

מטה הדיור שהקים כחלון פורק לשלושה גופים שונים. אף אחד מהם לא הוקם

שר הפנים דרעי הודיע שיקים במשרדו מטה תכנון - זה לא קרה • שר הבינוי ליצמן הכריז על מטה דיור - התוכנית בדרך לגניזה • שר האוצר כ"ץ בישר על מטה תשתיות אך נכון לעכשיו מונה רק יו"ר • גרירת הרגליים בהקמת המטות מעלה את התמיהה באשר לנחיצותם

אריק מירובסקי 7/9/20

מדיניות הדיור של הממשלה הנוכחית הייתה אמורה להישען על גופים חדשים כמובילי מדיניות - כך הודיעו שר הבינוי, יעקב ליצמן, שר הפנים, אריה דרעי, ושר האוצר, ישראל כ"ץ. מדובר בשלושה מטות נפרדים: מטה דיור במשרד הבינוי והשיכון, מטה תכנון במשרד הפנים ומטה תשתיות במשרד האוצר. מבדיקת "גלובס" עולה כי למרות שממשלת ישראל ה-35 פועלת מאז אמצע מאי, אף אחד מהגופים הללו אינו פעיל, וספק אם מי מהם יתחיל לתפקד בתקופה הנראית לעין. אי הקמתם, שלא נראית דחופה למשרדי הממשלה השונים, מעלה את השאלה האם הם באמת נחוצים, או שמדובר בניפוח של מנגנונים מיותרים.

המתווה החדש של מטות בתוך משרדי ממשלה שונים, עלה לאחר פירוקו של מה שכונה "ארגז הכלים", שהקים שר האוצר הקודם משה כחלון. כחלק ממתווה כחלון רשות מקרקעי ישראל ומינהל התכנון הועברו למשרד האוצר, כשמעליהם הוקם מטה הדיור. כשהוקמה ממשלת האחדות, פורק ארגז הכלים, כשבמקביל מינהל התכנון חזר למשרד הפנים, ואילו דירה להשכיר ורמ"י, עברו למשרד הבינוי והשיכון. מטה הדיור, שבראשו עמד ח"כ לשעבר, זאב בילסקי, פורק, וכפי שמתברר כעת, ללא שום תחליף.

מטה התשתיות - בינתיים יש רק יו"ר

לנוכח פרויקטים רחבי היקף כמו הרכבת התחתית במרכז הארץ (המטרו), ואולי עם הרקע של שר האוצר מתחום התחבורה, החליט כ"ץ על הקמת מטה תשתיות במשרדו. כחלק מהחלטת ממשלה שהתקבלה בנושא ב-31 במאי השנה נקבע כי המטה מוקם "במטרה לקדם את פרויקטי התשתיות הלאומיים הנדרשים להמשך צמיחת המשק ולצמצום הפער במלאי התשתיות הפיזיות-הכלכליות".

בדברי ההסבר נכתב כי מטה זה אמור להסיר חסמים המאפיינים פרויקטי תשתיות בעלי אופי והיקף לאומי, באמצעות תיאום עבודת כלל הגורמים הנוגעים לפרויקטי תשתיות נרחבים וכללל כך, משרדי ממשלה ויחידות סמך, חברות ממשלתיות, תאגידים ציבוריים, רשויות מקומיות ועוד.

כן נאמר בהחלטת הממשלה כי על שר האוצר להגיש, עד לסוף חודש יולי, תזכיר חוק לתיקון חוק התוכנית הכלכלית, אשר ייעל את הליכי תיאום התשתיות בין גופי תשתיות ובו ייקבע כי יו"ר המטה ישמש כיו"ר הוועדה לתיאום תשתיות באוצר.

מבדיקת "גלובס" נמצא כי נכון לעכשיו קודם רק דבר אחד בנוגע למטה זה: ביום חמישי האחרון אישרה נציבות שירות המדינה את מינויו של קובי בליטשטיין - שמשמש כמשה למנכ"ל משרד התחבורה לענייני תשתיות, לתפקיד יו"ר מטה התשתיות הלאומיות. המינוי עדיין איננו סופי והוא דרוש אישור ממשלה. מה לגבי המטה עצמו? הוא עדיין לא קיים, ולא ברור מה יהיה היקפו. ממשד האוצר נמסר כי, "בימים הקרובים בליטשטיין יחל בתפקידו ויתבצע הליך אישור של שאר הצוות".

מטה הדיור של ליצמן לא מתרומם

במסגרת החלטת הממשלה על עתיד מטה הדיור החדש במשרד הבינוי והשיכון, נכתב כי התוכנית היא "להעביר את תחומי הפעילות של מטה הדיור שהוקם במשרד האוצר... למטת נושאים שבסמכות שר הפנים ושטחי הפעולה הנתונים לאחריותו, למשרד הבינוי והשיכון. בכפוף לסמכותו של נציב שירות המדינה, להעביר את עובדי מטה הדיור במשרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון, לצורך שמירה על רצף פעילות המטה ומימוש מדיניות שר הבינוי והשיכון והממשלה בנושא מקרקעין, בנייה ודיור על חשבון תקני כוח אדם המצויים במשרד הבינוי והשיכון, או באמצעות תוספת של תקני כוח אדם שתסוכם בין הממונה על התקציבים לבין שר הבינוי והשיכון".

