק מים לתושבים. מיזמים רבים בעיר צפויים להתעכב, בהם התוכנית הגדולה לפינוי-בינוי על פני 200 דונם במתחם ההסתדרות

שלומית צור 03.03.21 07:01

מספר הדירות בגבעתיים שמקבלות אספקת מים הגיע לתקרת הקיבולת של המאגר העירוני, כך נודע ל"כלכליסט". תאגיד המים העירוני "מי גבעתיים" מתריע כי לא יאשר היתרי בנייה לדירות חדשות, בשל הכרח במאגר נוסף, שבלעדיו לא ניתן יהיה לספק מים לתושבים.

כיום נבחנות שתי חלופות להקמת מאגר מים, נוסף על זה שפועל בשטח גבעת קוזלובסקי, שמספק מים לתושבי העיר בלבד, ונפח הבריכה שלו 3,000 מ"ק. בערייה מציינים כי מגבלת ההיתרים תחול בעיקר על בניינים גבוהים.

קראו עוד בכלכליסט:

- [בכמה נמכרה דירת 4 חדרים ברחוב שינקין בגבעתיים?](#)
- [פינוי-בינוי בגבעתיים: במשרד וקסלר ברגמן מעודדים מהמציאות החדשה בעיר](#)
- [גבעתיים: יזם תמ"א קיבל אישור לבנות מרפסות שמש החורגת מקו הבניין](#)

יזמים ותושבים בעיר חוששים כי תוכניות בנייה המצויות בשלב מתקדם לא יוכלו לקבל היתרי בנייה.

אחת התוכנית הגדולות היא [פינוי-בינוי עצום במתחם ההסתדרות בדרום העיר](#) ב-11 פרויקטים שונים. בהם יוקמו 3,179 דירות חדשות, על שטח של יותר מ-200 דונם בין הרחובות ההסתדרות, אלוף שדה, אדמית והמאבק. התוכנית אושרה בוועדות התכנון וקיבלה תוקף ב-2018. אולם קבלת ההיתר מותנית באישורם של מספר גופים ובהם של תאגיד מי גבעתיים, שהודיע כי עד שיוקם מאגר מים נוסף, לא יינתנו היתרי בנייה.



צילום: עמית שעל

רחוב ההסתדרות בגבעתיים. תוכנית הפינוי-בינוי תידיחה

במהלך השנה האחרונה שלח שר השיכון ליצמן מספר מכתבים למשרד האוצר בדרישה לתקצב פרויקטים של תשתיות "תומכות דיור", מחשש שהתשתיות יעכבו אלפי יח"ד חדשות. שר השיכון התריע כי "רשויות מקומיות רבות, הן באזורי הביקוש והן בפריפריה, אשר אינן מקבלות מענה לתשתיות תומכות דיור בשכונות הממוקמות נמנעות מלתת היתרי בנייה לקבלנים, לפתח שכונות חדשות ולאפשר שיווקים חדשים בתחומי אחריותן". במשרד השיכון דורשים

מהאוצר לתקצב תוכנית חומש להשקעה של 11 מיליארד שקל בתחומי התחבורה והניקוז, והשקעה של 1 מיליארד שקל לתקצוב כיתות וגנים חדשים.

בעיריית גבעתיים הבהירו כי "חלה חובה של הגופים הציבוריים להבטיח אספקת תשתיות הנדרשות ובימים אלה נבחנות שתי חלופות להקמת מאגר מים נוסף". לדברי עו"ד משה-רז כהן ממשרד רז-כהן פרשקר, המייצג דיירים באחד המתחמים בהסתדרות, "הוועדה המקומית תעמוד בקרוב בפני בקשות להיתרים לתוספת עצומה של דיור במתחם. חייבים לטפל בבעיית איגום המים באופן מיידי".

מתאגיד "מי גבעתיים" נמסר כי החברה "מנועה מלהעניק היתר לתוכניות פינוי-בינוי בשטח האמור מאחר וטרם נמצא פתרון להשלמת נפח איגום מים חסר בעיר שבלעדיו לא ניתן יהיה להבטיח אספקת מים סדירה, ודאי לא במתחם ההסתדרות אשר מספר יחידות הדיור בו צפוי לגדול באופן משמעותי. ההחלטה שלא לספק היתרים אינה עצמאית של תאגיד המים אלא נובעת מהנחייה מפורשת של רשות המים ומשרד הבריאות. מעבר לעובדה שניתנה הנחיה לא לאשר היתרים במתחם, יהיה זה בלתי מקצועי ובלתי אחראי להעניקם כשידוע שלא ניתן יהיה לספק מים בעת האכלוס".

סגור חלון

דוח משרד רה"מ: גופי התכנון והתשתיות פועלים בחוסר תיאום ובחוסר ידע

זו המציאות של אי שיתוף הפעולה בין הגורמים השונים בכל הקשור לתשתיות ולתכנון ובנייה: המידע לנושאי תכנון מפוזר בין מינהל התכנון, משרד הבינוי והשיכון, רמ"י, רשויות החשמל, המים והגז וכן הלאה • אתמול הוחלט להקים צוות לגיבוש מדיניות ליצירת שיתוף כל המידע
 אריק מירובסקי 2/3/21

משרדי הממשלה הפועלים בתחומי התכנון והבנייה עושים זאת ללא שיתופי פעולה, על סמך מידע חלקי ולא מעודכן, ותוך שימוש בבלטפורמות מידע שאינן "מדברות" זו עם זו. תמונה עגומה זו עולה מדוח שהוציא צוות של אגף פנים, תכנון ופיתוח במשרד ראש הממשלה. הדוח שימש כרקע להחלטת הממשלה אתמול להקים צוות בין-משרדי בראשות משרד ראש הממשלה, לגיבוש מדיניות ליצירת שיתוף כל המידע הממשלתי הנוגע לתכנון ובנייה ותשתיות, כדי לייעל את התכנון ולהאיץ הליכי רישוי והסרת חסמים.

המציאות של אי שיתוף פעולה בין הגורמים השונים בכל הקשור לתשתיות ולתכנון ובנייה, מוכרת לכל העוסקים בתחומים הללו. המידע הרלוונטי לנושאי תכנון מפוזר בין משרדי הממשלה השונים: מינהל התכנון מחזיק בכל המידע התכנוני ברמה הארצית, המחוזית והמקומית; משרד הבינוי והשיכון מחזיק בהיקף רחב של נתונים אודות הפרויקטים שהוא מקדם; רמ"י מקדמת פרויקטים של בינוי במקרקעין שהיא מנהלת ומחזיקה אף היא במידע שנדרש לפעילותה; רשויות החשמל, המים והגז, חברות ממשלתיות כמו חברת חשמל, מקורות, נת"ע, מחזיקות אף הן במידעים שקשורים לפעילויות שלהם.

