

כך ינסו לעצור את כדור השלג של ענף הבנייה תחת הקורונה

ראש הממשלה צפוי לחתום על שורה של תקנות חירום שמגבש מינהל התכנון, יחד עם משרד המשפטים ■ אלה אמורות לשחרר חסמים שעלו לאור צמצום כוח אדם ברשויות המקומיות ובוועדות התכנון והבנייה

20:20 18.03.2020 מאת: גילי מלניצקי

מינהל התכנון ומשרד המשפטים עובדים בימים האחרונים לגבש נוסח מוסכם לתקנות חירום לענף הבנייה, שמבקשות לתקן מגבלות הנוגעות ללוחות זמנים הקבועות בחוק התכנון והבנייה ולייצר שורה של הקלות בקבלת טופס 4 (תעודת גמר) - כל זאת כדי לא לעכב מסירה והתקדמות של פרויקטים.

למרות שענף הבנייה הוגדר כענף חיוני למשק והוחרג ממגבלות רבות שהוטלו על כלל המשק, בשטח צפות בימים האחרונים בעיות רבות שקשורות לחוסר תפקוד של ועדות התכנון וגופי הרישוי - באופן שמעכב פרויקטים בענף הבנייה. לשם כך, נעשו בימים האחרונים מאמצים מוגברים מצד ראש מינהל התכנון דלית זילבר וצוות היועצים המשפטיים, מול משרד המשפטים ומשרד ראש הממשלה, במטרה להעביר תקנות חירום להקפאת זמנים והקלות לענף. לפי ההערכות, התקנות מצויות בשלבי גיבוש אחרונים ונדרשות לאישור ראש הממשלה בנימין נתניהו, שצפוי לחתום עליהן עד סוף השבוע. עיקרי התקנות צפויים להתייחס לשלושה נושאים אקוטיים.

רשויות הרישוי ברשויות המקומיות יוכלו להעניק שורה של הקלות במתן טופסי 4, הנדרשים לאיכלוס דירות. ל-TheMarker נודע כי ההקלות לא יינתנו ככל שנדרש לקבל את האישורים של גורמי הבטיחות, בהם למשל רשות מכבי האש, אולם אם לא התקבלו אישורים מגורמים המהווים תנאי לקבל היתר והם יותר "קוסמטיים", כמו אישור אגף שפ"ע ומחלקת התנועה, שלא מצליחים להנפיק אישורים בגלל מיעוט בכוח אדם, בכפוף להנחיות הבריאות - עדיין יוכל להתקבל היתר.

לפי ההערכות, כל רשות מקומית תוכל להכריע בעצמה באילו מרכיבים שאינם בטיחותיים יינתנו הקלות עבור האתר. בכיר בענף הבנייה אמר ל-TheMarker כי "אנחנו לא יכולים להרשות לעצמנו עיכובים במסירת דירות בגלל שברשויות המקומיות אין כוח אדם לטפל בנו ולתת אישורים להיתר. המשמעות של עיכוב במסירת דירה יכול לגרור תשלומים של עשרות אלפי שקלים. בתקופה בה המשק פצוע, אין לנו את הפריבילגיה הזאת".

הקפאת לוחות הזמנים שקובע חוק התכנון והבנייה - גם למבקשי הבקשות וגם לרשויות ולבודקי התוכניות. חוק התכנון והבנייה מכיל בתוכו לוחות זמנים ברורים בנוגע להליכים שונים בתכנון ובקבלת היתרים. כך למשל, מרגע פרסום תוכנית ניתנים 60 יום להצגת התנגדויות או 45 ימים להגשת תיקונים לתוכנית שנידונה בוועדה. במידה של אי-עמידה בלוחות זמנים, יכולות תוכניות מסוימות להיות מוקפאות או לחזור לשלבים מאוד התחלתיים בתכנון - מה שיגרור איחורים משמעותיים בהתחלה של פרויקטים.

מכאן שבמינהל התכנון יבקשו במסגרת הקלות החירום, ככל הנראה, להקפיא למשך כל תקופת התפשטות נגיף הקורונה את מניין הימים כדי לייצר ודאות בענף ואפשרות לקיים

תהליכים בצורה הגונה ושקופה. מנגד מבהירים בכירים במנהל התכנון, כי הקפאת לוחות הזמנים לא אמורה לעודד את מוסדות התכנון שלא לקיים דיונים, אלא להפך. אם הגיעו כל החומרים - יש לנסות ולהתכנס ולקיים את הדיון הנדרש.

בנוסף, נראה כי שלבי הוצאת ההיתר לא יזכו להקלות, ככל הנראה. המשמעות היא שהתחלות הבנייה צפויות להיפגע, ובכך יוצר אפקט שרשרת שעלול להיות קשה לענף הבנייה - אם לא יצליחו להשתלט על משבר הקורונה תוך שבועות ספורים.

בעיה שלישית ומהותית נוגעת לקיום הדיונים בוועדות התכנון והבנייה המקומיות והמחוזיות ובוועדות הערר, שכן אלו כוללים מספר רב של משתתפים - שלא יכולים להתכנס בימים אלו. במינהל התכנון בוחנים אילו אמצעים טכנולוגיים יוכלו להתאים ולהחליף דיון "אמיתי". כמו כן, בוחנים כיצד להכשיר כלים מקוונים מבחינה משפטית כך שיוכחו שנתנה לכל המשתתפים הזכות להשמיע דעתם והאפשרות לשמוע ולהיות חשופים לכל המידע.

בתוך כך, מהלך נוסף שקידמו במינהל התכנון ביממה האחרונה נוגע להגדרת עובדי מערכת הרישוי והפקחים בענף הבנייה כעובדים חיוניים למשק, כדי לא להאט את פעילותם. גם מכוני הבקרה ומעבדות לבדיקת חומרים באתרי בנייה הוחרגו, לאור עבודה משותפת של מינהל התכנון ומרכז השלטון המקומי.