במילים אחרות, ההחלטה קבעה, כי מטה הדיור של כחלון לא יפורק ויוקם מחדש, אלא יועבר על 12 עובדי משרד השיכון, ואולם סמכויותיו קוצצו והוגבלו. העברת המטה, כמו גם ההחלטה להחזיר למשרד את רמ"י, ולהכפיף למשרד את חברת "דירה להשכיר" התקבלה בברכה על ידי ליצמן שאמר לפני כמה חודשים כי, "בכך נוכל להאיץ את פתרונות הדיור בישראל, תוך ריכוז ותיאום כל גורמי הנדל"ן, באיתור ופיתוח שטחים לבנייה למגורים, לתעשייה ולחקלאות, בצורה מקצועית ונכונה. העברת מטה הדיור כחלק ממשרד הבינוי והשיכון תעניק את הכלים הנכונים הדרושים למימוש מדיניות אחידה ונכונה בנושא מקרקעין, בנייה ודיור".

אלא שדבר לא ארע בעניין מטה הדיור, שכלל לא הוקם. להיפך. אנשי המטה הקודם פוזרו וחלקם עזבו את שירות המדינה. גורם שמצוי בתהליך הסביר ל"גלובס" כי במשרד השיכון הגיעו למסקנה שלאור הסמכויות הדלות שנותרו למטה הזה, אין טעם בהקמתו, ומשרד השיכון יכול למלא את הפונקציה של המטה, ללא צורך במטה עצמו.

תגובת משרד השיכון שהועברה ל"גלובס", מאששת את דבריו. "משרד הבינוי והשיכון יעשה שימוש בתקנים שהוקצו לו במטרה להקים יחידה לטובת האצת שיווק הדיור על קרקעות מדינה. בהיותה חלק ממשרד הבינוי והשיכון, היחידה תהיה מצומצמת וממוקדת".

אין מי שמתכנן את מטה התכנון

עם ההחלטה על שני המטות האחרים, הוחלט להקים עוד מטה חדש - מטה התכנון, וזאת במשרד הפנים. הכוונה כאן הינה לתאם את פעולות גורמי התכנון מטעמו של שר הפנים, אריה דרעי. אבל לא רק זה. דרעי הודיע בעבר, כי בכוונתו למנות את ראש מטה התכנון כיושב ראש המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, וכי דרגתו תהיה מקבילה למנכ"ל משרד ממשלתי.

ברצונו לשלוט לגמרי במתרחש בזרועות התכנון הממשלתיות דרש דרעי וקיבל מהממשלה החלטה, כי יושבי ראש המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות, והוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיר, ויושבי ראש הוועדות המחוזיות, יהיו עובדי משרד הפנים וימונו על ידי שר הפנים. המשמעות היא שהם לא ימונו מקרב עובדי מינהל התכנון, שהרכבו מזוהה כיום עם השר לשעבר כחלון.

מבדיקתנו גם מטה זה טרם הוקם. גורם אחר עמו שוחחנו טוען, כי מי שלא מקדם את הנושא הוא דווקא דרעי עצמו. לדבריו המחלוקת נסובה סביב הגורם שדרעי רוצה למנות, דבר שעדיין לא נקבע, בין היתר בשל קושי במציאת דמות עם רקע בכיר.

גורם תכנוני עמו שוחחנו מכחיש את הטיעון, ולדבריו, כל העניין תקוע בנציבות שירות המדינה, ורק לאחר שהנושא יפתר שם, ניתן יהיה לבחור לו אנשים.

ממשרד הפנים נמסר בתגובה כי, "חזרת מינהל התכנון למשרד הפנים והקמת מטה התכנון במשרד, מממשים באופן הדוק את הצורך בראיית כלל ההשפעות על הרשויות המקומיות תחת קורת גג אחת. המטה שיוקם יהיה הגוף האמון על גיבוש ועיצוב מדיניות התכנון בישראל ויורכב מגורמי המקצוע הרלוונטיים. מדובר בסוגיה חשובה מן המעלה הראשונה ואנו פועלים לקדמה ביתר שאת מול משרד האוצר ונציבות שירות המדינה".

עיריית ת"א: הקמת קו רכבת רביעי רק אחרי פתרון ההצפות באיילון

במכתב שהעביר מהנדס העירייה אודי כרמלי למינהל התכנון הוא מתריע בפני "סכנות לחיי אדם", אילו לא יקם מובל ניקוז לאפיק נחל האיילון, טרם הקמת מסילת רכבת רביעית בתוואי

גיא נרדי 7/9/20

מהנדס עיריית תל אביב האדריכל אודי כרמלי מתריע מפני הקמת קו רכבת רביעי בנחל האיילון, טרם מציאת פתרון ניקוז לתוואי. ממידע שהגיע לידי "גלובס", העביר כרמלי מכתב למנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר בנושא, ובו הוא ציין את עמדת העירייה באשר לחובת הקמת מובל ניקוז לנחל איילון כתנאי משלים להקמת המסילה הרביעית בתעלת איילון.

