

## 4440

בגלל הקורונה: רמ"י דוחה לחודש יוני סגירת 48 מרכזים לרכישת קרקעות שלומית צור

רשות מקרקעי ישראל החליטה לדחות בפעם השנייה 48 מרכזים שאמורים היו להיסגר ב-27 באפריל – למועדים חדשים עד תחילת חודש יוני, זאת בעקבות משבר הקורונה.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [המל"ל תקיים היום דיון דחוף על כניסת עובדים פלסטינים אחרי הרמדאן](#)
- [בשל הקורונה - צניחה דרמטית במספר הדירות שאושרו ע"י מנהל התכנון](#)
- ["נוצרה הזדמנות מרגשת לחשיבה על כל הפרדיגמות התכנוניות שלנו"](#)

המרכזים לשיווק קרקעות המיועדות להקמת פרויקטים למגורים שכוללים במצטבר 2,600 יחידות דיור, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות, ייסגרו בכמה פעימות במועדים שונים עד ל-1 ביוני.



אשקלון (אילוסטרציה) צילום: ויקיפדיה

בין המרכזים שנדחו: מכרז ל-506 יחידות דיור להשכרה באשקלון שנדחה ל-18 במאי, שני מרכזים ל-400 יחידות דיור בסך הכל בטבריה, אחד מהם מחיר למשתכן שנדחה ל-1 ביוני, מכרז ל-187 יחידות דיור בערד שנדחה ל-25 במאי, מכרז לדיור מוגן בן 150 יחידות דיור בבית שמש ועוד.

מנהל רשות מקרקעי ישראל עדיאל שמרון: "הדחייה מתבקשת לאור המצב במשק. אנו בוחנים את ההתפתחויות על בסיס יומי ומווסתים את הפעילות כך ששיווקי הקרקע ימשיכו ובמידת הצורך נוכל להאיץ את קצב עם התרחבות העבודה במשק".

בתחילת משבר הקורונה הודיעה רמ"י על הקפאת מרכזים חדשים שאמורים היו להתפרסם, אך במקרה של מרכזים שכבר פורסמו לשיווק, נאלצת רמ"י לדחות את מועדי סגירתם וזאת בשל אי הוודאות השורר בשוק, והקשיים לקבל מימון מהבנקים לפרויקטים חדשים. כרגע יש קושי להעריך האם קבלנים ויזמים יגישו הצעות לרכישת קרקעות

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

## 4440

האוצר ממליץ על ביטול גורף של ההקלות ליזמים שלומית צור

הבקשות ל"הקלה" במסגרת הליכי האישור של מיזמי לנדל"ן, הליך שבא לעולם בשנות התשעים והפך עם הזמן לדבר שבשגרה, מחבלות בהליכי התכנון ומוטב לבטלן בהקדם — זו השורה התחתונה בדו"ח מיוחד שהגיש בימים האחרונים צוות מקצועי במינהל התכנון שבמשרד האוצר, ואשר הגיע לידי "כלכליסט". הדו"ח יונח לאישור על שולחן הממשלה הבאה. בהקלות הכוונה להגדלת מספר הדירות ולהגדלת שטח הבנייה.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [ועדת הערר ביטלה הקלה שעיריית ת"א אישרה ליזמי תמ"א 38 ברמת אביב](#)
- [מנהל התכנון מציג הקלות בהגשת היתרי בניה, בענף לא מתרשמים](#)
- [מינהל התכנון מקדם מהלך להגדלת הצפיפות בערים](#)



אתר בנייה צילום: נעה קסלר

### הרחבת ההקלות ליזמים לאורך השנים

1994

תוספת 20% למספר הדירות

2013

תוספת 30% למספר הדירות

2015

תוספת 20% לשטח המותר / תוספת 30% לשטח המותר ביישובי מיעוטים

2016

תוספת 10% למספר הדירות, בלי

לפי הדו"ח, ההקלות משמשות בעיקר להגדלת רווחי היזם ואף להכשרת בנייה בלתי חוקית. עוד נחשף כי לא פחות מ-80% מהבקשות להיתר בנייה בפרויקטים של מעל 20 דירות — כלול בקשות להקלות, "תוך שכמות הבקשות להקלות עולה משנה לשנה". כמו כן נמצא שזמן הוצאת היתר בנייה לתוכנית שכוללת הקלה מתארך ב-240 יום בשל הגשת התנגדויות ועררים. זאת בנוסף למחיר התכנוני בדמות שגובות ההקלות, שבאות למשל על חשבון הקמת מבני ציבור וכדומה.

על רקע כל אלה הצוות ממליץ לממשלה לבטל לחלוטין את ההקלות הללו, ולהותיר רק את האפשרות לבקש הקלות שנוגעות בעיקר למרחב הציבורי.

לא הקלה, אלא סטייה

הדו"ח הוכן בהמשך להחלטת ממשלה מדצמבר 2018 על הקמת צוות בין-משרדי לבחינת ביטול הקלות בתחום התכנון והבנייה, בראשות ראש מטה הדיור הלאומי זאב בייילסקי, נציגי אגף תקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר, מנכ"ל משרד השיכון והפנים, מנכ"לית מינהל התכנון ומנהל רשות מקרקעי ישראל.

