

## נדחה הדין על מונופול המלט: "אי אפשר להתנהל בזום"

הדין בהיטל ההיצף על יבואני המלט נדחה ל-11 במאי, לאחר עתירה מנהלית נגד הכוונה לקיים אותו באפליקציית זום ■ משרד הכלכלה מבקש להטיל מס בשיעור 30% על יבוא מלט מיוון ומטורקיה, כדי לשמור על מונופול המלט, נשר

פורסם לראשונה: 11:10 27.04.2020 עודכן ב: 21:10 27.04.2020

מאת: **הדר חורש**

הדין בהיטל ההיצף על יבואני המלט שמתחרים בנשר נדחה ל-11 במאי. ועדה מיוחדת במשרד הכלכלה אמורה היתה לדון ביום שלישי הקרוב בחוות הדעת, לפיה יש לקבוע היטלים בשיעור המגיע ל-30% על יבוא מלט מיוון ומטורקיה.

יבואנית המלט הנסון הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים עתירה נגד קיום הדין וטענה שהיא נזקקת לזמן נוסף על מנת להיערך ולהשמיע את טיעוניה. עוד טענה הנסון שהכוונה לקיים את הדין באמצעות שיחת וידיאו באפליקציית זום, לא תאפשר מיצוי - שכן מספר המשתתפים בו עשוי להגיע למאה. "בהתאם לחוק, הדין בפני הוועדה חייב להיעשות בפניה ולא באמצעות שיחה מרחוק ובדלתיים סגורות" נטען.

בית המשפט הורה לוועדה המייעצת למשרד הכלכלה להגיב לעתירה עד ל-30 באפריל. במקביל, דחה יו"ר הוועדה, עו"ד דוד ויניצקי, את הטענות - אך "לפנים משורת הדין ומשיקולים קולגיאליים" דחה את הדין ל-11 במאי.

היטלי ההיצף נועדו לבלום את היבוא. היצרנים המקומיים טוענים שהמלט הוא מוצר אסטרטגי, ולכן יש למנוע תלות של המדינה ביבוא שלו. הפסקת היבוא תביא ככל הנראה להתייקרות המלט - שהוזל בעשרות אחוזים נוכח התחרות שנוצרה.

הוועדה המליצה בעבר לשר הכלכלה, אלי כהן, להמנע מכל היטל שעלול לגרום לייקור עלויות הבניה ומחירי הדירות בישראל. כהן קיבל את המלצות הוועדה בעיקרן, אך החליט על היטל בשיעור סמלי של 0.25%.

כהן הורה לחזור ולקיים את הבדיקה לאחר שהיקף הייצור המקומי של מלט יפחת מ-50%. הממונה על ההיטלים במשרד הכלכלה, דני טל, בדק את הענף לאחרונה, וקבע שנתח השוק של היצרנים המקומיים - ובראשם מונופול המלט נשר - ירד ל-45%-55%. בהתאם לכך המליץ הממונה על היטל הייצף בשיעור גבוה.

הניסיון ליצור תחרות מקומית בענף באמצעות הפרדת מלט הר טוב ממונופול נשר, לא צלח, קבע הממונה ופסק כי המפעל הקטן הר טוב מתבסס על טכנולוגיות מיושנות, ויכולתו התחרותית נמוכה.

## היטל השבחה בפינוי בינוי: המחלוקת נמשכת

החלטת ועדת הערר על שיטת חישוב שונה בהיטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי, כבר מעוררת מחלוקת בשוק: האם תגדיל את הוודאות ותקדם פרויקטים, או שדווקא תפגע בסיכוי שלהם להתממש

אריק מירובסקי 28/4/20

ועדת הערר המחוזית תל אביב לפיצויים והיטלי השבחה קבעה בשבוע שעבר בהחלטה תקדימית כי היטלי השבחה בפרויקטי פינוי-בינוי יחושבו לפי הפער בין שווי הדירות הישנות של בעלי הדירות - לבין שווי הדירות החדשות. ועדת הערר, בראשות עו"ד בנימין זלמנוביץ, עסקה בשני עררים שנגעו לשומה מכרעת שניתנה על היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי של חברת אשרד ברחוב רקנאטי ברמת אביב. על פי התוכנית שפורסמה למתן תוקף באוקטובר 2012, ייהרסו שלושה מבנים בני ארבע קומות, שבהם 96 דירות, ובמקומם יוקמו שלושה מגדלים של 17 קומות ובהם 198 דירות. ההריסה החלה לפני כשנה.

עו"ד מירה בורנשטיין, שותפה במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון שייצגה את בעלי הדירות במתחם רקנאטי בהליך, מבקשת להדגיש ש"ההחלטה אינה מטילה את תשלום ההיטל על בעל הדירה אלא רק קובעת את אופן התחשיב. בחוזי פינוי בינוי, ללא יוצא מהכלל מוטל תשלום ההיטל על היזם אף שהחוק רואה בבעל הנכס כמי שחייב בהיטל. ההחלטה לא קבעה אחרת וממילא אין בכוחה לשנות הוראות חוזיות".



ההחלטה צפויה להגיע לערעורים משפטיים, וכבר עוררה מחלוקת בשוק - בין מי שרואים בה בשורה שתאפשר קידום פרויקטים, לבין מי שחושבים ששיטת החישוב החדשה דווקא תתקע פרויקטים.

האופטימיים: "הכדאיות של הפרויקטים תגדל"

עו"ד משה רז-כהן, מומחה בדיני מקרקעין ושותף במשרד רז-כהן, פרשקר ושות', "אף שיזמית הפרויקט אשרד ציפתה לפטור מלא מהיטל השבחה, נראה כי תוצאתה של ההחלטה היא הטובה ביותר האפשרית על מנת להפחית רוח בפרויקטים של פינוי בינוי תוך הגדלת כדאיותם הכלכלית.



"ההחלטה של ועדת הערר נכונה וצודקת, ומובילה לכך שיותר פרויקטים יהפכו לכדאיים כלכלית ויוכלו לצאת לדרך, זאת משום שהיטל ההשבחה שמתבסס על בחינת היטל שבו חייב כל דייר ודייר מובילה לסכום היטל נמוך יותר לעומת כל דרך אחרת. זאת בראש ובראשונה בשל זכאותם של רבים מבעלי הדירות לפטור מהיטל לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

"לפטור זה זכאי כל אחד מהדיירים שימשיך, הוא או קרובו, ויגור בדירה במשך ארבע שנים לאחר אכלוס הפרויקט. מניסיוני ניתן לפטור בדרך זו עד כ-70% מכלל ההשבחה. אפילו אם הפרויקט לא זכה בפטור מהיטל עקב הכרזתו על ידי משרד הבינוי והשיכון, עדיין ניתן ליהנות מהפטור לפי 19(ג).

### **מה יקרה אם הדייר יעזוב אחרי פחות מארבע שנים?**

עו"ד רז-כהן: "אם לאחר מתן הפטור עוזב הדייר את בית המגורים לפני שחלפו ארבע שנים, יוטל עליו החיוב באופן ישיר, וזה עשוי להגיע למאות אלפי שקלים. צריך אפוא לעגן סוגיה זו במסגרת הסכם בין היזם והדיירים. פתרון אפשרי אחד הוא העמדת ערבויות לדיירים שעלולים להידרש בתשלום כאמור. אפשרות טובה יותר היא יצירת אבחנה בין דיירים שסיכמו לנצל את הפטור ולהמשיך להתגורר משך ארבע שנים בפרויקט לבין יתר הדיירים, ולקבוע תמורה גבוהה יותר עבור אלו הזכאים לפטור. במקרה שכזה יהיה צודק והוגן, שאם הדייר יעזוב בטרם חלפו ארבע שנים, ייטול הוא על כתפיו את תשלום ההיטל".

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין: "מדובר בהחלטה חדשנית ואמיצה אשר יכולה להיות בעלת משמעות רבה באפשרות להוציא פרויקטים של תמ"א והתחדשות עירונית לפועל. השינוי הסנסיוני בה הוא דרך החישוב החדשה של ההשבחה. בבדיקה אקראית שערכתי בכמה פרויקטים שאני מלווה התקבלה הפחתה של כ-30% בגובה היטלי ההשבחה בגישה הזו (אם כי כמובן שיש לבדוק כל מקרה לגופו).

"כדאי להזכיר כי הקורונה עצרה חקיקה מיועדת של הפחתת היטל ההשבחה מ-50% ל-25%, וברגע שתתחדש תביא הקלה משמעותית נוספת בדרך לפרויקט התחדשות עירונית. כמו כן המתודולוגיה שאומצה בהחלטת ועדת הערר מאפשרת לבעלי הדירות לנצל את הפטור הניתן עד 140 מטר, וזאת בתנאי שיגורו בדירה למשך ארבע שנים לפחות לאחר האכלוס. שלושת האלמנטים האלה יוכלו לסייע

בהסרת חסם היטלי ההשבחה אשר כיום מונע משיעור לא מבוטל של הפרויקטים האפשריים לצאת לדרך".

עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל, שותפה במשרד עו"ד עפר טויסטר, אומרת כי "עד להחלטתה זו של ועדת הערר היו גישות שונות באשר לאופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. היו שמאים שסברו שיש לבחון את ההשבחה מבחינת של היזם, ולחייב בהיטל השבחה בגין רווח שהינו מעבר לרווח יזמי. גישה זו הביאה להיטל השבחה נמוך ביותר, אם בכלל. שמאים אחרים בחנו את היטל ההשבחה על פי הפער בין שווי הדירות הקיימות לבין מלוא זכויות הבנייה שהוקנו בתוכנית, תוך הפחתת אלמנטים של דחייה ושל חוסר ודאות. ביחס לגישה זו, עמדתה של ועדת הערר תביא ככל הנראה להפחתה בהיטלי ההשבחה, ובמרבית המקרים לתחשיב פשוט וודאי יותר".