לטענת כרמלי אם לא תקודם הקמת מובל הניקוז, יתכנו סכנות לחיי אדם, לרכוש ולהשבתת מערכות תחבורה לאומיות בעת הצפה ועליית הנחל על גדותיו, כפי שאירע לא אחת בעת אירועי גשם משמעותיים בשנים האחרונות.

בחודש יוני 2019 הודיע משרד התחבורה על התחלת ביצוע מסילת הרכבת הרביעית בתעלת איילון. לפי התכנון, עם השלמת המסילה, ב-2026, ניתן יהיה להעלות את תדירות הרכבות בתל אביב מ-14 ל-26 בשעה וכך להפחית גם את צפיפות הנוסעים בתחנות וברכבות עצמן. בשל המקום הצר שנוצר בין נתיבי איילון הפקוקים ותעלת הניקוז, יש הבנה כי תוספת מסילה רביעית מחייבת את שיפור הניקוז בנחל איילון.

השהיית מי הנגר בפארק אריאל שרון

תוואי נחל איילון מתחיל בסמוך ליישוב גבעת זאב. בדרכו זורם הנחל אל מאגר הגיא - מאגר משמר איילון ובסמוך למחצבת נשר אשר קוטעים את זרימתו. הוא ממשיך את הזרימה מדרום ומערב לנמל התעופה בן גוריון בתעלה מוסדרת, חוצה את כביש 4 ונכנס לתחום פארק אריאל שרון.

במודד שטחי הפארק הנחל מתכנס לתעלה המבוטנת בנתיבי איילון, שם זורם הנחל לכיוון צפון עד להתמזגותו לנחל ירקון. פתרון הניקוז המוצע על ידי חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה ומקודם בוועדה לתשתיות לאומיות, הינו הקמת מפעל תפיסת שיטפונות והשהיית מי הנגר בתחום פארק אריאל שרון.

במכתב ששלח כרמלי לזילבר הוא טוען כי הפתרון הזה אינו מספק ואין תחליף למובל שיעביר את מי נחל איילון ישירות אל הים. לדבריו, "יש להזכיר את חוות הדעת שניתנה לאחרונה ע"י יועץ רשות הניקוז ירקון, ד"ר אבנר קסלר, הקובעת כי פתרון הניקוז בפארק אריאל שרון לא צפוי לשנות את תדירות ההצפות לאורך נתיבי איילון. חמור מכך, כשל תכנוני או הנדסי בתפעולו של הסכר המתוכנן בפארק אריאל שרון עלול לסכן חיי אדם. משכך, דורש היועץ עריכת סקר סיכונים, שטרם בוצע. לסיכום קובע היועץ כי אין מנוס מבחינה מחודשת של הנחות הבסיס שעליהן נשען התכנון, וכי יש להתבסס על מובל ניקוז כאלמנט הניקוזי המרכזי".

תמ"א 38 המסתמנת: ביטול אפשרי בתמורות לדיירים ומטלה ציבורית

במשרד הפנים שוקדים על חוק חדש שמבקש לעשות סדר עם ביטול התוכנית הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א 38) שתסתיים בעתיד • לפי החוק החדש לרשות המקומית יהיו סמכויות מורחבות באישורי תוכניות חיזוק
 גיא נרדי 6/9/20

מינהל התכנון מקדם בימים אלה תזכיר חוק, שאמור להיות מאושר בחודש הבא ויציא גרסה חדשה ומתוקנת של **תמ"א 38**. וכן ביטול של ההקלות במסגרת הליכי האישור של מיזמי גדל"ן. ע"פ מינהל התכנון, הרפורמות היו אמורות להיכנס לחוק ההסדרים ואולם, מאחר שממשלת ישראל לא אישרה עדיין את תקציב וגם לא את חוק ההסדרים, החליט שר הפנים, **אריה דרעי**, לקדם אותן במסגרת חקיקה. בכל הקשור לתמ"א 38 המתווה החדש של החוק הוא דרמטי: נקבע רף עליון קבוע של אחוזי בנייה, הוועדה המקומית תוכל לדרוש מהזים מטלה ציבורית ובנוסף, לא ינתנו לדיירים הוותיקים שום תמורות זולת ממ"ד.

