

המלחמה בפקקים: עיריית ת"א רוצה לצמצם מקומות חנייה בפרויקטים חדשים

תקן חדש של העירייה, שיובא לאישור השבוע, מבקש להגביל את מספר מקומות החנייה ל-0.5 ליחידת דיור לכל היותר במרכז העיר - כשבשאר העיר יותרו 0.8 חניות ליחידה ■ העירייה: "הפחתת תקן החנייה צפויה להפחית את יוקר הדיור בעיר"

14:04 21.06.2020 מאת: **עדי כהן**

על רקע הגודש ההולך ומחריף בכבישים והמאבק להפחתת השימוש ברכב הפרטי, עיריית תל אביב יוצאת במהלך דרמטי לצמצום תקני החנייה לפרויקטים מגורים חדשים בעיר. על פי התקן המוצע, שיובא לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיר ביום רביעי הקרוב, מקומות חניה במרכז העיר (רובעים 3,4,5 ו-6) יוגבלו ל-0.5 ליחידת דיור לכל היותר, ובשאר העיר יעמוד מספר מקומות החנייה המקסימלי לדירה על 0.8.

בנוסף, מסתמן כי לעירייה יינתן שיקול הדעת להחליט גם על ביטול מלא של תקן החנייה לפרויקטים בניה חדשים בעיר - בהתאם למיקומם, קרבתם למערכות הסעת המונים ולאטרנטיבות אחרות של תחבורה ציבורית, וכן על פי תמהיל הדירות בפרויקט.

נכון להיום, תקן החנייה הקיים בעיר מתיר הקמה של 1-2 מקומות חניה לדירה, בהתאם למאפייניה ומיקומה. כך למשל, לדירה של עד 120 מ"ר במרכז העיר מותרת הקמה של מקום חנייה אחד בלבד, ובשולי העיר, ברובעים 1 ו-2 – דירה בגודל זהה יכולה לקבל 1.33 מקומות חנייה; לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת - מתיר התקן הקיים הקמה של 1.33 מקומות חנייה לדירה במרכז העיר, ו-2 מקומות חנייה בשוליה. כמו כן, בהתייחס לבתים צמודי קרקע וקוטג'ים, מתיר התקן הקיים הקמה של שני מקומות חניה לכל דירה.

בעירייה מבהירים כי שינוי תקן החנייה, באם יאושר, יחול על פרויקטים חדשים שיובאו לאישורה של הוועדה המקומית - ולא באופן רטרואקטיבי על פרויקטים שכבר הוצא להם היתר בנייה. לצד זאת, עוד מוצע כי לוועדה המקומית בעירייה תהיה הסמכות להמיר שטחי חנייה תת קרקעית בתוכניות מאושרות לשטחים עיקריים, תוך הקטנת תקן החנייה באותם הפרויקטים, וכי הוועדה תהיה רשאית לאשר חניונים ציבוריים בבעלות פרטית במגרשי מגורים.

במסגרת ההצעה, אותה יזמה היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב, אגף התנועה, מוסבר כי מדובר בצעד שנוקם על רקע הפיתוח האינטנסיבי של מערכות הסעת המונים בעיר ומערך התחבורה הציבורית ככלל, ומטרתו עידוד תחבורה בת קיימא. בשורות ההצעה נכתב כי "הפחתת תקן החנייה הינה מרכיב מתוך מכלול פעולות לגיבוש מדיניות תחבורה כוללת ומקיימת בעיר. להפחתת תקן החנייה השפעה על הפחתת היקף הנסיעות ברכב פרטי בעיר, וכפועל יוצא השפעה על היבטים סביבתיים והיבטי מרחב ציבורי".

עוד נכתב כי "הפחתת תקן החנייה תאפשר להגדיל את הכדאיות הכלכלית להתחדשות עירונית, וצפויה להפחית את יוקר הדיור בעיר בשל העלויות הגבוהות להקמת חנייה

(המגולמות במחיר הדירה) והעלויות הגבוהות לתפעול ותיחזוק חנייה (המתווספות לעלויות תשלומי ועד הבית)".

"בשנים הקרובות יקומו שכונות בלי תשתיות, כי אין התניות בהיתרים"

כך מזהיר ראש תחום תכנון בחברה להגנת הטבע • הוא לקח חלק בדיון שקיימה ועדת הפנים של הכנסת בראשות מיקי חיימוביץ' בנושא תשתיות בשכונות חדשות

גיא נרדי 24/6/20

ועדת הפנים והגנת הסביבה בראשותה של חברת הכנסת מיקי חיימוביץ' קיימה דיון בנושא תכנון ואכלוס שכונות חדשות ללא תשתיות מתאימות. כחלק מהדיון נשמעו טענות נרחבות לגבי מדיניות התכנון של הממשלה הקודמת, כשהתחום נוהל על ידי משרד האוצר בראשותו של השר משה כחלון.

הטענה המרכזית שעלתה בדיון הייתה כי הדגש הושם על ייצור כמות גדולה של דירות, תוך פגיעה באיכות התכנון. בין הדוברים היו משה פישר מעמותת בינוי שפוי; חברי הכנסת איתן גיזנבורג, סעיד אלחרומי והילה שי זאן; ראשי הערים של פתח תקוה וחדרה, רמי גרינברג וצביקה גנדלמן.

כן לקחו חלק בדיון רפי אלמליח, שמשמש כמנהל אגף תכנון ברמ"י; שי קדם, מנהל האגף לתכנון תחבורתי במשרד התחבורה; ושחר סולר, ראש האגף לתכנון אסטרטגי במנהל התיכנון וכן דרור בוימל מהחברה להגנת הטבע.