4440

האוצר צפוי לפרסם מכרז למתקן התפלה וטיהור מים לקרקעות תעש ברמת השרון

ליאור גוטמן 09:57

ניסיון לדבוק ביעדים שקדמו למשבר הקורונה: משרד האוצר ורשות המים צפויים לפרסם עד סוף אפריל מכרז להקמת מתקן התפלה ביולוגית וטיהור מים על קרקעות תעש ברמת השרון, כך נודע ל"כלכליסט". המים המזוהמים המצויים בקרקעות תעש יעברו התפלה ביולוגית, ולאחר מכן הם ישמשו לשיקום נחל הירקון. מקורות המים של רמת השרון, אשר משמשים לשתייה ונסגרו עקב הזיהום שגרמה תעש, יעברו פעולה של טיהור מים. המתקן ישתרע על עשרות דונם.



מתחם תעש ברמת השרון. השטח מיועד להקמת 25-40 אלף דירות צילום: שאול גולן

גיבוש תנאי המכרז נמצא בישורת האחרונה, והכוונה היא להעניק ליזם אפשרות להקמת מתקן התפלה מקומי שינקה את הקרקע מהזיהום ששורר בה זה שנים ארוכות. על פי הערכות ראשוניות, עלות המכרז 300-500 מיליון שקל, ומשך העבודות שנתיים-שלוש.

משרד האוצר נמצא בשלב מיון מקדים ובחינת עלויות, ותמחור רשמי יצא במכרז בקרוב. בכוונת המדינה למצוא יזם חיצוני שינקה את הקרקע לפי מדדים שתציב רשות המים, ולא להסתמך על חברות ממשלתיות שישלימו את העבודה.

מתחם תעש ברמת השרון סומן כאזור שמיועד להקמת עשרות אלפי דירות, בין 25 אלף עד 40 אלף דירות, תלוי ברוחב מתאר הניקוי.

התוכנית כוללת כ-7,500 דונם בין כביש 4, הרצליה והוד השרון. אישורי הבנייה ניתנו כבר ב-2017, אולם ניקוי הקרקע הותנה בתחילת השיווק. הניקוי היה אמור להסתיים כבר השנה, אולם הוא נדחה שוב ושוב.

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

במינהל התכנון מחכים לממשלה הבאה: זו החלופה המתוכננת לתמ"א 38

זכויות בנייה מוגברות, עירוב שימושים לרבות ציבוריים ומסלול ירוק בעירייה: חשיפה ראשונה לתוכנית החדשה לחיזוק מבנים שמבשלים במינהל התכנון לאחר צאתה של תמ"א 38 לגמלאות
הלית ינאי-ליזון 16/3/20

כמו חלקים גדולים במשק, גם מינהל התכנון, בראשותה של דלית זילבר, פועל באופן חלקי בצל משבר הקורונה. עם זאת על כמה רפורמות עתידיות ממשיכים לעבוד שם במרץ כדי שתהייה מוכנות ברגע שתהיה כנסת מתפקדת. אחת מאלה היא חלופה לתמ"א 38, זאת לאור החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מאוקטובר האחרון, לסיים את התוכנית הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עד אוקטובר 2022.

בשיחה שקיים "גלובס" עם סגן היועצת המשפטית לענייני חקיקה במינהל התכנון, עו"ד בני ארביב, הוא הסביר מה הקו שמנחה אותם, ואיזה מאפיינים יכללו בתוכנית שטרם קיבלה רשמי.

"אנחנו מציעים חלופה שתעוגן בחקיקה, שלפיה כל ועדה מקומית תוסמך לאשר תוכנית הריסה ובנייה למבנים שכיום נמצאים במסגרת תמ"א 38, עם 350% מהבינוי הקיים בפועל. זו בשורה מאוד גדולה", הוא אומר.

בחלופה המוצעת - שהיא בעצם תוספת לסמכויות הוועדה המקומית הקיימות כיום בחוק - יש שלוש נקודות עיקריות. ראשית הוועדה המקומית תוכל לאשר זכויות בנייה מוגברות לעומת הזכויות שניתנות במסגרת תמ"א 38 הקיימת. שנית, כל ועדה מקומית תוסמך לאשר שימושים ציבוריים כמו מרפאה או גן ילדים, וגם חזיתות מסחריות. שלישית, לפי היוזמה החדשה, ברגע שתוכנית שתוגש לוועדה המקומית תאושר למתן תוקף - ההחלטה תהווה גם החלטה למתן היתר בנייה. "זה דבר חדש לגמרי שלא קיים היום", מסביר עו"ד ארביב. "היום לאחר אישור התוכנית רק מתחילים את תהליך הרישוי, ולוקח עוד בערך שנתיים להוציא היתר בנייה בפועל. לאחר תיקון החוק, לא יצטרכו להתחיל את הרישוי מאפס. בדקנו איך זה נעשה במקומות אחרים בעולם, ויש מקומות שכבר מצאנו בהם תוכנית פלוס היתר. זה לא רלוונטי בתוכניות שחלות על יותר ממגרש אחד, אבל בתוכניות קטנות כאלה זה כמעט מתבקש. זה שינוי דרמטי ליזמים".

מה היתרונות עבור הרשות המקומית? הרי היזמים לא ירצו קומה ציבורית על חשבונם וגם השכנים לא ישמחו מגן ילדים למטה.

"כחלק מהשינוי נמליץ לפתוח את העניין של היטל ההשבחה - כיום יש פטור מלא מהיטל השבחה לתוספת של עד 2.5 קומות, וכרגע נבחנת האפשרות בממשלה לדבר על חבות של רבע מהיטל ההשבחה הרגיל. זה עדיין בדיונים. מבחינת הרשויות המקומיות, כיום הפטור הוא מלא אז לפחות הם מקבלים קצת. נראה שהרעיון של תוכנית פלוס היתר יתקבל באהדה ברשויות המקומיות, כשמבחינת היזמים היתרון יהווה יתרון".

אתם חושבים שרשויות מקומיות יוכלו להכין תוכנית ברמה כזו שתאפשר מתן היתר במקביל?

"חלק גדול מהוועדות מסוגלות לעשות את זה, אבל לאלה שיהיה קושי יש מהלכים לעזור: מינהל התכנון פרסם קול קורא בדיוק בשביל זה, ויהיה גם מימון חלקי".

