

שבועיים להכרעה בנושא ייקור המלט: נשר מזהירה - "פגיעה בלתי הפיכה בנו ובמדינה"

במכתב ששלחו פרקליטי החברה ליו"ר הוועדה המייעצת לשר הכלכלה נכתב: "נשר נמצאת כיום בודדה במערכה מול גורמים אינטרסנטיים, המבקשים לחסל את התעשייה המקומית" ■ גורמים בענף הבנייה מעריכים: נשר החליטה להשבית את הייצור, משיקולים עסקיים ■ נשר: "לא איימנו מעולם לסגור את הייצור"

16:28 07.06.2020 מאת: **הדר חורש**

פרקליטי מונופול המלט נשר מזהירים כי החברה תסגור את מתקני הייצור שלה אם לא יתקבלו דרישותיה להיטלים כבדים על היבוא המתחרה.

במכתב ששלחו פרקליטי החברה ליו"ר הוועדה המייעצת לשר הכלכלה נכתב: "נשר נמצאת כיום בודדה במערכה מול גורמים אינטרסנטיים, המבקשים לחסל את התעשייה המקומית - יבואנים המבקשים להגן על רווחי הענק שהם גורפים מהייבוא בהיצף ויצרנים זרים המתכננים לטווח ארוך וחותרים להשתלט על השוק המקומי לאחר חיסולה. התוצאות של פגיעה בלתי-הפיכה בנשר יהיו הרוות אסון לא רק לחברה ולעובדיה, אלא למדינת ישראל כולה". נשר התלוננה גם על כך שהמלצות הוועדה להימנע מהיטלים על יבוא המלט לא נמסרו לה ונדעו לה באמצעות התקשורת. ההמלצות פורסמו לראשונה בסוף השבוע שעבר ב-TheMarker.

החברה התלוננה בפני משרד הכלכלה על פגיעה ברווחיותה ובהכנסותיה כתוצאה מיבוא מתחרה בהיצף. הממונה מטעם משרד הכלכלה, דני טל, בדק את התלונה - וקבע שקיים יבוא בהיצף מטורקיה ומיוון. בהמשך, בדו"ח שהוגש לוועדה הציבורית המייעצת לשר הכלכלה, המליץ טל על היטלים בשיעור של עד 30% על היצרנים המשווקים בהיצף.

מנשר נמסר בתגובה: "בניגוד לאמור בכתבה - נשר לא איימה מעולם ואינה מאיימת לסגור את הייצור. הדבר לא נאמר במכתב ששיגרה נשר ואף לא נרמז".

המלצות הוועדה קבעו כי טל לא הצליח להוכיח שהירידה במכירותיה של נשר נגרמה כתוצאה מהיבוא בהיצף, המהווה רק חלק קטן משוק המלט. קביעה זו שונה מקביעת הוועדה שדנה בנושא לפני כשנתיים וקבעה שהיבוא בהיצף גורם למונופול נזק. עם זאת, דחתה גם הוועדה הקודמת את הדרישה להיטל על היבואנים.

במכתבה לוועדה מטילה נשר ספק בהגיונותם של חברי הוועדה הציבורית, וטוענת כי לא פעלו על פי הדין: "כבר במהלך ישיבות השימוע בפני הוועדה התקבל הרושם הברור כי חלק מחברי הוועדה גיבשו מראש עמדה המכוונת לשלילת ממצאיו של הממונה על היטלי סחר ולמניעת הגדלתו של ההיטל מבלי שנעשה כל ניסיון, ולו למראית עין, מצד חלק מהחברים להיראות כמי שבוחנים את הסוגיה בלב פתוח ובאופן ענייני כנדרש על פי דין.

"הוועדה המייעצת היא גוף מעין שיפוטי. חבריה חייבים להיות נטולי פניות או דעות שגובשו מראש ולייצג רק את האינטרס הציבורי. ככל שהיתה התנהלות בלתי-תקינה בקרב חברי הוועדה, הרי שהיא פוגעת בטוהר ההליך ומטילה צל כבד על החלטת הוועדה המייעצת וראוי לחשוף אותה לעין כל".

חברים בוועדה מתחו ביקורת על דו"ח הממונה על ההיטלים והעריכו כי נשר מעדיפה שהמדינה תפגע במתחריה מלהתייעל ומלהציע מחירים תחרותיים.

עם זאת, בענף הבנייה מעריכים כי נשר החליטה עקרונית להשבית את הייצור משיקולים עסקיים. לפני חמש שנים, עוד לפני שהתלוננה על היבוא המתחרה, החליטה נשר להשבית את הייצור במפעלה בחיפה ולמכור את הקרקע שהתפנתה למיזמי נדל"ן למגורים.

בתגובה לפנייתה של נשר נמסר מיבואנית המלט סימנט: "מאז הפרסום על המלצת הוועדה מנסה נשר להלך אימים על משרד הכלכלה. בדיוני הוועדה יצאה האמת לאור, וכולם הבינו שאיש אינו משתלט על השוק ונשר נותרה היצרן הגדול בענף. במקום לייבב, מוטב שתתחיל להתייעל ולהוזיל את מוצריה".

שר הכלכלה, עמיר פרץ, אמור להכריע במחלוקת בתוך שבועיים. ההחלטה תתקבל בשיתוף עם שר האוצר, ישראל כ"ץ, ותובא לאישור ועדת הכספים. אישור ההיטלים עשוי לגרום לקיטון התחרות בענף, שגרמה להוזלת המלט ב-30% וחיסכון של כ-350 מיליון שקל בשנה לענף הבנייה והתשתיות.

דרעי עוקף את ליצמן: ינהל את ההכרזה על מתחמי הותמ"ל

"ארגז כלים" של משה כחלון ממשיך להתפורר: לפני שבועיים קיבל שר השיכון את סמכויות מימוש חוק הותמ"ל, אבל שר הפנים הוא זה שיקבע אילו מתחמים יכללו בו אריק מירובסקי 11/6/20

הצעה להחלטה של ראש הממשלה בנימין נתניהו, למנות את אריה דרעי לשר הממונה על הכרזת מתחמים מועדפים לדיור, מחזקת את עמדתו של שר הפנים כשר החשוב ביותר לענייני תכנון ובנייה בקדנציה הנוכחית, על חשבון שר השיכון יעקב ליצמן. בתוך כך, מה שהיה "ארגז כלים" בימי השר משה כחלון ממשיך להתפורר.

על-פי הצעת נתניהו, שתובא להחלטת ממשלה ביום ראשון, תמונה ועדת שרים לענייני פנים, שירותים ושלטון מקומי. זו תדון בכל הנושאים הנוגעים לקביעת מדיניות וקידום הסכמי תכנון והסכמי פיתוח בין גורמים ממשלתיים לרשויות המקומיות לצורך פיתוח וקידום התכנון, הדיור והתעסוקה. כמו כן תדון הוועדה בהסכמי-הגג ובהסכמי פיתוח כוללניים.

מדובר בוועדה שנוטלת סמכויות ממה שהיה קבינט הדיור בימין של כחלון כשר האוצר, ואולם נקודת המבט שלה שונה לחלוטין: בעוד קבינט הדיור יצא מנקודת ראייה של הצורך בהקמת יחידות דיור רבות בזמן קצר, הוועדה הנוכחית יוצאת מנקודת מבט הוליסטית יותר, שיש לשים את הדגש על היחסים בין השלטון המרכזי לרשויות המקומיות, ולא להנחית על הרשויות המקומיות יחידות דיור, כפי שנהג קבינט הדיור.