לדברי עו"ד רועי שובל, ממשרד שובל-יושע, המתמחים בייצוג בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית, "ההחלטה פורשה בטעות כעלולה לפגוע בפרויקטים או בבעלי הדירות, אלא שלדעתנו המשמעות היא עשויה דווקא להיטיב עם מצבם: בשנים האחרונות עיריות שונות - לרבות עיריית ת"א - מצמצמות תוספת השטח שניתן לתת לבעלי הדירות בפרויקטים של פינוי בינוי. ההחלטה של ועדת הערר תביא לכך שככל שהעיריות תצמצמנה את התמורות לבעלים הקיימים - כך ישולם לעירייה פחות היטל השבחה. אם עירייה לא תגדיל בכלל את דירות הבעלים, גם היטל ההשבחה שהיא תקבל בפרויקט ישאף לאפס. הואיל והיטלי ההשבחה דרושים לקופת העירייה, ההחלטה הזו תחייב אותן דווקא להפוך את מגמת הצמצום, ותחת זאת למצוא נקודת איזון אחרת שיש להניח דווקא תשפר את מצבם של בעלי הדירות, שמצידם, בהסכמה עם היזם, ממילא לא יישאו בנטל המס".



עו"ד עמי בן-יעקב ממשרד בן-יעקב, מציין: "הוועדה שמה את הדגש על התכלית הסוציאלית והציבורית/ממלכתית בקידום של פרויקטי פינוי בינוי וזאת בנוסף לפרשנות הראויה של דיני המס כפרשנות מהותית, ולא פרשנות דוקטורית.

"בסיפא להחלטה מדגישה הוועדה כי אין ללמוד גזירה שווה לענין עסקאות השוואה בין פרויקטים של פינוי-בינוי למקרים אחרים בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. לפיכך יהיה מעניין לראות כיצד תהיה ההתייחסות בעתיד לסיטואציות דומות כגון פרויקטים של תמ"א 38".

המסתייגים: "עצימת עיניים למצב המורכב בתחום"

לצד מי שסבור שההחלטה תיטיב עם הדיירים, עם היזמים ועם הרשויות, בענף יש רבים שסבורים כעת שההחלטה כפי שהתקבלה תפגע בתחום הפינוי בינוי בכמה מישורים.

#### **א. חשש לפגיעה בדיירים במהלך המשא ומתן**

עו"ד דולפין מינצר כרמון, ממשרד מינצר, כרמון, נסים, אומרת כי: "אני חוששת שיזמים עלולים לנצל את החלטת ועדת הערר להפעלת לחץ על בעלי הדירות לקחת על עצמם את התשלום של היטלי השבחה אם אינם מתחייבים לגור בדירות, וזאת כדי שהיזם יוכל ליהנות מהפטור. זאת, למרות שלדעתנו ההחלטה לא יצר שינוי מהותי שצריך להשפיע על המו"מ בין היזמים לדיירים שכן ממילא כיום מביאים בחשבון שינויים בהיטלי השבחה בתחשיב של הפרויקט".

#### **ב. פגיעה בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים**

עו"ד נעמה שיף, שותפה במשרד שוב ושות', מציינת כי: "החלטת ועדת הערר מייצרת עוד אי ודאות ועוד סיכונים ליזמים המקדמים היום פרויקטים של פינוי ובינוי. בהחלטה מוזכרת האפשרות של הדיירים הוותיקים להשתמש בפטור מהיטל השבחה במקרה שגודל הדירה החדשה אינו עולה על 140 מ"ר ושהם מתכוונים לגור בה במשך ארבע שנים. גם זה מייצר עוד אי ודאות ליזם, כי על מנת לעמוד בפטור זה, על הדיירים לעמוד בכמה תנאים. את הפטור צריך להפעיל הדייר עצמו. במידה והדייר לא יסכים להפעיל את

הפטור, או שהוא לא יתחייב לגור בדירה ארבע שנים וכו'. היזם ישלם. כלומר, היכולת של היזם להעריך מראש מה יהיה גובה היטל השבחה נפגעת.



"בפינוי בינוי יש הרבה דיירים שבחרים לשדרג דירות בתוך הפרויקט, יש דיירים מבוגרים שדווקא בוחרים דירות קטנות יותר, לעבור לדיור מוגן, לרכוש דירה חלופית וכדו', ולכן אנחנו רואים שוב ושוב כיצד המערכות השונות רק מקשות על האפשרות של פינוי בינוי, בזמן שהממשלה ממשיכה להצהיר שפינוי בינוי היא תוכנית בעלת חשיבות לאומית".

#### **ג. פגיעה בתמריץ לרשויות המקומיות לאשר פרויקטים**

דניאלה פז ארז, בעלים ומנכ"לית של חברת ייעוץ הנדל"ן "פז כלכלה והנדסה", מאירה בעיה נוספת והיא התמריץ שיצטמצם עתה לרשויות המקומיות לאשר פרויקטים של פינוי בינוי: "החלטת ועדת הערר במחוז תל אביב צפויה להפחית משמעותית את האפשרות של רשויות מקומיות לגבות היטלי השבחה מפרויקטים של פינוי בינוי. למעשה, בכל מקום שבו שווי זכויות הבנייה של התוכנית גבוה משווי דירות התמורה, תופחת השבחה לצורך חישוב ההיטל. מדיניות הוועדות כיום להפחתת היקף התמורה לדיירים ל 12 מ"ר ולעתים אף פחות מכך - תגרור הפחתה בהשבחה והפחתה בהיטל.



"להחלטה השלכה מהותית ביכולת הרשות לגבות ההיטל, שכן ייחוס ההיטל לדיירים מקנה להם ליהנות מפטור מהיטל השבחה במידה ושטחה החדש של הדירה הוא פחות מ- 140 מ"ר וכל עוד הדיירים יתחייבו לגור ארבע שנים בדירה. התחייבות הדיירים הוותיקים לחזור לגור בדירותיהם תאפשר הפחתה ואף איפוס התשלום לרשות.

"לכן הנפגעות העיקריות מההחלטה הן הרשויות המקומיות שההכנסות שלהם יצטמצמו באופן משמעותי והמוטיבציה שלהן לקדם תוכניות גדולות של התחדשו עירונית ללא סיוע ממשלתי תפחת לאור העלויות הגבוהות הכרוכות בהתאמת התשתיות ומבני הציבור בפרויקטים של התחדשות.

#### **ד. יש צורך בחקיקה ולא בהחלטות אד הוק של ועדות**

עו"ד מירה בורנשטיין: "ההחלטה הנוכחית ממחישה את הצורך הדחוף בתיקון חקיקה שיקבע את נוסחת חישוב ההיטל בפרויקטים של פינוי בינוי שימנע את המצב האבסורדי שבו היזם נאלץ לשלם עשרות מיליוני שקלים כדי להתחיל בבנייה בלא שיש לו ידיעה מהו סכום ההיטל הסופי. מדובר במצב שמשליך באופן קיצוני על כלכליות הפרויקט ולכן פרויקטים רבים מתעכבים שנים ארוכות עד להכרעה סופית בנושא היטל ההשבחה ובכך נגרם נזק לבעלי הדירות ולמשק כולו".

גד גרשון, סמנכ"ל לייזום בחברת שפיר מגורים, הוסיף כי "מדובר בהחלטה משונה שתכניס את הענף לבלבול נוסף על הקיים גם כך. אם ההחלטה הזאת תיושם, תקטן משמעותית מכסת הדירות החדשות בישראל. ברוב הפרויקטים הללו מדובר בדיירים קשיי יום שלעתים לא מצליחים לשלם אפילו דמי ניהול בבניינים החדשים, לכן זה בלתי סביר לדרוש מהם לשלם היטלי השבחה. אני צופה שכל עורכי הדין המייצגים בפרויקטים כאלה, יבקשו כעת מהיזמים ערבויות לנושא זה, ולבסוף התשלום יחזור ליזמים".

#### **איך מחשבים את ההיטל**

עו"ד מאיר מזרחי ממשרד מאיר מזרחי מסביר את המחלוקת שהגיעה לוועדת הערר.



**הוועדה המקומית:** ביקשה ליישם את הנוסחה הקבועה בחוק ולפיה ההשבחה תהא הפרש בין שווי הזכויות לפני אישור התוכנית לבין שווי הזכויות לאחר אישור התוכנית, כלומר כולל את שווי הזכויות שמקבל היזם, אף שהדיירים שהם הבעלים החייבים בהיטל השבחה אינם נהנים באופן ישיר מזכויות אלה.

**חברת אשדר:** טענה כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לתקן 21, שבוחן את הפרויקט מבחינה כלכלית ומביא בחשבון את כל ההוצאות של היזם במהלך הפרויקט. הוצאות אלה מפחיתות את הערך הכלכלי של הזכויות ובהתאם מקטינות באופן ניכר את היקף ההשבחה.

**ההחלטה:** ועדת הערר בראשותו של עו"ד בנימין זלמנוביץ קבעה דרך שלישית בחישוב ההשבחה. ולפיה הדרך הנכונה לקבוע את היקף ההשבחה הינה מזווית הראייה של בעלי הדירות.

ההשבחה לפי התוכנית היא הפרש בין שווי הדירות הקיימות לבין שווי הדירות העתידיות שאותן הן אמורים לקבל לאחר השלמת הבנייה. בחישוב זה, אין להביא בחשבון את הזכויות המוענקות ליזם הואיל וזכויות אלה אינן אלא תמריץ שניתן ליזם לצורך בניית הדירות החדשות של הדיירים.

לדעת עו"ד מזרחי, פרשנות זו לחוק אינה נתמכת בלשון החוק, אך היא נשענת על תכלית החקיקה בעניין פינוי ובינוי והיא הענקת פטורים ממס בגין מכירת הזכויות ליזם.



## העובדים הפלסטינים בענף הבנייה יוכלו לשוב לעבודה ביום ראשון

67 אלף העובדים יוכלו להישאר בישראל עד סוף חודש הרמדאן • כדי להגן על הפועלים מפני הידבקות בקורונה, הם ישהו במתחמים סגורים כקבוצות הומוגניות קבועות וללא יכולת תנועה מחוץ למתחם  
גיא נרדי 28/4/20

המל"ל קיבלה אתמול החלטה כי כל 67 אלף העובדים הפלסטינים בענף הבנייה יוכלו לשוב לעבודה בישראל מיום ראשון הקרוב (3.5). ההחלטה היא כי העובדים יוכלו להישאר בישראל עד סוף חודש הרמדאן ובהמשך תתקבל החלטה על המשך אופן העסקתם שוב.