זה לא יתקע את השוק לכמה שנים?

"התמ"א פוקעת בעוד שנתיים וחצי אבל כל בקשה להיתר שתוגש עד אז - לא רק מה שיגיע להחלטת ועדה - תמשיך בדיון. אז מי שמתחיל עכשיו אולי יוכל עוד להספיק. אגב, גם החלטת המועצה הארצית נתנה אופציה להאריך את זה מעבר לשנתיים וחצי, אם הוועדה המקומית מקבלת החלטה במליאה שהיא מעוניינת שהיא תמשיך עד מאי 2025. זאת בתנאי שהיא מכינה בינתיים תוכנית כוללת להתחדשות עירונית. המטרה שלנו היא מדיניות רוחבית".

איזה פתרונות התוכנית החדשה נותנת למקרים שאי אפשר להרוס ולבנות מחדש?

"מסלול החיזוק עדיין לא ברור לגמרי, אבל יהיה פער עצום בתמריצים ובהכוונה לכיוון של הריסה. מסלול החיזוק יתקיים רק במקרים מיוחדים ועם תמריצים פחותים בהרבה".

תוכנית לחמש שנים

התיקון המדובר לחוק יהווה גם הוא רק שלב ביניים. "אנחנו עדיין מודאגים מזה שלוועדה המקומית לא תהיה ראייה רוחבית, וזה עלול לסכל התחדשות עירונית ברמת המתחם, ולכן ההצעה כרגע היא שהסמכות לאשר תוכניות נקודתיות ברמת המגרש תהיה זמנית לחמש שנים בלבד - עד להגשת תוכנית כוללת להתחדשות עירונית לוועדה המחוזית".

אם אתם נותנים לרשויות המקומיות חמש שנים, למה להן לקדם את זה בכלל? לא עדיף להן לתכנן מראש תוכנית כוללת להתחדשות עירונית?

"אנחנו בהחלט מצפים ומעדיפים שיהיה פינוי בינוי ברמת המתחם בכל מקום שיש היתכנות לכך. אבל ההנחה היא שוועדה מקומית לא רוצה לאבד סמכות כזו - כי אם היא לא תכין תוכנית כוללת בתוך חמש שנים, יופקעו הסמכויות שלה ויועברו לוועדה המחוזית ואז יכפו על העיר הרבה יותר יחידות דיוור".

מה הסיכוי שתיקון החוק יעבור?

"אנחנו כמובן מצפים שהחוק הזה יעבור וייכנס לתוקף עוד השנה, כך שלא יהיה ואקום ממשי בין המסלול של התמ"א למסלול החדש. אנחנו עושים הכול כדי לא להכביד על השוק. שיהיה מעבר די טבעי בין בקשות להיתרים מכוח התמ"א, לבין ההיתר מכוח התוכנית של הוועדה המקומית - היקפי הבנייה דומים ואפילו גבוהים יותר, והבניינים אותם בניינים".

חוץ מהיטל ההשבחה.

"אני מניח שעל זה יהיה דיון נרחב בכנסת וינסו למצוא פתרונות. יינתן משקל ממשי לזה שאי אפשר לשנות את העניין בלי הוראות מעבר. אנחנו מתייעצים עם מהנדסים, אדריכלים, רשויות מקומיות, קבלנים, אגף התקציבים, הרשות להתחדשות עירונית".

ומה בעניין ההיתכנות הכלכלית? האם אתם רואים אפשרות שתוכנית מקומית עם זכויות קצת יותר נרחבות תכניס עוד יישובים למעגל?

"זה לא במגרש של מינהל התכנון כי זה לא עניין תכנוני אלא כלכלי. תמ"א 38 עצמה, וגם החלופה שאנחנו מדברים עליה בחוק, מאפשרת חיזוק באמצעות זכויות בנייה. הזכויות הן כלי מימוני, והמועצה הארצית ידעה מהיום הראשון שבמקום שערכי הקרקע נמוכים המודל הזה פשוט לא ישים. בבית שאן או בצפת גם מכפיל של 5,6,7 לא יעזור. לכן המועצה קראה לממשלה, וממשיכה לקרוא, להכניס יד לכיס ולממן באמצעות קרן ייעודית או פטורים ממיסוי או נידוד זכויות ארצי את ההתחדשות העירונית".

ומה לגבי הסוגיה של דייר סרבן?

"זה יותר עניין של משרד המשפטים. זה איזון מאוד מורכב בין הצורך לשמור על אנשים מבוגרים לבין הזכות של אחרים לשפר את מקום המגורים. השיח בממשלה מתנהל גם בעניין הזה".

גם הרפורמה בהקלות מחכה לממשלה החדשה

לצד היוזמה החדשה לחיזוק מבנים, במינהל התכנון יעלו לסדר היום בהזדמנות הראשונה את הרפורמה לביטול ההקלות, שנחשפה ב"גלובס" בפברואר 2018. רפורמה, שכזכור נתקעה בשל המצב הפוליטי. "ההקלות הן הרעה החולה של כל התכנון", אומר עו"ד ארביב ומסביר, "ההקלות במקור היו הליך שנועד לגשר בין תוכנית להיתר, במקרה שתוכנית היא ישנה וצריך לעשות התאמות, אבל זה יצא מפרופורציה מזמן-מזמן. על פי הנתונים שלנו, לרוב המוחלט של הבקשות להיתרים לבנייה רוויה נלווית בקשה להקלה. אז כשמוסד תכנון מאשר היום תוכנית, זה לגמרי ישראלוף. הוא הביא בחשבון את האופציה הסבירה שיוסיפו להם עוד, ואז היזמים גם יודעים את זה, ומבקשים את ההקלות. הזיה, אבל זה המצב. זה פגום, וזה גם מאריך את הליכי הרישוי. אנחנו רוצים שמה שתוכנן זה מה שיבוצע, ושהליכי הרישוי יהיו קצרים".

איך תעשו זאת?