הוועדה תאשר תוכניות מתאר ארציות ותוכניות לתשתיות לאומיות, ואולם תהיה לה חשיבות גדולה ביותר לגבי פעילות הוועדה לקידום בנייה במתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל), שכן היא זו תוכל להכריז על מתחמים מועדפים לדיור - התנאי ההכרחי הראשוני להפעלת הותמ"ל.

זאת, לאחר שבישיבת הממשלה בסוף מאי נקבע כי הסמכויות של כחלון בכל הקשור להסדרת הזמינות של מתחמים מועדפים ושל מתחמי תוכניות שמוגדרות "רחבות-היקף לדיור", יועברו לידי ליצמן.

גורמים מבקרים את ההתנהלות הזו, שמפוררת את "ארגז הכלים" של כחלון לרסיסים, שכל אחד מהם ניתן לשר אחר. התוצאה תהיה, להערכתם, סרבולים ועיכובים בהפעלת פונקציות שונות, ובהן הותמ"ל.

החלטה: יש לקזז מהיטל ההשבחה את עלויות הבנייה של שטחי ציבור בפרויקטים פרטיים

החלטה של ועדת הערר המחוזית בחיפה קובעת כי במקרה שיזם מתבקש לבנות שטחים ציבוריים בתוך פרויקט פרטי - הרשות המקומית תקזז את עלות הבנייה מהיטל ההשבחה שיוטל על היזם

גיא נרדי 7/6/20

רקע: הקצאה ורטיקלית היא תופעה הולכת ומתעצמת שבמסגרתה מוקצים שטחי ציבור, כמו בתי ספר, גני ילדים או מתנ"סים, במבנים מעורבי שימושים. השטחים האלה ממוקמים, על פי רוב, בקומות הקרקע של מגדלים חדשים, או במבנים מסחריים.

המחלוקת: מרכז תבורי הוא שטח קרקע בגודל 14 דונם במרכז הישוב פרדס חנה-כרכור. השטח יועד בתחילה להיות מרכז מסחרי ומשרדים, אך בהמשך הוחלט לצמצם את שטחי המסחר ולהקים דירות מגורים, בהתאמה להנחיות תוכנית המתאר של הישוב. על פי הוראות התוכנית שאושרה, 500 מ"ר משטחי התוכנית יוקצו לטובת המועצה המקומית ויירשמו על שמה.

השמאי רענן הלר ייצג את היזם, מרכז תבורי: "התב"ע לתוספת הדירות קבעה תוספת של שטח ציבורי. הוועדה המקומית, בשומת היטל ההשבחה, התעלמה לגמרי מהשטח הזה ואמרה שזו תרומה של היזם לפרויקט. היא לא הביאה בחשבון את עלויות הבנייה של שטחי הבנייה האלה, והתייחסה לשטחים כאילו שהם של היזם".

הלר מוסיף כי הוועדה המקומית טענה שההוראה לבנות את שטחי הציבור היא חיצונית לתוכנית: "כשעושים הסכם חיצוני עם הוועדה, למשל תוספת זכויות בנייה ובתמורה היזם בונה גן ילדים באיזה מקום, זה הסכם חיצוני לתב"ע. ועדת הערר חיפה קבעה שבפרויקט מרכז תבורי מדובר בהסכם פנימי. המשמעות הכלכלית היא שיש להפחית משווי הקרקע את אחוזי הבנייה שניתנו למבנה הציבור וגם את עלות הבנייה". כלומר, לקבוע היטל ההשבחה נמוך יותר בגלל הקצאת השטח הציבורי.

השמאי המכריע עאטף עאלם קבע בשומה מכרעת שיש לקזז את עלויות מבנה הציבור מתחשיב ההשבחה, וכנגד החלטתו הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית פרדס חנה-כרכור.

השאלה שנדונה הייתה האם לקזז את העלויות מהיטל ההשבחה (קיזוז מלא), או מההשבחה (קיזוז מחצית העלות).

ההחלטה: ועדת הערר של חיפה, בראשותה של עו"ד מאיה אשכנזי, בהירה באופן חד משמעי שיש לקזז את עלויות הבנייה של שטח הבנייה הציבורי מההשבחה. במילים אחרות, העירייה תהיה שותפה במחצית מעלות הקמת השטח הציבורי.

ד"ר ניר מועלם, ראש המעבדה למדיניות התכנון בטכניון, פרסם השנה את הספר "הקצאות ורטיקליות", העוסק בסוגיית אספקת השטחים המוניציפליים הציבוריים בפרויקטים: "בעידן שלנו, הצורך לצופף הביא לשילוב של שטחי ציבור במבנים אחרים. זה יצר הרבה מאד אתגרים תכנוניים, אדריכליים וגם מיסויים.

אני חושב שזו החלטה חשובה כי היא מייצרת ודאות בעניין הנשיאה בעלויות ההקמה של שטחים ציבוריים, כאלה שמוקמים לתועלת הציבור בתוך שטחים פרטיים.

"כשהעירייה מבקשת מאדם להקים בפרויקט שלו בית ספר, גינה או כיכר עירונית, היא מוותרת על הפקעה. באקלים שבו אין חקיקה בנושא, העיריות וגם יזמים נאלצים להתמודד לבד עם שאלת ההשבחה

"ההחלטה הזו חשובה כי היא מחלקת את העלות בין היזם לבין הרשות המקומית, והיא חשובה גם בהיבט החלוקתי כי היא אומרת שאם רשות ויתרה על הפקעת שטח קרקע והסכימה להכניס את השטח לתוך מגדל, מן הראוי הוא שגם היזם יישא בהקמה של שטחי הציבור, שבסופו של דבר משרתים גם את דייריו והמשתמשים במבנה שלו".

מהוועדה המקומית פרדס חנה נמסר: "אנחנו לומדים את ההחלטה ושוקלים את צעדינו".

הקורונה הכלכלית מאחורינו? ברשויות המקומיות חוזרים לגבות ארנונה כרגיל

לאחר שקיבלו פטור בחודשים מרץ-מאי, בתי עסק רבים מתבקשים לשוב ולשלם ארנונה לעיריות - למרות שמחזור העסקים ממש לא חזר לשגרה • העצמאים מתלוננים על הפער הגדול בין המיסוי הנמוך על מגורים למיסוי הגבוה על עסקים • "הארנונה העסקית תורמת ליוקר המחיה"
אלה לוי-וינריב 10/6/20

כמה שבועות אחרי תחילתו של הסגר הכלכלי שכפה משבר הקורונה, כשמרבית העסקים בארץ נעלו דלתות, התבשרו בעלי העסקים על ההחלטה לפטור אותם מארנונה בגין החודשים מרץ-מאי. בשעה שההכנסות עומדות על אפס, הפטור מתשלום של כמה אלפי שקלים בחודש סיפק לעסקים מעט אוויר לנשימה.

מאז, לכאורה, "חזרנו לשגרה" ומרבית העסקים נפתחו, כך שאין סיבה לתת עוד הטבות משמעותיות כמו פטור מארנונה. האמנם? לא מדויק, כך לפחות טוענים במגזר העסקי שהחליטו להוריד כפפות ולצאת למאבק המשך בסוגיית הארנונה.