בשבועות האחרונים עזבו עשרות אלפי עובדים תושבי הרשות הפלסטינית את מקומות עבודתם וחזרו לביתם. בגלל תקנות החירום וסגירת מעברי הגבול, עד היום לא התאפשר להם לחזור למקום העבודה. על פי נתוני התאחדות הקבלנים בוני הארץ, השבוע שהו בישראל פחות מ-15 אלף עובדים פלסטינים. ההחלטה על פתיחת מעברי הגבול התקבלה בתיאום עם הרשות הפלסטינית מתוך הבנה כי כניסת הפועלים חיונית לכלכלה הישראלית והפלסטינית.

במסגרת זו נקבעו על ידי הממשלה כללים שבהם יוכלו העובדים לשוב לעבודה, תוך הבטחת שהותם בכל זמן נתון במסגרת מתחמים סגורים כקבוצות הומוגניות קבועות וללא יכולת תנועה מחוץ למתחם. על הקבלנים שיעסיקו את העובדים יהיה לדאוג לאפשר להם שהות בתנאים טובים במתחמים הסגורים.

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ ראול סרוגו מסר: "תהליך הקפאת עבודות הבנייה שעליו אנו מתריעים כבר שבועות צפוי להביא לאיחור של כחצי שנה בממוצע בהשלמת בניית מעל 90 אלף דירות שבבנייה כעת. כל אפשרות להחזיר את הבנייה לקצב גבוה יותר, משמעה הפחתת הפגיעה בענף, ברוכשי הדירות ובמשק כולו. טוב עשתה המועצה לביטחון לאומי כאשר הבינה את גודל הפגיעה שהמשך מניעת חזרת העובדים עלולה לייצר למשק כולו. אנחנו נמשיך ונפעל כדי להבטיח את יציבות וכוחו של ענף הבנייה והתשתיות".



## הצעת חוק של האוצר: דיוני "זום" בהתנגדויות ללא נוכחות המתנגדים

רגע לפני יום העצמאות, פרסם משרד האוצר תזכיר חוק לעיון הציבור שמבקש לבצע תיקונים בחוק התכנון והבנייה לתקופת הקורונה • לפי מנסחי התיקונים המטרה היא קידום הליכים  
גיא נרדי 29/4/20

רגע לפני יום עצמאות הגיש משרד האוצר תזכיר חוק שמבקש, בין היתר, לקיים דיונים בהתנגדויות בתוכניות בנייה באמצעות תוכנת ה"זום" ללא נוכחות המתנגדים. תזכיר החוק הועלה לאתר החקיקה של משרד המשפטים והוא פתוח להערות הציבור עד ליום 6 למאי. לפי מנסחיו, מטרת החוק המוצע, שתוקפו שלושה חודשים עם אפשרות להארכה, היא לצמצם את השפעת מצב החירום על הליכי התכנון והבנייה ולאפשר המשך פעילות של שוק התכנון והבנייה תחת המגבלות שהוטלו על הפעילות במשך.

נוהל פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים, שהתפרסם השנה ב-23 למרץ, אפשר לוועדות התכנון הארציות והמחוזיות לקיים ישיבות גם באמצעות חיבור מרחוק. ע"פ הנוהל, גורמים רלוונטיים שלא יכולים להשתתף בדיון מרחוק רשאים להעביר את עמדתם בכתב. הנוהל אפשר לקיים דיון בהתנגדויות, ובלבד שהוגשו עד חמש התנגדויות וניתנה הסכמה של כל המתנגדים לקיים את הדיון, בין אם בנוכחות פיזית, או בחיבור מרחוק.

בתקנות לשעת חירום, שפורסמו ב-25 למרץ, נקבע שהמועדים הנקובים לתכנון ובנייה יוקפאו, החל מ-15.3.20, ל-60 יום. כמו כן, הוצע להקל בתנאים לצורך מתן תעודת גמר (טופס 4) לבניין שבנייתו הסתיימה וכך לאפשר איכלוס של מבנים שמלאכת בנייתם הושלמה. התקנות אפשרו להמשיך להגיש התנגדויות לתוכניות שהופקדו. גם בתחום הזה (ניתן להגיש התנגדויות בטווח זמנים של 60 יום ממועד הפרסום) מניין הימים הוקפא, כלומר, ניתנה הארכה.

התיקון החדש, מבקש לבטל את התקנות לשעת חירום מ-25.3.20 ובכך הוא הופך את מה שהיו הנחיות חירום למצב קבוע לשלושת החודשים הקרובים. בין היתר, החוק החדש מדבר על קיום ישיבות באמצעות "היוועדות חזותית", כלומר בתוכנת "זום" ודיון בהתנגדויות או עררים גם ללא נוכחות פיזית של המתנגד או הצדדים לערר. בשונה מנהלי החירום הקודמים, ניתנת כעת ליו"ר הוועדה הזכות להחליט אם לקיים את הדיון בהתנגדויות או בעררים גם אם מי מהצדדים בוחר שלא להגיע.

התיקון החדש מאפשר הארכה של הרישיונות להפעלת מכוני הבקרה (לבחינת תכן הבנייה במסגרת היתר הבנייה והביצוע בפועל) וגם, מאריך את חוק הוותמ"ל (החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיון) עד 7.8.2020, תוך מתן סמכות לשר האוצר להאריך תקופה זו ב-90 ימים נוספים. להווי ידוע שחוק הוותמ"ל נחקק בחודש יולי 2014 כהוראת שעה לארבע שנים, מתוך כוונה להגביר את היצע יחידות הדיון. החוק הוארך כבר פעמיים, לא בלי ביקורת רבה והתנגדות של רשויות עירוניות, ארגוני סביבה וחברה ותושבים. המטרה המוצהרת של ההארכה החדשה היא לאפשר את סיום הטיפול בתכניות אשר הליך קידומן נעצר או עוכב בשל הקפאת מועדים, וגם, לתת לממשלה החדשה שהות לערוך תיקונים וחדשים בחוק הוותמ"ל.

עו"ד עופר טויסטר שעוסק בתחום הנדל"ן אמר ל"גלובס" כי, "המטרה מחייבת לפעמים לשקול איזונים אחרת. הקורונה לימדה אותנו שאפשר להתנהל אחרת. מה שקורה זה שהתוכניות תקועות כי על פי החוק הקיים כיום הדיון בהתנגדויות או בעררים צריך להיות פומבי וטכנית, היום לא ניתן לקיים אותו. ע"פ הנוהל שפורסם בחודש שעבר, כדי לשמוע התנגדויות, היה צריך את הסכמת המתנגד. באופן מעשי, אני לא מכיר הרבה מתנגדים

שרוצים לתקוע תוכנית, ובין לשמה או שלא לשמה, שיתנו את הסכמתם. רובם או כולם של התהליכים שיש בהם שימוע ציבורי לא התקיימו. נגרמו פה נזקים אדירים בגלל הדחייה. גם ככה היזמים הג'אנטים. אני חושב שההצעה נותנת פתרון סביר בכך שניתן יהיה לדון בהתנגדות של מתנגדים גם שלא בנוכחותם, תוך מתן אפשרות ליושב הראש לקבל החלטה אם לקיים את הדיון או לחכות למועד לא ידוע".

עו"ד ישי איצקוביץ' מספר שהצעת החוק החדשה מבשרת על צעדים ראשוניים לחזרה לשגרה: "קשה להגיד שוועדות התכנון פעלו לאחרונה בעצימות מלאה, למרות הנסיון לתאר זאת בתקשורת. כמובן שאני מברך על החוק. חלק מההוראות יאפשרו אולי להטמיע קידום טכנולוגי של דיונים גם אחרי תקופת הקורונה. יש פה התמודדות עם נסיבות שבהן מתנגד, או מגיש ערר, לא מעוניין לקחת חלק בדיונים באמצעות אמצעים טכנולוגיים או שאין באפשרותו לעשות זאת. לראשונה יש התייחסות ללב הדברים ובניית מנגנון שמונע בשל מגבלות כאלה דיונים לקידום ההליך התכנוני".

## להחזיר את הגינות לבניינים, להפוך את הסלון לחדר כושר: השינויים שהמגפה הביאה בתחום הנדל"ן ויישאר גם אחריה

- קניות אצל הירקן, דירות שגרים, עובדים ומתאמנים בהן, יותר ייצור מקומי ואפילו "עבודה עברית" המגפה עדיין כאן אבל כבר עכשיו אפשר לדמיין כיצד יראו הימים שאחריה

גיא נרדי 30/4/20

1. הבתים: הסלון יהפוך גם לחדר כושר

שבועות הסגר בבתים, עם הילדים שלומדים מהבית והמבוגרים שעובדים מהבית, גורמים לכולנו להרהר שוב במבנה הבתים, גם בסוגיות הקשורות לאיכות העיצוב.



אורלי רובינזון, מעצבת פנים ומחברת ספרים רבים בתחום עיצוב הפנים בארץ, סבורה שהדברים לא יישארו אותו דבר: "קודם לכן היינו קמים בבוקר וחוזרים בערב. עכשיו אנחנו ישנים, עובדים, יוצאים לטיול, עושים כושר, נפגשים עם חברים - והכול בבית".



### **את חושבת שיהיה עכשיו גל של מעבר לדירות יותר גדולות?**

"ממש לא. לאנשים לא יהיה כסף לזה. הבית עצמו יצטרך להיות יותר גמיש. בתוך חדר השינה תהיה פינת עבודה, בסלון יתווסף שולחן קטן ללפטופ, שולחן האוכל יהפוך עם סיום הארוחות לשולחן עבודה".

### **כמו שהיינו חיים פעם.**

"הרהיטים בבית יצטרכו לאפשר גמישות. על כל חלל אנחנו נחשוב בגם וגם. יכול להיות שבעקבות הקורונה אני כבר לא אצא החוצה לעשות פילאטיס. אני מתחברת לזום, שולחת למורה את התשלום בביט והסלון יהפוך לסטודיו שלי, או חדר כושר.

"גם ארגון המטבח יקבל משמעות רבה יותר. הרבה אנשים גילו בתקופה הזו את הבישול בבית. המטבח יידרש לתת פתרונות אחסנה לטווח יותר ארוך, ליותר מוצרים.

"הדקורציה תהיה משמעותית כי היא תסייע לייצר את השינוי בחדרים. יצטרכו לדבר על עיצוב לא רק ברמת הטרנד אלא גם לרמה הרגשית, ההוליסטית.

"הדבר האחרון הוא שגם אם מדובר בדירה אנחנו נחפש להיות יותר קרובים לטבע. להחזיק אדניות עם נענע ובזיליקום ובעלי חיים".