"הרעיון המרכזי הוא לשנות את ברירת המחדל בחוק. היום החוק קובע שכל מה שהוא לא סטייה ניכרת - אפשר לבקש עליו הקלה. אנחנו מבקשים לשנות את ברירת המחדל ולקבוע שכל סטייה מתוכנית היא סטייה ניכרת - ואז אי אפשר לבקש בכלל הקלה. ההקלות הכי משמעותיות הן תוספת שטחי בנייה, תוספת יחידות דיור ותוספת קומות - לפי הסדר הזה. אם אנחנו מבטלים את ההקלות האלה, לא יהיה צורך בדרך כלל לבקש הקלות נוספות בקווי בניין, תכסית ודברים אחרים".

נשמע קל ופשוט, רק שברור זה לא יהיה פשוט כלל.

"זה שינוי תרבותי של השוק ושל מוסדות התכנון. ברור לנו שהרפורמה הזו לא תוכל להצליח בעולם כפי שהוא היום כשהתוכניות עמוסות בהוראות ובפרטים. ולכן כדי לקדם את הרפורמה של ביטול ההקלות, יש הכרח שהתוכניות ייכתבו אחרת, ויהיו דלות בהוראות שהן לא קריטיות לתכנון. שהתוכניות לא יכללו הוראות שהן לא נושאי ליבה של התכנון, כמו ביטול הצורך בהבחנה בין שטח שירות לשטח עיקרי. אנחנו רוצים לעבור לשיטה נפחית - מה הנפח של הבניין מבחוץ, ואיך הוא נפגש עם הרחוב. פחות מעניין אותי הגודל של הלובי ושל המחסנים ומרפסות השירות. מבחינתנו עניין ביטול ההקלות הוא קריטי, והציפייה היא שזה ייכנס לחוק ההסדרים".

איך ייראה המעבר?

"ניתן תקופה של שנה שכל תוכנית חדשה שתופקד במהלכה יחול עליה הדין הישן. הציפייה שלנו היא שתוך שנה מוסדות התכנון יתחילו לכתוב תוכניות בראי החדש. לגבי תוכניות שכבר אושרו בעבר, נניח לפני 20-10 שנה, וניתן לבקש מכוחן הקלות - במקרה זה יש עמדה שלפיה ברור שלא צריך להחיל את החוק החדש, כי אנשים מסתמכים על מצב קיים, אבל אנחנו מתלבטים, כי אנחנו רוצים להעביר מסר של סיום תקופת ההקלות. אנחנו סבורים שגם פה נכון לתת תקופת מעבר, אולי ארוכה יותר, נניח של בין שלוש לחמש שנים, שבה ניתן יהיה לתת הקלות על תוכניות ישנות - ולא נפגע באפשרות הזו. שהציבור יבין שאם הוא רוצה לבקש הקלות זה יהיה לתקופה מוגבלת, כמו שעכשיו מתארגנים לתמ"א 38 לפני שהיא מסתיימת. יש גם דרכי ביניים, כמו לבטל הקלות כמותיות. הקלת כחלון למשל, היא חדשה יחסית רק מלפני חמש שנים, אז אדם שיש לו תוכנית מלפני עשר שנים ממילא לא יכול להגיד שהוא הסתמך עליה כשהכין את התוכנית. גם טקטית זאת שאלה מורכבת, כי עם מה שאנחנו באים לכנסת זה לא מה שאנחנו יוצאים".

מה אתם שומעים מהשוק בתהליך העבודה על זה?

"דווקא השלטון המקומי לא מתנגד, למרות שההקלות נותנות לו כוח מול קבלנים. גם הקבלנים גם לא מתנגדים, כי הכי חשוב להם זה הוודאות".

עשרות אדריכלים קוראים לוועדות התיכנון לחזור ולתפקד למרות הקורונה

במכתב למנכ"לית מנהל התכנון דלית זילבר, האדריכלים יוצאים נגד החלטת מנהל התכנון לעצור את פעולת ועדות התיכנון ולבטל את לוחות הזמנים להם נדרשות רשויות הרישוי

גיא נרדי 16/3/20

מכתב שעליו חתומים עשרות אדריכלים נשלח היום למנכ"לית מנהל התכנון, דלית זילבר, ובוחה נגד ההחלטה לעצור את פעולת ועדות התיכנון וביטול מגבלות הזמנים של תגובת הוועדות לשלבי התיכנון השונים בגלל מגיפת וירוס הקורונה. לטענת האדריכלים, מנגנון גביית השכר של אדריכלים עצמאיים מבוסס על תשלום לפי שלבי קידום הפרוייקט וללא שיתוף פעולה יעיל של רשויות הרישוי הם לא יוכלו לקבל תשלום על עבודתם.

מערכת "רישוי זמין" הוקמה בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, כניסיון לשפר ולייעל את תהליכי הרישוי והבנייה. המערכת הנה מערכת אחידה ארצית ומקוונת. היא משמשת את ציבור עורכי הבקשות, את רשויות הרישוי וכן גופים נוספים ומלווה אותם בכל שלבי רישוי הבנייה והביצוע של עבודות הבנייה. המערכת החדשה קובעת ומפרטת ל"ז מאד ברור להליכי הרישוי. כך לדוגמה, בתהליך הרישוי המלא ללא הקלות, על הרשות העירונית לספק תיק מידע בתוך 30 יום, לדון בבקשה בתוך 45 יום מאז הגשתה, ולתת אישור רישוי בתוך 5 ימים אחרי תשלום האגרות.

ב-14.3.20 התפרסם מכתב רישוי, שעליו חתומה רות שוורץ חנוך, סמנכ"לית מנהל התיכנון לרגולציה, שמבהיר כי בשל מגפת הקורונה יבוטלו מגבלות הזמנים של הוועדות. במילים אחרות, בעת הזו מסיר מנהל התיכנון אחריות לקידום תוכניות לפי ה"ז הרגיל.

אדר' אלון בן נון: "עשו מערכת מקוונת כדי שלא נפריע לפקידים בעירייה בגופנו, ואז, ברגע הראשון שבו באמת צריך את זה מודיעים ששום דבר לא עובד. המערכת הזאת בנויה על לוחות זמנים קשיחים. כלומר, מהרגע שנכנסת תוכנית, יש להם 45 יום או 90 יום לתת החלטת וועדה. הדחייה הזאת אומרת שאנחנו לא מקבלים שום החלטה מהוועדה וגם לא מסוגלים להגיש ללקוחות שלנו חשבונות על התקדמות בעבודה".