בחלקו הראשון של הדיון העניקה חיימוביץ' את זכות הדיבור למשה פישר מעמותת בינוי שפוי, שידוע כמי שמבקר בצורה נוקבת את מוסדות התיכנון. כעת הוא זכה להשמיע את דבריו בכנסת. "אנו יודעים היום ומבינים את האסטרטגיה של רמ"י ומינהל התכנון - תכנון פוליטי הנישא על גלי 'אווירת מלחמה' (חרום), 'משבר דיור' ומנטרות צדקניות ומטעות כמו 'איפה יגורו הזוגות הצעירים'. נוצר מצב בו מקדשים את תוכניות הבנייה הרבות, שחלקן מיותרות כהכרח ואילו שאי אפשר לוותר עליו, ועל הדרך מוותרים על תשתיות תחבורה ציבורית ומחסלים את הריאות הירוקות", הסביר פישר.

ראש עיריית חדרה צביקה גנדלמן הסביר שלמזלה של חדרה מרבית הקרקעות בעיר הן בבעלות פרטית, אך תיאר ניסיון של הוותמ"ל להקים שכונת ענק, ובה 8,000 יח"ד במזרח העיר: "כשהתחלתי את הרומן עם הוותמ"ל, המסר היה 'עזבו תשתיות. ניבנה דירות והיתר יסתדר'. אני לא רוצה לנקוב בשמות, מי מובילי הרעיון, אבל לשמחתי הצלחתי לעצור את התוכנית". גנדלמן התייחס גם ל-14 אלף תושבי שכונות מערב העיר, כולל גבעת אולגה, שמנותקים פיזית ממערב העיר.

לדבריו, "בסוף יש מערכות של השלטון המרכזי שמקבלות החלטות ורצות קדימה והן לא מחוברות לשטח. אנחנו פוגשים את זה בקורונה, וגם בוותמ"ל. אי אפשר לבנות שכונות בלי שאתה עושה תכנון שלם, מלא, של תשתיות ומבני ציבור".

שי קדם, מנהל האגף לתכנון תחבורתי במשרד התחבורה, הבהיר שיש היום הבנה גורפת בדבר החשיבות של תכנון מוטה תחבורה. כלומר, מעודד הסעת המונים, תחבורה ציבורית ורכיבת אופניים: "מדובר בגישות מקובלות בעולם ששולטות בכיפה בעשרים, שלושים השנים האחרונות. אני חושב שגם הוותמ"ל ומינהל התכנון בכלל מובילים את הנושא של תכנון מוטה תחבורה, ואני חושב שגם אתם, הממשלה, צריכים לראות איך אתם מובילים תכנון שלא מפרבר את השימושים. ככל שהדברים רחוקים יותר, מפורברים, קשה יותר לייצר מערכות של הסעת המונים. הדבר הזה בא לידי ביטוי גם בתעסוקה. תעסוקה שקרובה למקומות המגורים מייצרת פחות נסיעות".

דרור בוימל, ראש תחום תיכנון בחברה להגנת הטבע, מיקד את הביקורת שלו לפעולת הוותמ"ל: "לפני שש שנים הוותמ"ל הפסיקה לקבוע שלביות כמעט בכלל, ולמעשה כל התשתיות הנדרשות מחכות לשלב הביצוע, בתקווה שיהיה תקציב. במקביל, עשו הסכמי גג המשמעות היא שבשנים הקרובות יקומו שכונות בלי תשתיות, כי אין התניות בהיתרים. מה שהוותמ"ל עשתה זה שהיא ביטלה את ההתניות. בעקבותיה גם הוועדות המחוזיות ביטלו את ההתניות. מדובר בהתנהלות מאד מסוכנת".

"הטרגדיה של הקורונה היא כאין וכאפס למה שיקרה אם תהיה רעידת אדמה"

פרויקט הריסה ובנייה ברחוב הרא"ה 240 ברמת גן, התחיל להתגלגל לפני יותר מעשור, ועכשיו קיבל היתר בנייה • דייר בבניין: "מרגיז אותי שיש חוקים ויש החלטות ולא זז כלום"
הלית ינאי-ליזון 23/6/20
סיפור בעלי הדירות:

נחום קליסר, אחד מבעלי הדירות בבניין, רואה קשר ברור בין מה שקורה במדינה בתקופת הקורונה לבין ההתנהלות כלפי בתים שזקוקים לחיזוק: "הבניין אוכלס ביוני '58, כולנו היינו עולים חדשים. יש שם גג רעפים, הבניין רעוע מאוד, אין ביוב בצנרת אלא בור ספיגה. אם חס וחלילה מחר תהיה רעידת אדמה, הטרגדיה של הקורונה היא כאין וכאפס למה שיקרה. ייהרגו אלפים. מרגיז אותי שיש חוקים ויש החלטות ולא זז כלום."

"התחלנו לפני למעלה מעשר שנים אבל עם חברה אחרת. הוא היה די שרלטן ורצה להחתים את כולם אבל עצרנו את זה בזמן. את החתימה עם גרופית עשינו בסוף 2013."

"שנתיים אחרי שהוגשה התוכנית, בספטמבר 2015, הבקשה נדחתה בגלל שינויים במדיניות של העירייה, אבל לא ידעו מה המדיניות והיזם לא יכול היה לשנות את התוכנית בהתאם. רק באוגוסט 2018, הבקשה אושרה מחדש אבל הפחיתו את השטחים ואת מספר יחידות הדיור בבניין. היום הדירות הן בערך 58-60 מ"ר והיה מדובר על 90 מ"ר לכל דירה, אז הורידו ל-83 מ"ר. אין לי בעיה עם מטר יותר מטר פחות, אלא עניין של להתקדם עם התכנון, אחרת הבניין יקרוס יום אחד."



התמורה שמקבל היזם:

33 דירות, מהן 11 חוזרות לבעלי הדירות ו-22 למכירה.

התמורה שמקבלים הדיירים:

דירות חדשות בבניין חדש, עם מרפסת שמש וחניה אחת בחניון תת-קרקעי. מיום הפינוי תינתן שכירות בסכום חודשי שיקבע ע"י השמאי של הבנק או לפי דמי שכירות הקבועים בהסכמים.

חניה:

כיום אין חניות בבניין. בבניין החדש ייבנו שתי קומות של חניון תת-קרקעי ולכל דירה בבניין תוצמד חניה אחת.

ל"ז:

היתר הבנייה התקבל לאחרונה, והעבודות צפויות להתחיל בקרוב.