הדו"ח מצא כי במדינות מפותחות כמו הולנד, גרמניה, בלגיה וצרפת נעשה שימוש במונח "סטייה" ולא הקלה, מה שמשקף את התייחסות הרגולטור לסוגיה. בבלגיה ובצרפת לא מאפשרים כל סטייה מתוכנית, וביתר המדינות מתאפשרות סטיות מינימליות, בעיקר בנושאים שקשורים בבריאות, איכות סביבה, בטיחות ונגישות ולא משיקולים כלכליים גרידא. בכל המדינות אישור הסטיות המבוקשות נעשה על ידי גוף מקצועי שאינו תלוי ברשות המקומית. על מבקש הסטייה להוכיח שלא ניתן לבנות באופן תקין ללא הסטייה, וכי יתרונותיה עולים על חסרונותיה.

בישראל מוסד ההקלות הפך בהדרגה כמעט לסטנדרט, ויזמים רבים שרוכשים קרקע מניחים כבר בשלב התמחור שיקבלו תוספת זכויות בנייה ודירות. ב-1994, על רקע העלייה מברית המועצות, נולדה חקיקה הידועה כהקלת שבס, שמאפשרת לרשות מקומית לאשר תוספת דירות בשיעור של 20% ללא צורך בעדכון התוכנית. השימוש בכלי ההקלה גדל משמעותית וגרר גם בקשות להקלות בגובה, קווי בניין, דרכי גישה וכדומה. בתקופת שר הפנים גדעון סער ושר האוצר משה כחלון התווספו הקלות של עד 30% למספר הדירות, אישור אוטומטי של 10% במספר הדירות ללא שיקול דעת הוועדה המקומית, ואף תוספת שטחי בנייה ופיצול בתים לשתי יחידות, באישור הוועדה המקומית בלבד. הקלות אלה הותקנו במסגרת הוראות שעה שתוקפן עד 2021-2022.

על פי החוק, הבקשה להקלות מתפרסמת באמצעים שונים ומעניקה לשכנים זכות להתנגד בתוך 15 יום. הוועדה המקומית דנה בבקשה, בוחנת את ההתנגדויות ומחליטה אם לדחותן או לקבלן. על החלטת הוועדה המקומית ניתן להגיש ערר לוועדת ערר. הדו"ח מצא כי משך הטיפול בבקשה כולל ההקלות עד להנפקת היתר ארוך ב-100 ימים מטיפול בתוכנית לא הקלות. עוד נמצא כי 1,500 עררים בכל שנה נוגעים להיתר בנייה, רובם כוללים הקלות, וכן 1,200 עררים שנגזרים מהבקשות להקלות עוסקים בהיטלי השבחה. ממוצע זמן הטיפול בערר הוא 140 יום, שמתווספים לזמן הטיפול בוועדה המקומית, מה שיוצר חסם משמעותי נוסף בהליך הרישוי שאמור להיות טכני ומהיר.

### בלי תוכנית מפורטת

מחברי הדו"ח ציינו שההקלות נועדו לאפשר גמישות בשלב הרישוי במקומות שקיימת הצדקה תכנונית לסטות מהתוכנית, כמו במקרים שבהם התוכנית ישנה ויש להתאימה למציאות הקיימת. אלא ש"השימוש ההולך וגובר בהקלות הביא לתהליכי רישוי עוקפי תכנון... שימוש בהקלות מעודד באופן עקיף עבירות בנייה. העבריינין מסתמך על כך שכשייפספס הוא יוכל להסדיר את עבירת הבנייה באמצעות הליך מהיר וקל יחסית של הקלה, בלי להגיש תוכנית מפורטת".

הצוות המקצועי קבע כי הקלות במספר הדירות מגדילות את נפחי הבנייה, גורמות לתכנון חסר ופוגעות בתוכניות המאושרות. עוד נמצא כי היזמים לעתים כוללים מראש תוספות בהקלה ולא בתוכנית עצמה, כי אז הם לא חשופים לתביעות על ירידת ערך שניתן להגיש רק נגד תוכניות. הדו"ח ממליץ לבטל את ההקלות הכמותיות, ובראשן את הקלת שבס המעניקה תוספת 20% בכמות יחידות הדיור, ולצמצם אותן רק להקלות לא כמותיות. לגבי תוכניות שהוחלט להפקידן עד תום השנה מכניסת התקנות לתוקף, תינתן תקופת מעבר של ארבע שנים שבהן יתאפשר לבקש הקלה על פי החוק הקודם. כן ממליץ הצוות ש"התוכניות יהיו פחות מפורטות וישאירו שיקול דעת ומרחב יצירה אדריכלי לעת מימוש התוכנית בהיתר בנייה".