מה משמעות התמשכות מגיפת הקורונה מבחינתך, כאדריכל עצמאי?

"יש לי רזרבות, אבל בלי ספק זה ידרוש ממני לצמצם כוח אדם ואת הפעילות שלי. לשבת ולחכות. אני מבין שהחליטו שאסור להתכנס, אבל איך זה קשור לבדיקת תוכניות? אם זו תוכנית שלא דורשת החלטת ועדה, כלומר אין בה בכלל הקלות, והיא הולכת לוועדה הכוללת את מהנדס העיר וראש אגף רישוי. אין סיבה שבקשות כאלה לא יקודמו כרגיל. בחוני הרישוי נמצאים במשרד. זה שם. לא ברור למה לא ניתן לקדם את זה להחלטת ועדה. מה הסיפור הזה?".

אדר' אסף אשרוב, מיוזמי המכתב, סבור שמדובר בהחלטה הרסנית עבור מגזר שלם: "המדינה השקיעה עשרות מיליוני שקלים במערכת מקוונת שמאפשרת לכל אחד לעבוד דרך האינטרנט. ההודעה של דלית זילבר שמבטלת את ההגבלה של מניין הימים, כלומר זה שהוועדות המקומיות לא מחויבות בלוחות זמנית, היא הרסנית עבורנו. זה אבסורד שהמערכת, שנועדה לאפשר עבודה מרחוק, מושבתת. הרי בסופו של דבר העובדים יכולים לעבוד גם מהבית. הוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ובנייה מושבתות ומבטלות את כל מקורות הפרנסה שלנו. ההחלטה הזאת מתייחסת בעיקר למגזר הציבורי (רשויות) ולא אלינו, ומדובר בכ-5,000 אדריכלים עצמאיים. אנחנו מבקשים להחזיר חזרה את מניין הימים ולקבל לוחות זמנים ברורים ובנוסף, לאפשר עבודה און ליין".

4440

השבתת המשק: ועדות התכנון ידונו רק בתכנון אגפים לחולי קורונה

שלומית צור 10:09

משבר הקורונה והשבתת המשק: בהמשך להנחיות האחרונות של הממשלה אמש (שבת), הנוגעות למגבלות בעקבות משבר הקורונה, במינהל התכנון הודיעו הבוקר כי לא יתקיימו דיונים בוועדות התכנון השונות. מדובר בדיונים הכוללים את הותמ"ל, המועצה הארצית לתכנון ובנייה, ועדות התכנון המחוזיות, והוועדה לתשתיות לאומיות שדנה בין היתר בתכנון תוואי המטרו.

במקביל צוין כי כן יתקיימו דיונים הנוגעים למשבר הקורונה. כך למשל ביום שלישי הקרוב יתקיים דיון במועצה הארצית הנוגע להסבת אגף קיים בבית החולים בני ציון בחיפה לחולי נגיף הקורונה בתנאי בידוד.



דלית זילבר מנכ"לית מינהל התכנון צילום: ענבל מרמרי

בין הדיונים שאמורים היו להתקיים היום במועצה הארצית לתכנון ובנייה, ובוטלו, דיון על אישור תוכנית רכס לבן בירושלים להקמת 5,000 יחידות דיור. לתוכנית שקודמה בוועדה המחוזית כבר הוגשו התנגדויות רבות, בעיקר של מיקומה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה. לאחר דחיית ההתנגדויות הוגש ערר למועצה הארצית שהיתה אמורה לדון היום בתוכנית.

ממינהל התכנון נמסר: "בהמשך להנחיית ראש הממשלה, ועדות התכנון לא יתכנסו עד להודעה החדשה. מינהל התכנון יקיים דיונים בכל נקשור להתמודדות המדינה עם משבר הקורונה ככל שיירש לכך, וזאת בהתאם להנחיות".

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

4440

משבר הקורונה: עיריית תל אביב פוטר עסקים קטנים ובינוניים מארנונה

שלומית צור 15:40

עיריית תל אביב הודיעה כי תעניק הקלות בתשלום הארנונה לעסקים קטנים ובינוניים לאור התפשטות נגיף הקורונה והפגיעה הפוטנציאלית בחיי המסחר והעסקים בעיר. בהנחיית ראש העירייה רון חולדאי נקבע כי עסקים קטנים ובינוניים אשר היקף החיוב השנתי שלהם בארנונה הינו עד מאה אלף שקל, יוכלו לדחות את תשלומי הארנונה לחודשים מרץ-אפריל עד ל-1 במאי 2020 באותם תנאי תשלום. "העסקים הקטנים והבינוניים הם עמוד השדרה של עירנו", מסר חולדאי. "אנו קשובים למצוקה שעולה מבעלי העסקים ונמצאים בקשר שוטף עם ראשי האיגודים והקבוצות העסקיות בעיר".