כיום ישנם פה ושם שיתופי פעולה בין גורמים ממשלתיים שונים, אך אלה אינם על בסיס קבוע ויציב. מינהל הדירור שהקים שר האוצר לשעבר משה כחלון הצליח לקדם את שיתופי הפעולה הבין-משרדיים במידה מסוימת ואולם מאז פורק, הדברים שבו לאחור. "שיתופי מידע מוצלחים שכבר פועלים בין גופי הממשלה פעמים רבות אינם מוסדרים מבחינת תוכן, היקף וזמנים משרדיים, והם פרי של יוזמת גורמי המקצוע אשר אין ערובה להימשכותה התקינה לאורך שנים", נכתב בדוח.

ואולם בדיקה מקיפה שנערכה על ידי הצוות, בראשות עמד סמנכ"ל פנים, תכנון ופיתוח במשרד ראש הממשלה, ליאור פרבר, הראתה כי הבעיות אינן נעוצות רק בהעדר שיתוף פעולה בין הגורמים השונים. פעמים רבות נמצא, כי מידע רב שאמור היה להיות ביד המשרדים והגופים הממונים - לא קיים במציאות, מה שגורם לבעיות בהשגתו, גם אם קיים רצון טוב בין כל הגורמים.

כך למשל, תוכניות לבנייה למגורים אושרו במוסדות התכנון השונים לאורך השנים, אך עבור רובן לא ידוע סטטוס המימוש, לעתים בגלל עניין טכני כמו חוסר עקביות במספור התוכנית; תהליכי הרישוי בוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה מתקיימים במספר מערכות: מערכת ניהול ועדה, מערכת "תכנון זמין" (המכונה גם מערכת מבא"ת - מבנה אחיד לתוכניות) ומערכת "רישוי זמין". נמצא, כי במערכת רישוי זמין מתקיים דיווח בחסר, בשלבים המתקדמים של מתן היתר בנייה. כך למשל מצא אגף בקרת ועדות מקומיות במינהל התכנון, כי במחצית הראשונה של 2020 נמצאו במערכת רישוי זמין 15.8 אלף בקשות להיתר בתחילת הדרך, כ-85% מדיווחי הוועדות למינהל התכנון, לפיהן הוגשו 18.5 אלף בקשות; בשלב הסופי של ההיתרים גדלו הפערים ועל פי מערכת רישוי זמין הופקו כ-7.3 היתרי בנייה שמהווים כשני שלישים מסך ההיתרים שהופקו על ידי הוועדות המקומיות באותה תקופה (11 אלף במספר).

באחרונה עלה לסדר היום הציבורי עניין שטחי התעסוקה העודפים שאושרו לאורך השנים במדינה, שזו תקלה תכנונית חמורה ברמה הארצית. באם למשרד הכלכלה היה מספיק מידע על תוכניות תעסוקה ואזורי תעשייה, יתכן שלפחות חלק מהתוכניות שאושרו היו נמנעות. ואולם הצוות של פרבר מצא, כי המידע הקיים כיום במשרד הכלכלה והתעשייה הוא "חלקי מאוד", מהגדרתו, "אינו נוגע לכלל מחוזות הארץ, אלא בעיקר לאזורי תעשייה מסוימים הנמצאים בטיפול המשרד במחוזות צפון, דרום ויו"ש. המידע המדובר הקיים הוא חלקי ביותר, ובבדיקה מדגמית שנערכה לאחרונה התגלה פער בין המצב בפועל לבין נתוני המשרד".

התוצאה: גם כשקיים שיתוף מידע מסוימים בין המשרדים והגופים הממשלתיים בתחומי התכנון, הבנייה והתשתיות "לא פעם המידע הנמסר מוגבל בהיקפו ואינו מספק עבור תכנון איכותי לטווח הזמן הקרוב, ובמיוחד לטווח הבינוי והארץ. במקרים כאלה, נאלץ המשרד או גוף התשתית להישען על מידע חלקי או בעל ודאות נמוכה יותר", נכתב במסמך.

הצוות מצא עוד, כי ליקויים אחרים בונהלי עבודה הקיימים כיום בין המשרדים והגופים השונים הפועלים בתחומי התכנון הבנייה והתשתיות הם היעדר קישוריות בין מאגרי המידע שלהם, היעדר אחידות במושגים ובקטגוריות המקצועיות, עקב ריבוי הדיסציפלינות המעורבות בתחומים הללו.

"שיעורי בית" על משרדים ממשלתיים

כדי לשפר את המצב העגום, הוביל מנכ"ל משרד ראש הממשלה בפועל צחי ברורמן את ההצעה, שכאמור, התקבלה אתמול בערב, כאשר הממשלה אישרה את הצעת ראש הממשלה בנימין נתניהו להקים צוות בראשות משרדו לגיבוש מדיניות בעניין איגום שיתופי כלל המידע הממשלתי הנוגע לתכנון ובנייה ותשתיות. הצוות יכלול נציגים מאגף התקציבים, משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, משרד הפנים, משרד המשפטים, משרד האנרגיה

מטה התשתיות הלאומיות במשרד האוצר, רמ"י, מפ"י (המרכז למיפוי ישראל) ומינהל התכנון.

הצוות יצטרך לגבש מסמך מיפוי של כלל מקורות המידע הזמינים במשרדי הממשלה והגופים השונים, היקפי הנתונים, מידת עדכונם, שמירתם וניהולם ועוד ולגבש המלצות אופרטיביות ולפטפורמות טכנולוגיות ולנהלי עבודה בין ארגוניים שקשורים בשיתוף המידע.

כמו כן הוטלו "שיעורי בית" על משרדים ממשלתיים, שהם עצמם יכולים לרמז על היקפי המידע החסר בתחום: מפ"י, מינהל התכנון והמועצה הלאומית לכלכלה יערכו זיהוי ובחינה של היקפי מימוש העסקאות, התחלות בנייה וסיום בנייה בתוכניות למגורים, בהתחזשות עירונית ובתוכניות לתעסוקה ולתעשייה שאושרו עד 2019 ופרסמו את ממצאי הבחינה שלהם עד לסוף מאי השנה; משרד השיכון והבינוי, רמ"י והרשות להתחזשות עירונית יגבשו תחזית מימוש לתוכניות מאושרות למגורים מעל ל-500 יחידות דיור; רמ"י תפרסם תחזית עסקאות בקרקעות שתשווק, ומשרד השיכון יפרסם חזית להיקפי התחלות בנייה והוצאת היתרי בנייה בהתחזשות עירונית. ולבסוף, יוציא המשרד תחזית לאכלוס דירות ב-5 השנים הקרובות.

המועצה הלאומית לכלכלה תעדכן בתוך 150 יום את התחזיות הדמוגרפיות בחלוקה למחוזות בתוכנית האסטרטגית לדיור 2040 לשנת 2050. "תחזיות אלה יהוו בסיס לעבודת משרדי הממשלה ויחידות הסמך בתכנון והקמת תשתיות", נאמר בהצעת ההחלטה.