מיקום מדויק: הרא"ה 240, רמת גן

המצב הקיים: בניין מגורים ישן בן 3 קומות ובו 11 דירות

היזם: חברת גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות

אדריכל: דני מועלם

עו"ד היזם: משרד זיו גרומן ושות'

הלבניה שקרסה היא רק ההתחלה: מדוע המבנים לשימור בחיפה הולכים ונעלמים

חיפה מלאה במבנים אייקונים מתקופות שונות ובסגנונות אדריכליים מגוונים, אבל הזנחה של הנושא במשך שנים רבות ובעיקר חוסר היתכנות כלכלי מנעו מהעירייה לשמר אותם • שמאי המקרקעין אריה קמיל: "אף אחד לא ישקיע 8,000 שקלים בשימור של נכס שעולה 10,000 שקל למ"ר" גיא נרדי 21/6/20

קריסת המגדל הפרבולי של בז"ן, הידוע גם בשם "לבניה", עוררה בציבור סוג של תדהמה שדומה אולי לזאת שחשו רבים כשכנסיית נוטרדאם בפריז עלתה בלהבות ב-2019. תוך דקות הפכו הסרטונים והתמונות מהקריסה לממים ברשתות החברתיות, והדיון הציבורי בשאלת הזיהום במפרץ חיפה כבש את הכותרות מחדש.

לשני מבני הלבניות יש כל מה שצריך בשביל להפוך לאייקון ברמה לאומית: ניראות, בולטות על רקע הסביבה השטוחה, צורה משונה ומוניטין של גורם מזהם. למבני הלבניה נערך סקר שימור מקצועי ויש תוכנית מגירה לשיקומם, אולם למרבה הצער זה לא סייע להציל אותם, וזה לא מקרי.

בחיפה יש ריבוי מרשים של מבנים נהדרים ויוצאי דופן, דוגמאות לסגנונות אדריכלות שונים ומגוונים. בעיר התחתית ניתן למצוא הרבה מבנים עות'מניים, וגם את הבתים של המושבה הטמפלרית ובנייה מנדטורית. בהדר הכרמל יש מצבור גדול של מבנים אקלקטיים, ולצדם מבנים בסגנון הבינלאומי. על הכרמל יש מבנים של הטמפלרים, מבנים מנדטוריים וגם לא מעט מבנים מהעשורים הראשונים של המדינה. נוכח העבר המפואר, ניכרת כעת בשטח גם הזנחה אדירה.

ניסונו להבין למה זה לא עובד - איך יכול להיות שהמבנים האיקוניים של חיפה הולכים ונעלמים.



הלבניות: "ציפוי הבטון מתקלף וזיון הברזל גלוי ומחליד בחלקו"

מגדלי הקירור הוקמו ב-1939 כדי לקרר מים שהתחממו בעת הליך הזיקוק של הנפט. כינויים "לבניות" ניתן להם בשל דמיונם למכלי הזכוכית שבהם הייתה תנובה משווקת חלב חמוץ שכונה לבניה. קוטר כל אחד היה 70 מטר והגובה 80 מטר.

בשנת 2008 יצאו הלבניות משימוש, ובהזמנת בז"ן הוכן עבורן תיק תיעוד לשימור, על ידי האדריכלית תמר דה לה זרדה. התיק מתאר מצב של בלאי מסוכן של המבנים: "ציפוי הבטון מתקלף וזיון הברזל גלוי ומחליד בחלקו... עדיין יש מים העומדים בפנים. תוך כדי ההפעלה, כמעט כל המשטחים נתונים לתנאים מימיים. העמודים והקורות נמצאים כל הזמן בתנאים משתנים בסביבה רטובה ויבשה, וכתוצאה מכך המגדלים רגישים להתדרדרות פיזית כתוצאה מקורוזיה. לאורך זמן יש לוודא שהמעטפת החיצונית לא תתקלף".

ההיסטוריה של הלבניות

מגדלי הקירור מוקמים

1939

הלבניות יוצאות משימוש
ועוברות סקר שימור

2008

אחד המבנים משופץ והופך
למרכז מבקרים

2011

החלק העליון של המבנה
השני קורס

2020

לדברי האדריכלית דה לה זרדה, תיק התיעוד מופיע כחלק ממסמכי תוכנית חפאג/1200/ב שאושרה במרץ 2018, התוכנית הסטטוטורית של מתחם בז"ן. המבנה הדרומי שופץ מאז והפך למרכז מבקרים. הצפוני - קרס.

בשיחה איתה בשבוע שעבר אמרה דה לה זרדה ל"גלובס", שהכתובת הייתה על הקיר: "חלק חשוב מאוד בקונסטרוקציה של הבניין היה מערכת אדירה של סולמות שתי וערב מעץ, שעליהם טפטפו טיפות מים. בלי הדבר הזה אתה מקבל רק את מעטפת הבטון. בסקר שערכתי לפני כעשר שנים כתבתי שיש שם בעיה ושצריך לבדוק את החוזק שלהם. הם לא עשו כלום. מספיק היה שהעירייה הייתה מבהירה שזה סמל העיר ודורשת לדעת איך שומרים את זה".

אדריכל אריאל וטרמן, מהנדס העיר חיפה, אומר שקריסת הלבניה נמצאת בבדיקה ואינו יכול להתייחס אליה.

בבז"ן סירבו לומר מי בודק את הקריסה ולהגיב לשאלות "גלובס".

איך קרה שהמבנה קרס?

וטרמן: "אין לי הרבה מה לעשות עם מבנים לשימור שמזנחים. אם המקום מוגדר כמבנה מסוכן אז אנחנו מתערבים מתוקף חוק העזר המקומי. יש לצערי מקרים שבהם מבנים קורסים בלי שיש לכך אינדיקציה מוקדמת. אנחנו מנסים לאתר את המבנים האלה".

לחיפה אין תוכנית שימור סטטוטורית. אולי זה היה יכול לסייע בעניין קידום השימור המקומי?