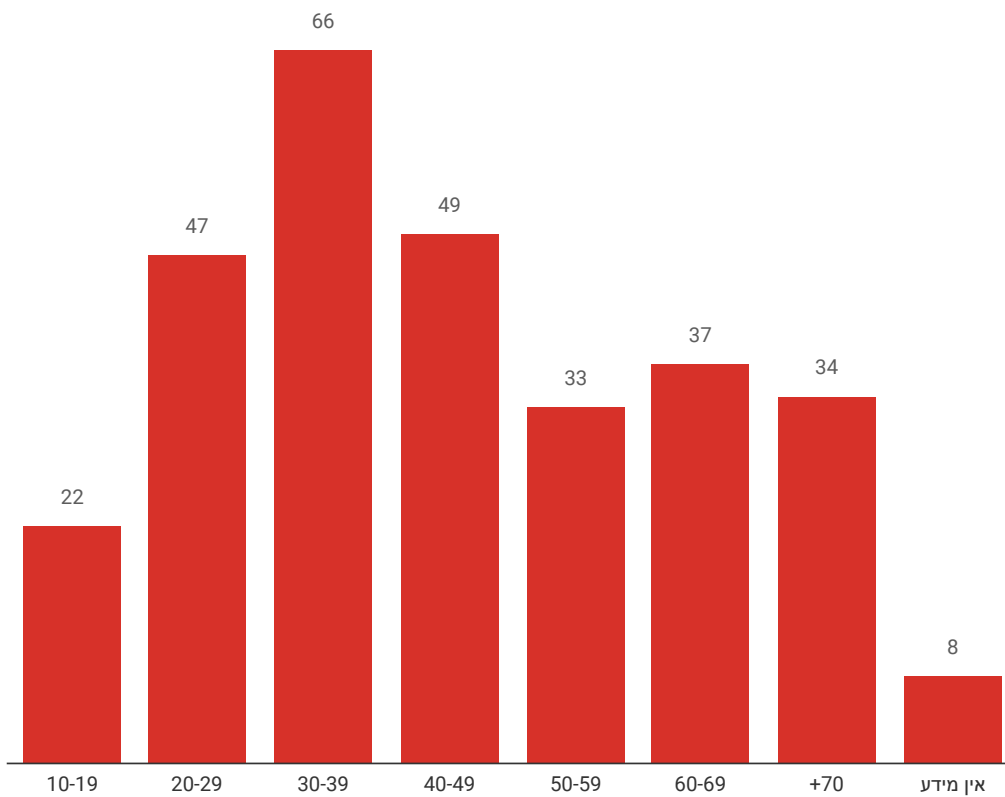
קראו עוד בכלכליסט:

- [התאחדות המלונות: 4,000 עובדים הוצאו לחופשה ללא תשלום](#)
- [1,368 עובדים פוטרו, 14 אלף הוצאו לחופשה: ענף התיירות בצניחה חופשית](#)
- [פתאל צופה ירידה של כ-10% בהכנסות הרבעון הראשון כתוצאה מהקורונה](#)



טיילת של תל אביב צילום: שאטרסטוק

במקביל, טרם נקבעו הקלות בארנונה לבתי מלון הפועלים בעיר, אשר ביממה האחרונה מצמצמים פעילות וחלקם אף נסגרים. זאת בהמשך להודעה אמש האוסרת על איסור התכנסות בן למעלה מ-100 איש ולאחר סגירת השמיים. היום הודיעו האחים נקש כי החברה סוגרת את מרבית מלונות הרשת בישראל. גם יתר רשתות בתי המלון – פתאל, ישרוטל, דן ואטלס, מאחדות פעילות של מספר מלונות לאחד וסוגרות שורה של בתי מלון ומוציאות עובדים לחופשה ללא תשלום. בין היתר נסגרו בתי מלון בתל-אביב: לינק של דן, לאונרדו ארט ולאונרדו ביץ' של פתאל וישרוטל טואר. עוד נסגרו לפעילות המלונות ניקס ופבליקה בהרצליה.



15:30, 18.3.2020, עודכן לאחרונה: כלכליסט, דורון ברויטמן, מקור: משרד הבריאות • תרשים: דורון ברויטמן, עורך לאחרונה: 18.3.2020, 15:30 • Created with Datawrapper

"המלונאים באזור תל אביב חווים את המשבר הכי עוצמתי שידעו אי פעם", מסר מנכ"ל התאחדות המלונות בתל אביב עודד גרופמן "למעשה התיירות הנכנסת מחו"ל שמהווה 90% מאחוזי התפוסה במלונות בעיר נמחקה, וגם תיירות הפנים לא קיימת. כתוצאה מזה יש גל גדול של פיטורים ברמות שלא היו עד כה. אלפי עובדים או מפוטרים או בחל"ת (חופשה ללא תשלום). למעלה מעשר בתי מלון נסגרו בעיר כאשר ברמת הכנסות הפגיעה היא אנושה. ענף התיירות עומד בקו הראשון של הפגיעה ועד היום לא קיבלנו כל סיוע, כאשר יש עסקים שאין להם חמצן וכל יום שעובר המשבר הולך ומעמיק. בסופו של יום צריך לנקוט במהלכים שביום שאחרי המשבר יהיו פה עדיין בתי מלון".

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

4440

שוק הנדל"ן: התוכניות לממשלה הבאה יצטרפו לחכות

שלומית צור 08:19

משבר הקורונה, שהשתלט על סדר היום העולמי לתקופה ארוכה, מעמיד בסכנה הקצאת סכומי עתק למימוש הסכמי גג עם רשויות מקומיות ודוחק למועד בלתי ידוע תיקוני חקיקה הנוגעים לשוק הנדל"ן שקודמו בממשלה הקודמת, וממתינים זמן רב לכינון ממשלה.

קראו עוד בכלכליסט:

- ראש עיריית קרית אונו לשר האוצר: "הכרז על עבודות תמ"א 38 כלא חיוניות"
- מחיר למשתכן: תידחה בחירת הדירות של הזוכים בהגרלות
- אימה בענף המשרדים: חשש מפתיחת חוזים ומנטישת חללי עבודה

הסכמי הגג שנחתמו בחודשים האחרונים בין המדינה לרשויות המקומיות כוללים תוכניות גדולות לאלפי יחידות דיור, ומחייבים כל אחד הקצאות של מאות מיליוני שקלים מצד המדינה לבניית תשתיות מתאימות. משבר הקורונה, שטרף את סדרי העדיפויות התקציביים, מטיל כעת צל כבד על מימושם של הסכמים אלה. היעדר מימון תשתיות יותיר קרקעות זמינות לבנייה שלא יתאפשר לשווקן, והקפאת הדיונים בוועדות תכנון — כמו ותמ"ל, מועצה ארצית וועדות מחוזיות — צפויה לצמצם את היצע הדיור בשנים הקרובות, ולהוביל לאבטלה במשרדי המתכננים.

גם קופתן של הרשויות המקומיות נכנסת לסדר עדיפויות חדש, ואת השקעת המשאבים בהקמת שכונות חדשות מחליפים כעת תקציבים לשעת חירום.