תוכנית המתאר הארצית תמ"א 38, שאושרה ע"י ממשלת ישראל ב-2005, מאפשרת ליזמים ודיירים לפעול לחיזוק ועיבוי או פינוי ובינוי חדש של מבנים ישנים (שניבנו לפני 1980). לתוכנית, שנועדה במקור לחזק מבנים מפני רעידות אדמה והפכה עם השנים לאמצעי פופולרי להתחדשות עירונית, היה רווח ברור עבור בעלי הדירות שקיבלו דירות מוגדלות, במבנה מחדש, עם מעלית וחניית. הביקורת העיקרית על התוכנית הייתה על כך שטמעמי כלכליות היא לא יושמה בכל חלקי הארץ ושלא פעם, התחדשות המבנים הנקודתית לא הייתה מותאמת עם תשתיות הסביבה העירונית-מבני חינוך, שטחים ירוקים ותחבורה. על פי החלטת הממשלה בסוף אוקטובר 2022 תסתיים התוכנית, ועל כן מבקשים גופי התכנון למצוא לה תחליף.

חמישה שינויים מרכזיים בתחום

תזכיר החוק החדש, שמגובש בימים אלה, בנושא מבקש להחיל חמישה שינויים מרכזיים בתחום. תזכיר החוק לא מדבר על זכויות המוקנות מכוח תוכנית ארצית, אלא על תוספת סמכויות לוועדה המקומית. במילים אחרות, הוועדה המקומית תוכל להתאים את אופי פרויקט ההתחדשות לתשתיות העירוניות. שנית, חיזוק ובנייה של מבנים בגובה 2-5 קומות עד לגובה 10 קומות. קביעת רף עליון של 350% בנייה במקרים של מסלול פינוי בינוי ו-250% במקרים של חיזוק ותוספת. כן נראה כי הוועדה המקומית תוכל לקבוע מטלה ציבורית (למשל, בניית גן ילדים) בכל מבנה שיחודש במסגרת תמ"א 38 החדשה. 15% במקרה של פינוי בינוי ו-10% במקרה של חיזוק. בנייה שכזו לא תחויב בהיטל השבחה. בנוסף הוועדה המקומית תוכל להחליט שעד רבע מתוך שטחי הבנייה החדשים בפרויקט ההתחדשות העירונית יוקצו למסחר. לפי המתווה הנוכחי לא יהיה מסלול שמגדיר תמורות לדיירים. לא תתאפשר הגדרת תמורה לדיירים פרט לממ"ד, במקרה של בנייה מחדש, או חיזוק המבנה.



בנוסף, יעלה תזכיר החוק רפורמה בתחום ההקלות. הכוונה היא למקרים שבהם מאפשרת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה סטיות מהחוק המאפשרות ליזם לבנות שלא בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר. הקלות ניתנות במקרים שבהם יש קשיים אובייקטיביים, אך גם כניסיון של הרשות לתת הטבות ליזמים. הביקורת העיקרית על ההקלות היא שהן מביאות לעומס של דירות מעבר למה שמאפשרות התשתיות שהן מעכבות בצורה משמעותית את תהליך הוצאת היתרי הבנייה. כך או כך, תזכיר החוק החדש מדבר על ביטול ההקלות ויצירת "גמישויות", שיגדורו עוד בשלב הבקשה להיתר.

הרפורמה לחוק התכנון והבנייה, הידועה גם כתיקון 101, שקודמה לפני כמה שנים במטרה לזרז את הליכי הרישוי ולהאיץ את קצב הבנייה, קבעה בין היתר כי על כל רשות מקומית לקדם גיבוש "מסמך הנחיות מרחיבות", שיגדיר בצורה ברורה לאדריכלים עורכי התכנון וגם ליזמים את חזונו של המבנה וגם את השתלבותו בסביבה. בשנים האחרונות הייתה ביקורת רבה של אדריכלים על ההנחיות המרחיבות, בטענה שלא פעם, הן אינן תואמות את חוק התכנון והבנייה, שהן מצמצמות את היצירתיות ויש בהן מן השרירותיות. תזכיר החוק החדש מדבר על צמצום ההנחיות המרחיבות.

"לא נגעו בשרש הבעיה"

יו"ר התאחדות האדריכלים, האדריכלית דנה וישקין, התייחסה לגרסה החדשה של תמ"א 38, ואמרה ל"גלובס" כי "אני כמובן מברכת על יוזמת מנהל התכנון לקדם את נושא ההתחדשות העירונית, אבל לצערי לא נגעו כאן בשרש הבעיה. התוכנית לא מתווה את הזכויות אלא מנציחה את ניגודי האינטרסים שהשיטה יצרה, מה שהוביל לחוסר ודאות ולמאבקים מתמשכים. חשוב להכיר בעובדה שבנייה למגורים

בארץ כיום היא גרעונית עבור הרשויות, וברגע שאין לרשויות תמריץ, רבות מהן עושות כל שביכולתן כדי לעכב בנייה למגורים, ומעדיפות לקדם בניית מבני משרדים ומסחר, שברבים מהמקרים עומדים שוממים כתוצאה מעודף ההיצע. בנוסף, קיבוע מתווה כזה בחקיקה הוא להבנתי מהלך מיותר ואפילו מסוכן, ועוסק בניסיון להנדס כללים תכנוניים, במקום לספק לוועדות התכנון המקומיות יעדים, תמריצים וכלים כדי שתוכלנה לקדם גם תפיסות אדריכליות שונות כחלק מההתחדשות העירונית".