בהמשך לממצאים המטרידים על העדר מידע של משרד הכלכלה על התחום שעליו הוא אמון, הוטל על המשרד לגבש הערכות מימוש משוער של תוכניות מאושרות לטווח תעסוקה אזוריים.

ולבסוף הוחלט גם לפנות לכל הגורמים הממשלתיים להגיש המלצות לתוכנית לייעול תהליכי רישוי לבנייה.

כל הדברים הללו, שמשלבים אסטרטגיה ארוכת-טווח עם פתרונות לטווח הקצר, יקדמו - כך מקווים במשרד ראש הממשלה - את טיוב הרגולציה, הפחתת הבירוקרטיה וייעול תהליך מתן היתרי הבנייה.

ראש הממשלה בנימין נתניהו הגיב באומרו כי "אני מברך על התוכנית הזו שתקדם את השיתוף והתיאום בין כלל הגופים העוסקים בתחומי התכנון והבינוי. דבר זה יביא להתייעלות הכרחית של התהליכים ולהפחתת רגולציה. אחד הדברים החשובים שמשרד ראש הממשלה בראשותי מקדם, הוא תחום הפחתת הרגולציה. זה דבר שחשוב לנו מאוד להוביל גם כחלק מהתוכניות הכלכליות ובכלל".

ואולם העובדה היא שלפחות חלק מהדברים הללו היו ידועים עוד ב-2017, כשהממשלה החליטה על התוכנית האסטרטגית ישראל 2040. מסיבות לא ברורות הם לא קודמו עד היום. סביר להניח כי חוסר היציבות השלטוני מאז סוף 2018, שינויי סדרי העדיפויות בכל הקושר לתכנון ובנייה, כפי שבאו לידי ביטוי בפירוק "ארגז הכלים" ומטה הדיור של כחלון, ומגפת הקורונה - הם בין הסיבות לעיכובים במימוש הדברים.

תהיה אחרת היא לגבי יכולת של המשרדים השונים לעמוד בלוחות הזמנים שהוצבו להם, במיוחד על רקע הבחירות הקרובות, שאחריהן לא ברור כלל אם הקיפאון התפקודי של הממשלה יופשר.

סגור חלון

היסטוריה: לראשונה בישראל נרשמה חלקה בתלת-ממד; מה זה אומר?

צומת שמואל בייט בירושלים הפך לחלקה הראשונה שנרשמה בטאבו כחלקה תלת-ממדית • משרד המשפטים: בקרוב יירשמו כך חלקות נוספות, כמו מנהרות הכרמל

בח"פ
 הליט יא-ליזון 3/3/21

רקע:

עד לאחרונה, לפי חוק המקרקעין, רישום המקרקעין בישראל היה רישום דו-ממדי. חלקות המקרקעין והזכויות בהן הוגדרו לטח מתוחם לאורך ולרוחב, ובעלי הזכויות במקרקעין הם הבעלים בכל עומק הקרקע ובכל חלל האוויר שמעל שטח החלקה המצוין בנסח הרישום.

המצב המשפטי הזה גרם מכשולים רבים, מסבירים במשרד המשפטים. כך למשל, לא ניתן להפקיע שכבה תת-קרקעית לצורך בניית חניון או מנהרה שאינם בבעלות בעלי החלקה. "לא ניתן היה לרשום זכויות בבית משותף שנבנה מעל קירוי של כביש, לא ניתן לרשום חניון מתחת לחלקה סמוכה לבעלות בעליה, לא ניתן למכור בעלות בשכבה מסוימת של המקרקעין ולא ניתן לרשום שהפקעה בחלקה מסוימת נמצאת עמוק מתחת לפני האדמה", מדגימים במשרד המשפטים.

בדצמבר 2018, תחת שרת המשפטים דאז ח"כ איילת שקד, תוקן חוק המקרקעין באופן המאפשר יצירת חלקות תלת-ממדיות.

מה קרה עכשיו:

בימים אלה הסתיים רישום המקרקעין התלת-ממדי הראשון מסוגו בישראל. הרישום נעשה בצומת שמואל בייט בירושלים, בין מורדות בית הכרם לשכונת גבעת מרדכי. חלקה זו נבחרה משום שבמתחם נבנה קירוי מעל כביש בגין, ומעליו מרכז מסחרי ושישה בנייני מגורים של הקבלן מרדכי אביב בע"מ.

עתה הופרדה הבעלות בקרקע כך שמנהרת כביש הנמצאת מתחת לבנייני מגורים נרשמה כחלקה תלת-ממדית. עתה, ניתן יהיה לרשום את הבניינים שנבנו לפני שנים מעל הכביש כבתים משותפים וניתן יהיה לרשום את הדירות בבעלות רוכשיהן.

במסגרת הפרצליציה נעשתה הפרדה של השכבות השונות של הקרקע ונוצרה חלקה תלת-ממדית בפנקסי המקרקעין. בסיום רישום הפרצליציה נרשם הכביש, שהפך למנהרה, כחלקה תלת-ממדית בבעלות מדינת ישראל, ואילו החלקה הקרקעית שעליה נבנו מרכז מסחרי ושישה בניינים נרשמה על שם הקבלן והדיירים ועתה ניתן יהיה לרשום בתים משותפים ולהעניק לכל רוכש דירה זכות בעלות בדירתו.

מה הלאה:

במשרד המשפטים אומרים כי יש פרויקטים תלת-ממדיים נוספים שעתידיים להירשם בפנקסי המקרקעין ונמצאים כעת בעבודה: מנהרות הכרמל בחיפה, מע"ר מודיעין, מתחם משרד החקלאות בחדרה, חניון תלת-ממדי ביד אליהו ושכונות נוספות.

נוסף לכך, הם אומרים, הופקדה לאחרונה תוכנית לקירוי כביש בגין בניית גינות ציבוריות מעל הקירוי ובניינים שעל גגותיהם יוקמו גני ילדים ויעבירו לתת-הקרקע תחנות משנה של חברת חשמל.

עו"ד שלומי הייזלר, הממונה על המרשם ומנהל הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין: "זו מהפכה. הרישום התלת-ממדי יאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע, יקל על צורכי הפיתוח ויגביר את הסחירות במשאב הקרקע, שכן ניתן לבצע עסקאות בחלקות התלת-ממדיות. רישום תלת-ממדי יאפשר גם לרשום זכויות בהתאם לתכנון העכשווי הקיים הכולל עירוב שימושים במרחב. למעשה, דרך התיקון לחוק המקרקעין נמצאה דרך מעשית להפיכת משאב הקרקע במדינת ישראל למשאב סחיר בלתי מוגבל, באמצעות יצירת שכבות מקרקעין נוספות ברבדים שונים של הקרקע, בהתאם לתכנון העכשווי.