הטענה הראשונה קשורה לכך שישנם מגזרים שעדיין לא חזרו לשגרה. עולם האירועים נמצא בהדממה, כך גם תחום התיירות. עולם התרבות והמופעים עוד לא זכה לפתיחה חגיגית, ורק ב-14 לחודש הוא ישוב לשגרה, לכאורה. למה לכאורה? כי השגרה החדשה כבר לא תייצג את זו שהעסקים הכירו לפני המשבר. העסקים שנפתחו כפופים למגבלות רבות, וההכנסות שלהם בוודאי שלא ישקפו הכנסות של שגרה.

על רקע זה טוענים העסקים הסגורים, ואלו שפועלים במתכונת חלקית, כי מגיע להם תקופה נוספת של פטור מארנונה. ממשרד הפנים נמסר ל"גלובס" ש"כרגע אין החלטה על המשך מתן הנחות. ככל שתהיה החלטה כזו, נפרסם אותה לידיעת הציבור". לשאלתנו האם בכלל שוקלים את הנושא, קיבלנו את אותה תשובה: "כרגע אין החלטה. אם תהיה - נעדכן".

אגרות שילוט ושמירה

העצמאים לא מתכוונים להמתין שמשרד הפנים יעדכן. בימים אלה הם פותחים במאבק לקבלת פטור נוסף מארנונה. ארגון להב, לשכת ארגוני העצמאים בישראל, דורש בימים אלה מהמדינה פטור מתשלום ארנונה ביוני לעסקים שעדיין לא חזרו לעבוד, ופטור לחודשים נוספים אם הוראות משרד הבריאות לא יאפשרו להם לחזור לעבודה. בין העסקים הללו אולמות וגני אירועים, משרדי הפקות, סוכנויות נסיעות, מועדונים ועוד.

לדברי עו"ד רועי כהן, נשיא להב, "כשהעסקים סגורים אין להם הכנסות, אלא רק הלוואות והוצאות. המינימום שהמדינה יכולה לעשות זה לפטור אותה מארנונה, מאגרת שילוט, מאגרת שמירה, מהיטלים. זה בלתי נתפס שבמציאות אפוקליפטית כשכל העולם קורס עליהם, המדינה ממשיכה בשלה. שולחת חיובי ארנונה, אגרות שילוט, אגרות שמירה".

"השולמנים" לא מסתפקים בדרישה לפטור לעסקים הסגורים ודורשים מהמדינה פטור מלא מארנונה עסקית לכל העסקים בישראל עד סוף השנה, גם לאלה שנפתחו. לדברי אביר קארה, מייסד תנועת "אני שולמן", "אנחנו דורשים מהמדינה שתיתן פטור מלא ומיידי מארנונה עסקית עד סוף השנה לכל בעל עסק ולכל חנות רחוב, כולל מי שחזר לעבוד. אין דבר כזה פטור מארנונה רק למי שעוד לא חזר לעבוד, כי גם מי שחזר לעבוד לא ממש חזר לעבוד. אף עסק לא מרוויח כפי שהרוויח לפני הקורונה, למעט חריגים שהקורונה עשתה להם טוב. הרוב קורסים".

לדברי גיל וקנין, מייסד ויו"ר איגוד בעלי השליטה השכירים וממייסדי עמותת מטה עתיד התיירות, "שר הפנים חתם על מימון הפטור מארנונה לחודשים מרץ-מאי, כך שהכסף לא יוצא מהכיס של הרשויות המקומיות, אלא ממומן מכספי האוצר, ובכל זאת אף רשות מקומית לא הציעה עזרה נוספת".

בנסיבות, פועל וקנין להשיג פטור מארנונה לעסקים שלדבריו באמת זקוקים לכך. "היום התחלנו לקדם את נושא הפטור מארנונה לעסקים שעדיין לא חזרו לפעילות (בעיקר מתחום התיירות, פנאי ותרבות). יש שיח מול מרכז השלטון המקומי לקדם מול האוצר חלוקה של כסף 'חכם' - בניגוד לפעם קודמת שבה חילקו 2.8 מיליארד לכל העסקים ללא הבחנה, אנחנו נבקש שכל עסק שיראה ירידה של לפחות 50% במחזור, יהיה זכאי לפטור מארנונה גם לחודשים הבאים".

לדברי יועץ המס ירון גינדי, נשיא לשכת יועצי המס, "כיצד המדינה מצפה שהם והענפים שטרם חזרו לפעילות יממנו את ההוצאות הכבדות של הארנונה? משבר הקורונה חידד את יוקר המחיה כאן, שחלק נכבד ממנו נובע משיעורי ארנונה עסקיים, בלי שום פרופורציה לשרות שהרשויות המקומיות נותנות לבעלי העסקים בגין מס גבוה זה".

תעריפי ארנונה שונים

כאן טמונה גם הבעיה האמיתית של העצמאים: "מלחמת הארנונה" שהם מנהלים היא לא מלחמה שמתנהלת בזירת הקורונה בלבד. את המלחמה הזו החלו "השולמנים" לנהל הרבה לפני פרוץ המשבר הנוכחי, והיא רחבה יותר מפטור לחודש כזה או אחר. למעשה, מדובר במאבק שבליבו הפחתה דרמטית וקבועה בתעריפי הארנונה העסקית בישראל.

לדברי אביר קארה, "יותר משבעה חודשים שאנחנו מנהלים את מלחמת הארנונה. הטענה שלנו היא שהעיוות הכי קשה בחברה הישראלית זה הארנונה העסקית. זה הגורם המרכזי ליוקר המחיה וליוקר הדיור בישראל. המשימה הלאומית שלנו היא לדאוג שארנונה עסקית בישראל לא תעלה על כפל הארנונה למגורים באותו אזור.

"כיום יש מקומות שהפער בין ארנונה עסקית לארנונה למגורים הוא פי 17 ופי 18, ובממוצע מדובר על פער של פי 10. המשימה הלאומית שלנו היא להעביר חקיקה שמגבילה את הפער המטורף הזה בחוק ההסדרים הקרוב".