וטרמן: "יש לנו רשימת שימור והיא מאוד אפקטיבית. ברגע שמבנה ברשימה אין אפשרות להרוס אותו וברגע שהוא נהיה מסוכן אנחנו דואגים לטפל בו. בתקופה האחרונה ניתנה לנושא עדיפות על ידי הנהלת העירייה ואנחנו במהלך נרחב של סקרי שימור, ומכסים שטחים נרחבים שלא טופלו בעבר".

הכדאיות הכלכלית: "מחיר הקרקע פשוט לא גבוה מספיק"

במקרה של גוף גדול ועשיר כמו בז"ן, המחיר של השימור לא אמור להיות פקטור. אולם במקרה של מבנים אחרים לשימור, זה המכשול העיקרי.

על פי עיריית חיפה, ברשימת השימור ישנם כ-800 מבנים לשימור וכ-3,000 חלקות שהן חלק ממתחמים לשימור. הרשימה מופיעה באתר העירייה, ובקרב תיפתח לציבור שכבת השימור במערכת ה-GIS.



"בעיניי, מחיר הקרקע הוא הגורם המרכזי בעלויות השימור", אומר שמאי המקרקעין אריה קמיל ממשרד שמאות המקרקעין קמיל טרשנסקי רפאל. הוא ליווה את תוכנית השימור של תל אביב, ובימים אלה מטפל בתוכניות השימור של הרצליה, רמת גן וגבעתיים: "ברגע שמחיר המכירה אינו מאפשר את השיפוץ הניכר לפי הסטנדרטים זה פשוט לא יקרה - אלא אם כן תהיה התערבות מצד הרשות שתיתן תמריצים לצורך הזה. אף אחד לא ישקיע 8,000 שקל בשיפוץ ושימור של נכס שהערך שלו 10,000 שקל למ"ר".

"ואני כבר לא מדבר על חיזוק המבנה לפי תקן רעידות אדמה, שזה הרבה יותר יקר במבנים לשימור, ועל העתקת המערכות לגגות המבנה".

המהנדס משה ממון הוא יועצה של עיריית תל-א-יפו לענייני שימור ב-30 השנים האחרונות, והוא שופך אור על העלויות הגבוהות: "בית תל אביבי טיפוסי הוא בן שלוש קומות כששטח כל קומה הוא 200 מ"ר. שטח המעטפת של בניין כזה הוא 1,200-1,000 מ"ר".

"לשפץ ברמת שימור בית כזה עולה סדר גדל של 2,500 שקל למעטפת (כולל חלונות, דלתות תריסים). זה אומר 2.7 מיליון שקל לשיפוץ בניין בסגנון הבינלאומי. אם זה לא היה בית לשימור זה היה עולה

1,500 שקל למ"ר. אם הבית הוא בסגנון האקלקטי, יותר מצועצע, אני מעריך שמדובר ב-3,500 שקל למ"ר למעטפת".

דוגמאות למחירי נכסים לשימור בחיפה

בית אבן ערבי, אבן גבירול 12,
קומה א', 90 מ"ר, חצר בשטח
60 מ"ר, מחסן לשימור

780,000
שקל

החלוץ 6,
בית משנת 1930,
270 מ"ר

1.9
מיליון שקל

כיאת 1,
דירה בבניין משופץ,
88 מ"ר



מקור: סוכנות הומלנד

השימור דורש חיזוקים למבנה, להסדיר את כל נושא התשתיות (חשמל, מים, תקשורת), חומרי הבנייה והגמר חייבים להיות באיכויות שמתאמות לזמן הבנייה המקורי, ולעתים הם נדירים ומיובאים מחו"ל. גם בעלי המלאכה המיומנים בעבודה בטכניקות שעברו מהעולם ואינן מתועשות הם נדירים ועלות עבודתם גבוהה.

אסף גסטפרויד, עו"ד ושמאי מקרקעין, יו"ר לשכת השמאים בחיפה: "כשמוכרים בניין בעלות של 12,000 שקל למ"ר, אתה חושב שיש יזם שיכול להרשות לעצמו לשפץ ב-3,000 שקל ואפילו לשמר? מה שמעניין את היזמים זה לא שהמבנה לשימור אלא היתכנות כלכלית. היזם רואה בשימור עול. קח בניינים לשימור בכרמל, שנבנו על ידי הבריטים, ותראה שהם נמכרים ב-20,000 שקל למ"ר. לך לכרמליה, לכרמל הצרפתי, לקחו את הבניינים האלה, השאירו חלקים מקוריים ועשו תמ"א 38. למה שם כן? זה לא שבחיפה אין בניינים לשימור, זה פשוט שבעיר התחתית והדר זה לא כלכלי.



"אם המחירים יעלו ויגיעו ל-16 אלף שקל למ"ר, יהיה תמריץ ליזמים לשמר מבנים. הנתבי השני הוא שעריית חיפה תקל על היזמים. תפחית את המטלות השימוריות".

האדריכלית תמר דה לה זרדה מעירה גם שיש בעיה של היעדר ודאות ליזמים: "ב-2016 יצאה רשימת שימור, אך לפי החוק היא מתעדכנת מעת לעת. נוצר מצב שיזם שהוציא תיק מידע לקראת היתר לפני שנתיים מגלה פתאום שהמבנה שלו נכנס לרשימת השימור. נוסף לכך, כרגע אין שום מנגנון להעברת זכויות או מנגנונים כלכליים שיכולים לתמוך בשימור. בתל אביב יש מצב של ודאות. באר שבע מכינה תוכנית שימור לעיר העתיקה שמציעה מנגנונים כלכליים. אצלנו זה לא קורה".

המדיניות: "בית אחר בית נהרס אף שהם ראויים לשימור"

"מצב השימור בחיפה בכי רע. אנחנו רואים איך בית אחר בית נהרסים אף שהם ראויים לשימור", אומר אביהו האן, חבר מועצת העיר חיפה מטעם סיעת הירוקים וחבר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. "אנחנו מנהלים קרבות על הצלת בתים ולעתים קרובות מפסידים. הוועדה לתכנון ובנייה מאפשרת הריסתם של מבנים שהיו ברשימת השימור. כלומר, סקר שימור מכניס אולי מכניס מבנה לרשימה. אפשר גם להוציא אותו".