הייזלר אופטימי: "אני מאמין כי הרישום התלת-ממדי ילך ויגדל באופן שיאפשר לכל אחד מבעלי הקרקע למקסם את השימוש בזכויותיו ותאפשר הגברת הסחירות בקרקע. כדי שזה יצליח לקרות נדרש שיתוף פעולה נפלא בין הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, מחלקת ייעוץ וחקיקה במשרד המשפטים, המרכז למיפוי ישראל, מינהל תכנון, רשות מקרקעי ישראל וגורמים שונים נוספים במשרד הממשלה ומחוצה לה. אין ספק שמדובר בבשורה משמעותית ביותר למשק הישראלי."

סגור חלון

כדאיות כלכלית ליזם - גם כשערכי הקרקע נמוכים

ועדת הערר במחוז צפון קבעה כי סעיף 23 לתמ"א 38 - המאפשר לעיר להכין תוכנית מקומית משלה - יכול לשמש ככלי להבטחת כדאיות כלכלית ליזם, במקרה הצורך

עו"ד אלירן בן שושן 28/2/21

רקע: תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. כדי להגשים מטרה זו, מעניקה התוכנית תמריצים שונים, הכוללים בין היתר תוספות בנייה של שתיים וחצי קומות על המבנה הקיים. נוסף לכך העניק המחוקק הישראלי כמה הקלות מס לטובת עידוד פרויקטים במתווה תמ"א 38. למשל, חוק התכנון והבנייה קובע כי ניצול זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, פטור מהיטל השבחה וכי זכויות נוספות שנוצלו מכוח תוכניות מתאר קיימות - מעבר לאלו שניתנות במסגרת התמ"א - יחויבו בתשלום היטל השבחה מופחת (25% מההשבחה, במקום 50%).

בסעיף 23 להוראות תמ"א 38 נקבע הסדר מיוחד המסדיר את סמכותה של ועדה מקומית לחרוג מהוראות התמ"א באמצעות אישורה של תוכנית מפורטת, וזאת בשל תנאים ייחודיים של האזור שבו חלה התוכנית. לדוגמה, במסגרת "תוכנית לפי סעיף 23" רשאית ועדה מקומית להרחיב את היקף השטחים לבנייה מכוח התמ"א או לחלופין לצמצמם בשל מאפיינים מיוחדים באזור.

המחלוקת: בסיס המחלוקת בבית משותף בקריות, שדייריו התקשרו עם יזם לביצוע פרויקט במתווה תמ"א 38/1 ("חיזוק"). בשל ערכי הקרקע הנמוכים באזור, קידם היזם תב"ע חדשה שבמסגרתה בוטלה הפקעה היסטורית שלא מומשה, וכן אושרה הגדלה של שטחי הבנייה, שאפשרה בנייה של שלוש קומות נוספות (במקום שתיים וחצי המותרות על פי תמ"א 38). לאחר שאושרה התב"ע, הפיקה הוועדה המקומית ליזם דרישת תשלום היטל השבחה (50% מההשבחה). בגין כל שלוש הקומות שיועדו לבניית יחידות היזם.

בעקבות הדרישה הגיש היזם ערר לוועדת הערר המחוזית. לטענתו, אף שלא צוין בתב"ע כי היא מהווה "תוכנית לפי סעיף 23", יש לראותה ככזו. לשיטתו, התב"ע נועדה להבטיח כדאיות כלכלית לחיזוק הבניין והזכויות שאושרו במסגרתה באות להוסיף לזכויות מכוח תמ"א 38, ולא במקומן. על כן, לא ניתן לקבל את עמדת הוועדה לפיה כל תוספות הבנייה נובעות מהתב"ע. בנוסף, טען היזם כי בהתאם להוראות החוק, תוספת זכויות מעבר לאלו שניתנות לתמ"א 38, תחויב בהיטל בשיעור של 25% בלבד, בניגוד לדרישת הוועדה (50%).

מנגד, טענה הוועדה המקומית כי התב"ע נועדה לאפשר הקמה של חניות נוספות באמצעות ביטול ההפקעה ולהרחיב את קומת דירות הפנטהאוז. לשיטתה, אלמלא אושרה התב"ע ובוטלה ההפקעה, לא הייתה כל היתכנות לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין. לטענתה, לא מדובר בתוכנית המסייעת למימוש זכויות תמ"א 38, אלא בתוכנית משביחה החייבת בהיטל. עוד נטען, כי הוראות התב"ע אינן מצייתות את סעיף 23 לתמ"א 38, ולכן אין לקרוא בתב"ע את מה שלא נאמר בה.

ההחלטה: בהחלטתה ציינה ועדת הערר כי אף שהתב"ע לא מזכירה את הוראות סעיף 23 לתמ"א 38, התב"ע מהווה חיקוק - וככזה יש להחיל עליה את דיני הפרשנות. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר כי בחינה של תכלית התב"ע מובילה למסקנה כי על פי מהותה מדובר בתוכנית לפי סעיף 23. בנימוקיה ציינה הוועדה, כי השינויים שנכללו בתב"ע ביחס לזכויות שמעניקה תמ"א 38, אינם משמעותיים (ביטול הפקעה ותוספת של מחצית קומה) ומהווים עדות לכך שמדובר בתוכנית המסייעת למימוש תמ"א 38.

לאור זאת, ועדת הערר קיבלה את הערר והורתה לוועדה המקומית לתקן את שומת היטל ההשבחה, כך שיחול פטור מלא מהיטל השבחה בגין מימוש זכויות תמ"א 38. עוד נפסק כי על ההשבחה שנבעה מהתב"ע (תוספת של מחצית קומה) - יחול היטל בשיעור של 25% בלבד.

ערר (חי') 82022-08-20 יעקב גלובע בנייה ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות

הכותב ראש תחום תמ"א 38 במשרד גינדי כספי ושות'

ההחלטה שעשויה להציל את השטחים הפתוחים ברכס לבן בירושלים

המועצה הארצית קיבלה את העררים - וביטלה את התוכנית להפרדה מפלסית בצומת אורה; תוכנית זו היתה תנאי למימוש פרויקט הבנייה באזור, שיזם משרד השיכון

שלומית צור 01.03.21 15:10

ההחלטה שעשויה להציל את [רכס לבן](#): ועדת המשנה לעררים של המעצה הארצית לתכנון ובנייה ביטלה את התוכנית להפרדה מפלסית בצומת אורה שיזם משרד השיכון, ושהיה תנאי למימוש תוכנית רכס לבן.

קראו עוד בכלכליסט:

- [ועדות התכנון ניצחו את הטבע: אושרה תוכנית רכס לבן בירושלים](#)
- [רגע לפני ההכרעה: "האם ניתן להכריז על רכס לבן כגן לאומי?"](#)
- [העלין דחה את העתירות נגד הקמת שכונה ברכס לבן בירושלים](#)

המועצה הארצית קיבלה את העררים שהוגשו נגד תוכנית ההפרדה המפלסית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים באפריל 2020 וביטלה אותה. התוכנית תוחזר לשולחן המתכננים שיידרשו לביצוע שינויים.