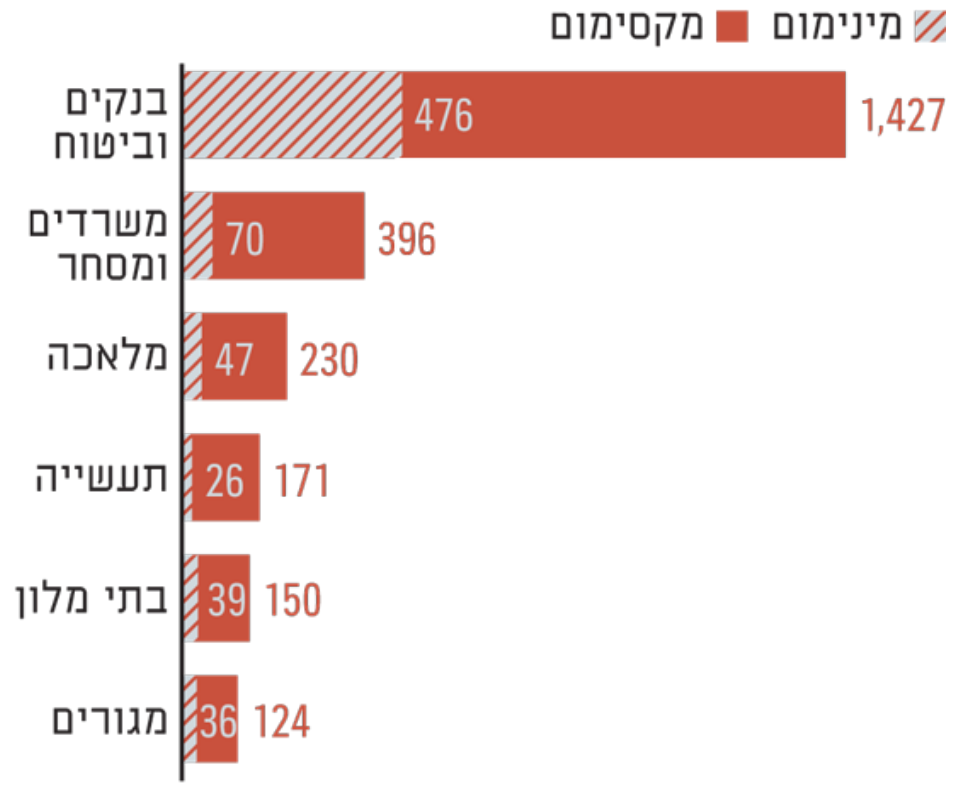
הבעיה המרכזית בחיובי הארנונה מנקדות מבטם של העצמאים היא העובדה שהם נושאים בנטל עבור כל שאר המדינה. סכום הארנונה שנגבה בשנת 2019 עמד על 27 מיליארד שקל, מתוכם 15 מיליארד שקל נגבו מעסקים קטנים ובינוניים ו-12 מיליארד שקל מחיובי ארנונה למגורים. זאת, למרות שרק 7% מנכסים בארץ הם מסחריים.

לדברי קארה, "הנתון הזה לא הגיוני. זה מטורף שהנטל של כל המדינה על כתפי העסקים הקטנים. כשאתה משית מס שהוא לא מידתי על קבוצה או אוכלוסייה מסוימת בישראל, ומנסה לחלק את הכסף לאוכלוסייה אחרת, זה יוצר עיוות כלכלי באותה עיר. הארנונה העסקית גורמת להעלאת יוקר המחיה ויוקר הדיור, כי ראשי ערים מעדיפים מתחמי מסחר במקום לבנות דירות של שלושה חדרים".

לדברי קארה, "עם המסחר המקוון, האינטרנט והזום אנשים לא חייבים כבר להיפגש במשרד, ומצטמצם עוד יותר הצורך במתחם משרדי עבור העסק. אם העיריות והרשויות לא יידעו לשנות את תמהיל העיר כך שהוא ישקף איזון נכון יותר בין עסקים למגורים - אנחנו נקבל פיצוץ. זאנחנו דורשים שבחוק ההסדרים הנושא יטופל".

העסקים מממנים את התושבים

תעריפי מינימום ומקסימום לארנונה לפי משרד הפנים, שקלים למ"ר, שנתי



משרד הפנים: בוחנים שינויים

בתגובה לטענות נמסר ממשרד הפנים, כי "מתן הפטור מארנונה לעסקים הוא מהלך שהוביל משרד הפנים למען בעלי עסקים שניזוקו קשות כתוצאה ממשבר הקורונה ומתוך הבנה למצוקתם הכלכלית. כתוצאה מאובדן ההכנסות עקב מתן הפטור, הועבר שיפוי מלא לרשויות המקומיות בגובה של כ-3 מיליארד שקל, בכדי שהרשויות יוכלו לשמור על רציפות תפקודית ולהבטיח המשך מתן שירותים חיוניים לתושבים.

"כל בקשה להרחבת היקף תקופת הפטור או הגדלת מספר הזכאים תצריך סיכום תקציבי ייחודי, היות והרשויות המקומיות לא יוכלו לספוג אובדן הכנסות בסדרי גודל כאלה.

"לעניין פערי התעריפים בין ארנונה למגורים לארנונה לעסקים - צוות בין משרדי שוקד בימים אלה על בחינת שינויים מבניים בארנונה שתכליתם ארוכת הטווח היא למצוא הסדר ראוי ומתן מענה להתאמות נדרשות בתחום זה, וזאת מבלי לגרום לקריסה של רשויות מקומיות או לפגיעה ברמת השירותים המוניציפאליים הניתנים לתושב".

כמעט שנה לפינוי שדה דב: השטח הפנוי הכי גדול בתל אביב עומד ריק ושומם

- 81 שנה עמד שדה דב על חוף הים של תל אביב, עד שלפני כמעט שנה נחתה בו הטיסה האחרונה "גלובס" חוזר להיסטוריה של שדה התעופה, לקרב הגדול על הפינוי ולתוכניות העתידיות לשטח הנדל"ן האטרקטיבי

בר לביא 8/6/20

איך הכול התחיל: פעם היה פשוט לבנות פרויקט תשתית

הכול התחיל כמה שנים לפני קום המדינה. ב-1937 ביקש ראש העיר של תל אביב דאז, ישראל רוקח, מהשלטונות הבריטיים, להקים שדה תעופה. בשל האיום המתמיד על תנועת כלי הרכב בדרך שבין תל אביב לירושלים ולשדה התעופה לוד.

מתברר שפעם בניית תשתיות בישראל הייתה פשוטה הרבה יותר: כבר בספטמבר 1938 נפתח השדה עם הקו תל אביב-חיפה-ביירות. לאחר קום המדינה החל השדה לשמש גם לפעילות אזרחית ולא רק צבאית, ועם הזמן נפח הפעילות שלו עלה משמעותית.

אבל היו לשדה מעט מאוד שנים של נחת. כבר בתחילת שנות ה-60, עם התפתחותה של שכונת רמת אביב, החלו דיבורים על פינוי. ב-1965 הוחלט על בניית טרמינל בנתב"ג שיתפוס את מקומו של שדה דב, והמדינה החלה למכור את הקרקעות - שלימים הפכו למוקד מחלוקת משמעותית.

המטוסים המשיכו לנחות ולהמריא במשך שנים למרות חרב הפינוי, אבל רוכשי הקרקעות היו זכאים לתשלום בעבור השימוש בשדה שפועל בשטחם. בתחילת שנות ה-80 ויתרו בעלי הקרקע על הדרישה לתשלום, בתמורה להתחייבות של המדינה לפתח את האזור. סבלנותם פקעה ובתחילת שנות ה-2000 תבעו את המדינה. מכאן הלכה והתהדקה הטבעת סביב השדה, שהפך להיות צינור חמצן לאילת ולחברות התעופה המקומיות, ארקיע וישראיר.

השלב הבא בדרך לפינוי היה ב-2007, כשנחתם הסכם נוסף בין המדינה לבעלי הקרקע. זו הייתה למעשה הפעם הראשונה שבה המדינה הצהירה רשמית על כוונתה לפנות את השדה, ובתמורה בעלי הקרקע, שערכה תפח מאוד עם השנים, העניקו למדינה 50% מהזכויות שלהם כתמריץ לפינוי. תאריך היעד שנקבע היה יוני 2016, אבל זה לא קרה. גם לא בתאריך היעד הבא, אפריל 2017. אבל לכולם ברור היה שהספירה לאחור החלה וכל יום שעבר הרחיק את הסיכוי להשארת השדה במקומו.

ראש עיריית אילת מאיר יצחק הלוי נלחם וגייס לצדו גם את ראש עיריית תל אביב-יפו רון חולדאי, שאף הציע תוכנית להשארת הפעילות האזרחית. גם חברות התעופה ניסו. בסופו של דבר, כשברור היה שדחייה נוספת עלולה לעלות מיליארדים רבים, הכריע ראש הממשלה שהגיעה העת לפנות. ואכן, ב-30 ביוני בשנה שעברה, קצת לפני חצות, נחתה במקום הטיסה האחרונה.