### **את חושבת שיהיה עכשיו גל של מעבר לדירות יותר גדולות?**

"ממש לא. לאנשים לא יהיה כסף. הבית עצמו יצטרך להיות יותר גמיש. בתוך חדר השינה תהיה פינת עבודה, בסלון יתווסף שולחן קטן ללפטופ, שולחן האוכל יהפוך עם סיום הארוחות לשולחן עבודה".

"הרהיטים יצטרכו לאפשר גמישות. על כל חלל אנחנו נחשוב בגם וגם. יכול להיות שבעקבות הקורונה אני כבר לא אצא החוצה לעשות פילאטיס. אני מתחברת לזום, שולחת למורה את התשלום בביט והסלון יהפוך לסטודיו שלי, או חדר כושר. גם ארגון המטבח יקבל משמעות רבה יותר. הרבה אנשים גילו בתקופה הזו את הבישול בבית. המטבח יידרש לתת פתרונות אחסנה לטווח יותר ארוך.

"הדקורציה תהיה משמעותית כי היא תסייע לייצר את השינוי בחדרים. יצטרכו לדבר על עיצוב לא רק ברמת הטרנד אלא גם לרמה הרגשית, ההוליסטית. גם אם מדובר בדירה אנחנו נחפש להיות יותר קרובים לטבע. להחזיק אדניות עם נענע ובזיליקום ובעלי חיים".

משבר הקורונה מציף בעיות בניהול התחזוקה השוטפת של מגדלי המגורים. דורית גרפונקל, עו"ד ומתכנתת ערים, שוקדת בימים אלה על עבודת דוקטורט בנושא דפוסי תחזוקה וניהול של בניינים משותפים בהנחיית פרופ' רחל אלתרמן, בפקולטה לאדריכלות ותכנון ערים בטכניון. לדבריה, המשבר מעצים את הצורך בפתרונות מימון, וכן בהסדרה של כללים ברורים לעת משבר.



**מאה משפחות כלואות במגדל. איך זה עובד?**

"לקהילה של 100 משקי בית במגדל יש כוח מרוכז. מגדלים שיש להם ועדי בתים פעילים וחברות ניהול הלכו והביאו אלכוג'ל ושמו במעליות. יש מקומות שהתארגנו לקבוצות רכישה של פרחים, או ירקות ופירות, יש סיוע לקשישים.



"מצד שני, המגדלים הם מקומות שנכנסים אליהם המון אנשים. דיירים, אורחים, שליחים. איך מנהלים עכשיו את השימוש בשטחים המשותפים 'המסוכנים' - חדר הכושר, השפ"פ? עניין נוסף הוא מה קורה עם

זה שיש מישהו חולה בבניין, שנמצא בבידוד?

"נושא נוסף הוא הנושא הכספי: מה קורה כשפתאום לחלק מהדיירים אין איך לשלם את ההוצאות הרגילות? אנחנו רגילים לדבר על קרן לתחזוקה לטווח ארוך למטרת שיפוץ. אבל מגדל שאין לו רזרבות בצד, לא יוכל לשלם את התחזוקה השוטפת. הבעיה היא שבארץ אין שום רגולציה של העניין. במקומות אחרים בעולם מחייבים לייצר קרן חיסכון לעת צרה.

"אני חושבת שצריך קודם כול להכיר בכך שהבית המשותף הוא שכונה ורטיקלית. חשוב לייצר סטנדרטיזציה של ניהול הבתים המשותפים. צריך לייצר הנחיות לוועדי הבתים, אבל גם לחברות הניהול - איך דואגים לעובדי התחזוקה והניקיון? במקומות השבעים הבעיה קטנה יותר. יכול שמי שצריך להרים את הכפפה זה האגודה לתרבות הדיור, או הרשויות המקומיות".

3. הרחובות: להחזיר את הגינה הקטנה בחזית הבניין

מותר לצאת למרחק 100 מטר, או 500 מטר? לעשות קניות במהירות ולחזור? הסגר ומגבלות ההתרחקות מהבית מחדדים את הצורך לחשוב מחדש על תכנון המרחב הציבורי ולחשוב מה יש לנו במרחק הליכה קצר.



מתכנן הערים והיועץ הסביבתי אביעד שר שלום חושב שצריך לחזור קצת אחורה: "בעשורים האחרונים זרקנו לפח את הגינה המשותפת. הקצינו את השטח המצומצם בהיקף הבניין לחניות או לדירות גן. הגינה היא מרחב משותף שבו התרחשה איזה קהילתיות וניתן היה להסתובב בה בביטחון.





"ככל שאנחנו מדברים על בנינים שבהם יש יותר דיירים, עם עירוב דמוגרפי של גילאים וסוגי משפחות, אז המקום הנכון לאפשר התערבות, מפגש, זה לא במסדרון ולא בלובי או בחניה. הקורונה הבהירה לכל שיש צורך באוויר צח, במרחב פתוח. זה צורך בסיסי.

"המרחב הציבורי הבא, מעבר לבניין, הוא הרחוב. הקורונה אפשרה לנו להבין שיש המון מרחב ציבורי שלא מתפקד: המדרכה, הכביש. פתאום ראינו אנשים שמורידים כיסאות ושולחן למדרכה. כשהבנו שהמדרכה לא מאפשרת לשמור על מרחק של שני מטר התחילו האנשים ללכת על שבילי האופניים. אחר כך ירדו לכביש, כי לא היו מכוניות ולא נוצר קונפליקט עם רוכבי האופניים.

ברור שלא כל רחוב יכול להיות משולב, אבל, בעיניי, נדרשת חשיבה משותפת למשמעות השטח הציבורי. אני מאמין שצריך לייצר מעבר הדרגתי בין החצר, למדרכה, לכביש.

"צריך לחשוב מחדש על גמישות בתכנון הרחוב. צריך לחלק את הרחובות בהתאם לשימושים שנעשים בהם, בהתאם לאוכלוסיה. הרחוב העירוני צריך להשתנות כל הזמן".

4. הקניות: חזרה לחנויות הקטנות ליד הבית

בחודש וחצי האחרונים כל הקניונים בארץ נעולים. הצפי הוא שתקופת הסגירה של בתי העסק במרכזי הקניות תימשך עוד זמן רב, ושגם אם יפתחו, הרגלי הקנייה של הצרכנים, המבועתים מחשש ההידבקות, ישתנו. במקרה הזה נוצר חיבור של החשש מהתקהלות עם מגמת הקניות אונליין - טרנד שהקורונה האיצה עוד יותר.



תמיר בן שחר, מתכנן ערים וכלכלן ומנכ"ל צ'מנסקי בן שחר, מאמין שהרגלי הצריכה השתנו עוד לפני המגפה, מכמה סיבות: "הראשונה היא הרכישות אונליין, שהיוו 15% מהמסחר. גם אנשים שלא היו טכנולוגיים נכנסים לזה. השנייה היא מדיניות השמיים הפתוחים, שיצרו תחרות קשה לשטחי המסחר בישראל. ישראלים נסעו עם מזוודות ריקות וחזרו עם מלאות. בטווח הקצר תהיה עצירה. השלישית היא הרגלי הצריכה של דור המיליניאלס: הם גרים בדירות קטנות במרכזי הערים ולכן קונים בגדים יד שנייה ואוכלים מחוץ לבית. הם צריכים פחות דברים".



**האם לקורונה לא תהיה השפעה?**

"אני חושב שבני אדם הם חיה חברתית. בשלב הראשון נראה התחזקות של המרכזים השכונתיים שליד הבית. בסקר שעשינו ראינו שאנשים מפחדים מהתקהלויות, אבל בטווח הארוך הדור הצעיר יחזור לצרוך

כמו פעם. אני צופה תהליכים כמו התחזקות הקניות אונליין, קניונים בגודל ביניים שייסגרו, ושינוי בקניונים האחרים".

5. המשרדים: חוזים קצרי טווח עם נקודות יציאה, הגדלת שטח לכל עובד

במדינת ישראל יש כיום תכנון ל-2.5 מיליון מ"ר של משרדים, מחציתם במרכז הארץ ובגלעין המטרופולין בתל אביב. בשנים האחרונות המגמה הברורה של הביקוש לשטחי משרדים בישראל הייתה באזורים המחוברים למערכות להסעת המונים, ליד צירי הרכבת הכבדה.



לפי ד"ר רינה דגני, יו"רית מכון גיאוקרטוגרפיה, ההנחה היא שבשנים הקרובות תהיה בנייה מוגבלת מאוד וזהירה של משרדים נוספים. לדבריה, השאלה הקריטית עתה היא האם ההתרחקות של העובדים מלב המטרופולין, כתוצאה מהמשבר הכלכלי, תייצר הזדמנויות לפיתוח מוקדי תעסוקה חדשים מחוץ לאזורי הביקוש.



בגיאוקרטוגרפיה מעריכים שמשבר הקורונה יביא לכך ששוכרים יחתמו על חוזים קצרי טווח עם נקודות יציאה רבות יותר ושתהיה חשיבה על מודלים עסקיים חדשים שאינם מבוססים בהכרח על דמי שכירות חודשיים לפי תשלום למ"ר. הכוונה היא שהתשלום יחושב לפי כמות מועסקים או תשלום דיפרנציאלי, כלומר, ככל שהחברה לוקחת יותר שטח היא משלמת פחות. במובן מסוים דומה מודל זה לדפוס ההתקשרות עם חברות חללי העבודה. ההנחה היא שתהיה מגמה של הגדלת השטח לכל עובד, כמו גם האזורים הפתוחים והמרפסות.

6. הפועלים: לקדם העסקה של עובדים מקומיים, לא לסמוך על חו"ל

ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני למשק, מתוך הנחה שהוא סוג של "קטר", גם אם שונה מהייטק, שמוביל אחריו את הכלכלה הישראלית.



אמנון מרחב, מנכ"ל התאחדות בוני הארץ, מבקש לחדד את העניין: "זה ענף עם חשיפה של טריליון שקלים באשראי מהבנקים והמוסדיים, כך שכל תזוזה פה משפיעה על העולם הפיננסי במדינת ישראל. מבחינה זו, הענף הזה יותר קריטי מהייטק, כי זה לא משנה אם מדובר במלחמה או קורונה, ההייטק עובד."