התוכנית שחלה על שטח בן 120 דונם בצומת אורה, חלה בחלקה על שטחה המוניציפלי של המועצה האזורית מטה יהודה. השטח מוגדר בחלקו כדרך אזורית ואף עובר בו תוואי הרכבת הקלה, אך בחלקו מוגדר כשטח המיועד לשימור משאבי מים וכשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה.



עדר צבאים ברכס לבן, הרי ירושלים

מדובר גם באזור בעל רגישות נופית, המשתרע בין עין כרם למושב אורה ומאופיין ביערות וטופוגרפיה משתנה. מטרת התוכנית להקים הפרדה מפלסית בצומת אורה, באמצעות חפירת שתי מנהרות מתחת לצומת לצורך הפחתת התנועה על פני הקרקע, והעדפת תחבורה ציבורית בצומת. אורך המנהרות 680 מטרים ו-980 מטרים ורוחב כל אחת מהן 10.5 מטרים כאשר בכל אחת מהמנהרות יוקם כביש חד סטרי דו נתיבי. הנימוק לצורך במנהרות בצומת אורה כי מדובר בצומת המחבר בין ארבעה כבישים שאליהם עומדת להצטרף הרכבת הקלה ואף כנקודת חיבור לשכונה המתוכננת ברכס לבן.

לתוכנית הוגשו מספר התנגדויות, אך לבסוף החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים באפריל 2020 לאשר את התוכנית. על ההחלטה הוגשו מספר עררים בין היתר על ידי המועצה האזורית מטה יהודה, החברה להגנת הטבע וארגון 15 דקות. בעררים נטען כי לתוכנית השפעות הרסניות וקשות על הסביבה, לא הוגש תסקיר השפעה על הסביבה וזאת על אף שמדובר באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה. עוד נטען כי לחפירת המנהרות עלולה להיות

השפעה משמעותית על זרימת המים המזינים את המעיינות שבסביבת התוכנית וכי התוכנית כוללת שטח המוגדר כיער.

ועדת הערר של המועצה הארצית בראשות עו"ד שמרית גולן החליטה לקבל את הערר ולבטל את התוכנית בשל פגמים בהליך, וקבעה כי לצורך קידומה יש לבצע מספר שינויים ובהם עריכת תסקיר השפעה על הסביבה ונספח אקוסטי לבחינת רעשים, וזאת בשל הרגישות הסביבתית הגבוהה במקום. "הוועדה המחוזית תקיים דיון חוזר בתוכנית ואין לשלול את האפשרות כי בהתאם למסקנות התסקיר ייערכו שינויים בתוכנית", צוין בהחלטה.

על פניו מדובר בהחלטה נקודתית ולא מאוד מעניינת, אך להחלטה יש השלכה מהותית על אחת התוכניות הגדולות שמקדם משרד השיכון בשנים האחרונות בירושלים והיא תוכנית רכס לבן. רק לאחרונה אושרה התוכנית, לאחר שההתנגדויות והעררים שהוגשו כנגדה נדחו. למרות זאת נקבע בהחלטה כי תנאי למימוש תוכנית רכס לבן הוא החלטה סופית וחלוטה של תוכנית ההפרדה המפלסית בצומת אורה שאישורה כאמור בוטל אתמול.

הירוקים מברכים

בחברה להגנת הטבע בירכו על ההחלטה ומסרו כי "אנו קוראים לוועדה המחוזית ירושלים לגנוז את התוכנית להפרדה מפלסית בצומת אורה, ולקדם ביחד עם הציבור וארגוני הסביבה את התוכנית של החברה להגנת הטבע לגן לאומי הרי ירושלים ומעיינותיה".

גם במועצה האזורית מטה יהודה בירכו על ההחלטה וצינו כי היא צפויה לעכב את תוכנית רכס לבן. "מדובר בתוכנית הרסנית לאזור", אמר עו"ד איל מאמו, שותף ומנהל של מחלקת נדל"ן תכנון ובנייה במשרד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות', המייצג את המועצה האזורית מטה יהודה.

לדבריו, "תושבי ירושלים טוענים כי חיסול השטחים הירוקים מסביב לעיר למעשה משפיע על ההחלטה שלהם להתגורר בה, ותושבי מטה יהודה טוענים כי שטחים חקלאיים רבים השייכים למטה יהודה יסופחו לירושלים, ולמעשה השטחים של אורה ועמינדב יאבדו את אופיים כיישובים כפריים ויהפכו לשכונות בירושלים. לתוכנית רכס לבן ישנה השפעה דרמטית מבחינה תנועתית, במקום שנמצא בכשל כבר היום. היום קיבלנו את החלטת המועצה הארצית בערר המבטלת תוכנית שנועדה לייצר את תשתית התחבורתית לשכונה על ידי הפרדה מפלסית בצומת אורה. ברגע שהחלטה לתשתית התחבורתית בוטלה, תוכנית "רכס לבן" תעוכב עד שיימצא פתרון לנושא הזה אם בכלל, שכן תוכנית זו מהווה תנאי לאישור תוכנית רכס לבן".

מאמו הוסיף כי "הבעיה באישור תוכניות מסוג זה היא שהיא נעשית מתוך הלחץ לייצר כמות גדולה של יחידות דיור, תוך חיסול שטחים חקלאיים של מושבים וקיבוצים ושטחי טבע ערכיים. הרבה יותר קל לתכנן שכונה בסדר גודל כזה על שטח ריק במקום לבצע תוכנית של פינוי בינוי אבל זה לא אומר שזו הדרך הנכונה. הפתרון לבעיית הדיור לא צריך להיות בנייה על שטחים ערכיים, כי את המחיר של זה ישלמו הדורות הבאים. הפתרון הנכון הוא לבנות פנימה ולגובה במקום החוצה".

ממינהל התכנון נמסר בתגובה: "קידומה של התוכנית נעשה בתיאום מלא עם היועץ הסביבתי של הוועדה (מתכנן מחוז ירושלים במשרד להגנת הסביבה), שקבע שנעשתה בדיקה סביבתית מקיפה ואין צורך בהכנת תסקיר סביבתי נוסף. מדובר בתוכנית קריטית לאיכות חיי התושבים באזור, שתיתן מענה לעומסי התנועה בצומת אורה העתידיים המורגשים כבר היום, ולשפר באופן משמעותי את יעילות התחבורה הציבורית תוך מתן עדיפות לתנועת הרכבת הקלה העתידה לפעול בצומת. כמו כן, התוכנית תאפשר תנועת באמבולנסים וכלי רכב מהשכונות הדרומיות של ירושלים לבית החולים הדסה עין כרם. מינהל התכנון מתכוון להביא את החלטת ועדת המשנה לעררים לדיון במועצה הארצית לתכנון ובנייה בקרוב".