איך זה קשור לקריסת הלבנייה?

"אם חיפה הייתה מכינה תוכנית שימור סטטוטורית אז הייתה התייחסות לכל רחבי העיר. הלבניות הן חלק מהרכיבים האלה. היו מבצעים בדיקות ולא היו מאפשרים למבנים להגיע למצב כל כך קטסטרופלי".

אדריכלית רות ליברטי שלו, ראש הנתבי לשימור המורשת הבנויה בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון, מסבירה את הכישלון של שימור המבנים בחיפה בהיעדר תודעה: "ת"א מיתגה את עצמה כ'עיר לבנה', כעיר שיש לה מורשת והיא חוגגת את זה בכל הכוח. בחיפה הכול מאוד מהוסס. כולם מבינים שיש מורשת אדריכלית משמעותית, אבל העיר לא מגבה את הכוונות בהקצאה של משאבים, מנגנונים, הבאה לכלל השלמה של תהליכים. וזה קורה הרבה לפני ראשת העיר הנוכחית".



האדריכלית פארה גולדמן, המלמדת במסלול לתכנון ערים בטכניון ומי שהייתה ראש המחלקה לשימור בעיריית תל אביב, מסכימה ומוסיפה: "ראשי העיר בחיפה היו חסרי מודעות לשימור ויש כאן חשש גדול מתביעות שיבואו בעקבות הכנת תוכנית שימור סטטוטורית. המאזן בוועדות הסטטוטוריות בין אנשי מקצוע לפוליטיקאים מחליש את היכולות של צוות השימור בעירייה לאכוף שמירה על ערכי השימור".

ועדת הכלכלה אישרה: על הקבלנים יהיה להציג בעתיד את הדירוג האנרגטי של מבנה המגורים

מדובר בדירוג אותו יהיה על הקבלן להציג כחלק ממפרט הדירה • התקנות ייכנסו לתוקף עוד 90 יום אולם בשלב הראשון הצגת הדירוג תהיה וולנטרית בלבד • רק לאחר שתקנות בנייה ירוקה כמו גם אישור התיקון לחוק המכר יאושרו – התקן צפוי להפוך למחייב • הצפי - במהלך 2021
אורי חודי 23/6/20

דירוג אנרגטי גם לדירות חדשות. וועדת הכלכלה בכנסת אישרה תקנות חדשות שיזם משרד האנרגיה יחד עם המועצה לבנייה ירוקה המתייחסות להצגת דירוג אנרגטי למבני מגורים על ידי קבלנים. יש לציין כי נכון להיום דירוג אנרגטי הוא תקן קיים גם בענף הנדל"ן (תקן 5282) והוא נלקח בחשבון בכל הקשור לדירוג בניינים בבנייה ירוקה. עם זאת, לתקן לא הייתה פומביות עד כה, כלומר לא הייתה חובה להציג אותו לציבור הרחב, או יותר נכון לציבור רוכשי הדירות. התקנות שאושרו היום בוועדת הכלכלה קובעות כי הצגת התקן תהפוך לחובה, אולם לא בשלב הראשון.

כך, לאחר אישור הוועדה יש 90 יום במהלכם התקנות עוד יוטמעו וינוסח סופית. לאחר מכן, החל מדצמבר הקרוב יוכלו קבלנים להתחיל ולהציג את מדבקות התקן, אולם לא יחויבו לעשות כן. הצגת התקן האנרגטי תהפוך לחובה רק לאחר ששני תנאים נוספים יתקיימו - התיקון לחוק המכר שמקדם משרד הבינוי והשיכון כבר מספר שנים יעבור ויאשר סופית, והחייב לבנייה ירוקה ייכנס לתוקף. על פי ההערכות במשרד האנרגיה, הצגת התקן תהפוך לחובה ככל הנראה במהלך 2021. עוד מוסיפים היום במשרד האנרגיה שהתוכנית היא שעד אז הציבור הרחב כבר יידע לדרוש את הדבר מהקבלנים בעת רכישת דירה חדשה. תווית הדירוג עצמה תופיע במפרט של הקבלן.

נציין כי במסגרת הדיון בוועדה עלו טענות שהתקנות יובילו לייקור הדירות החדשות, על כן נקבע כי הוועדה תנהל מעקב אחר יישום התקנות והשפעתן. הדיווח הראשון יימסר לוועדת הכלכלה שנתיים לאחר יישום התקנות, ולאחר מכן ימסור שלושה דיווחים נוספים אחת לשנה.

על פי התקנות החדשות, דירות חדשות שישווקו לצרכנים ידורגו לפי איכות הבנייה בפן האנרגטי, בדומה לדירוג האנרגטי של מוצרי חשמל, מ-A+ ל-F. ככל שהדירוג של יחידת הדירוג יהיה גבוה יותר ויתקרב ל-A+, החיסכון באנרגיה ובכסף לדיירים - יהיה גדול יותר. בכך, מצטרפת ישראל ל-27 מדינות של האיחוד האירופאי שקבעו גם הן תקנות לדירוג אנרגטי של בנייה בחקיקה. התקן האנרגטי מתחשב במכלול של פעולות תכנון לבניין והדירות כמו למשל כיוון הדירה ביחס לשמש; הצללות חיצוניות; בידוד - חומרי הבנייה של מעטפת המבנה והזיגוג; אורור טבעי ועוד. כך, ככל שיש יותר מרכיבים חיוביים הדרוג עולה.

במשרד האנרגיה מסבירים כי: "הדירוג נועד לשקף לדיירים העתידיים את צריכת האנרגיה העתידית של הדייר בדירה, ויסייע לרוכשים לקחת בחשבון את צריכת האנרגיה הצפויה, במסגרת מגוון השיקולים בעת רכישת הדירה. התקנות יתרמו לשקיפות בענף הבנייה בישראל ויסייעו לאזרחים להשוות את צריכת האנרגיה של מבנים בצורה פשוטה ויעילה".