יזמים רבים חששו מהודעה על ביטול ההקלות, אולם לטווח המעט רחוק יותר ביטול ההקלות אמור להוסיף ודאות שכל כך חסרה לשוק הנדל"ן: בתמחור הקרקע, במשך האישור של זכויות הבנייה ובהיבט התכנוני הרחב יותר.

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

## "גלובס" עושה סדר: מי זכאי להנחה בארנונה ומתי הכסף יגיע לבעלי העסקים

למי אני צריך לפנות ברשות המקומית כדי להשיג את ההנחה? מה המועד הקובע לתחילת מנגנון ההנחה? איך יודעים מה המתווה בכל רשות? • כל מה שצריך לדעת על הפטור מארנונה

גיא נרדי 22/4/20

קצת יותר משבועיים לאחר שהכריזה הממשלה על פטור חלקי מארנונה לעסקים, חתם שר הפנים אריה דרעי על התקנות. מדובר בתיקון מס' 2 לחוק ההסדרים לשנת 2020, המכונה גם "הנחות בשל משבר הקורונה". ההנחה מאפשרת פטור חודשי של 25% מסך הארנונה, ולמעשה פטור מתשלום של שלושה חודשים בסך הכול, היות שהפטור מתייחס לכל שנת 2020. לצורך תקצוב הנושא העמידה הממשלה כשלושה מיליארד שקל שמורכבים מ-2.8 מיליארד שקל שכלולים בתוכנית החילוץ הממשלתית, ועוד 180 מיליון שקל שיילקחו מהקרן לשמירת ניקיון.

לקראת הגיבוש הסופי של התקנות, פנה מרכז השלטון המקומי, בראשות היו"ר חיים ביבס, למשרד הפנים, בדרישה כי המתווה למענק הפטור, יאפשר פטור לשלושה חודשים מלאים. זאת בניגוד למתווה שהתגבש לפיו בכל חודש ישלמו העסקים 75% מסך הארנונה. "העסקים לא צריכים הנחה שנתית. אם לא נציל אותם עכשיו הם לא יהיו קיימים בשנה הקרובה כדי לקבל את ההנחה השנתית", הוא טען. קריאתו כאמור התקבלה וברשויות המקומיות יכולים לבחור כעת בין שתי אפשרויות - מתן פטור שנתי חלקי או פטור לשלושה חודשים מלאים. למרות החתימה על התקנות, סוגיות רבות טרם התבררו סופית. "גלובס" עושה סדר.

### מי זכאי להנחה ומי לא?

ההחלטה כוללת את המגזר העסקי, לרבות משרדים, שירותים ומסחר, תעשייה, בתי מלון, בתי מלאכה וחניונים. היא אינה כוללת מבני מגורים, מבנים חקלאיים, קרקעות וגגות שמשמשים מערכות סולאריות. כמו כן, ההחלטה אינה כוללת עסקים שהיו פתוחים בשבועות האחרונים לפי הוראות משרד הבריאות. מדובר בבנקים, חברות ביטוח, חנויות אופטיקה, בתי מרקחת, חנויות למכירת מזון, סופרמרקטים, מעבדות לתיקון מוצרי תקשורת, חנויות מחשבים, תאגידי בריאות וחברות ממשלתיות. יודגש כי התקנות חלות רק על עסקים שסגרו את שעריהם החל מ-1.3.20.

### אני בעל עסק, למי אני צריך לפנות ברשות המקומית כדי להשיג את ההנחה?

לדברי עורכי הדין מוטי איצקוביץ', ממשרד כץ, גבע, איצקוביץ', וירון נדם שסייעו לנו בהבנת התקנות, הפטור הוא אוטומטי למשלמי ארנונה לעסקים, כך שאין צורך לבצע פעולה כלשהי כדי להשיג את הפטור. עם זאת מומלץ לברר מול הרשות המקומית אם העסק שלכם רשום כראוי, כדי לוודא שלא נפלתם בין הכיסאות.

### האם לרשות המקומית יש שיקול דעת במתן הפטור?

באופן כללי, התקנות קובעות ש"נכס אחר" לא זכאי להנחה, כך שלגזברי הרשויות יש אפשרות לשיקול דעת תחת הגדרה זו.

### מה המועד הקובע לתחילת מנגנון ההנחה?

ההחלטה מתייחסת ל-1.1.20 כאל מועד תחילת התקנות, כשהארנונה היא מס שנתי. האפשרות לפרוס את הארנונה לתשלומים לא גורעת מכך שהחיוב הוא שנתי.

### **ההטבה ניתנת כפריסה שנתית או כפטור לשלושה חודשים?**

לפי התקנות רשות מקומית יכול לבחור באחד משני המתווים, כשברירת המחדל היא שלושה חודשי פטור. אם ברשות המקומית מבקשים להחיל פטור שייפרס על פני כל השנה, הדבר מחייב כינוס של מועצת העיר. בימים אלה יש קושי טכני לבצע זאת, היות שהתקנות קובעות ששיבה מקוונת מחייבת השתתפות מלאה של המליאה.