כלכליסט

בלעדי לכלכליסט

ההצפה שבדרך: פי שניים שטחי מסחר מהדרוש

מיליון מ"ר של שטחי מסחר מתוכננים להיבנות עד סוף 2024. הירידה בכוח הקנייה של הישראלים בעקבות הקורונה והזינוק בקניות אונליין עתידים להפוך מחצית מהשטחים ללא נחוצים, וגם התמהיל ישתנה: יותר קניוני לייף סטייל ופאוור סנטרים פתוחים, פחות קניונים סגורים

אורנה יפת 25.02.21 06:58

סכנת הצפה: בענף שטחי המסחר בישראל מתוכננים לשנים הקרובות שטחים בהיקף יותר מכפול מהצורך בפועל. כך עולה מסקירה של חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר שהגיעה לידי כלכליסט.

קראו עוד בכלכליסט:

- **בחסות הקורונה והשמיים הסגורים: הצרכנים נוהרים לפאוור סנטרים**
- **המסחר ביולי התכווץ: צניחה של כ-17% בפדיונות הקניונים**
- **פדיונות מאי: מרכזי הקניות הפתוחים עלו ב-20%; הקניונים ב-7%**

לפי הסקירה, עד סוף שנת 2024 אמורים להתווסף קרוב למיליון מ"ר של שטחי מסחר – בעיקר קניוני לייף סטייל בסגנון ביג פאשן ופאוור סנטרים פתוחים, ופחות קניונים סגורים. זאת בעוד כוח הקנייה הנוכחי של אזרחי ישראל, בעיקר לאחר משבר הקורונה והעלייה המשמעותית במספר המובטלים במשק, יכול לאפשר כ-400 אלף מ"ר נוספים בלבד על פני תקופה זו.

"כוח הקנייה החדשי בישראל מאפשר תוספת שנתיית של כ-200 אלף מ"ר ברף העליון, ובהנחה שכל כוח הקנייה היה זורם לחנויות הפיזיות. בפועל, קניות באונליין שאחרי הקורונה צפויות להגיע לשיעור של 25%-30% מהצריכה בישראל, וחזרה לשמיים הפתוחים שיחזירו את הקניות בחו"ל ויפחיתו את הזרימה של כוח הקנייה אל החנויות הפיזיות, ניתן יהיה לפתח כ-100 אלף מ"ר בשנה לכל היותר. בפועל מתוכננים יותר. משמע, לא כל המרכזים המתוכננים יפותחו או חלק מההיצע הקיים ייסגר וישנה ייעוד", אומר תמיר בן שחר, מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר. מנגד, לדבריו, אם כל ההיצע המתוכנן אכן ייבנה בסופו של דבר, צפויה ירידה בפדיונות של המרכזים המסחריים והקניונים.



תמיר בן שחר, מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר: תם עידן הקניונים הרגילים, ואם יפתחו עוד מהסוג הזה, הם בהכרח ידרשו להיות גדולים, מעל 50 אלף מ"ר, ולתפקד כמרכזים אזוריים וארציים

צילום: ארז בן שחר

המסחר ישנה את פניו

מרכזי המסחר נפתחו בשבוע שעבר לאחר חודשיים של סגר אחרי שבשנה האחרונה המסחר היה סגור במשך 200 ימים. הלקוחות הגיעו לקניונים, אך בניגוד להסתערות של קונים על החנויות לאחר הסגר הראשון, בפתיחת הסגר השלישי התנועה בקניונים ובמרכזי המסחר היתה ערה בגלל שמדובר ביציאה לפורים, וצפויה לרדת לאחר הפסח ובעיקר ביוני כשמאות אלפי מובטלים יפסיקו לקבל דמי חל"ת.

גם הפתיחה המלאה של כל הקניונים וחנויות הרחוב ב־זמנית הורידה את מפלס התורים הארוכים שהיו צפויים אם המסחר היה נפתח באופן חלקי, אך לצד זאת, ברור כיום כי הקניונים, שאיבדו נתח שוק לטובת הפאוור סנטרים והמסחר השכונתי, יידרשו לבצע שינויים, כדי למשוך בחזרה את הלקוחות. בשנה האחרונה שינו הצרכנים הרגלי קנייה ועברו לבצע רכישות בקרבת הבית. קהל מבוגר נמנע מלהגיע לקניונים, הן בתקופות הסגר והן בתקופות שבין הסגרים. הקניות באונליין התגברו ובאתרי האופנה הישראלים זינקו המכירות, בעוד טרום הקורונה היוו המכירות באונליין כ-10%-15% מכלל המכירות של רשתות האופנה.

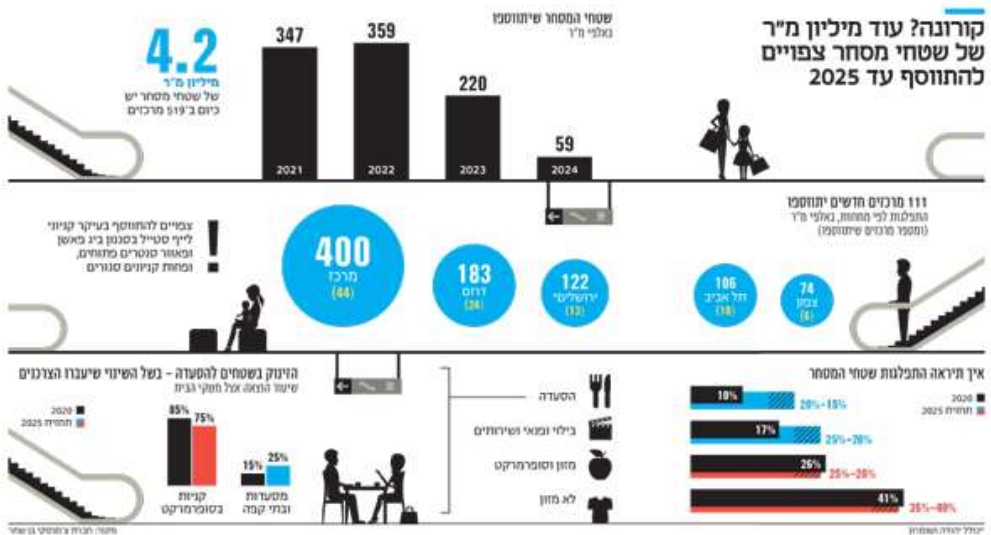
מרכזי הקניות הפתוחים והמרכזים השכונתיים נהנו בשנת המשבר מעלייה במכירות, ונראה כי גם בימים האחרונים, מאז נפתח המסחר ואף שאחוז גבוה מהציבור המבוגר התחסן, התנועה בקניונים לא מאוד רבה, בין היתר מכיוון שבתי הקפה בהם סגורים. כעת הצפי הוא שהמסחר ישנה את פניו בשנים הקרובות, בעידן הפוסט־קורונה.