עו"ד ישי איצקוביץ', מנהל מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית במשרד אגמון ושות', רזנברג הכהן ושות', מסר בתגובה כי "נראה שהתוכנית החלופית לתמ"א 38 לא נותנת מענה לקידום פרויקטים בפריפריה ובאזורים המועדים לרעידות אדמה. בהעדר מענה כאמור על הממשלה לפעול לקידום תמריצים כלכליים אחרים לעניין זה.

"לעניין ביטול הפטור מהיטל ההשבחה - אין ספק שמדובר במהלך דרמטי שיש בו כדי להשפיע על כלכליות הפרויקט וכפועל יוצא מכך על האפשרות ליישם את הפרויקט ועל התמורות שיינתנו לבעלי הדירות, בפרט, שבשונה מהמתכונת של תמ"א 38, אין בתוכנית החדשה כוונה לתת ביטוי לתמורות הראויות. העדר ודאות בעניין התמורות, עלול להקשות בכל הקשור לניהול המשא ומתן בין הזימים לבין בעלי הדירות ולהגעה להסכמות מסחריות.

"עוד לעניין היטל ההשבחה, אומנם התוכנית מאפשרת פטור במקרה של בניית שטחים ציבוריים (בגין אותם שטחים) אך יש לזכור שלא בכל בניין ידרשו תוספות של שטחים אלו כך שבהחלט יהיה בניינים שלא יהיו זכאים לפטור מהיטל השבחה. בכל אופן, לצורך כך תידרש עריכה מראש של פרוגרמה לצורכי ציבור".

עו"ד ענת בירן מציינת כי התוכנית שתחליף את תמ"א 38 מעלה מספר שאלות חשובות וכן חששות ביחס להתכונת הכלכלית והקניינית שלה. לדבריה, "תמ"א 38 כללה חקיקה נלווית הטבות מיסוי במס רכישה, מס שבח, מע"מ והיטל השבחה. כרגע לא ברור האם הטבות אלה יחולו גם לאחר פקיעתה של תמ"א. ההצעה לא מתייחסת לכך.

"כמו כן התוכנית מגבילה את התמורות לדיירים וקובעת שהם יקבלו תוספת ממ"ד בלבד. בנוסף יבנו בבניין שלהם שטחי ציבור עבור העירייה ושטחי מסחר. האם יש הגיון וצורך בשטח ציבורי ושטח מסחרי בכל בניין שיבנה בעיר? לא בטוח שיש מספיק תמריץ לדייר. הוא יקבל אמנם ממ"ד אבל בבניין שלו יתווספו שטחי ציבור ומסחר שבמקרים רבים מהווים מטרד ולכן, יתכן שנראה הרבה יותר התנגדויות לפרויקטים של התחדשות מצד דיירים שספק אם ירצו להיכנס להרפתקאה של הריסת דירתם כשהחלופה היא קבלת דירה עם ממ"ד בבנין שיש בו גם שטחים ציבוריים.

"אבל הגרוע מכל הוא אי הוודאות בשוק היום. כבר היום יש בשוק תחושה שוועדות התכנון מעדיפות לדחות בקשות להיתרים ולמסמס בקשות שבצורת מתוך המתנה לפקיעתה של תמ"א. הדיירים והזימים חסרי אונים מול הוועדות והתהליכים ארוכים. שינוי הכללים כל כמה שנים גורם לשחיקה קשה באמון הציבור בפרויקטים הללו, ולהימשכות בלתי סבירה של תהליכי התכנון והרישוי. חובה לייצר ודאות ובהירות בתהליכים, לקבוע את סט הכללים שלפיהם ניתן יהיה לקבל היתרים ולאשר תכניות, שאם לא כן - יימשכו המחסור בדירות והעליה במחירי הדיור, ואנשים ימשיכו להתגורר במבנים מתפוררים ובלתי מחזקים עוד הרבה שנים".

עו"ד רן ברא"ז, שותף וראש מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית במשרד לוי טילר, נרדיה, הר צבי, ברא"ז ושות' מסר כי "מטייטת תזכיר החוק שעל הפרק נראה כי המחוקק לא הפנים את הסיבות האמיתיות בעטיין החטיאה התוכנית את מטרתה. כך, במקום להתמקד בצורך להוריד באופן מיידי את רף ההסכמה הנדרש ולאפשר לרוב מתוך בעלי הדירות לכפות הסכמה על המיעוט המסרב (לעיתים מתוך מניעים סחטניים) מצא המחוקק לנכון להתמקד בהקטנת תמורות הבעלים ופגיעה בקניינם. יש לקוות כי בסופו של יום החקיקה שתאושר תיתן מענה נכון יותר, בשים לב ללקחי העבר וזאת חלף ניסיון להמציא מחדש את הגלגל".