### **האם בעיריות יעדיפו להעניק פטור שנתי?**

מבחינת התזרים לרשויות זה עדיף. מנגד במרכז השלטון המקומי דרשו את מתווה שלושת החודשים כדי לסייע לעסקים. בדיקה מדגמית מול מספר רשויות העלתה שבכולן מתכוונים לאפשר פטור לשלושה חודשים.

### **איך יודעים מה המתווה בכל רשות?**

לכל מועצת עיר יש 10 ימים לבחור את המסלול. באחריות כל רשות לפרסם את המתווה באתר האינטרנט שלה, או בכל אמצעי שברשותה.

### **מי "משלם" על הפטור: הממשלה או הרשויות?**

על פי המתווה 67 הרשויות האיתנות ונטולות מענקי האיזון יתקצבו כחמישה אחוזים בממוצע מסך השיפוי לעסקים, בעוד שיתרת הסכום תועבר לרשויות המקומיות על ידי משרד הפנים. שאר הרשויות יקבלו שיפוי מלא מהממשלה, כך שהתקציב העירוני לא ייפגע ממתן ההנחות.

## "היקף העבודה המוגבל יכול להביא למיתון בשוק הנדל"ן": מינהל התכנון מתריע מפני השלכות משבר הקורונה

מזהיר מפני עצירת פרויקטי תשתית לאומיים, תוכנית מתאר ארצית, תוכניות מחוזיות ותוכניות כוללניות  
גיא נרדי 20/4/20

מינהל התכנון, בראשותה של דלית זילבר, פרסם היום (ב') פנייה לשר האוצר משה כחלון, לראש מטה הדיור הלאומי זאב בילסקי, לסגן הממונה על התקציבים אריאל יוצר ולמסנה ליועץ המשפטי לממשלה ארז קמיניץ, המפרטת בצורה יסודית את השלכות הפגיעה בפעילות התכנון הלאומית כתוצאה ממשבר הקורונה. מנכ"לית מינהל התכנון קוראת בפנייתה זו להחזיר לעבודה שוטפת את העובדים הנמצאים בחופשה כפויה.

ראשי מטה הדיור והוועדות המחוזיות קוראים להחזיר את כל עובדי מינהל התכנון לעבודה?

החל מיום 22.03.2020 החל מינהל התכנון לפעול במתכונת מצומצמת (30% עובדים נדרשים). נוסח הפנייה מבחיר כי בנסיבות הנוכחיות לא יוכל מינהל התכנון לעמוד באתגרים המרכזיים העומדים בפניו ולא יצליח לבצע את היעדים שנקבעו לו לפי תוכנית העבודה המאושרת לשנת 2020.

בנוסח ההודעה מובאים נתונים על ירידה חדה בפעילות מינהל התכנון בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה שעברה. כך למשל, בשנת 2019 התקיימו בין התאריכים 15.3-15.4 במוסדות התכנון המחוזיים ובוותמ"ל 666 דיונים על 650 תוכניות, בעוד שהשנה התקיימו 284 דיונים על 270 תוכניות. בשנת 2019 אושרו בתקופה זו במוסדות התכנון המחוזיים ובוותמ"ל 229 תוכניות הכוללות 10,500 יחידות דיור, בעוד שהשנה אושרו 74 תוכניות הכוללות 1,800 יחידות דיור.

בהתאם לתוכנית העבודה לשנת 2020, היו אמורות להתאשר בוותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) כ-80,000 יחידות דיור. לאור המשבר הצפי לאישור יחידות דיור בסוף השנה עומד על כ-40,000 יחידות דיור בלבד (50%). בין התוכניות המשמעותיות שקידומן נפגע ניתן לציין את שדה דב - מתחם אשכול (4,844 יחידות דיור); לוד - צפון (5,600 יחידות דיור); הרצליה - מתחם צפוני (10,000 יחידות דיור); טמרה - דרום (5,269 יחידות דיור); אום אל פאחם-עארק אל שבאב (5,000 יחידות דיור); התחדשות עירונית - בת ים - מתחם שפרבר (1,120 יחידות דיור); התחדשות עירונית - חדרה-גבעת אולגה (1,148 יחידות דיור).

בין התוכניות המשמעותיות שבסמכות הוועדות המחוזיות, אשר קידומן נפגע, ניתן לציין את תוכניות הרכבת לקריית שמונה ומעפולה לג'נין, התחדשות עירונית סלע בית"ר בחדרה, שמורת טבע אלונים, שלוחה לנמל חיפה, אזור תעסוקה חדרה, תוכניות לאזורי תעסוקה בעיר בית שמש, מתחם צפוני בשכונת בריכות המלח באילת, תוכנית חוף התכלת הרצליה, תוכנית פי גלילות ברמת השרון, תוכנית לבית חולים אסף הרופא, תוכנית לבית חולים קפלן, תוכנית צפון גני תקווה ועוד. בנוסף, נפגע גם קידומן של תוכניות מתאר ארציות ותוכניות לתשתיות לאומיות. בין היתר אמור להיפגע פרויקט קידום המטרו, פרויקט התשתית הגדול ביותר שמתוכנן במדינת ישראל.

מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר, מסכמת את רשימת הנזקים הפוטנציאליים בקריאה להגדיל את מצבת העובדים של מינהל התכנון: "היקף העבודה יישאר מוגבל ועלול בסופו של יום להביא לצמצום משמעותי של היצע הדיור, לפגיעה ביזמים ולהכניס למיתון את שוק הנדל"ן, אשר מוגדר לא אחת כקטר של המשק". יצוין כי מינהל התכנון ערוך לעבודה מהבית

של רוב גדול של העובדים ברוב מוחלט של הזמן וממשיך לשפר היערכות זו כל העת. גם עם הגדלת מכסת כוח-האדם החיוני נוכל להמשיך ולעמוד בהנחיות משרד הבריאות בדבר הגעת עובדים למשרד".

עו"ד אבי פורטן, מנהל משותף של מחלקת הנדל"ן במשרד אגמון ושות' ולשעבר יועץ משפטי למינהל התכנון, מסר: "ביחד עם עו"ד אייל מאמו יזמנו פנייה של עורכי דין בכירים לשר האוצר ויו"ר מטה הדיור הלאומי, בדרישה לחדש לאלתר את דיוני מוסדות התכנון תוך שימוש בתקשורת מקוונת ולהחזיר לעבודה את עובדי מינהל התכנון שהינם עובדים חיוניים, שמהווים את הקטר של ענף הנדל"ן. על-מנת להדביק את הפערים שנוצרו, וכדי לנסות ולסייע להוציא את המשק מהמיתון שהוא נקלע אליו, אנו ממליצים לחוקק חקיקת חירום שתגדיל את סמכויות הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (וותמ"ל) וכן של הוועדות המקומיות, לרבות להאריך את תוקפו של 'חוק כחלון', המאפשר לוועדות מקומיות להוסיף עד 20% שטחי בנייה בהקלה, וכן להנחות את מוסדות התכנון לקבוע הוראות גמישות בתוכניות כדי להתמודד עם השינויים הצפויים בענף הנדל"ן בעקבות הקורונה".



## "כל פרויקט שנמצא בעבודות שלד וצפונה הוא במצב לא טוב"

ענף הבנייה אמנם הוכרז כענף חיוני וממשיך לכאורה לעבוד כרגיל, אבל בפועל חסרים פועלים, חסרים חומרי גלם, ואתר שנסגר לא ייפתח כל כך מהר

גיא נרדי 23/4/20

בשבוע שעבר הודיעה התאחדות הקבלנים כי היא צופה שמשבר הקורונה יביא ל-100 אלף מפוטרים בענף, ולהשבתה של אתרי בנייה, על רקע מחסור בכוח אדם ועיכובים בהגעת חומרי גלם.

יגאל גוברין, מבעלי חברת וקסמן, גוברין, גבע העוסקת בהנדסה, בניהול ובפיקוח הבנייה, סבור שההכרזה של הממשלה על ענף הבנייה כעל ענף חיוני למשק, כבר אינה מספקת בשלב זה: "יש הרבה מאוד דברים שלא תלויים בנו, וגם לא נכון לדבר על בנייה באופן כללי - תלוי באיזה מצב נמצא הפרויקט. בשלב של חפירת מרתפים או עבודות עפר, ובהנחה שאתה רוצה להמשיך בפרויקט, אז הנזק שלך הוא לא גדול מכיוון שיש שם בעיקר ציוד ומפעילים שהם ישראלים.

"ככל שאתה מתקדם לאורך חיי הפרויקט, המצב הולך ומסתבך. הרוב המכריע של עובדי השלד הם פלסטינאים, והם פחות או יותר נעלמו. בערב פסח חזרו רבים מהם לשטחים ועכשיו, כשאנחנו רגע אחד לפני הרמדאן, הכול תקוע. מבחינה הזאת כל פרויקט שנמצא בעבודות שלד וצפונה הוא במצב לא טוב. ההערכה היא שכרגע נמצאים רק רבע מהפועלים וזה משפיע על העבודות.

"במצב של עבודות הגמר המצב עוד יותר מסובך. אם הזמנת חומרים או מערכות אלקטרו-מכניות, מרגע שהזמנת מספק מסוים וזה לא מגיע, אתה תקוע. טורקיה, ספרד, איטליה - משותקות לחלוטין. למצוא שווקים חלופיים לוקח הרבה זמן. אנחנו מרגישים שהפעילות בענף הולכת ודועכת".



"פחות מחצי ממספר הפועלים שהיו"

ניר ינושבסקי, סמנכ"ל חברת ינושבסקי, מעיד שהאתרים שלו פחות נפגעו משום שחלק גדול מהפרוייקטים שלו הם בעבור המדינה והעובדים בהם הם ישראלים. יש לו גם שני פרויקטים שבהם יש פועלים פלסטינים והוא מספר שבאחד מהם, שנמצא בשלב עבודות השלד, כל הפועלים נעלמו ביום אחד. "יש בעיה קשה למצוא עובדים. אני חושב שיש היום בין 10,000 ל-20 אלף פועלים פלסטינים, שזה פחות מחצי ממה שהיו כאן.