נכון לסוף שנת 2020, יש בישראל כ-10.2 מיליון מ"ר שטחי מסחר קמעונאי, ללא שווקים, וביחס של 1.11 מ"ר לנפש. 40% מכלל שטחי המסחר מצויים במרכזי המסחר והיתר ברחובות. מהסקירה של צ'מסקי בן שחר עולה כי המסחר במרכזי הקניות ובקניונים נמצא בירידה בעוד המסחר ברחובות הערים מתחזק. כיום יש 519 מרכזי מסחר בישראל שמשתרעים על שטח של 4.2 מיליון מ"ר, בהם קניונים, פאוור סנטרים, מרכזי מסחר שכונתיים, מרכזי לייף סטייל, מרכזי בילוי ואחרים. עד סוף 2024 עתידים להתווסף בישראל עוד מיליון מ"ר של שטחי מסחר קמעונאיים. על פי הנתונים, קיימות תוכניות בנייה ל-111 מרכזי מסחר חדשים בשלוש השנים הבאות – תוספת של 25% על המרכזים הקיימים כיום.

ביום שעזריאלי מוכרת קניון המהלך שבו לראשונה מוכרת עזריאלי קניון שלה עלול לחדר שאפילו האריה הזקן נמצא כרגע במצוקה דרוור ממור. לכתבה המלאה

מהסקירה עולה כי ב-2021 צפויה בנייה של 347 אלף מ"ר מסחר, ב-2022 בנייה של 359 אלף מ"ר, ב-2023 ייבנו 220 אלף מ"ר מסחר וב-2024 כ-59 אלף מ"ר. ההערכה היא כי מה שיתווסף בעיקר הם קניוני לייף סטייל בסגנון ביג פאשן ופאוור סנטרים פתוחים, ופחות קניונים סגורים. על פי הסקירה של חברת הייעוץ, קבוצת עזריאלי צפויה לבנות 48 אלף מ"ר, ביג תבנה כ-108 אלף מ"ר, גזית גלוב עתידה להוסיף לפחות 22 אלף מ"ר מסחר, ועשרות אלפי מטרים רבועים נוספים ייבנו על ידי קבוצת צים, מגה אור, נצבא ויזמים פרטיים.

"אנחנו עוברים למרכזים המיוחדים, למרכזי בידור ופנאי וגם לשכונתיים", מסביר בן שחר. "העלייה בשטחי הפאוור סנטרים נגזרת ממספר תוכניות ישנות שגם הן הפכו למרכזי לייף סטייל כדוגמת הביגים בגלילות, נס ציונה ואחרים. תם עידן הקניונים הרגילים, ואם ייפתחו עוד מהסוג הזה, הם בהכרח יידרשו להיות גדולים מעל 50 אלף מ"ר ולתפקד כמרכזים אזוריים ואף ארציים. שיעור השטחים הריקים גדל מ-3% בשנת 2011 ל-5% כיום, והכיוון ברור".



יותר שטחים לוגיסטיים לאונליין

בקניונים מאשרים שאכן יש מגמה של צמצום שטחי מסחר שאינם מתחום המזון, אך מסבירים כי חלק מהשטחים שמתפנים משמשים את אותה חנות או רשת לשימושים לוגיסטיים, ולשילוב בין המכירות הפיזיות למכירות באונליין.

"אנחנו כבר עשר שנים יודעים שאנחנו הולכים למקום שהוא גם וגם. גם שטחים פיזיים וגם מכירות באונליין", אומר דן פילץ, מבעלי דיזינגוף סנטר בתל אביב. "השילוב ביניהם בא לידי ביטוי בהמון מאפיינים ובהרבה צורות. יש רשתות שמצמצמות שטחים, יש כאלו שממירות שטחים של מסחר לשטחי לוגיסטיקה ומחסנים ויש כאלו שמגדילות שטחים. יש מגמות משולבות. הכל נעשה יותר מתוחכם כי יש אונליין, אופליין והמון שיטות בין לבין. יש חנויות שעושות רק שילוח, חלק מהחנויות מאפשרות רק הזמנה באינטרנט ואיסוף מהסניף ויש גם חנויות שעדיין עובדות רק בקנייה במקום. לכן יש תוספת שטחי אחסנה שיבואו לידי ביטוי בין היתר על ידי פתרונות שהקניונים יספקו ללאסט מייל. לא בהכרח שהחנות תיסגר ותיעלם, אלא תעבור לעבוד יד אחת באינטרנט ויד שנייה בעולם האמיתי וזה יתבטא בהגדלת השטחים הנוספים שהם לוקחים לצורך אחסנה. חלק מהחנויות ישנו את היחס בין שטח רצפת המכירה לשטחי האחסנה".



דן פילץ, מבעלי דיזינגוף סנטר בת"א: אנחנו הולכים למקום שהוא גם שטחים פיזיים וגם מכירות באונליין. בשל התחזקות האונליין גדלו גם השטחים הלוגיסטיים שהרשתות שוכרות בקניונים" צילום: אוראל כהן

בדיזינגוף סנטר, לדוגמה, פועל סניף של רשת המזון מגה שבחודשים האחרונים המיר 100 מ"ר משטח החנות לשטח לוגיסטי לצורך פעילות האונליין. מתוך שטח של 2,400 מ"ר, כעת 400 מ"ר הם מחסנים, 100 מ"ר הוא שטח שהופנה לטובת האונליין ורצפת המכירה כוללת כיום 2,000 מ"ר. רשת זארה ביקשה תוספת של 1,000 מ"ר לחנות בדיזינגוף סנטר, אך בהיעדר שטחים פנויים הוגדלה חנות המותג ב-150 מ"ר שהופנו כולם לשטחים לוגיסטיים. "ברור שהאונליין התחזק בשנה האחרונה, ברור שמי שהיה מוכן לזה עם אתר רציני זה נתן לו המון כלים, ומי שלא היה מוכן הצטער בקורונה שאין לו כלי אפקטיבי. כתוצאה מהתחזקות האונליין גדלו גם השטחים הלוגיסטיים שהרשתות שוכרות בקניונים", אומר פילץ.

"המשבר גורם לנו לזקק את הפעילות"

לפני משבר הקורונה ענף המסעדות נהנה מעלייה בצריכה, בזכות המשלוחים ובשל הרצון של הצרכנים לשיפור הנוחות – מה שהגביר את הצריכה של אוכל מוכן. הקורונה עצרה את המגמה אך חיזקה את ענף המשלוחים, ונראה כי עם היציאה מהמשבר ימשך הרצון לצרוך מוצרי נוחות ומזון מוכן. בהתאם, צפויים השטחים שיאוישו במרכזי המסחר ובקניונים בבתי עסק מתחום ההסעדה לגדול. על פי איגודי המסעדים, לפני הקורונה היו בישראל 14 אלף בתי קפה ומסעדות ובמהלך המשבר נסגרו 4,000 מתוכם, ומאלה שנותרו יש כ-3,000 מסעדות ובתי קפה שיתקשו להיפתח מחדש. בשלב זה קשה לצפות את המספר המדויק של עסקי המזון שלא יתרוממו לאחר המשבר, אך עם זאת, על פי התחזיות בענף הנדל"ן, בהנחה שהחיסונים יועילו והפגיעה ברמת החיים לא תהיה גבוהה במיוחד, אנשים יחזרו לבלות ולשבת במסעדות ושטחי ההסעדה והבילוי יגדלו על חשבון הסופרמרקטים וחנויות ה"לא מזון".