שר האנרגיה, ד"ר יובל שטייניץ הוסיף: "התווית תוכל לתת מידע רב ערך לרוכש, על מידת היעילות האנרגטית של הנכס אותו הוא מתעתד לרכוש".

יעל ביגון, מנכ"לית המועצה לבנייה ירוקה: "אישור התקנות לדירוג אנרגטי מהווה צעד ראשון חשוב בהפיכת הצרכנים לכוח משפיע בקידום של מבנים איכותיים וחסכוניים באנרגיה. מהיום, הביצועים האנרגטיים של המבנה מהווים שיקול בבחירות של הצרכנים. אנו צופים כי

עם העלייה בביקוש למבנים יעילים אנרגטית, רשויות ויזמים יהיו חייבים ליישר קו עם המגמה ולהפסיק לבנות מבנים בזבזניים באנרגיה, בדומה לנעשה בעולם המערבי".

סגנית יו"ר הכנסת, חברת הכנסת קרן ברק (הליכוד) שניהלה את הדיון בוועדה במקומות של חבר הכנסת יעקב מרגי (ש"ס): "הדירוג האנרגטי הינו מהלך מבורך ונכון אשר מביא לשקיפות ולחיסכון באנרגיה לרוכשי הדירות בישראל. עלינו לוודא כי העלויות הצפויות לא יגוללו לקונה ושמחירי הדירות לא יעלו מהמהלך הזה. על כן, דרשתי ממשד האנרגיה לדווח על יישום התקנות, תוך שמירה על המשוואה הפשוטה: חיסכון אנרגטי ככלי להוזלת יוקר המחיה. אמשיך לפעול לכך שמחירי הדירות לא יעלו".

שר האוצר כ"ץ: "תם הנושא, אני מתנגד להיטל על יבואני המלט"

שר האוצר ישראל כ"ץ, צייץ בטוויטר כי הוא מתנגד להכביד על יבואני המלא בתצורה של היטל • זאת כזכור לאחר ששר הכלכלה עמיר פרץ תמך בהיטל של 17.25% על היבואנים

גיא ליברמן 22/6/20

שר האוצר ישראל כ"ץ הודיע הערב כי הוא מתנגד לצו היטלי היצף על יבואני המלט, שעליו המליץ שר הכלכלה והתעשייה עמיר פרץ. "החלטה זו התקבלה לאחר שעמדו לנגד עיני, בין הייתר המלצת הממונה על היטלי סחר, מסקנות הוועדה המייעצת והחלטתך כאמור, ובהתחשב בין הייתר ביחסי הסחר של ישראל ובנימוקים הנוגעים למשק בכללו", כתב שר האוצר בהחלטתו. השר מיהר לציין את החלטתו ולהכריז: "חתמתי כעת על התנגדותי להעלאת שיעור ההיטל על המלט - ובזאת תם הנושא".

חתמתי כעת על התנגדותי להעלאת שיעור ההיטל על המלט - ובזאת תם הנושא.

המדיניות שלי ברורה:

אני נגד מונופולים ובעד הגברת תחרות והפחתת יוקר מחייה. אאבק יחד עם הציבור בכל אלו שעומדים בדרך ומנסים למנוע זאת.

pic.twitter.com/1ewUNw9BVo

- ישראל כ"ץ June 22, 2020 @Israel_katz Israel Katz

מדובר בפרשה שמלווה את ענף המלט מ-2017. ועלתה מדרגה בחודשים האחרונים אחרי שהדרג הפקידותי במשרד הכלכלה ביקש להעלות את ההיטל שמשלמים היבואנים מרבע אחוז כיום לכ-30%, הנושא נבחן בוועדה מיוחדת לנושא שהמליצה שלא לבצע שינוי במצב הנוכחי. אלא שבסוף השבוע היה זה דווקא שר הכלכלה, עמיר פרץ שהודיע כי הוא תומך בהעלאת ההיטל לרמת של 17.25%, דבר שהוביל גם לתגובה ראשונית של כ"ץ כי הוא מחזיק בדעה הפוכה. בכ"ץ אף תמכו שר הכלכלה עד לאחרונה והשר לענייני מודיעין כיום, אלי כהן, וח"כ ניר ברקת.

ההחלטה בנושא ההיטל נובעת מטיעונים לפיהם מדינות המקור של חלק מהיבואנים - יוון וטורקיה דואגות להציף את ישראל במלט זול, וכי על כן הוצע להטיל על היבואנים היטל היצף שמטרתו להגן על תוצרת מקומית.

היצרנית הגדולה בישראל של מלט היא חברת נשר הוותיקה, שבשליטת המיליארדר לן בלווטניק. זו, מבקשת כמובן להעלות את ההיטל על היבואנים. מנגד ישנם מספר יבואנים שהמרכזית שבהם היא חברת סימנט שבבעלות אנשי העסקים שלומי פוגל וסמי קצב מבעלי השליטה בחברת מספנות ישראל.

ההחלטה בנוגע להטלת ההיטל צריכה להיות משותפת לשרי הכלכלה והאוצר, ובמידה ואין ביניהם הסכמה, ועדת הכספים צפויה להתערב בנושא. עם זאת גם לאחר מכן ההחלטה הסופית נתונה בידי השרים. לנוכח ציודו כעת של כ"ץ, לפיו "תם הנושא", נראה כי בינו לבין השר פרץ קיימת מחלוקת משמעותית בנושא.

ואכן, הערב מימש כ"ץ את אשר צייץ, והוציא החלטה מנומקת, שבה פסל את האפשרות להטלת היצע על יבואני המלט. כ"ץ כתב, כי הוא מאמץ את קביעת הוועדה המייעצת במשרד הכלכלה, לפיה קיים קושי לבסס את הקשר בין הנזק לייצור המלט המקומי לבין היבוא שבהיצף; עוד כתב כ"ץ במכתב לפרץ כי "סבורני כי הטלת היטל כמבוקש בהחלטתך צפויה להביא לפגיעה ברמת התחרות בענף המלט, לפגיעה בעסקים אשר נהנים מפירות

התחרות הקיימת כיום, בדגש על עסקים קטנים ובינוניים, וכן לייקור תשומות הבנייה אשר תביא להעלאת יוקר המחיה בישראל".