בלעדי כלכליסט

המדינה מחליפה את השמאים באלגוריתם

רשות מקרקעי ישראל מציעה לפתח מערכת ממוחשבת להערכת שווי קרקעות כדי לזרז הליכי שיווק. השמאים: "רק איש מקצוע יכול לתכלל כיווני אוויר ואיכות תכנון"

דותן לוי 08.09.20 07:35

המדינה בדרך להחליף את עבודת השמאים במערכת ממוחשבת. הצעת מחליטים שצפויה לעלות היום (ג') במועצת מקרקעי ישראל מאשרת פיתוח אלגוריתם שיחשב שווי קרקעות המשווקות על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ").

קראו עוד בכלכליסט:

- [בחסות משרד המשפטים: מדיניות שמים סגורים לשמאים חדשים](#)
- [בעקבות סערת השומות ברמ": מועצת מקרקעי ישראל תתקן את החלטתה בנושא](#)
- [המשנה ליועמ"ש ממליץ לבטל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל](#)

השמאים, שחוששים לפרנסתם, מתקוממים על המהלך, אך גורמים התומכים בו סבורים שזהו צעד התייעלות חשוב, שיזרז שיווק קרקעות מדינה. עוד הם מציינים כי במדינות מערביות מערכות כאלה כבר מייטרות את הצורך של רוכשי דירות להזמין שמאי לצורך נטילת משכנתא.



צילום: עמית שאבי, מרסלו אילת



מימין: מנכ"ל רמ" עדיאל שמרון ויו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי. מערכות ממוחשבות כבר פועלות בעולם

כיום כל עסקה של רמ" דורשת שומה של שמאי שנבחר ממאגר השמאים שמורשים לעבוד עמה. כעת רמ" מציעה הצעה שכותרתה "ערכי קרקע ממוכנים", ומשמעותה היא כי חלק מהשומות יבוצעו על ידי מערכת ממוחשבת ללא התערבות שמאי. גורם בכיר בממשלה אמר ל"כלכליסט" כי המהלך מתבקש לצורך שחרור צווארי הבקבוק שהשומות הללו יוצרות בהליכי השיווק.

אם ההצעה תעבור, רמ", בתיאום עם אגף תקציבים באוצר, תקדם עד סוף 2021 מודל ממוחשב לקביעת ערכי קרקע באופן ממוכן, שתתבסס על הנתונים הקיימים בידי רמ", רשות המסים ומשרדי ממשלה נוספים. בתוך 60 יום יוקם צוות שיגבש המלצות בדבר יישום המודל למערכת הממוכנת, לרבות אפיונה והתאמתה לעסקאות שונות. "מה בסוף עושה השמאי? מסתכל על עסקאות שנעשו באזור, לוקח כמה פרמטרים שמוסיפים ערך וכמה שיוצרים הפחתות ומייצר הערכה. אין שום סיבה בעולם שלא יהיה אלגוריתם שמבוסס על הנתונים הקיימים בממשלה ויעשה הערכה ממוחשבת, וכמובן שצריך קצת בקרה אנושית", אמר בכיר שמעורב בקידום ההצעה.

בשלב ראשון הכוונה היא שכבר ב־2022 המערכת תופעל כפילוט בעסקאות בפריפריה, שבהן המדינה החליטה שהקרקע תשווק לפי שווי אפס. בעסקאות הללו רמ" מזמינה שמאים לצורך בחינת ערכה האמיתי של הקרקע כדי להכניסו למערכות הרשות לצורך בקרה. אם השלב הזה יוכיח את יעילותו, רמ" ואגף תקציבים באוצר יבחנו את הרחבת השימוש במנגנון זה לעסקאות נוספות.

מערכות דומות כבר פועלות בעולם לצרכים דומים. בקנדה, למשל, רוכש דירה לא נדרש להזמין שמאי לצורך נטילת משכנתא, וערך הנכס נקבע בתוך דקות על ידי מערכת ממוחשבת שמגובה בנתוני עסקאות מתאימים. גם חוק מס

דירה שלישית שקידם בשעתו שר האוצר לשעבר משה כחלון היה אמור לקבוע שווי דירה (לצורך הטלת מס שנתי בשיעור של 1% משווייה) לפי נוסחאות אוטומטיות.



צילום: אוראל כהן

קרקע בקרית אונו (ארכיון)

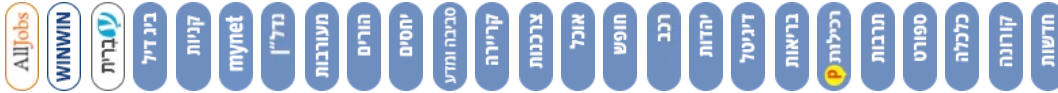
צפויה התנגדות עזה

אם אכן יוחלט להרחיב את שימושי המערכת הממוחשבת, צפויה התנגדות עזה מצד השמאים שכרגע משוכנעים כי השימוש בה יוגבל לקרקעות ששוויין אפס. בשלב זה גם התומכים במערכת כזו הודו כי בעסקאות קרקע גדולות של רמ"י חוות הדעת תיערך על ידי שמאים.