מה קרה מאז: אילת הפסידה, השכנים הרוויחו

פעילות השדה הועתקה לנתב"ג, וכמעט במקביל נסגר גם שדה התעופה הוותיק בעיר אילת. את מקומו תפס נמל התעופה רמון שנמצא מחוץ לעיר. השינוי הזה הפך את הדרך לעיר הדרומית למסורבלת הרבה יותר.

את המכה הקשה ביותר ספגו תושבי אילת וחברות התעופה ארקיע וישראיר, שחוו ירידה של 30% בטיסות לעיר - קווים רווחיים מאוד עבורן. אמנם הובטחה לעיר תוכניות פיצוי ממשלתית בסך כחצי מיליארד שקל, אבל הקשר שלה למרכז הארץ נפגע.

נוכח המצב באילת והאבטלה הגבוהה בעקבות סגירת ענף התיירות בגלל הקורונה, פנה לפני שבועיים יו"ר ההסתדרות ארנון בר-דוד, לראש הממשלה בבקשה לפתוח מחדש את שדה דב למשך כשנתיים.

ברשות שדות התעופה אמרו לכתבת "גלובס" מיכל רז-חיימוביץ' כי הרעיון אינו ישים שכן המסלולים פורקו, ו"הקמה של מסלול חדש תעלה כמיליארד שקל".

בינתיים, יש מי שדווקא מאוד שמח מהעובדה ששדה דב עומד נטוש: תושבי השכונות הסמוכות לשדה.

אחת ממובילות המאבק נגד פעילות השדה הייתה סיגל ויצמן אהרוני משכונת נופי ים, שהפכה בינתיים לחברת מועצת העיר מטעם מרצ. "מי שגר ליד השדה מאושר מהשינוי", היא אומרת. "הדרך לים עדיין חסומה בגדרות, אך בשבועות האחרונים התפתחה תופעה של פריצתן ויצירת מעברים. אם פעם התושבים היו צריכים ללכת דקות ארוכות לים, כרגע 'חותכים' דרך השדה ותוך 100 מטר מגיעים. נפטרנו מהרעש של המטוסים והבסיס הצבאי, וגם מריחות הדלק".

ויצמן אהרוני חושבת שכעת כשהשדה נהרס ופונה, צריך לתת לתושבי העיר, ובעיקר לתושבי השכונות הסמוכות, ליהנות ממנו ולא לחכות עד שהתוכנית הגרנדיוזית במקום תמומש. "כרגע אין לוחות זמנים ברורים. חלק מההערכות מדברות על כך שבתוך שבע-עשר שנים נראה את הבניין הראשון. היינו רוצים בינתיים לנצל את הקרקע לשימוש התושבים ולקיים פעילויות בשטח, כמו למשל דרייב אין. לצערי בינתיים לא מאפשרים לנו. זה השטח הכי יקר והכי גדול בתל אביב והוא כרגע עומד ריק".

מה הלאה: האם עבודות הטיהור יסתיימו בסוף השנה?

מאז הנחיתה האחרונה המקום שומם. השדה כולו, כולל הבסיס הצבאי, פונה. רק בחודש שעבר נגמרה ההריסה של הטרמינל, והשריד היחידי שנותר הוא מגדל הפיקוח, שהוכרז כמבנה לשימור.

התוכנית היא לבנות במקום 16 אלף יחידות דיור לצד מבני ציבור, אזורי מסחר ותעסוקה, וגם הקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור בשטח.



תוכנית שדה דב

16,000

יחידות דיור

מהן **2,400**

יח"ד ברהשגה

ועוד 4,500

יחידות דיור מיוחדות:
מעונות סטודנטים, דיור מוגן,
בתי אבות, דיור להשכרה וכו'

500,000

מ"ר מבני ציבור

125,000

מ"ר מסחר

330,000

מ"ר שטחי תעסוקה

125,000

מ"ר מלונאות

365

דונם שטחי פארק
וגנים ציבוריים

השאלה הגדולה: מתי כל זה יקרה. כרגע מתבצעים סקרי קרקע ועבודות טיהור, והשלב הבא הוא עבודות פיתוח לקראת בנייה. ברשות מקרקעי ישראל סירבו להתחייב על מועד, אך גורמים שמעורים בפרטים מעריכים שעבודות הטיהור יסתיימו בסוף השנה, ונתחיל לראות עבודות לפיתוח הקרקע לצד עבודות משמעותיות על הרכבת הקלה.

מתי נראה את הבניין הראשון? מנעד ההערכות ששמענו הוא רב, ולנו בטח שקשה להתחייב.

גילוי מלא: עדנה בר און, אמה של יו"רית "גלובס" אלונה בר און ומבעלות השליטה בעיתון, נמנית עם רשימת היורשים בעלי הזכויות בקרקע.

לאן נושבת הרוח בשוק הנדל"ן הישראלי? כך צולחים את המשבר

אילו שינויים צפויים הסגמנטים השונים במגזר הנדל"ן המקומי לעבור בעקבות משבר הקורונה? זיהוי חברות שיוכלו לצלוח את התקופה המתאגרת דורש בחינה מעמיקה אמיר אלשיך והדר וינר-שורץ 8/6/20

שוק הנדל"ן הישראלי צפוי לעבור שינויים בעקבות משבר הקורונה, כשהסגמנטים בו מושפעים מהמשבר ברמות שונות. צפי זה מחדד את הצורך בבחינה מעמיקה ברמת הסגמנט וברמת החברה הספציפית להשקעה, תוך שימת דגש על חברות שיוכלו לצלוח תקופות מאתגרות עתידיות בכלכלה.

שוק המגורים: הביקוש צפוי להימשך

מבחינת ההיצעים והביקושים, נראה שגם לאחר שיחלוף המשבר, יימשכו מגמות הביקוש למגורים. עם זאת, המשבר לא מאחורינו. קצב המכירות רחוק מרמתו לפני המשבר, וייקח עוד זמן עד שישוב לרמה זו. כמו כן, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) עוד לא שבה לשגרה בנוגע לשחרור קרקעות, ובהתאם, לא ניתנו אשראים חדשים משמעותיים על ידי הבנקים. ברמת הביצוע, נראה דווקא כי חלה התייצבות. התפשטות גל תחלואה שני, פגיעה כלכלית שתתרחב לעבר רוכשי הדירות, או עלייה בשיעורי הריביות על המשכנתאות - עלולים להרע את המצב, בעיקר מצד הביקושים.

באשר למחירים, אנו סבורים כי בטווח הקצר עשויה להיות ירידה, בעיקר אצל קבלנים שזקוקים לתזרים מידי ולכן עשויים להוריד את המחיר. אלה ישפיעו על המחירים, אבל כשהמלאי שלהם יצטמצם, ישובו המחירים, להערכתנו, למגמת עלייה.

בטווח הארוך, ובכפוף להנחות בדבר אי-התפשטות גל שני, התייצבות שיעורי האבטלה והיוותרות הריבית ברמתה הנמוכה, איננו רואים שינוי משמעותי ביחס למגמה ששררה טרם המשבר. המחסור בדירות רק החמיר, לאור צוואר הבקבוק שנוצר כתוצאה מהמשבר. הביקוש - כלומר, הצורך בדירות - אינו צפוי להשתנות.