עוד כתב כ"ץ כי למרות עמדתו של פרץ, לא ניתן לקבל את הטענות כי הטלת ההיטל לא תביא להתייקרות במחיר המלט.

בהתאחדות התעשיינים מיהרו להגיב ומסר כי "ההתנגדות של משרד האוצר להגן על הכלכלה הישראלית מיבוא טורפני, תוביל לתלות מוחלטת בשווקים זרים גם בתעשיות חיוניות. נראה שגם משבר הקורונה לא הבהיר לממשלת ישראל את החשיבות של ייצור מקומי, במיוחד במוצר תשתית חיונית כמו מלט. ההתנגדות להגן על הכלכלה הישראלית מפני יבוא טורפני מטורקיה תחת הסימא השחוקה של יוקר המחיה, גם כשהיצרן הישראלי, בניגוד לטורקים, מתחייב לא להעלות מחירים, כנראה תגרום למשק הישראלי תלות בשווקים מעבר לים לא רק במטושים ומכונות הנשמה, אלא גם בכל הקשור לתשתיות חיוניות.

בנוסף החלטה תאמת לתעשיות אחרות בטורקיה כי ניתן בנקל להשמיד את התעשייה הישראלית - וכי בניגוד לטורקיה, ממשלת ישראל תעמוד מהצד ולא תעשה דבר על מנת להגן על התעשייה המקומית שלה".

עורך דין ניב זקלר, בעלי משרד זקלר-ארגוב אשר ייצג את היצרן היווני לאורך ההליכים הגיב כי "אנו מברכים על החלטתו של שר האוצר ישראל כ"ץ להוריד את נושא ההיצף על המלט מסדר היום. זוהי החלטה מקצועית ונכונה אשר תחסוך מאות מליוני שקלים לציבור משלם המיסים בישראל".

חברת סימנט, יבואן המלט הגדול במדינה הגיבה כי "אנו מברכים על החלטתו של שר האוצר לתמוך בתחרות ולמנוע את ייקור המלט. סימנט תמשיך לפתח את תעשיית המלט והבטון בישראל, תעשייה המייצרת אלפי מקומות עבודה חדשים ותמשיך לפעול להורדת יוקר המחיה".

מחברת נשר נמסר בתגובה: "מחירי המלט בישראל נמוכים משמעותית ממחירי המלט במרבית מדינות אירופה. זאת ועוד, נשר התחייבה שלא לייקר מחירי מוצריה. למרות עובדות אלה בחר השר כ"ץ להיטיב עם התעשייה הטורקית ועובדיה וויתר על התעשייה הישראלית, המפרנסת אלפי משפחות. חברת נשר על עובדיה הנאמנים והמסורים מחויבת לתעשייה הישראלית ולמדינת ישראל. לא נפקיר את בניית חומות המגן בגבולות הארץ למלט טורקי. לצערנו, השיח הפופוליסטי וחסר האחריות שמתנהל כיום פוגע אנושות בעצמאות הייצור של מדינת ישראל. בהבנתנו את רמת השיח במדינת ישראל נתמיד בנכון ובטוב ונעשה כל שביכולתנו להמשיך ולפתח את התעשייה הישראלית בכלל ואת תעשיית המלט בפרט. נשר נוסדה על ברכי החזון הציוני של הרצל ותמשיך לממשו בעבודה מקצועית, קשה ומסורה".

מיצרנית המלט נשר נמסר "מחירי המלט בישראל נמוכים משמעותית ממחירי המלט במרבית מדינות אירופה. זאת ועוד, נשר התחייבה שלא לייקר מחירי מוצריה. למרות עובדות אלה בחר השר כ"ץ להיטיב עם התעשייה הטורקית ועובדיה וויתר על התעשייה הישראלית, המפרנסת אלפי משפחות. חברת נשר על עובדיה הנאמנים והמסורים מחויבת לתעשייה הישראלית ולמדינת ישראל. לא נפקיר את בניית חומות המגן בגבולות הארץ למלט טורקי. לצערנו, השיח הפופוליסטי וחסר האחריות שמתנהל כיום פוגע אנושות בעצמאות הייצור של מדינת ישראל. בהבנתנו את רמת השיח במדינת ישראל נתמיד בנכון ובטוב ונעשה כל שביכולתנו להמשיך ולפתח את התעשייה הישראלית בכלל ואת תעשיית המלט בפרט. נשר נוסדה על ברכי החזון הציוני של הרצל ותמשיך לממשו בעבודה מקצועית, קשה ומסורה".

שר הבינוי והשיכון ליצמן ממליץ על ביטול מס הרכישה המוגדל למשקיעים בפריפריה

כתב לשר האוצר כ"ץ כי "הפחתת מס הרכישה באזורי הפריפריה תתמוך במדיניות הממשלה להביא לשינוי במגמת העלייה במחירי הדיור" • היוזמה של שר האוצר הקודם כחלון, שהעלתה את המס לרוכשי דירה שנייה ומעלה לעד 10%, הביאה לירידה דרמטית בשיעור המשקיעים בשוק
אורי חודי 21/6/20

האם אחד מהצעדים המשמעותיים בהן נקטה הממשלה הקודמת במלחמתה במחירי הדירות הגבוהים בדרך לביטול? על פי מכתב ששלח שר הבינוי והשיכון יעקב ליצמן לשר האוצר ישראל כ"ץ - ייתכן שכן.

מדובר ביוזמה של השר ליצמן לשינוי הוראת השעה שנקבעה על ידי הממשלה הקודמת בשנת 2015, שעיקרה היה העלאה משמעותית של מס הרכישה על דירות להשקעה.