"המשבר הראה ששכחנו להאכיל את הסוס הזה. הרגנו אותו לאט לאט. הבנו שכל המשק תלוי על בלימה בענף הזה. אנחנו כבר שנים מתריעים שחסרים בענף הבנייה עובדים. שאנחנו יותר מדי מבוססים על עבודת הפלסטינים. אנחנו כבר שנים אומרים לממשלה להגדיל את מכסת העובדים הזרים. אמרנו להם שלא להתבסס רק על סינים כי אם להביא גם עובדים מאוקראינה וממולדובה. אמרנו גם להכניס עובדים פלסטינים מעזה, כדי לייצר תמהילים שונים."

### למה לא ישראלים?

"ערב הקורונה משרד האוצר ביטל תקציב של 72 מיליון שקלים להכשרת עובדים ישראלים לענף הבנייה. זה הזוי. אנחנו מעוניינים בעבודת ישראלים למקצועות הניהול הבסיסי - מנהל עבודה, מנהלי פרויקטים, עוזרי בטיחות. זו עבודה שמתאימה כמו כפפה ליד למגזרים שלא היו עד היום בשוק הבנייה. יכולתי לקחת עכשיו 1,000 חרדים ולהפוך אותם לעוזרי בטיחות. זה win win למשק הישראלי."

7. תוצרת הארץ: הייצור המקומי עולה מחדש על סדר היום

השבוע הודיע הממונה על ההיטלים במשרד הכלכלה על כוונתו לקדם היטל היצף על יבוא מלט (צמנט פורטלנד אפור) לישראל. ההחלטה הגיעה אחרי חקירה שבה נתגלה כי בישראל נמכר מלט במחירים הנמוכים מהמחיר בארצות הייצור. העניין עורר כמובן תרעומת של היבואניות, אך הציף שוב את סוגיית הייצור המקומי.



רון תומר, מנכ"ל חברת אוניפארם ונשיא התאחדות התעשיינים, מסביר שהדיבור על גלובליזציה התחיל לפני כעשור, כשהכוונה הייתה סחר חופשי ותחרות בכל העולם. היתרונות היו שזה איפשר למדינת ישראל להיפתח לשוק העולמי: "הפתיחה הדו צדדית הזאת לא גרמה לתחרות הוגנת. אנחנו פתחנו דלת מאוד רחבה, אבל העולם לא פתח את אותה הדלת לנו. התעשייה שלנו נפגעה מזה. לא הרווחנו מזה שהעולם נפתח אלינו.

"אם תסתכל בתעשיות הבנייה, על תחום הפלדה למשל, תראה שיש תחרות חזקה מאוד מטורקיה. התעשיות בטורקיה לא עובדות לפי כללי איכות הסביבה שלנו, לא משלמות שכר הוגן, חלקן מקבלות בסוד מהממשלה הטורקית.



"אנחנו כבר שנים אומרים שכל עוד הכול טוב זה לא חוכמה. ביום שיהיה קצת קשה נהיה בבעיה. טראמפ דואג שתעשיות הפלדה בארה"ב לא ייפגעו ושם מכסי מגן ומצמצם היקפים שאפשר לייבא. אין היום מסכות וחלוקי מגן גם לצוותים הרפואיים בארה"ב, אבל הם לומדים את הלקח.

"האם ייתכן שהמפעל היחידי בישראל שמייצר קלינקר, אותו חומר שממנו עושים את הצמנט, ייסגר? הרי נשר יכולה מחר להיות גם יבואנית - היא תכבה את התנור ותיבא מלט לארץ. עד היום שבו יחליט הטורקי, בין אם מסיבות פוליטיות, או בגלל שפתאום יהיה שגשוג בסוריה, להעלות את מחיר הקלינקר".

### המשמעות של ייצור מקומי היא שהכול יתייקר. איך נתמודד עם זה?

"עשו חשבון בזמנו שגם אם יהיו היטלי היצף זה ייקר את המלט ב-500 שקל לדירה. זה פרומיל וזה לא רלוונטי.

"אבל גם אם נגיד שתהיה התייקרות. מה המשמעות אם נהיה רק יבואנים? שייפגע שוק העבודה, אנשים ירוויחו פחות, אז אולי הכול יהיה יותר זול אבל לאנשים לא יהיה כסף לקנות. מה הפחד הגדול ממשבר הקורונה? שגם אם היא תיעלם וכל הקניונים ייפתחו מחדש אנשים יקנו פחות. למה? כי אנשים איבדו כסף. כי הם מובטלים. זה נורא קל לקנות בזול ולממן את הפועל הסיני או הטורקי".

8. התייעלות בבנייה: לעבור לבנייה מתועשת

נתנאל לפידות, מנהל אגף בכיר, תכנון אסטרטגי ומדיניות במשרד הבינוי והשיכון, סבור שאחד הלקחים של משבר הקורונה הוא שיש לעודד, עכשיו יותר מתמיד, את המעבר מבנייה באתר, בשיטות מסורתיות (בלוקים ובטון יצוק) לבנייה מתועשת (טרומית).



שיטה זו הייתה דווקא מקובלת בישראל בתחילת שנות ה-70, במיוחד בפרוייקטים של משרד השיכון בעיירות הפיתוח, ואולם היא נזנחה. לפידות: "בנייה מתועשת זה לא מה שהיה פעם. היום הזה הרבה יותר משוכלל. הקירות הרבה יותר מבודדים, ויש בהם הכנה לכל מערכות הבניין, יש חדרים רטובים (אמבטיה ושירותים) וגם ממ"דים".



### ואיך זה קשור למשבר הקורונה?

"כרגע, יש בישראל 50% מכוח העבודה של ענף הבנייה וזה לא אומר שבכל האתרים יש מחצית מהפועלים. ההערכה היא שהתפוקה של ענף הבנייה עומדת על 35%. כשמוקמת ממשלה חדשה, יש הזדמנות לקדם את ההשקעה במו"פ של תיעוש. זה תחום שלא כל כך מפותח בכל העולם ולכן יש לישראל הזדמנות להוביל את התחום".

9. אוויר נקי: להפחית את זיהום האוויר מתחבורה

הפעילות הכלכלית שהופסקה כמעט בבת אחת ברחבי העולם הובילה אמנם למשבר כלכלי עמוק, אך היה לה "תוצר לוואי" שקיוונו לו שנים; ירידה חדה בזיהום האוויר. השמיים של מומבאי ושל ערים מזהמות בעולם הפכו מצהובים לכחולים, ואזרחים, גם כאן, זכו סוף סוף לנשום אוויר נקי יותר.





הנסועה בכבישים צנחה בחדות, וכושר הייצור של מפעלים רבים פחת. אי השימוש שלנו בדלקים, אם כן, הפך את האוויר לעכור פחות. אך ימי השגרה בפתח, ועם שובם גם זיהום האוויר עתיד לחזור; שריפת דלקים מאובנים מובילה לזיהום אוויר הגובה חייהם של יותר מ-4 מיליון בני אדם ברחבי העולם בשנה - מספר גדול משמעותית מקורבנות וירוס הקורונה, ולפי נתוני ארגון הבריאות העולמי, 9 מתוך 10 אנשים בעולם נושמים אוויר שרמת הזיהום בו גבוהה מהתקן הבינלאומי.

האם יש דרך לשמר את הפחתת זיהום האוויר גם בשש אחרי המלחמה? תלוי בנו. "הפחתת זיהום האוויר כתוצאה מהסגר, משקפת באופן ברור את הירידה הדרסטית בהיקף התחבורה בימים אלה", מסביר פרופ' עדי וולפסון, מומחה לקיימות מהמכללה האקדמית סמי שמעון. "יחד עם זאת, חשוב לזכור שזיהום אוויר ממקורות תחבורתיים גובה בישראל בכל שנה מאות חולים ומתים, ושמגזר התחבורה אחראי לכ-20% מפליטות גזי החממה בישראל. לכן, אם נצליח לשמור במקצת מהיתרונות המעטים שהביא עמו המשבר, נוכל להפחית את זיהום האוויר התחבורתי גם כשנחזור לשגרה".



### איך, למשל, עושים את זה?

"למשל בהרחבת האפשרות לעבוד מהבית, או בעידוד הכלכלה המקומית במרחק קצר מהבית, במקביל להמשך קידום והעדפה של תחבורה ציבורית. זה הזמן להאיץ פרויקטים של הסעת המונים, כמו גם לקדם מעבר לאנרגיות מתחדשות, כחלק 'מאסטרטגיית היציאה', ולשרטט קווים ברורים לאיך יראו חיינו ביום שאחרי הקורונה.

עוד סיבה תועלתנית למדי לשמור על רמות זיהום אוויר נמוכות, קשורה במישרין לקורונה; לפי כמה מחקרים ובהם מחקר מאוניברסיטת אוקספורד ומחקר שביצע ד"ר ירון עוגן באוניברסיטת מרטין לותר בגרמניה, רמות גבוהות של זיהום אוויר עשויות להיות אחד התורמים העיקריים לסיכויי תמותה גבוהים יותר מנגיף הקורונה. לפי נתונים שנאספו באיטליה, 78% ממקרי התמותה התרחשו בחמישה אזורים במדינה, כולם המזוהמים ביותר ובעלי רמות החנקן הדו חמצני הגבוהות ביותר במדינה.

10. הכבישים: אם כבר אין תנועה, אפשר לסלול שבילי אופניים

מדינת ישראל היא הפקוקה ביותר בין מדינות ה-OECD. יום אחרי יום, גודשות את הכבישים מכוניות שבהן נוסעים בממוצע 1.1 בני אדם, ומזדחלות בפקק האיטי והמתארך. גידול האוכלוסייה המהיר בישראל, אחת המדינות הצפופות בעולם המפותח, משרטט עתיד קודר עוד יותר; אם לא נוריד את המכוניות הפרטיות מהכבישים, לא רק זיהום האוויר יחמיר - אלא גם אורך הפקק.