ראש עיריית רמת גן כרמל שאמה הכהן, שחתום על הסכם גג שכולל תוספת של 9,000 דירות, סבור שמאחר שערכי הקרקע גבוהים, המדינה תפעל למימוש ההסכם: "דווקא בגלל המשבר והצורך בהכנסות, לממשלה יש אינטרס להוציא לפועל את הסכם הגג כי רמת גן נמצאת בלב אזור ביקוש, ושיווקי הקרקע יכולים להכניס מיליארדים לקופת המדינה. זאת בניגוד לפרפריה, שם ההכנסות מהקרקע למדינה הן נמוכות, בעוד ההשקעות שהמדינה נדרשת להשקיע בתשתיות הן עצומות". בנוגע לענף הבנייה בעיר אמר: "אגף ההנדסה ממשיך לעבוד כרגיל, זה אגף שהשארנו בו את כמות העובדים הכי גדולה גם בימי הקורונה. חתמנו ממש בימים האחרונים על טופסי 4, מתוך הבנה שאגף ההנדסה מייצר הכנסות לעיר והוא חלק ממנוע הצמיחה שלה".

שישה תיקוני חקיקה שענף הנדל"ן משווע להם נדחקו בימים אלה לתחתית סדר העדיפויות הממשלתי.



התיקון הבווער ביותר הוא החמרת הסנקציות על עבירות בטיחות באתרי בנייה. התיקון הזה חיוני ביותר לנוכח ריבוי תאונות העבודה וקיפוח חיי אדם באתרי בנייה.

תזכיר חוק שקידם משרד השיכון, ואשר כולל החרפת האכיפה באתרי הבנייה מצד רשם הקבלנים, קודם בממשלה לקול התנגדותה של התאחדות הקבלנים לנוסח המוצע. ממשרד הבינוי והשיכון מסרו ל"כלכליסט" כי מטרת ההצעה להחריף את האכיפה באתרי הבנייה היא לייעל את העבודה בין רשם הקבלנים ובין מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, וגם להסמיך את רשם הקבלנים להתלות את תוקף רישונו של קבלן שבאתר בנייה שבאחריותו התרחשה תאונת עבודה שגרמה למוות. "טיטוט הצעת החוק פורסמה להערות הציבור בסמוך לפני פיזור הכנסת ה-20, ולא ניתן היה להמשיך לקדמה בשל תקופת הבחירות הארוכה", נמסר ממשרד הבינוי והשיכון.

הסרת חסמים

תיקון נוסף הוא מהלך משמעותי שקידם משרד המשפטים בתחום ההתחדשות העירונית, במטרה להסיר חסמים ולהגדיל את נפח הפעילות בתחום: הפחתת הרוב הדרוש לאישור פרויקטים בהתחדשות עירונית מ-80% מהדיירים ל-66% בלבד. על פי ההצעה שנוסחה, די יהיה בהסכמת 66% מהדיירים כדי להוציא לדרך פרויקטי תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש (38/2) ופרויקטים של פינוי-בינוי, בדומה לרוב הנדרש היום בפרויקטים של עיבוי וחזיק הבניין (תמ"א 38/1).

תיקון שלישי שיש בו כדי להשפיע על מחירי הדירות החדשות יזמה רשות המסים בשיתוף משרד האוצר: מיסוי דירות שנתרו לא מכורות לאחר קבלת טופס אכלוס לבניין. מטרת היוזמה, שהתגלגלה בממשלה הקודמת, היתה ללחוץ על קבלנים לממש דירות לא מכורות ולשים קץ למצב בו קבלים מותירים דירות לא מכורות בפרויקט במטרה למקסם את המחיר.

תיקון חקיקה נוסף שקידמה במרץ מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר הוא ביטול הקלות בתוכניות הבנייה. ביטול זה הוא דרמה של ממש עבור שוק הנדל"ן, שכן ההקלות מהוות חלק בלתי נפרד ממערכת התכנון בעשורים האחרונים. יזמים רבים רכשו קרקעות ותמחרו אותן על בסיס ההנחה שהם יקבלו תוספת זכויות על אלה שניתנו בתוכנית הבנייה המאושרת, וזאת במסגרת הליך הוצאת היתר בוועדת התכנון של הרשות המקומית.

בשוק הנדל"ן הדעות היו חלוקות בנוגע ליוזמה, שאמנם אמורה להגביר סוף-סוף את הוודאות התכנונית בפרויקטים, ולזרז את הוצאתם לפועל, אך מנגד רבים טענו כי משך הזמן שלוקח לתוכניות לקבל אישור הופך אותן לא פעם ללא רלוונטיות, ומנגנון ההקלות נותן מענה לכך.

תיקון נוסף שממתין לממשלה הבאה הוא חוק רישוי עצמי של בניינים. החוק אמור לאפשר למתכנן הבניין, האדריכל, לחתום על צו שמאפשר לקבלן לבנות, הדבר אמור לחסוך את ההמתנה הממושכת להיתרי בנייה מצד הרשות המקומית, ולקצר את לוח הזמנים ואת הליך הרישוי הכרוך בהוצאת היתרי בנייה. החלטה של הממשלה הקודמת כבר התקבלה בעניין, וצוות במטה הדיור עמל על הכנת נוסח החוק, אולם ההתמהמהות בכינון ממשלה מעכבת את שחרור הפקק בהוצאת ההיתרים.

דרושה שקיפות

ולבסוף, מישהו בכלל זוכר את השוק הפרוץ של קבוצות הרכישה? כתב האיטום המהדהד שהוגש נגד מארגנת קבוצות הרכישה ענבל אור הבהיר לכולם את הבעייתיות בענף קבוצות הרכישה, שמארגניהן לא כפופים לחוק המכר.

הצעת חוק שגיבש משרד המשפטים, בשיתוף נציגי משרד השיכון, כללה הסדרה של היבטים רבים בפעילות קבוצות רכישה, במטרה להגן על חברי הקבוצה ולהגדיל את השקיפות בתחום זה. תזכיר החוק טרם עבר בשל חילופי הממשלות. ממשרד השיכון מסרו כי המשרד בוחן שינויים נוספים בנושא קבוצות רכישה, שטרם נכללו בהצעת החוק הקודמת.