"העבודה בארץ היא עבודה ליניארית - הפלסטינים הם מרבית עובדי השלד, אז אם לא ביצעתי את השלד אין לי איך להתקדם אחר כך. לא מערכות, לא ריצוף ולא עבודות גמר, שאלה העבודות שבהם יש עובדים בישראל.

"זה התייב הקריטי. אם במצב הזה יש מחסור, כל הפרוייקט ייתקע ואין הרבה אופציות לעקוף את זה. ברגע שכמות העובדים לא מספיקה כדי לקדם את העבודות, התקורות עולות על מה שמייצרים, וברגע הזה הקבלן מחליט לסגור את האתר. זו פגיעה אקראית לגמרי אבל אני לא מכיר קבלן שניצל מהאירוע. זה לא שיש חברות שאצלם הכול ימשך כרגיל. הפגיעה אצל כולם".

### מה המשמעות של אתרים סגורים?

"סגירת אתר היא תופעה שכמעט ולא נתקלנו בה עד היום בארץ, והבהרנו למדינה שאי אפשר לעצור עבודה באתר ממחר בבוקר. אתר בנייה פעיל מחובר למערכות. צריך להבין שגם כשנצטרך להתניע אותו מחדש נצטרך נוהל חדש לגמרי כי יצטרכו להתחיל את הכול מהתחלה - את הפיגומים, הטפסנות, החומרים, ההתארגנות.

"גם אם ביום אחד יבוטלו כל מגבלות הקורונה, אני מניח שיקח כמה חודשים להחזיר את הפעילות כמו שהיה לפני. כל ההתקשרויות עם קבלני משנה, החוזים, צריך לחדש מהתחלה. זה ידרוש תקופה לא מבוטלת".



עו"ד חאלד דוחי, מעמותת קו לעובד, המסייעת לעובדים ישראלים, מהגרי עבודה, פלסטינים ופליטים, אומר שהפועלים הפלסטינים נמצאים במלכוד: "הפלסטינים בפלונטר אחד גדול. מצד אחד הם לא רוצים להידבק, כי התנאים בשטחים קשים ואם יחזרו לשם יהיו בבעיה. מצד שני, הם רוצים לעבוד. 40% מאלה שהגיעו לארץ חזרו לרשות משום שהבטיחו להם מקומות לינה ראויים ובסופו של דבר הביאו אותם לאתרי עבודה, והם היו צריכים לבנות לעצמם מיטות מקרשים, עם מזרונים משומשים.

"גל נוסף של עובדים שחזרו עשו זאת בעקבות פנייה של הרשות הפלסטינית. מהנתונים שיש בידי, ומגיעים מהרשות הפלסטינית, נמצאים כאן כעת יותר מ-20 אלף איש. אבל בסך הכול אני לא מקבל מהם תלונות".

"שישלמו 45 שקל לשעה ולא 31 שקל"

בשבוע שעבר הציעה התאחדות בוני הארץ להביא לארץ בדחיפות פועלים ממזרח אירופה. יגאל גוברין תומך ברעיון הזה: "אם לא יחליטו שמביאים פועלים בכמות שהענף צריך הענף ילך וידעך".

### **מאיפה יביאו עכשיו פועלים? הרי כולם חוששים מהקורונה.**

"יש פועלים במדינות שפעם עבדו פה - רומנים, מולדבים, אוקראינים, בולגרים. ברור שזה דורש התארגנות רצינית. יש דברים שהמדינה צריכה לתת בהם גב. אני מבין שלפני חודש וחצי אף אחד לא חשב שזה ילך לכיוון הזה, אבל צריך לחשוב על זה היום".

בנוגע להבאת פועלים נוספים מחו"ל אומר עו"ד דוחי: "אני חושב שבמקום שידברו על הבאת פועלים ממזרח אירופה, צריך להתייחס לכוח האדם המקומי. צריך לתעדף עבודה ישראלית. יש בחברה הערבית הרבה אנשים שמוכנים לעבוד בבניין, אבל צריך לתגמל אותם כמו שצריך. למה מקשרים עבודה בבניין עם שכר מינימום? טפסן וברזלן הם אנשי מקצוע כמו מהנדסים. מגיע להם שכר ראוי. שישלמו 45 שקלים במקום 31.5. אני אומר לך שלא תצטרך שום עבודה זרה.

"נוסף לכך, אם כן יחליטו להביא פועלים ממזרח אירופה, חשוב מאוד לשמור על התנאים שלהם. אנחנו מביאים אותם לענף, שגם בימים כתיקונם אינו בטוח. אם מביאים אותם יש לדאוג לתנאים שישמרו על הבטיחות הנדרשת".