בזמן שהאזרחים ספונים בביתם והכבישים ריקים, כמה מדינות דווקא ניצלו את ההזדמנות ל"חשיבה מחדשת" על היום שאחרי, ואיך צריך להיראות המרחב הציבורי עבור בני האדם המשתמשים בו. המסקנה העיקרית, אם כן, היא שהציבור זקוק ליותר מרחב הולכי רגל ופחות מרחב למכוניות. בטווח הקצר, ככל שאין בנמצא חיסון לקורונה, המרקם שלנו יאלץ להתנהל באופן שונה; ריחוק חברתי, שמירה על מרחב אישי גדול. ברחובות העיר הצרים, יצטרכו בני אדם רבים יותר להתרחק זה מזה. כדי להתמודד עם הבעיה, החלו ערים בעולם דוגמת בוסטון, מיניאפוליס ואוקלנד לסגור כבישים לתנועת כלי רכב, כך שהולכי הרגל יוכלו להתפרס בחופשיות על פני שטח גדול. זהו היפוּך הפירמידה; בני אדם לפני כלי רכב. אוקלנד הצטרפה לערים בקנדה והפכה 120 ק"מ של כבישים לדרכי אופניים והולכי רגל, מדריד מנצלת את הזמן כדי להפוך 35 ק"מ של כביש במרכז העיר לשבילי אופניים והליכה, ובפריז ראשת העיר אן הידלגו הכריזה כי תרחיב מיידית את רשת שבילי האופניים בעיר ב-650 ק"מ, כך שעם ההקלות בסגר יחזור הציבור למציאות בטוחה ונקייה יותר.

הלקח של שיטוח עקומת הקורונה, יכול אולי לסייע לנו לשטח בהמשך לא רק את עקומת משבר האקלים, אלא גם את שיטוח עקומת הפקקים.

"המציאות החדשה - 'מציאות השני מטרים' - מעניקה לנו הזדמנות לעשות ריקליימינג למרחב הציבורי", אומרת ד"ר אביגיל פרדמן, עמיתת ממשק במועצה הלאומית לכלכלה. "לסגירת רחובות לטובת הולכי רגל ואופניים יש תפקיד סביבתי (הפחתת פליטות, הפחתת גודש בכבישים), אבל לא פחות חשוב: יצירת מרחב של חוסן קהילתי, שהוא קריטי בעתות שגרה ובוודאי בעתות משבר. בטווח המייד, האתגר הוא לייצר 'עירוניות טקטית' שסוגרת רחובות לטובת הולכי רגל ואופניים באמצעים רכים (קונוסים, מחסומים זמניים וכו')."



"במקביל, צריך למנף את הסגירות האלו למיפוי וזיהוי הרחובות שמהם ניתן ליצור רשת רציפה של שבילי אופניים והליכה, לא להסתפק ברחוב פה, רחוב שם, אלא ליצור רשתות דומות בהיקפיהן לרשתות שמוקמות בערים כמו בוסטון, אוקלנד ופריז. אני מאמינה שהפעולות הטקטיות יגרמו לעוד ועוד אנשים להבין שכדאי לנו להרחיב את הרשתות ולחיות בערים מבוססות הליכה ואופניים".

## מה מקבל ליצמן בתיק השיכון, ומה הוא מתכנן

אחרי חמש שנים שתחום הבינוי נשלט מלשכת שר האוצר כחלון, משרד הבינוי והשיכון תחת יעקב ליצמן צפוי לתפוס שוב את ההובלה • באילו תוכניות דיור הוא תומך, מדוע פתרון הדיור לחרדים בעיר המתוכננת שפיר מתקרב, ולמה הקבלנים צריכים להתחיל לשנן את השם מוטי בבצ'יק אריק מירובסקי וגיא נרדי 26/4/20

כניסתו הצפויה של יעקב ליצמן למשרד הבינוי והשיכון, מסיימת תקופה בת חמש שנים שבה השליטה בתחום הייתה נתונה למשרד האוצר. זאת לאור מדיניותו של שר האוצר היוצא, משה כחלון, שדימה את פועלו ל"ארגז הכלים", ושקיבץ תחת משרדו את מינהל התכנון, רשות מקרקעי ישראל ואת מטה הדיור - גוף שלא היה קיים בעבר. לאן הולכים מכאן? גלובס עושה סדר.

ה"קרב" האמיתי יהיה על היקף התקציב

המדיניות בתחום הדיור עומדת להשתנות, בראש ובראשונה היות שמשרד האוצר, תחת השר ישראל כ"ץ, לא עומדת לשים את ענף הדיור בראש סדר העדיפויות - ודאי לא בתקופה שהשפעת הקורונה מורגשת היטב. למעשה בשתי המפלגות הגדולות החליטו להשאיר את ה"מאחז" הזה מחוץ לתחום. אחרי שהוחלט שרמ"ל תעבור למשרד הבינוי, עולה סוגיית שיכון של מינהל התכנון - למשרד הפנים או למשרד השיכון. כך או אחרת, אחד מהגופים המשמעותיים בתחום ייכנס תחת כנפיו של שר מהמגזר החרדי. מכאן שכל עוד לא יעשו צעדים חריגים, לליצמן תהיה יד חופשית יחסית להוביל מהלכים רבים. עם זאת התקציבים שיעמדו לרשותו צפויים להיות קטנים מבשנותיו של כחלון. בשנת 2019 התקציב עמד על כ-5.3 מיליארד שקל, ולאור המשבר הוא צפוי להצטמצם. המשמעות של תקציב מצומק היא כמובן אי יכולת לקיים רפורמות משמעותיות. על כן ה"קרב" האמיתי הראשון של ליצמן עומד להתמקד בתקציב משרדו.

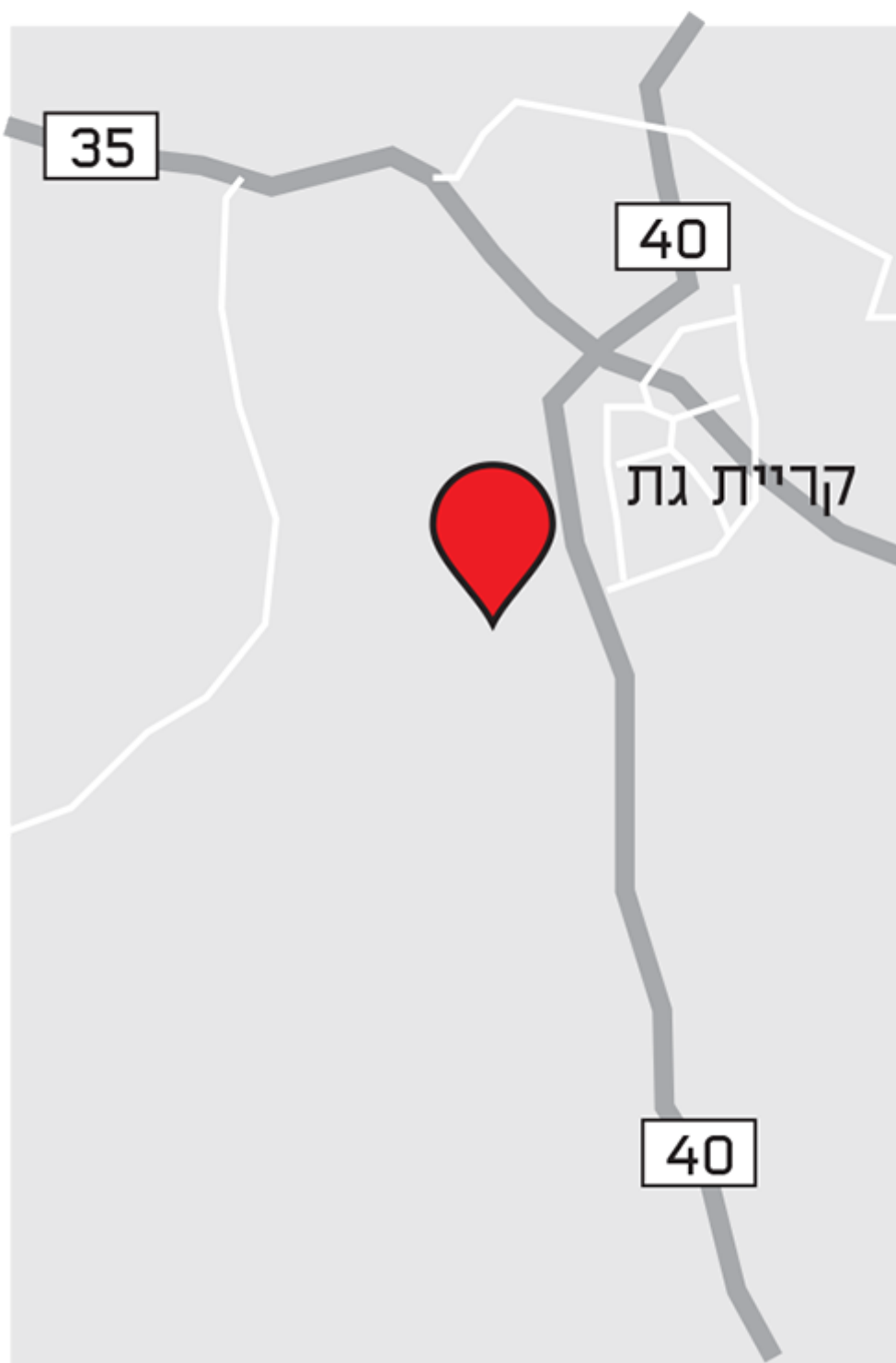
"ממלכתיות", לפחות במערכה הראשונה

תרופות וחולים הם לא דירות ודיירים, אבל אם להסתמך על דרכי הפעולה של ליצמן עד כה, לפחות בתקופה הראשונה לכהונתו אנחנו עומדים לקבל את הגרסה הממלכתית שלו. או במילים אחרות - שר שאיננו סקטוריאלי, לפחות כלפי חוץ. "ליצמן הוא לא אחד ששולף, ולפחות בתקופה הראשונה הוא צפוי לשדר שהוא בא לעבוד עבור כולם, ולא רק עבור הציבור החרדי, למרות שברור לכולם שלמגזר החרדי יש אתגרים מאוד גדולים בתחום הדיור. מה שיהיה בהמשך זה משהו אחר", אומר גורם שמכיר את עבודתו. לדבריו תקופתו של ליצמן אולי נגמרת באקורדים צורמים, אך לאורך שנותיו הרבות במשרד הבריאות עברו כמה רפורמות שהיטיבו עם כלל האוכלוסייה כמו הכנסת טיפולי השיניים לילדים נוער וקשישים לסל הבריאות, ורפורמת סימון המוצרים המזיקים. "תרגום השיטות הללו לדיור, מרמז שהוא יציג בתוך זמן קצר שדרוג של תוכנית הדיור הממשלתית, שתיטיב עם הציבור שלו, אבל גם שתקרוץ לציבור הכללי", אומר אותו גורם.