השכרות ארוכות טווח עשויות למתן את הביקוש, אבל אינן צפויות להוות, לדעתנו, גורם משמעותי שישינה את המגמה, בין השאר, לאור קצב כניסתן של דירות אלה לשוק, והמענה המוגבל שהוא מספק על צורכי הדיור הקיימים.

באשר להשקעה בחוב ובאקוויטי של חברות הנדל"ן למגורים, קיימת חשיבות לבחירת החברות הנכונות, בדגש על התזרים. נעדיף חברות שמציגות שיעורי רווחיות גולמית ותפעולית גבוהים לאורך זמן. נבחן נזילות, תזרים, מינוף, תנאי מימון, מלאי קרקעות, ניהול וכדומה. ביחס להשפעת המשבר, נבחן אילו חברות השכילו למכור שיעור גבוה מהפרויקטים טרם המשבר, ואילו חברות הצטיידו במזומנים טרם המשבר.

המשרדים ייפגעו מהמעבר לעבודה מהבית

למרות שיעורי הגבייה שלא נפגעו באופן משמעותי, סגמנט המשרדים סובל מאי-ודאות רבה. גורמים רבים חלוקים בדעותיהם, בעיקר ביחס לקונספט של עבודה מהבית ומידת הדומיננטיות שלו בעתיד.

אנו סבורים כי עסקים רבים יאמצו פתרון היברידי, שבמסגרתו עובדיהם יעבדו חלקית מהבית - דבר שיוביל לפגיעה בביקוש לשטחי משרדים. בהקשר זה, קשה שלא לציין את הצהרותיהן של חברות ענקיות כמו פייסבוק, שהכריזה כי בטווח של 5-10 שנים צפויים כמחצית

מהעובדים שלה לעבוד מהבית, או חברת טוויטר, שאיפשרה לעובדיה שמעוניינים בכך, לעבוד מהבית ללא הגבלה.

גם בישראל, מטריקס הצהירה כי "החברה בוחנת מעבר לעבודה היברידית (שילוב של עבודה מהבית ומהמשרד) גם בהמשך (לא רק בתקופת הקורונה), תוך צמצום בשטחי הנדל"ן וחסכון בעלויות תפעוליות". חברות יצמצמו את הוצאותיהן כתוצאה מעבודה מהבית וישפרו את רווחיותן - דבר שצפוי למשוך גם את מקבילותיהן לנקוט בצעדים דומים.

נוסף על כך, קיטון במצבת העובדים, כתוצאה מצמצום פעילות או מהליכי התייעלות, עשוי להוביל לפגיעה בביקוש למשרדים.

ברמת ההיצע, חלה בשנים האחרונות עלייה משמעותית בשטחי המשרדים בישראל. כמו כן, כניסת קבוצות רכישה לתחום הובילה לגידול בשטחי משרדים קטנים, שהם בעלי פוטנציאל ביקוש מוגבל, ומשך רגישותו למחיר גבוהה.

להערכתנו, השפעת המשבר תורגש בהמשך השנה, ובמיוחד בעת חידושי חוזים. יש להניח כי שיעור החידוש לא יהיה מלא, ושלפחות חלק מהשוכרים יפעלו להורדת מחירים או לפחות לשמירתם ברמתם הנוכחית.

אנו מתעדפים חברות שחשיפתן למשרדים בינונית (לא פועלות בשוק המשרדים בלבד), ומתאפיינות בפרופיל שוכרים איתן, שאינן תלויות בשוכר בודד (אלא אם הוא שוכר ממשלתי, או שוכר חזק אחר, לטווח ארוך), מחזיקות בנכסים באזורי ביקוש, עם נגישות לצירי תחבורה עיקריים ושנכסיהן מתוחזקים היטב. נעדיף נכסים בקלאס A, משום שהנחתנו שהוא חסין יותר למשברים. לדעתנו, בנכסים היקרים ביותר (140-120 שקל למ"ר) צפויה בעתיד פגיעה בהכנסות.

מרכזי המסחר רגישים מאוד למצב הכלכלי

עוד לפני המשבר, תחום מרכזי המסחר סבל ממגמת שחיקה בפדיונות וב-NOI. הקניונים ומרכזי המסחר נפגעו ראשונים מהמשבר ובאופן הקשה ביותר. משכירים נאלצו לוותר על דמי השכירות ודמי הניהול.

מאז פתיחת המרכזים המסחריים והקניונים, הצטיירה תמונה של ביקוש גבוה, שנובע בין השאר מ"חגיגת סיום הסגר", וגם מקשיים זמניים בהזמנות מחו"ל. מנגד, נתוני חברת RIS מהימים האחרונים מעלים כי מידת האיתנות של החזרה לקניונים ולמרכזים המסחריים עדיין אינה מובהקת. גם בתחום המסעדות, שמהווה יותר מ-10% מהפדיונות, ניכרת פגיעה קשה, בין השאר משום שחלק מהעסקים עדיין סגורים. אנו סבורים כי עוד לא ראינו את האימפקט המלא של המצב ביחס לתחום ההסעדה.

מגמה נוספת שניכרת, וקשורה גם לעובדה שעדיין לא נפתחו המסעדות ומקומות הבילוי, היא השינוי בהתנהגות הצרכנים. משיחות עם חברות עולה כי הקונים מגיעים במטרה לרכישה מוצרים, ופחות לשם הנאה ובילוי. באים, קונים - והולכים.

לשיטתנו, סגמנט זה רגיש מאוד למצב הכלכלי ולמגפת הקורונה. אנו מניחים כי לא מעט שוכרים ייפגעו קשות מהמשבר, ויתקשו לעמוד בתשלומי שכר הדירה. כמו כן, ככל שהמצב הכלכלי יהפוך למורכב יותר, הדבר צפוי לפגוע בצריכה - מה שיוביל לפגיעה בפדיונות וללחץ על מחירי השכירות, אם שיעור העומס (שכר דירה ודמי ניהול מסך המחזור) יעיק על השוכרים.

בהבחנה בין מרכזי מסחר ובין קניונים, נעדיף מרכזי מסחר פתוחים במיקומים טובים, גם לאור דמי השכירות והניהול הנמוכים יותר, וגם לאור העדפה אפשרית של הציבור למרכזים פתוחים עד למציאת חיסון לנגיף הקורונה. מבחינת שיעורי ההיוון, אף שאיננו צופים עלייה בשיעורים אלה בקרוב (בתמיכת עלויות המימון הנמוכות כיום), מטעמי שמרנות, במודלים שלנו העלנו במעט את שיעורי ההיוון.

אנו מתעדפים חברות בעלות שיעור מינוף סביר, עם חוב ארוך, יתרות מזומנים גבוהות, שחשופות לסגמנטים נוספים (לחברות רבות חשיפה לכמה סגמנטים בתחום הנדל"ן),

ושהסגמנט הנוסף שלהן הוא כזה שאנו רואים בו יתרונות (למשל, לוגיסטיקה), שמחזיקות
בנכסים במיקומים חזקים, בעלות פרופיל שוכרים חזק וכדומה.