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי: "ההחלטה לעבוד שלא על בסיס שומות פרטניות מתייחסת לפי שעה למקומות שבהם הקרקע מוקצית בסכום אפס. במקרים נקודתיים אלה אין למדינה הכנסה, אך יש לה עלויות לאנשי מקצוע, מה גם שהליך הוצאת השומה אורך זמן. במקרה זה השומה משמשת רק לצורכי רישום שווי הנכס בספרים, מה שיכול להביא לנזק מצטבר שכרגע אינו נראה על פני השטח. לא קיים כל היגיון לנהוג באופן דומה במקומות שבהם מוקצית הקרקע בתשלום, שכן שם גם השיקולים המינהלתיים יצביעו על כדאיות מובהקת בעריכת שומות פרטניות תוך קיום החובה הציבורית של גביית מס אמת".

לדבריו, בעבר בדקה לשכת השמאים מערכות ממוחשבות שקיימות בענף ונמצאו סטיות של 10%-15%: "עבודת השמאי מורכבת מהמון נתונים סובייקטיביים. אלגוריתם לא יכול לחשב למשל צמידות וחוקיות בנייה. מה שמעריכים בדירה זו מהות הזכות בדירה: אם היא מושכרת לעשר שנים, הזכות שלה נחותה; אם יש בה דייר מוגן, כנ"ל; אם הדירה היא על קרקע מינהל לעומת על קרקע פרטית, זה הבדל של מאות אלפי שקלים. ויש גם כיווני אוויר, רמת מפרט, איכות התכנון של הדירה וכדומה. רק איש מקצוע יכול לתכלל את הכל לכדי שווי של נכס".

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



דואר אדום · מזג אוויר · דעות · מוספים · בליזר · אסטרולוגיה · פרוגי · פרויקטים · לימודים · בעלי מקצוע · ביטוח · חתונות · דרושים · English · Espanol



ynet



32° תל אביב - יפו

לכלכלה | דלן | חדשות הנדל"ן

נדלן

חדשות הנדל"ן | קנייה, מכירה, השכרה | בית ישראלי | דל"ן עולמי | בונים עיר | התחדשות עירונית

רשות התחרות: נשר כבר לא מונופול בתחום המלט

הממונה על התחרות הודיעה כי התחרות בתחום בשלה, וכי ניתן להסיר את הכרזת המונופול מהחברה. מעמדה של נשר השתנה משום שכיום מלט מיובא מיוון, טורקיה, קפריסין וירדן. כמו כן, הוקמו מפעלי טחינת קלינקר המייצרים מלט. הסרת המונופול יאפשר לנשר לפעול ביתר חופשיות מול המתחרים



"החומר שממנו בונים מדינה" מפעל נשר. צילום: יאיר שגיא



נויט זומר פורסם: 02.09.20, 16:18

אחרי 30 שנה - נשר, יצרנית המלט שבשליטת איש העסקים לן בלוונטיק, חדלה להיות מונופול בתחום. כך הודיעה רשות התחרות. הממונה על התחרות מיכל הלפרין, החליטה כי התחרות בתחום בשלה וכי ניתן להסיר את הכרזת המונופול מנשר.

- [ישראל כץ סלל לבעלי מספנות ישראל דרך לרווח מהיר](#)
- [שר הכלכלה פרץ יבקש את התערבות היוע"מ ש בעניין ההיטל על המלט המיובא](#)
- [מפעל נשר לזעזעה המייצעת בעניין המלט: "החלטתכם תמוהה ובסתירה לנתונים"](#)

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

נשר נוסדה בשנת 1925, ועד 2015 הייתה היצרן המקומי היחיד של מלט בישראל. בהיעדר יבוא משמעותי, הרי שרוב שנות קיומה של נשר החברה החזיקה בכוח שוק משמעותי ובנתחי שוק העולים על 90%.



משאית עם מלט במפעל נשר (צילום: יאיר שגיא)

לכל הציורים <

כתבים מצייצים

פתח

מודעה

בשנים האחרונות ענף המלט נפתח לתחרות וחלו בו שינויים משמעותיים. הנובעים בעיקר מתשתיות יבוא שפותחו בעקבות הסרת חסמי היבוא בענף. כיום מלט מיובא באמצעות רציפים בנמל אשדוד, נמל חיפה ומספנות ישראל, מיוון, טורקיה, קפריסין וירדן. כמו כן, הוקמו מפעלי טחינת קלינקר (חומר חדש הנוצר מתהליך כימי של שריפת חומר הגלם בכבשן בטמפרטורות גבוהות), המייצרים מלט.