נזכיר שהיה זה אחד מהכלים המשמעותיים בהם נקט שר האוצר הקודם משה כחלון, במסגרתו תוך מספר ימים ב-2015 נקבעה הוראת השעה האמורה ומס על רוכשי דירה שנייה ומעלה (משקיעים) האמיר לרמה של 8%-10% (השיעור הגבוה יותר לרכישה של דירה שמחירה גבוה מכ-5 מיליון שקל). מהלך זה גרר השפעה ניכר על הענף, שבמסגרתה הופחת שיעור המשקיעים בשוק (מכלל העסקאות המבוצעות בו על ידי כלל הרוכשים) מרמה של 30% ומעלה לשפל של 12% לאחרונה. עד היום צעד זה נחשב לאחד הצעדים שהשפיעו על ענף הנדל"ן בצורה הנרחבת ביותר מכלל הצעדים שננקטו.

על פי מכתב ששיגר שר הבינוי והשיכון ליצמן לשר האוצר - מבקש הראשון לשנות את המצב הקיים ולקבוע כי מס הרכישה המוגדל יבוטל. עם זאת, עמדתו של ליצמן היא לביטול מס הרכישה המוגדל רק בפריפריה ולא במרכז הארץ. למהלך זה, אם יצא אל הפועל, משמעות רחבה בענף הנדל"ן הן בכל הקשור להתנהגות כלל השחקנים בענף והן בגביית מסים. כך, אומנם מדובר בהורדה של מס מסוים, אך אם המהלך יגרור עלייה בשיעור עסקאות, גביית המס תעלה בהתאם כאשר העסקאות גוררות גם מסים נוספים הקיימים בענף הנדל"ן. נושא זה מקבל משמעות נוספות בימי קורונה והבור התקציבי.

"הפחתת מס הרכישה באזורי הפריפריה בלבד תתמוך במדיניות הממשלה להביא לשינוי במגמת העלייה במחירי הדיור וזאת באמצעות המשך ריסון ביקוש המשקיעים במרכז, הסטה של ביקושים מהמרכז לפריפריה (בשל הפרשי המיסוי שיייווצרו) והמשך בנייה חדשה לטובת הביקוש לדירות להשקעה", כך כתב ליצמן במכתבו לשר האוצר כ"ץ.

חשוב לציין כי במסגרת עמדתו של ליצמן שהועברה לשר האוצר - הכבדת המס על המשקיעים תמשיך לפעול במרכז. עם זאת, ההצעה האמורה לא כוללת רשימה או מפה מדויקת הקובעת אלה יישובים יחשבו כיישובי פריפריה למטרה זו ומה גבולות אזור המרכז. אם המהלך ייצא לפועל, גם בנקודה זו צפויה מלחמה לא פשוטה.

מינהל התכנון דורש לשמר שטחים פתוחים המהווים "מסדרונות אקולוגיים"

המינהל צפוי לפרסם מסמך מדיניות לוועדות התכנון, לפיו שטחים פתוחים חקלאיים יסומנו בדרגת שימור גבוהה, וזאת כדי להבטיח את קיומם של מינים ביולוגיים - צמחים ובעלי חיים. כך עולה מתשובת שר הפנים אריה דרעי לשאילתא שהגיש ח"כ מיקי לוי מיש עתיד בנושא

שלומית צור 23.06.20 08:23

מינהל התכנון צפוי לפרסם מסמך מדיניות לוועדות התכנון, בדגש על רשויות מקומיות, שלפיו שטחים פתוחים חקלאיים יסומנו בדרגת שימור גבוהה — כך עולה מתשובת שר הפנים אריה דרעי (ש"ס) לשאילתה שהגיש ח"כ מיקי לוי (יש עתיד-ת"ם), בעניין [שמירה על "מסדרונות אקולוגיים"](#).

בשאילתא צוין שחשיבותם של שטחים אלה גבוהה, מאחר שהם מקשרים בין יחידות נפרדות של שטחים פתוחים ומוגנים שבהם מינים של בעלי חיים וצמחים שזקוקים לקישוריות הזו: "קישוריות זו היא המבטיחה את המערכות האקולוגיות בישראל".

קראו עוד בכלכליסט:

- [מסדרון אקולוגי, הגנה על שטחי חקלאות ונופש: מינהל התכנון יצר לראשונה תוכנית לשטחים הפתוחים](#)
- [רמ"י תקצה 100 מיליון שקל ב-2020 לפרויקטים בשטחים פתוחים](#)
- [המשרד להגנת הסביבה פשט על מפעלי דור כימיקלים: חשש לאחסון חומרים מסוכנים ודליפות לקרקע](#)

על כך השיב דרעי כי התוכנית האסטרטגית של מינהל התכנון ל-2040 כוללת [פרק של שטחים פתוחים](#), שמטרתו לקבוע רמת הגנה גבוהה יותר עליהם: "מסדרונות אקולוגיים הם כלי מוסכם בעולם לשמירה על משאבי הטבע למיתון ההידרדרות של המגוון הביולוגי ולמיתון השלכות שינוי האקלים. בנוסף הם מהווים כלי למיתון מחלות ומגיפות באזורים מיושבים, דבר המקבל משנה תוקף בעידן הקורונה".



עוד נכתב בתשובת דרעי: "התכנון ברמה הארצית והמחוזית מבטיח שבמקביל לפיתוח יישמרו רצפים של שטחים פתוחים למזעור הפגיעה במגוון הביולוגי ובמשאבים טבעיים נוספים. התכנון ברמה המקומית מתייחס למרכיבים כגון גידור, תאורה ונושאים ייחודיים למקום. לאור חשיבותם הרבה של אזורים אלו, הוצע להעלות את דרגת השימור שלהם למחמירה".

המבחן האמיתי לשמירה על השטחים הפתוחים יהיה בהכרעת ועדות התכנון בנוגע להרחבת יישובים קיימים כמו אלעד, המוקפים שטחים פתוחים שחלקם מוגדרים כשמורות טבע ויערות וחלקם כשטחי אש. בחברה להגנת הטבע בירכו על דברי דרעי: "המסדרונות האקולוגיים חשובים ביותר לשימור כי הם שומרים על הקשר בין השטחים הפתוחים וקריטיים להמשך קיומן של חיות הבר בישראל".

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