**הכותבים הם אמיר אלשיך, אסטרטג ראשי בבית ההשקעות ילין לפידות, ורו"ח הדר
וינר-שורץ, מנהלת המחלקה הכלכלית בילין לפידות. אין באמור ייעוץ/שיווק השקעות או
תחליף לייעוץ/שיווק המתחשב בנתונים של כל אדם, או תחליף לשיקול-דעתו של הקורא,
והוא אינו הצעה לרכישת ניירות ערך**

מרדכי כהן ימונה ליו"ר הזמני של המועצה הארצית לתכנון ובנייה

בנוסף ימונה כהן, מנכ"ל משרד הפנים, ליו"ר הזמני של הות"ל • אריאל יוצר, סגן ראש אגף תקציבים באוצר, ימשיך לכהן כיו"ר הזמני של הותמ"ל
גיא נרדי 9/6/20

שר הפנים אריה דרעי החליט הבוקר (ג') למנות את מנכ"ל משרד הפנים, מרדכי כהן, ליו"ר הזמני של המועצה הארצית לתכנון ובנייה וליו"ר הזמני של הות"ל (הוועדה לתשתיות לאומיות). אריאל יוצר, סגן ראש אגף תקציבים באוצר, ימשיך לכהן כיו"ר הזמני של הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדירור), עד למינוי קבוע.

מרדכי כהן הוא בעל תואר ראשון ושני במדע המדינה מהאוניברסיטה העברית בירושלים ותואר שני במינהל עסקים מאוניברסיטת מנצ'סטר. הוא בוגר בית הספר למנהיגות חינוכית, מכון מנדל, ירושלים ותוכנית גוונים של פדרציית סן פרנסיסקו. בשנת 1997 סיים את התוכנית להכשרת פעילי ציבור של האוניברסיטה העברית בירושלים.

בין השנים 2010-2012 עבד כהן בקרן רש"י, ובין השנים 2016-2012 שימש כמנהל מינהל השלטון המקומי במשרד הפנים. בנובמבר 2016 מונה ע-ידי שר הפנים דרעי לממלא מקום-המנכ"ל במשרד, וקיבל את תפקיד המנכ"ל בשנת 2017.

הסכמי-הגג הונהגו בתקופת כהונתו של משה כחלון כשר האוצר כאמצעי שלפיו המדינה מתחייבת לממן את הקמת התשתיות במקביל להקמת שכונות מגורים חדשות, ואילו ראשי הערים מתחייבים בתמורה לתת את ברכתם להקמת שכונות ענק ולהוציא היתרי בנייה במלואם. בשנת 2017 יצא כהן נגד הסכמי-הגג ואף אמר: "באים אליי ראשי רשויות שמחים שחתמו על הסכמי-גג, כי פתאום יקימו להם אולמות ספורט, טיילת, פארקים, אבל מהר מאוד הם תופסים את הראש ומבינים שהם חייבים תקציב דחוף ממשרד הפנים, אחרת הם יפשוטו רגל". לדבריו, הסיוע הממשלתי בהקמת תשתיות על ומבני ציבור חשוב, אך הסכנה היא שברגע שהסכמי-הגג ייושמו ויגיעו התושבים, הרשות לא תוכל לספק להם את השירותים השוטפים.

בחודש אפריל 2019 התראיין כהן ל"גלובס" והצהיר בצורה ברורה, לראשונה, כי הוא רואה חשיבות בהחזרת גופי התכנון ממשרד האוצר למשרד הפנים: "צריך להחזיר את גופי התכנון למשרד הפנים, כולל הותמ"ל", אמר. "הותמ"ל רץ קדימה עם השכונות החדשות, נוצר פירבור, ולא איזנו בצורה נכונה את ההשקעה גם במרכזי הערים וההתחדשות העירונית. משרד הפנים הוא היחיד שרואה את התמונה הגדולה. צריך להבין שבסוף, ליבת היסוד היא הרשות המקומית. רשות מקומית לא יודעת להפריד בין תכנון לבין מצב כספי. זו הפרדה מלאכותית, וצריך לאזן בין הדברים. המקום היחיד שלא תתבצע בו הפרדה מלאכותית זה רק משרד הפנים, ולא שום משרד אחר".

על-פי חוק התכנון והבנייה, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה היא המוסד התכנוני העליון במדינת ישראל לתכנון ובנייה. מתחת למועצה הארצית פועלות הוועדות המחוזיות, ולמטה הוועדות המקומיות או האזוריות. המועצה מורכבת מ-32 חברים: 11 חברי ממשלה או נציגיהם, נציג רשות הטבע והגנים, חמישה נציגי ראשי ערים, שלושה נציגי מועצות מקומיות, שני נציגי מועצות אזוריות, נציג המהנדסים והאדריכלים, נציגת ארגוני הנשים, נציג המוסדות האקדמיים באופן מסורתי מטעם הטכניון, נציג המוסדות המיישבים, סוציולוג, נציג ארגון-הגג של הארגונים הסביבתיים ונציג הדור הצעיר.

מרדכי כהן יחליף את זאב בילסקי, שמונה בחודש מרץ 2018 לראש מטה הדירור הלאומי ומתוקף זה כיהן גם כיו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

עיריית הרצליה אישרה תוכנית שעושה סדר בכל רצועת החוף

הבשורה: שוברי גלים שיאפשרו רצועת חוף רחבה, טיילות ומלונות בוטיק במקום וילות • תושבי העיר וארגוני הסביבה מתנגדים לתוכנית

גיא נרדי 9/6/20

חברי מועצת העיר של הרצליה דנו אתמול (ב') בתוכנית מתארית לחזית חוף הים העירוני. גבולותיה של התוכנית הם לאורך כל רצועת החוף של הרצליה מהדרום ועד הצפון, למעט המרינה. החזון התכנוני של התוכנית הוא שחוף הים של הרצליה יהיה מרחב בעל רצועת חוף רחבה, שיחזק הקשר בין העיר לים, ושמצוק הכורכר יוגן.

התוכנית מציעה הקמה של שבעה שוברי גלים חדשים לאורך חופי הרצליה ולכן מעוררת לא מעט התנגדות אצל תושבי העיר וארגוני הסביבה. בין היתר, התוכנית מציעה אפשרות להריסת הווילות בדופן המזרחית של רחוב אלי לנדאו (לשעבר רמות ים) ובניית מלונות בוטיק בגובה של 5 קומות. התוכנית תועבר עתה לדיון ואישור של הוועדה המחוזית תל אביב. על התוכנית חתומה האדריכלית דורית שפינט ממשרד עוזי גורדון אדריכלים ומתכנני ערים.

חנה חרמש, מהנדסת העיר הרצליה, מבקשת להבהיר שהמטרה הראשונה של התוכנית היא הזיקה של העיר והים ושמירת המבט הפתוח: "מהשוואת צילומי חופי הים של הרצליה כיום לאלה של המאה הקודמת נראית בבירור נסיגה מתמשכת של החול בחופים וקרבה מסוכנת של הים למצוקים היוצרת סכנת התמוטטות. הפתרון היחיד, המוכח בישראל מזה כחמישים שנה והמאפשר שמירה על קו חוף רחב ויציב לטווח זמן ארוך, הוא הקמת שוברי גלים. פתרון זה הוא בר קיימא מבחינת השימוש במשאב הטבעי של החול הימי ומוסכם על אנשי סביבה שחקרו את הנושא בעולם, למניעת נסיגת החופים ושמירה על המצוקים. פתרון זה מאפשר לאורך זמן את הרחבת משטחי החול הצרים, מגן וממזער את תופעת כרסום הגלים במצוקים והתמוטטותם וגם מגדיל את בטיחות הרחוצים בים".