כסיף אוטו, שפיר אין

בכל הנוגע לתחום הדיור, ברור לעוסקים בתחום שציבור הבוחרים של ליצמן מצוי במצוקה. לפי הערכות בכל שנה מתחננים כ-50 אלף זוגות במגזר החרדי, וברור שמלאי הדירות הפנויות עבורם נמצא בחסר משמעותי. ככל שמדובר בתוכניות הדיור לציבור החרדי, העשור האחרון נחל כישלונות כבדים. המרכזי שבהם היה הסבת העיר חריש מעיר חרדית לעיר רגילה. אמנם שכונות חרדיות גדולות מוקמות ברמת בית שמש, אך זה לא מספיק. כישלון שני היה העיכובים בקידום העיר כסיף, שהייתה אמורה להיות המקבילה הדרומית לחריש. כעת נראה שפרויקט כסיף גם לא יתרומם, לאור התבטאויות שונות במגזר מהעבר נגד "ניודם של חרדים לפריפריה הדרומית".

# המיקום המתוכנן של העיר החדשה שפיר



אל מול שני הכשלונות הכבדים הללו, צצה אלטרנטיבה חדשה ב-2017 - העיר שפיר. זו עתידה להיות מוקמת מערבית לקרית גת ובצמוד לה. התוכנית שלה אושרה בול"ל, אולם לא כעיר עצמאית, אלא כשכונה בתוך קרית גת.

בשנה שעברה כתב ליצמן לנתניהו מכתב שבו ביקש להאיץ את קידומה של שפיר, תוך שהוא מזכיר את מסקנות התוכנית האסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית, שאושרה בממשלה. שם נכתב כי עד 2036 יש להקים עבורם 200 אלף יחידות דיור. כעת נראה ששפיר תזכה ליחס "קרוב" וחם יותר.

לפי גורמים עמם שוחחנו, נראה כי ליצמן צפוי לקדם מדיניות מיטיבה, שבמסגרתה יוענקו לזוגות צעירים הטבות ברכישת דירות - לא רק בדירות קבלן, אלא גם בדירות יד שנייה. מובן כי הדבר אינו אפשרי במצב הנוכחי, ואולם יתכן כי במשרד השיכון ינסו לעגן קריטריונים שיזכירו את הקריטריונים לזכאות של הפורמט הישן של "מחיר למשתכן", שכללו פרמטרים של גיל צעיר ושל מספר נפשות במשפחה, ש"נתפרו" לצרכי החברה החרדית.

צעד אחר שאותו עשוי ליזום ליצמן, או לפחות לתמוך בו, אם הוא יוצע על ידי מישהו אחר, הוא הורדת מס הרכישה. הח"כים החרדים היו בין המתנגדים החריפים ביותר ליוזמות שהעלה כחלון החל מ-2015, שכללו את הכבדת הנטל על משקיעים באמצעות העלאה ניכרת של מס הרכישה וקידום "מס ריבוי דירות" (המכונה גם "מס הדירה השלישית"). זאת, משום שרבים בקרב הציבור החרדי מחזיקים ביותר מדירה אחת.

רוצים את ליצמן? חפשו את בבצ'יק

"איפה בבצ'יק, הוא פה?", שאל ראש הממשלה בנימין נתניהו בפתח נאום שקיים במסגרת ועידה של העיתון החרדי "המודיע" בשנת 2016. כשעיניו נתקלו בו בקהל אמר נתניהו, "בבצ'יק! אתה עוזר מצוין לשר בריאות מצוין", וסחף מחיאות ידיים סוערות מהקהל. אזכור שמו של בבצ'יק לא היה מקרי. כל מי שמכיר את ההתנהלות בלשכת שר הבריאות בשנים האחרונות יודע שמוטי בבצ'יק הוא חלק מהכוורת הקרובה ביותר לליצמן ונהנה מאמון גדול מציודו, ואולי חשוב מכך בחסידות עצמה.

לדברי אנשים שעבדו לאורך השנים עם ליצמן וצוותו, בבצ'יק נחשב לגורם ממתן במחלוקות מול גופים שונים, והעובדה שהוא בעל קשרים טובים עם לשכות שרים אחרות מסייעת בכך. בעבר אף נשמעו קולות לפיהם בבצ'יק עשוי להיות "יורשו" הפוליטי של ליצמן ביום מן הימים.

בבצ'יק צפוי כמובן להמשיך וללוות את ליצמן למשרדו החדש, ולכן קבלנים, וגורמים בכלל בתחום שביקשו להיפגש עם ליצמן, יגלו שהדרך הטובה ביותר עוברת דרכו.

## "מינהל התכנון זה לא נדוניה"

כך טוענת מתכננת מחוז ת"א בעבר, האדריכלית נעמי אנג'ל, לאור העובדה שמינהל התכנון צפוי לנדוד ממשרד האוצר לבית חדש.

מזה תקופה ששר הפנים, אריה דרעי, מבקש להעביר את מינהל התכנון בחזרה למשרדו. בשיחות סגורות אנשיו אף ידעו לספר ש"העניין סגור". אלא שכניסתו הצפויה של יעקב ליצמן למשרד הבינוי והשיכון, תוך הבטחה למשרד במתכונת מורחבת, מציבה סימן שאלה מחודש בנושא.

מינהל התכנון הוא הגורם האחראי במדינת ישראל על גיבוש מדיניות התכנון הארצית בנושאים שונים. מהקמה של ישובים או הרחבתם, דרך הקמת תשתיות ארציות (נמלים, שדות תעופה, כבישים, רכבות) ועד לרזולוציה של היקף וגובה בניינים. בתחילת הקדנציה האחרונה נדד המינהל, שבראשו עומדת כיום דלית זילבר, ממשרד הפנים למשרד האוצר.

האדריכלית נעמי אנג'ל ששימשה שנים רבות כמתכננת מחוז תל אביב, טוענת כי הפיכת המינהל לנושא פוליטי איננה לגיטימית. "הייתה לגיטימציה להעביר אותו למשרד האוצר, אבל זה לא אומר שצריך להזיז אותו כל ארבע שנים, או פחות, בגלל בחירות. זה לא נדוניה. ברור שההעברה של מנהל התכנון תייצר הרבה התעסקות. התזוזה היא מאמץ בפני עצמו". לדבריה יש דווקא יתרון בכך שהמינהל יהיה מנותק מהעשייה של משרד הפנים ששמה דגש רב על הזווית המקומית.

גורם תכנון בכיר עמו שוחחנו אומר כי, "להעברת מינהל התכנון למשרד הפנים יש יתרון בכך שהוא עשוי לחבר את עולם התכנון לצרכים של הרשויות המקומיות. זה היה פחות בפקוס כשהתכנון היה תחת משרד האוצר וכפוף, מעל הכול, לצרכי המדינה, ובעיקר לצרכי השיווק של רמ"י, והדרישה לייצר היקפי יח"ד עצומים", מנגד כמו אנג'ל גם הוא מציין כחיסרון את משרד הפנים כמקום שיש בו ראייה צרה מזו של משרד האוצר או משרד הבינוי, דבר שעלול להשפיע על פרויקטים גדולים ומאתגרים כמו הרכבת הקלה והמטרו.

## פחות דיירים סרבנים ומוסד בוררות: כך תיראה המהפכה של ההתחדשות העירונית

הורדת אחוז ההסכמה בפרויקטי פינוי-בינוי לשני שלישים, מוסד בוררות ו"מעמדות" שונים בין הדיירים • דוח מפורט שמתפרסם להערות הציבור כולל צעדים שישינו את כללי ההתחדשות העירונית • הביצוע: רק בעוד פרק זמן ארוך יחסית  
גיא ליברמן 30/4/20

"בתוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, שהוכנה בידי המועצה הלאומית לכלכלה ואומצה בידי ממשלת ישראל, נקבע כי ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, תעמוד מדינת ישראל בפני קושי ממשי תכנוני של אזילת הקרקעות הפנויות המיועדות לבינוי במרכז הארץ", נכתב בפתח דוח עב-כרס שפורסם היום לעיון הציבור, ושכותרתו "הסרת חסמים בהתחדשות עירונית".

### לחצו כאן לדוח המלא

היעדים המספריים מדברים על מאות אלפי דירות שייבנו ב-20 השנים הקרובות במסגרת פרויקטים כאלה. מנגד החשש של כל מי שפועל בתחום בדגש על גורמים ממשלתיים ויזמים, הוא שהאופן שבו התחום פועל כיום לא יאפשר בניית מסה שכזו, בשל שלל חסמים מובנים. צוות בהובלת משרד המשפטים פעל בשנה האחרונה כדי לקדם צעדים שונים, שתכליתם אחת - האצת הבנייה במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית. הדוח, שחלקים ממנו פורסמו ב"גלובס" בתחילת השבוע, מצביע על החסמים, כולל שורת הצעות שלפי מחבריו עשויות להעניק פתרון הולם למצב הקיים.

"יצרת" דירת גן? אין לך זכויות יתר

סעיף מרכזי שכלול בו, מצביע על המצב הקיים בו נדרשת הסכמת 80% מבעלי הדירות במתחם, בכדי לקדם פרויקט. בהקשר זה מוצע להוריד את הרוב הנדרש לשני שלישים. חסם אחר בו נתקלים יזמים רבים שמסתערים על מתחמי פינוי-בינוי ומתחילים להחתים דיירים הוא נושא ההתמודדות עם עבירות הבנייה הרבות שקיימות בשטח. לעתים מדובר בדיירים שהשתלטו על שטח מהחצר המשותפת, ויצרו לעצמן מעין "דירת גן". או דיירים מהקומה העליונה שסידרו לעצמם במשך השנים מעין דירת גג.

במצב כיום מנסים יזמים רבים, לעתים באופן דיסקרטי, להגיע להסדרים כספיים עם אותם דיירים שה שונים מאלה שמוצעים ליתר הדיירים. הכל בכדי לקבל את הסכמתם של אותם דיירים, ובכך להגיע ליעד הנכסף של אחוז ההסכמה הנדרש.