"כל רשתות בתי הקפה והמזון המהיר יחוו סגירה של סניפים. המשבר הזה גורם לנו לזקק את הפעילות", אומר גיא יקר, הבעלים של רשת פלאפל בריבוע, וממובילי התאגדות רשתות המסחר, האופנה וההסעדה. לדבריו, "מספר המועסקים בענף ההסעדה ירד מ-200 אלף ל-140 אלף עובדים, על פי נתוני איגודי המסעדים, ויש לפחות 2,000 עסקים שהם חיים מתים. הם עדיין רשומים ברשויות המקומיות או ברשות המסים, אבל לא יחזרו לפתוח את העסק. גם לי יש סניף שנסגר בראשון לציון והוא עדיין עסק חי, לכאורה, כי הוא רשום ברשות המסים, ואנחנו עדיין משלמים עליו ארנונה. אבל הוא לא יחזור לפעול. הגענו למקום שבו דמי השכירות מהווים נטל מפלצתי על המחזור, ובהינתן הנתונים האלה איפה שאני רואה שאין לי אופק, צריך לוותר".

לצד הסגירות, מפתח יקר רשת המבורגרים חדשה שדווקא בתקופת הקורונה קיבלה תאוצה, מגמה שתואמת את המגמות בענף הנדל"ן. לא מעט שטחי מסחר התפנו בשנה האחרונה ודמי השכירות ירדו, מה שמאפשר לעסקים בריאים כלכלית דווקא להתרחב בתנאים נוחים יחסית. "הסניף הראשון של מותג ההמבורגרים החדש שלנו starving נפתח לפני כשנה ובחודשים האחרונים חתמנו על עוד חמישה מיקומים בהוד השרון, גני תקווה, במגדלי בסר, ביבנה הירוקה ובאבן יהודה", אומר יקר. "אלו סניפים קטנים של 50 מ"ר, שטחים קטנים, כוח אדם רזה ולא מיומן, סניף היברידי עם מיכון מקצועי שמפחית את הצורך בכוח אדם יקר וממקד את הלקוח למוצר".

מהסקירה עולה כי ב-2020, שנת הקורונה, ההוצאה הממוצעת של משקי בית על מסעדות ובתי קפה ירדה ל-15% לעומת 17% ב-2018, ואילו הצריכה של מזון בסופרמרקט עלתה ל-85% לעומת 83% בשנת 2018. כעת צופה בן שחר כי בשנת 2025 תחום ההסעדה יהווה 25% מההוצאה של משקי הבית בעוד ההוצאה על קניות בסופרמרקט תקטן ל-75%. כתוצאה מכך, התחזית שלו היא ששיעור שטחי ההסעדה במרכזי המסחר ובקניונים יזנק מ-10% כיום ל-15%-20% בשנת 2025.

המהפך של נחלאות: פיתוח גינות, הסדרי תנועה ושדרוג חזיתות

עיריית ירושלים, באמצעות חברת "עדן", תשדרג את שכונת נחלאות המיתולוגית. התכנית: שינוי מקצה לקצה. ראש העיר משה ליאון: "המקום יהפוך לאבן שואבת עבור תיירים"

תגיות: נחלאות

וואלה! עסקים
יום שלישי, 02 במרץ 2021, 17:24



הדמיית רחוב הנציב בנחלאות (צילום: סימון אדריכלים)

עיריית ירושלים, באמצעות חברת 'עדן', תצא בקרוב בהליך שיתוף ציבור לקראת עבודות שדרוג שכונת נחלאות המיתולוגית.

על פי התוכנית המוצעת, יתבצעו בשכונה עבודות לפיתוח החצרות הפנימיות, הסדרת הכבישים והשבילים בשכונה, תוך מתן דגש ומעבר לתחבורה לא מוטורית. כמו כן, יפותחו רחובות משולבים וסמטאות, בהם יבוצעו עבודות ריצוף, הנגשה, הסדרת התנועה והחנייה במרחב ושתילת צמחיה.

בנוסף יפותחו החצרות ההיסטוריים ובורות המים, יוקמו שצ"פים לרווחת התושבים וישודרגו חזיתות המבנים והשערים הקיימים בשכונה, תוך שימור המוטיבים ההיסטוריים הקיימים והסתרת תשתיות ככל האפשר.

על פי התוכנית, ישודרגו התשתיות הקיימות במרחב העילי והתת קרקעי ויוסדר מערך איסוף האשפה בשכונה, לרבות התקנת פחים מוטמנים בנקודות המאפשרות גישה לרובו המיועיל. כמו כן תשודרג מערכת המים ותעוצבו חצרות הפנימיות במגוון של צמחים וצמחייה.

ראש העיר ירושלים, משה ליאון: "מיזם שדרוג שכונת נחלאות הוא נדבך נוסף במהפכת שדרוג התשתיות שעוברת ירושלים בשנתיים האחרונות, תוך שימור המוטיבים ההיסטוריים של העיר לצד פיתוח המרחב הציבורי. השכונה הוותיקה תזכה למתיחת פנים, אשר תדגיש את יופיה ותהפוך לאבן שואבת לתושבים ולתיירים".

עוד בנדל"ן

מגשימים חלומות: דירה מושלמת, מגדל מפואר, נוף לים

בשיתוף מגדל הצוק



כך הפכה החברה להתחדשות עירונית למעצמה

בשיתוף מרכז הנדל"ן



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

בשיתוף מרכז הנדל"ן



עוד בוואלה!

5 צעדים שיעזרו לכם להרים את רמות האנרגיה בבוקר



בריאות

לה דולצ'ה ויטה: קים קרדשיאן רותחת בבוסטייר שחור



אופנה

דורין אטיאס בקמפיין חשוב: "המייק-אפ לא נועד להסתיר סימני אלימות"

בשיתוף המשביר לצרכן



אופנה

הוט משיקה את תשתית הסיבים האופטיים

חיסון הקורונה כחות יעיל על שמנים. זו הסיבה

רחוקות מחצו ויטה ויש לכם חמרו מדונה לראינו רולנים נר

מדאיג: אלה הכימיקלים המזיקים שנמצאים בצעצועי הילדים

סל הקניות המשתלם: רווחי שיא לשופרסל בשנת הקורונה