לדברי חרמש, התוכנית מגדירה בצורה ברורה איפה יהיה מותר לבנות על החוף למטרת הקמת מוקדי מסחר והסעדה, אך מציעה גם בשורה די מהפכנית בכל מה שקשור לבנייה על המצוק: "בהתייחס לכל הדופן המזרחית של רחוב אלי לנדאו (לשעבר רמות ים), שם יש עכשיו וילות, אנחנו מאפשרים בינוי שמשלב סוג של מלונאות בוטיק במגרשים הקטנים בגובה של עד 5 קומות ועורף של מגורים. לאורך הבינוי יש כוונה לייצר טיילות עם מוקדים מסחריים ומקומות ישיבה". מול חוף זבולון, בין בניין "הצוק" ל"מלון דניאל", מציעה התוכנית "פארק של מבני ציבור".

חבר מועצת העיר אייל פביאן התבטא בעמוד הפייסבוק שלו כנגד רעיון שוברי הגלים וטען כי שוברי הגלים ישנו לגמרי את הנוף ואת קו האופק, שהם ערכי טבע ותיירות חשובים ולכן כדאי לנסות קודם כל פתרונות "רכים" יותר. לדבריו, שוברי הגלים עלולים לפגוע בחופים ובמצוקים שמצפון להם, באפולוניה, געש וארסוף. פביאן מוסיף כי צריך לקחת בחשבון את היסכונים של שוברי גלים - טביעות כתוצאה ממערבולות בקצה שוברי הגלים, הצטברות פסולת, שקשה עד בלתי אפשרי לנקות, על שוברי הגלים, ומצע להתיישבות מינים פולשים שפוגעים במערכת האקולוגית הימית. בנוסף הוא מצייין כי שוברי הגלים יפגעו בפעילות הספורט הימי, כמו גלישה ושייט. לדבריו, כדאי להתנהל באחריות ובזהירות ולבדוק במשך שלוש שנים אם הזנת החול מבטיחה לנו בעונת הרחצה חופים ברוב 30-40 מטר, שהם רחבים מספיק לנופשים בחוף.

4440

ותמ"ל 2020: תכנון מזורז יתמקד בצירי הסעת המונים

אמיתי גזית

ועדת-העל הממשלתית (ותמ"ל) תפעל מעתה לקידום תוכניות ענק לאורך צירי הסעת המונים קיימים ואלה שיוקמו בעשורים הבאים, כך נודע ל"כלכליסט". בשבוע הבא אמור היה להסתיים תוקף פעילותה של הוועדה, שהוקמה כהוראת שעה ביולי 2014 במטרה "להגדיל את היצע הדיור ולהתמודד עם עליית המחירים".

קראו עוד בכלכליסט:

- [דודי יסדר: 8 יו"רים ו-513 דירקטורים בבנק המטרות](#)
- [אכזבה לראש העין: נגרעה מתואי המטר](#)
- ["תמ"א 70": כך יראה השטח מעל קווי המטרו בגוש דן](#)

הוועדה הוסמכה לעקוף את גופי התכנון המקומיים והמחוזיים, במטרה לאשר במהירות מתחמי בנייה גדולים למגורים. בחודש האחרון, במסגרת ההסכמים הקואליציוניים, נקבע כי הותמ"ל תמשיך את פעילותה גם בממשלה הנוכחית, [תחת אחריות שר הפנים אריה דרעי](#), שהחזיר אל משרדו את מינהל התכנון לאחר שסופח למשך חמש שנים לאוצר.



מימין: שר הפנים אריה דרעי ושר השיכון יעקב ליצמן. דרעי יכריע צילומים: עמית שאבי, אוהד צויגנברג

כעת נראה שברשויות התכנון מיישמים סוף סוף דה־פֶּקטו את ההבנה כי "תם עידן הרכב הפרטי", ודאי באזור המרכז הצפוף, ומוטב לרכז את המאמץ התכנוני לאורך צירי תחבורה המונים, בראשם המטרו שאמור לקום בגוש דן. עד סוף 2019 אישרה הותמ"ל 66 תוכניות שכוללות 226 אלף יחידות דיור, רבות מהן על שטחים פתוחים ועל קרקעות חקלאיות בכל רחבי הארץ.

תזכיר חוק שמתגבש בימים אלה במשרד הפנים ובמינהל התכנון מעניק לוועדה את סמכות לטפל בתוכניות ענק בעיקר לאורך קווי המטרו שאמור לקום במרכז. הכוונה היא לאפשר לקדם תוכניות כאלה על קרקע מדינה, אך גם לפתוח את דלת הותמ"ל לבעלי קרקע פרטיים.

ל"כלכליסט" נודע כי במשרד האוצר, במשרד השיכון וברשות מקרקעי ישראל שואפים להרחיב את סמכויות הוועדה כך שתוכל לעסוק בתוכניות בנייה גדולות לאורך צירי הסעת המונים בכל הארץ. הכוונה היא שהסמכות הממשלתית של הוועדה לא תעצור רק במתחמים על ציר המטרו של גוש דן, אלא תכלול גם תוכניות גדולות בציר הרכבת הקלה באזור המרכז ובכושעלים, ויולי עם לאורך צירי הרכבת הרכבת

דלית זילבר, מנכ"לית מינהל התכנון, שעבר כעת בחזרה מהאוצר למשרד הפנים, מצדדת דווקא בצמצום סמכות הוועדה, כך שתוכל לטפל אך ורק בתוכניות בנייה לאורך קווי המטרו העתידי. לטענת זילבר, הוועדות המחוזיות הכינו בשנים האחרונות מסמך מדיניות תכנון לאורך צירי הסעת המונים, והן מכירות טוב מהותמ"ל את האתגרים בכל מחוז.

מפת קווי המטרו העתידיים ומתחמי הפיתוח המתוכננים לצדם

במטרופולין ת"א

קווי מטרו  תחנת רכבת  תחנה מרכזית 



מפת קווי המטרו העתידיים ומתחמי הפיתוח המתוכננים לצדם

במקביל, בימים אלה מקודמת במינהל התכנון תוכנית מתאר ארצית 70, שנועדה להגדיר את מדיניות התכנון סביב צירי המטרו, התחנות ומתחמי התחזוקה של המטרו (דיפו). המטרה המרכזית של התוכנית היא להגדיל ככל האפשר את נפח הבנייה בסמוך למטרו. מטרת-העל של התוכנית היא לקרב כמה שיותר מקומות עבודה ובתי מגורים לציר המטרו, לקצר את הפקקים, ולהגדיל את היצע המגורים באזור המרכז, תוך בנייה אפשרית של מגדלים.

לפי המתווה של זילבר, הותמ"ל תוכל לעסוק בתוכניות בנייה בגבולות הגזרה שמוגדרת בתמ"א 70, ורק לאחר שהתוכנית תקבל תוקף סופי. באוצר ובשיכון מתנגדים לכך, מחשש שיחלפו חודשים אם לא שנים עד שהתוכנית תכנס לתוקף. לצד התכנון לאורך המטרו הותמ"ל תתמקד גם בתוכניות בנייה לחברה הערבית, החרדית ופינוי בינוי.

ממשרד הפנים נמסר ש"המשרד מכין תזכיר חוק להארכת פעילות הותמ"ל. הסוגיות שיידרשו להכרעה יוצגו בפני שר הפנים להכרעתו והנחייתו".

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