לפי הדוח, מוצע לקבוע הסדר מיוחד לגבי בעל דירה המסרב לעסקה שעבר עבירת בנייה בדירה נשוא העסקה. מוצע לקבוע כי בעל דירה מסרב שביצע עבירת בנייה לא יימנה כבעל דירה באותו הבניין (לא יחשב כבעל דירה בחישוב "100%" מכלל בעלי הדירות). כלל זה יחול במקום בו הסכימו למעלה ממחצית מבעלי הדירות באותו בית משותף לביצוע העסקה. במצב דברים זה, הדייר שביצע עבירות בנייה יקבל תמורות בעבור הבנייה החוקית שביצע בלבד. לעניין זה יראו אותו כמי שמסרב סירוב בלתי סביר לעסקה.

הנה עוד חידוש, שנדון, ושטרם הוחלט לגביו ושנוגע ל"סרבנים". "במקרים בהם המדינה מקדמת תוכנית להתחדשות עירונית, וישנו אינטרס ציבורי משמעותי בהתחדשות עירונית, מוצע לבחון אפשרות שהמדינה תוכל גם היא להגיש את התביעה נגד בעל הדירה המסרב", נכתב.

הדוח אף מציע התייחסות שונה לדיירים שלא מתגוררים בנכס. לדוגמה משקיעים שמשכירים דירות במתחם המיועד לפינוי-בינוי, או יורשים שמכירים דירות, ועוד.

"בנוגע לבעלי דירות שאינם מתגוררים בדירות, הוצע לקבוע כלל המבחין בין מצב שבו בעלי הדירות שאינם מתגוררים בהן מסכימים לעסקה, שאז הסכמתם תבוא במניין ההסכמות לצורך הרוב. לבין מצב שבו אותם בעלי דירות מסרבים לעסקה, שאז לא תהיה התחשבות בסירובם. לנוכח העובדה שאין אינדיקציה חד-משמעית באשר לשאלה אם בעלי דירות אלה מסייעים במרבית המקרים לקידום הפרויקט או מהווים מכשול לקידומו, ובשל הקשיים שהצעה זו עשויה לעורר, הוחלט בשלב זה לא לקבוע הסדר ייחודי.

הדוח אף כולל הצעה שתקטין בכוחם של דיירים מרובי נכסים במתחמים. "באשר לסעיף 4 לחוק (חוק פינוי ובינוי, עידוד מיזמי פינוי ובינוי. ג"ל), אשר כאמור קובע כי מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות ייחשב כבעליה של דירה אחת בלבד, מוצע לתקן את הסעיף כך שיביא לתוצאה מידתית יותר, ולקבוע כי מי שהוא בעליהן של יותר מ-30% מהדירות, ייחשב כבעלים של 30% מהדירות בלבד (ולא כפי שיעור הבעלות בפועל, שעולה על 30%)", לשון הדוח.

עושים סדר בהיטלי ההשבחה

בפרק אחר בדוח שמפרט לגבי חסמים בהתנהלות מול הרשויות ישנה המלצה מרכזית הנוגעת לקביעת היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית על 25%. הדוח מציע שבאזורים מסוימים ושאותם מגדירה העירייה ניתן יהיה לקבל היטל השבחה בשיעור של 50%, ובאילו אזורים ברחבי העיר יינתן פטור מלא מתשלום היטל ההשבחה. יזמים שמכירים את התחום יודעים שרפורמה בתחום זה בלבד, יכולה להאיץ פרויקטים רבים, היות והם יקבלו ודאות משמעותית לגבי התשלומים שואתם הם צריכים לשלם כחלק ממיזמים מורכבים אלה.

נושא משמעותי נוסף שעולה בדוח נוגע להתמודדות עם עסקאות להתחדשות עירונית שלא מתקדמות בצורה מיטבית. בהקשר זה מוצע לקבוע לוחות זמנים לפקיעת עסקאות באופן שהן יתבטלו ככל שיזמים לא יעמדו בשלבויות מסוימת. ההצעה היא להביא להתקדמות העסקאות בלוחות זמנים מהירים ככל הניתן.

נושא אחר בדוח נוגע להתמודדות מוכרת - שני יזמים ויותר שמחזיקים בחתימות של דיירים שמייפים את כוחם לבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם. המצבים הללו יוצרים לא אחת עיכובים וחוסר יכולת אמיתית לקדם את הפרויקטים. בהקשר זה מוצע לבחון הקמת טריבונל שתהא בידו האפשרות לברר את הסכסוך בין שני היזמים, לתמרץ אותם להגיע להסכמות ביניהם, ולהגיע למצב בו רק יזם אחד ממשיך את העסקה באותו בניין, והחוזים שהדיירים חתמו איתו, ייחתמו מחדש עם היזם השני.

הדוח גם כולל התייחסות להיבטים אתיים של עורכי הדין המייצגים דיירים בפרויקט התחדשות עירונית, אם כי נושא זה עוד נמצא בהתדיינויות מול לשכת עורכי הדין.

המלצה אחרת מבקשת לבטל את מנגנון ההכרזות על מתחמי פינוי-בינוי ולעגן בחקיקה הסדרים אחרים על מנת לקבל את התמריצים שנוגעים למתחמים אלה.

הדוח אף מתייחס ל"ותמ"לים כמי שצריכים להמשיך בשנים הקרובות, ואף ביתר שאת, לקחת חלק בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ובכך להאיץ את קידומם. בהקשר זה מוצע להאריך את תוקף החקיקה העוסקת בוועדה למתחמים מועדפים לדיר, על מנת שתוכל להמשיך ולדון בתכנית להתחדשות עירונית. כן מוצע לקבוע מסלול מיוחד לאישור תוכניות איחוד וחלוקה בפרויקטים של התחדשות עירונית, וזאת באמצעות קידום ואישור התוכנית גם בלי אישור טבלאות איחוד וחלוקה כאשר אישור הטבלאות ידחה למועד הוצאת ההיתרים, ויתקבלו לגביהן הסכמות הדיירים.

יישום ההמלצות? לא כל-כך מהר

עד כמה אנו קרובים לביצוע בפועל של הצעדים שמוצעים בדוח? מדובר בכלל הפחות חודשים ספורים. הדוח הנוכחי הוא קובץ הצעות בלבד, כשהציבור מוזמן להגיב עליו ולשלוח התייחסויות לגביו למשרד המשפטים עד למועד 14 במאי. לאחר מכן תתבצע עבודת מטה נוספת, לקראת הפקת דוח סופי. לאחר מכן עבודה זו צפויה להוות את התשתית לתיקוני חקיקה שונים ולנהלים יופצו על ידי יחידות ממשלתיות שונות - בהתאם לאחריותם.



לפי הנכתב בדוח היוזמה לקידומו הייתה של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד ארז קמיניץ, שאף אישר את ההמלצות שכלולות בו. מי שעמדה בראש צוות הכנת הדוח היא ראש אשכול נדל"ן במחלקת יעוץ וחקיקה (אזרחי) במשרד המשפטים, עו"ד כרמית יוליס. את עבודת הצוות ריכזה עו"ד אסתי בס ורהפטיג, וכעת מרכז את עבודת הצוות עו"ד רוסלאן עותמן, שניהם ממחלקת יעוץ וחקיקה במשרד המשפטים. כן לקחו חלק בעבודת הצוות יובל טלר, שני מנדל לאופר ורוני מר, ממשרד האוצר, וכן סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית, עינת גנון, והיועצת המשפטית של הרשות, איריס פרנקל-כהן.

עו"ד ישי איציקוביץ, מנהל מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית במשרד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות', מסר ל"גלובס" כי "אין חולק כי תחום ההתחדשות העירונית הוא כורח המציאות בנדל"ן בישראל וכלי קריטי להתפתחותו ועל כן, בראש ובראשונה יש לברך על כל יוזמה להסרת חסמים", עם זאת הוא מצביע על כמה נקודות בנושא ה"סרבנים" שהדוח לא נוגע בהן. "לא נמצא במסגרת הרפורמה מענה לתופעת "הבניין הסרבן" הן בכל הקשור לרוב הנדרש לקידום תכנית בבית משותף בהתאם לתקנות והן ביחס לזכות להגיש תביעה כנגד בעלי דירות סרבנים. על פי ההסדר הקיים נדרש רוב של בעלי דירות בכל אחד ואחד מהבניינים הכלולים במקבץ, לפיכך, גם אם שיעור הרוב הנדרש להגשת תביעה יופחת ל-66%, הרי שהדרישה להשגת הרוב בל אחד מהבניינים (כל עוד תיוותר על כנה) יכולה לסכל ואף למנוע את הוצאתו לפועל של הפרויקט.

יש לקוות כי כאשר ההצעות המועלות ברפורמה יקודמו במסגרת הצעות חקיקה מפורטות יינתן מענה גם לעניין זה. עוד בעניין סרבנות, נראה כי גם לסוגיית הסרבנות או להכבדה או לעיכובים מצד הרשות המקומית לא ניתן מענה במסגרת הרפורמה וכל עוד בנסיבות העניין נדרשת תמיכה ורוח גבית מצד הרשויות על מנת שניתן יהיה לקדם את הפרויקט (אף במסגרת הוותמ"ל או לצורך הגשת בקשה להכרזה), הרי שבהיעדר הוראות מחייבת או סנקציות כלפי הרשויות המקומית נותרנו עם חסם משמעותי.

נכון, לעתים יש טעם בדרישה מסוימת של רשות מקומית כתנאי לקידום הפרויקט, על כן במסגרת הרפורמה יש לתת מענה לצרכים הסבירים של הרשויות אך לצד זאת יש להסדיר הוראות שיאפשרו קידום פרויקטים, גם מקום שבו הרשויות המקומית אינן משתפות פעולה ואף מתנגדות או מערימות קשיים מסיבות שאינן מוצדקות".

סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עינת גנון, מסרה כי, "תהליכי התחדשות עירונית הם מורכבים מאוד ואנו מנסים למצוא דרכים להקל ולהאיץ את הוצאתם לפועל. מתפקידה של הרשות הממשלתית לסייע בהגדלת היקף המימוש של הפרויקטים ככל הניתן, כדי שיותר ויותר דיירים יוכלו לחיות בדירות בטוחות וממוגנות. אנו נמשיך במלאכת החשיבה, וכן נמשיך להיות קשובים לקולות המגיעים מהשטח ולקיים התייעצויות שוטפות, במטרה לספק מענה ופתרונות לענף".