## רשות מקרקעי ישראל: דחייה במועדי תשלומים למדינה בחודש נוסף

בניסיון להקל על התזרים של הקבלנים ורוכשי קרקעות, הודיעה הרשות על דחייה בתשלומים שמגיעים למדינה • מדובר בהארכת מועד להחלטה קודמת בנושא

גיא ליברמן 21/4/20

לפני כחודש הודיעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) על דחיית תשלומים לקבלנים ולרוכשי קרקעות עד ל-27 באפריל. כעת מודיעה הרשות על הארכת מועד הדחייה - עד ל-21 למאי.

ההקלה מבקשת לסייע בתזרים הכספי של קבלנים ורוכשי קרקעות, וכן לסייע בפעילות הבירוקרטית שקשורה בתהליך הרכישה, לרבות קבלת מימון לטובת ביצוע הרכישות.

בהודעת רמ"י נכתב כי "לקוח המחזיק בידו שובר לתשלום שהונפק על-ידי הרשות ואשר התשלום האחרון הנקוב בו הוא בין התאריכים 25.03.2020 ועד 16.05.2020, יוכל לשלם את הסכום הנקוב בשובר - ללא צורך בקבלת שובר עם תאריך מעודכן - עד ולא יאוחר מיום 21.5.2020. זאת, ללא תוספת הצמדה וריבית, ומבלי שדחיית התשלום כשלעצמה תיחשב איחור ו/או הפרה של תנאי העסקה ו/או תנאי המכרז".

בנוסף מבהירה רמ"י כי "מקום בו התשלום הוא תנאי לביצוע פעולה ו/או הנפקת הסכם על-ידי הרשות, לא יינתן השירות ולא יונפק הסכם עד להשלמת ביצוע התשלום המלא, והכול בהתאם לתנאי ההתקשרות. רכשו קרקעות", לשון ההודעה.

יובהר כי ההקלה נוגעת למספר מצומצם יחסית של חברות ופרטיים בענף, לאור העובדה שברשות מקרקעי ישראל גם עצרו מכרזים לאחרונה, לאור משבר הקורונה.

עוד נכתב בהודעת רמ"י כי "בעסקאות להקצאת קרקע במכרז ובפטור ממכרז יחולו בנוסף גם ההוראות הבאות: עם דחיית מועדי תשלום הקבועים בתנאי העסקה עבור רכיב הקרקע והוצאות הפיתוח, יידחו ליום 21.5.2020 גם מועדי ביצוע ההתחייבויות על-פי תנאי העסקה המהווים תנאי לחתימת הסכם פיתוח או חכירה על-ידי הרשות, דהיינו - המצאת ערבויות, חתימה על הסכם תשתיות והמצאת הסכם חתום לרמ"י".

"יובהר כי דחיית מועדי תשלום הוצאות הפיתוח תחול גם במקרה בו הוצאות הפיתוח לא משולמות לרשות (אלא למשרד הבינוי והשיכון או גורם מפתח אחר). סעיף זה לא יחול על תשלומי אגרות והיטלים על-פי דין. דחייה זאת אינה מהווה אישור לדחיית מועדים או מתן אורכה לביצוע חיובים אחרים המעוגנים בהסכם הפיתוח או החכירה".



ירון ספקטור: הפתרון לקיפאון בבנייה – הגדלת הוועדות המחוזיות

דב כהן

בשיתוף מערכת זירת הנדל"ן

בתחילת השבוע הודיע מינהל התכנון עולה כי על רקע משבר הקורונה, נעצר קידומה של התוכנית האסטרטגית לדיור ל-2040. המשמעות המעשית היא בלימה חדה של הצמיחה במספר יחידות הדיור המתוכננות – בעוד הותמ"ל היתה אמורה לאשר עד סוף השנה במסלול מואץ תוכניות לבניית כ-80 אלף יחידות דיור, היא תאשר תוכניות בהיקף של כ-40 אלף יחידות דיור בלבד. לאור זאת מתגברות ההערכות כי המחסור ביחידות דיור חדשות בשוק יעמיק משמעותית בשנים הקרובות.

האטת עבודת הוועדה, כמו גם נתונים מדאיגים נוספים אודות המצב במוסדות התכנון, נחשפו במכתבה של מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר, למנכ"ל משרד האוצר, שי באב"ד, ונציב שירות המדינה, דניאל הרשקוביץ. במכתבה ציינה זילבר כי מאז אמצע במרץ עובד מינהל התכנון במתכונת מצומצמת של 30% בלבד מכוח האדם בארגון, כשמשמעות הדבר היא חוסר יכולת לעמוד ביעדים שהוצבו בתוכנית האסטרטגית – בניית 1.5 מיליון יחידות דיור חדשות עד 2040 (מתוך 2.6 מיליון יחידות דיור מתוכננות).