צמצום ההגבלות על היבוא סייע אף הוא להתפתחות התחרות. שהביאה לירידת נתח השוק



כלים ושירותים

[קניות](#) | [מניות](#) | [שער הדולר](#) | [שער היורו](#) | [דרושים](#) | [מחירון רכב](#) | [דירות להשכרה](#)
[קופונים](#) | [מחירון דירות](#) | [רכב חדש](#) | [דירות למכירה](#) | [לוח רכב](#) | [יד שניה](#) | [בעלי מקצוע](#)
[עברית](#) | [דירות חדשות](#) | [ynetArt](#) | [ידעות בתי ספר](#) | [מנוי למגזין](#) | [ידעות אחרונות](#)
[פיתוח אתרים](#) | [פיתוח אפליקציות](#) | [חיפוש דירות להשכרה](#) | [דירות למכירה מיד שניה](#) | [ספרות](#)
[ymath - בני גורן](#) | [דירות פרויקטים חדשים](#)

אודות ועזרה

[כתבו אלינו](#)
[עזרה](#)
[מדיניות פרטיות](#)
[תנאי שימוש](#)
[מפת האתר](#)

[ארכיון](#)
[מרכזי המבקרים](#)
[Israel News](#)
[אודות האתר](#)
[RSS](#)

[הפוך לדרך הבית](#)
[פרסמו אצלנו](#)
[אנציקלופדיה](#)
[רכישת מנוי ynet+](#)

ערוצי תוכן

חדשות	בריאות	Xnet	תיירות	יחסים	דילים	mynet	Вести
כלכלה	מחשבים	יהדות	אוכל	אסטרולוגיה	כלכליסט	פרוגי	
ספורט	Pplus רכילות	דעות	רכב	מעורבות	בלייזר	Yschool	
תרבות	מימון	צרכנות	בעלי חיים	לאשה	מנטה	kick	

של נשר. כך, בעוד שבשנת 2014 נתח השוק של נשר עמד על כ-90%, כיום נתח השוק שלה הוא פחות מ-50%. הדבר הוביל לאובדן הכוח המונופוליסטי של נשר בענף, לפריחה במספר המתחרים בתחום, להגדלת היצע המלט, לגיוון מקורות האספקה ולירידה של כ-20% במחירו של המלט בחמש שנים.

גלעד מורג
@GiladMorag



מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

X

הממשלה. את התביעה הגישו 75 בוגרי קרן וקסנר- כולל אנשים שכיחנו בתפקידים בכירים במדינה, בעקבות מספר פרסומים של הבן בטוויטר. יאיר נתניהו בתגובה: "תביעות ההשתקה החזיות והמוגזכות האלה כבר לא מעלות אפילו פיהוק".

7 11:55 - 8 בספט' 2020

הצג ציורים אחרים מאת גלעד מורג

שינויים כשהם בתנאי השוק שיעניקו לנשר כוח שוק משמעותי, תחזור נשר להיות בעלת מונופול ויחולו עליה כל החובות החלות על בעלי מונופול. לדבריה יש לראות בהתפתחויות בשוק המלט התפתחויות חיוביות ומבורכות המלמדות על ניצחון התחרות והשוק החופשי.

הסרת מעמד המונופול מנשר יאפשר לה לפעול ביתר חופשיות מול המתחרים. לדוגמה, עד כה נאסר על החברה לבצע אפליה במחיר ללקוחות, והיא חויבה לפעול לפי מחירון "מדרגות מחיר" קבועות שנקבע לפי כמות המלט שרכש הלקוח. כלומר, כל הלקוחות שקנו כמות דומה קיבלו מחיר זהה. מדובר במגבלה שלא אפשרה לה גמישות בתחרות מול היבוא: אם לקוח של נשר קיבל הצעה זולה יותר מיבואן, לנשר לא הייתה אפשרות להוריד מחירים. בנוסף, נאסר עליה לקשור את מחיר מכירת מלט למחיר ההובלה.

עם זאת, לא כולם מסכימים עם דעתה של הממונה. שר הכלכלה עמיר פרץ גורס כי יש להגן על נשר מפני הפסדים שחוותה מאז היבוא בהיצף ולהטיל היטל על יבוא המלט, כפי שנמצא בבדיקה שביצע הממונה על ההיטלים במשרד הכלכלה, דני טל. היבוא מטורקיה נעשה במחיר היצף, הנמוך יותר ממחירו בטורקיה, והדירשה להטיל עליו היטל של עד 27% נדחתה על ידי שר האוצר ישראל כץ.

מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו על זה

שליחת כתבה שתף ב- שתף ב-

תגיות: לן בלוטניק מיכל הלפרין מלט נשר רשות התחרות

פתח

מודעה

פתיחת כל התגובות

לכתבה זו פורסמו 2 תגובות ב2 דיונים

הצגת: מהסוף להתחלה

תגובה חדשה

2. חה חה חה(לת)
(02.09.20)

1. מפעל מיושן... היום יש ציוד חדיש ויעיל יותר(לת)
(02.09.20), יוני,

חוסכים ומרוויחים



כמה יעלה לכם מעבר
כנסו לבדוק <<



מבצע לוהט באתר RUNY!
לא משלמים לפני שמודדים



טלוויזיה "40" LED רק 499 ₪
אספקה מהירה



מעצבים אלבומים ב 40% הנחה
צברו חוויות ועצבו



ביטוח הרכב מסתיים החודש?
לקבלת הצעה <<

לאחרים נוספים: חיפוש טיסות חכם | בעלי מקצוע | מסעדות | געלים | חתונות | אלבומים | רכב חדש Ynet | ביטוח | מימון Ynet