במינהל התכנון מבהירים בשלב זה כי דיונים חיוניים מתקיימים באמצעות שיחות וידאו משותפות, כמו זה שהתקיים השבוע לאישור הסבת מבנה בבית חולים בני ציון בחיפה לאגף חולי קורונה. "אנחנו משתדלים לקיים דיונים בשלב הרישוי של פרויקטי תשתית גדולים כמו הקו הסגול והירוק של הרכבת הקלה, במסגרת הוות"ל", מסבירה מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר. "נתנו הנחיה ליו"ר ועדות ערר, שלא יכולים לכנס דיונים, לשבת ולכתוב החלטות שהצטברו בתקופה האחרונה ושממתינות זמן רב להכרעה. כמו כן בימים הקרובים צפוי מינהל התכנון להפיץ הנחיות לרשויות המקומיות שמטרתן להקל על ההליך הסופי של מתן טופס 4 כדי למנוע מקבלנים להמתין בגלל השבתת משרדי

"בחודשים הקרובים סדרי העדיפות במדינה משתנים", אומרת ברכת קלימשיין לוי, מחושן ניהול פרויקטים, אשר עובדת עבור רשויות מקומיות ומשרדי ממשלה. "לא יתקיימו דיונים בתוכניות, כך שתוכניות לא יופקדו, ולא יקבלו תוקף. כל משרדי התכנון והניהול בהקפאה מוחלטת. קיים החשש שבגלל שתוכניות נרחבות לאלפי יחידות דיור לא יאושרו בחודשים הקרובים, ההיצע בטווח הבינוני יקטן, ומחירי הדירות יעלו", מציינת קלימשיין לוי "יחד עם זאת, בימים האחרונים ניכרת נכונות אדירה של המגזר הציבורי לאמץ טכנולוגיות יעילות של וידאו קונפירנס שחוסכות זמן ונסיעות מיותרות ברכב".

ומה לגבי מחירי הדירות? "כתוצאה ממשבר הקורונה שוק הנדל"ן יושפע לשני הכיוונים", אומר עו"ד שחר בן עמי שותף בכיר במשרד שרקון, בן-עמי, אשר ושות' ויו"ר הוועדה לתכנון ובנייה בלשכת עורכי הדין. "מצד אחד ירידה בכח הקניה של הציבור כי הרבה אנשים נכנסים למעגל האבטלה ואי הוודאות גורם לציבור לחשוש מהוצאות. מצד שני המחירים יכולים להיות מושפעים מהיצע מצומצם כי כל תוכניות הבנייה הגדולות תקועות. בנוסף אם הריבית תרד, הדבר עשוי לתרום לעליית מחירים. אז מצד אחד- ירידה בביקושים, מצד שני ירידה בהיצע, ואי אפשר לדעת איזה כח יהיה חזק מהשני. בדרך כלל בתקופות של מיתון המחירים יורדים. אבל זה לא חייב לקרות כי אנשים צריכים מקום לגור בו, וישנם ביקושים כבושים".

בלי מימון ובלי טופס 4

בשל משבר הקורונה גם הרשויות המקומיות לא בדיוק מתמקדות בימים אלה בענייני נדל"ן. למשל פרויקט תמ"א 38 שבנייתו הסתיימה ברחוב פיכמן 11-15 ברמת אביב, הכולל 108 דירות — ממתין לאישור אכלוס הדיירים (טופס 4) מהעירייה. יוסי חסון, היזם שהקים את הפרויקט ובעלי החברה לחיזוק מבנים בישראל, מספר שכעת האכלוס לא נראה באופק: "זו מצוקה של ממש. כבר השלמנו את כל הדרישות לקבלת טופס האכלוס, אבל כדי לקבל אותו נדרשות חתימות של רשויות כמו כיבוי אש, מכון התקנים, בדיקת מעליות, בדיקות לחץ מים, וברשויות האלה היום אין קבלת קהל ואין עם מי לדבר. הרשויות צריכות לצאת מגדרן כדי לקדם פרויקטים שהסתיימו ולאפשר ליזמים למסור את הדירות לרוכשי הדירות שנמצאים גם הם בבעיה, משלמים שכירות וממתינים להיכנס לדירות".

המהנדס ישראל דוד, מ"מ יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ולתשתיות, מעריך כי הבעיה תחריף: "הבעיה היא במקומות שענף הבנייה תלוי ברגולציה, כי המערכות הרגולטוריות לא עובדות. מדובר לפני ואחרי שלב הביצוע. גם פרויקטים שהבנייה הסתיימה עלולים להיות בבעיה, ולא לקבל טופס 4 בזמן, כי נותני השירות הממשלתיים לא עובדים. כך גם קבלנים שממתינים להיתרי בנייה".

בכל מקרה דוד מעריך כי הבעיה הגדולה שניצבת בפני שוק הנדל"ן מצויה בגזרת הבנקים: "הבעיה הכי גדולה היא המימון. אני שומע שעוצרים את המימון, גם הבנקים וגם גורמים חוץ-בנקאיים. ליווי בנקאי מבוסס על שני נתונים: תוכנית עסקית ובטחונות. היום גם התוכנית העסקית משתנה ולא רלוונטית למה שהיתה לפני פרוץ משבר הקורונה, וגם הביטחונות כבר אינם בהכרח קיימים. הבעיה יכולה להחמיר אם פרויקטים שמצויים כבר בביצוע יפסיקו לקבל מימון מהבנק והבנייה תיעצר באמצע. במצב כזה הפרויקט יינצל רק אם המדינה תלאים אותו. מה שבטוח שהבנקים הולכים להיות יותר בררנים לגבי המימון לפרויקטים".

ניצנים לבעיה שצפויה להפוך אקוטית ראינו השבוע בתשובה השלילית שנתנה רשות מקרקעי ישראל לקבלנים שזכו במכרזי קרקע בחודשיים האחרונים בערים שונות בארץ וביקשו לדחות את מועד התשלום על הקרקע. הקבלנים התחייבו לרכוש את הקרקעות מהמדינה ולהעביר את התמורה הכספית בתוך שלושה חודשים, אך אם לא יינתן להם ליווי בנקאי, הם צפויים למצוא את עצמם בבעיה של ממש.

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