#### קראו עוד בזירת הנדל"ן:

- [שוק השכירות בצל הקורונה: האם אפשר להפסיק לשלם לבעל הבית?](#)
- [עם חרטות: היזם שמאפשר לבטל את הרכישה – ומעניק החזר מלא](#)
- [ב-TCI38 בונים כרגיל: "הגב הכלכלי מאפשר לנו לפעול גם בעתות משבר"](#)

במכתבה ציינה זילבר כי בין התוכניות המשמעותיות שקידומן ייפגע – מתחם אשכול בשדה דב בצפון תל אביב (4,844 יחידות דיור); לוד-צפון (5,600 יחידות דיור); מתחם צפוני בהרצליה (10,000 יחידות דיור); וכן תוכניות התחדשות עירונית שונות, בהן תוכנית הענק במתחם שפרבר בבת ים (1,120 יחידות דיור) ובגבעת אולגה (1,148 יחידות דיור).

המלאי התכנוני של שוק הדיור הישראלי צפוי להיפגע בין השאר גם על רקע הירידה הדרסטית בתפוקת אתרי הבנייה, המתקשים בימים אלה לעבוד במתכונת מלאה, וכן עקב עיכוב במתן היתרי בנייה ועצירת מכרזים לשיווק קרקעות בהיקף של אלפי יחידות דיור. "קידומם של נושאים אלה ועוד רבים אחרים", כתבה זילבר, "נפגע באחרונה עם פרוץ משבר הקורונה. בנסיבות אלה לא נוכל לעמוד באתגרים המרכזיים העומדים בפנינו...".





## הסוד הוא בתכנון

משבר הקורונה רק מחריף כאמור את הפיגור בקצב הגדלת היצע הדיור לשנים הקרובות, ומדיר שינה מעיניהם של כלכלנים ואנשי מוסדות התכנון. "כולם מבינים שהחסם העיקרי של שוק הדיור בישראל נמצא בשלב התכנון", אומר השמאי והכלכלן [ירון ספקטור](#). "משה כחלון ניסה לפתור את זה עם הטבות לזכאים, סבסוד קרקעות, מלחמה במשקיעים על ידי הגדלת מס הרכישה ומס דירה שלישית, ועוד – אך כל אלה לא פתרו את הבעיה אלא רק העבירו את האוויר בבלון מצד לצד.

"הטיפול במחסור בדיור צריך להיעשות באמצעות הגדלת ההיצע. אלא שכיום לבנות – משלב גיבוש תוכנית בניין עיר ועד לקבלת המפתח – לוקח 10-12 שנה. האבסורד הוא שמתוך התקופה האינסופית הזאת, הבנייה עצמה, שלכאורה היא החלק המסובך, אורכת שנתיים בלבד – וזה בהנחה שמדובר במקום עם תשתיות קיימות. שמונה שנים לוקח לנהל את התהליך מול הוועדות השונות ולקבל את היתר הבנייה. אם יידעו לשים סוף לעיוות הזה – זה יפתור את רוב הכשלים בענף הבנייה שמתקשה לפרוץ קדימה ולספק מענה לגידול באוכלוסייה ולביקוש הגובר".

הדרך המעשית לקצר את שלב התכנון המייגע, טמונה לדברי ספקטור בשינוי סדר העדיפויות של המדינה וניתוב מחדש של חלוקת התקציבים הממשלתיים. "במקום לסבסד קרקעות במחיר למשתכן בעלות של 7 מיליארד שקל, אפשר להגדיל את תקציב מוסדות התכנון בפחות מ-5% מהסכום הזה – ולשנות סדרי עולם", הוא אומר.



השמאי ירון ספקטור. "לשנות את סדרי העדיפויות ולנתב מחדש את חלוקת הכספים הממשלתיים" צילום: ישי רונן

את האצבע מכוון ספקטור בעיקר למוסד תכנוני אחד: "בניגוד למה שנאמר, עדיין יש קרקעות לא מנוצלות לבנייה. אני שומע על מיזמים רבים למגורים, אך 'הוועדה המחוזית עדיין לא נתנה להם אישורים'. במלים אחרות, המדינה עצמה מונעת בנייה וכך יורה לכלכלה של עצמה ברגל. הרי אם תהיה יותר בנייה המחירים יירדו, הביקוש יגדל והפעילות הכלכלית תצמח.

"אם רק רוצים אפשר להקים עוד ועדות במחוזות הגדולים או לחילופין להגדיל את כוח האדם בוועדות האלה. כיום עם כל שטף הבקשות לבנייה מתמודדים 20 או 30 אנשים בוועדה מחוזית. למה לא למנות סגן למתכנן המחוז? למה לא להוסיף עוד כמה עשרות בודקי תוכניות? הכל כנראה קשור לשיקולי תקציב ותפישות שמרניות של המשרדים הממשלתיים, כמו משרד הפנים למשל. האתגר של הממשלה החדשה יהיה לשנות את התפישות האלה. בסופו של דבר אם המדינה תוסיף עכשיו כמה עשרות מיליוני שקלים לייעול תהליכי התכנון, ההשקעה תחזיר את עצמה מהר מאוד והכלכלה של כולנו תרוויח".

[לכתבות נוספות היכנסו אל זירת הנדל"ן <<](#)