

בלעדי כלכליסט

"השכונות החדשות גנריות ומתוכננות לרכב הפרטי - ולא לאנשים"

סקר שנערך בשיתוף התנועה לעירוניות מצא כי קרבה לרחובות עם חנויות ולפינות טבע מגדילה מאוד את שביעות הרצון של תושבי השכונה, וביתר שאת בעת משבר כמו הקורונה. אלא שהתנאים הבסיסיים האלה לא ממש נלקחים בחשבון בשנים האחרונות: "שכונות גנריות שמתוכננות לרכב פרטי"

דותן לוי 24.09.20 08:14

טבע עירוני, מרפסת שמאפשרת תקשורת עם השכנים ושירותים בסיסיים כמו חנויות לממכר מזון במרחק הליכה של עד 500 מטר מהבית הם הגורמים העיקריים לשביעות רצון של תושבי הערים משכונת מגוריהם, וביתר שאת בשעת משבר בדומה למגפת קורונה — כך נמצא בסקר שערכו בחודש מאי האחרון החברה להגנת הטבע, המרכזים לצדק חברתי, התנועה לעירוניות בישראל מרחב ומרכז השל לקיימות וארגון חיים וסביבה. אלא שהדרישות הבסיסיות הללו לא ממש נלקחות בחשבון בתכנון שכונות בשנים האחרונות.

קראו עוד בכלכליסט:

- [המשנה ליועמ"ש מודה: יש חסמים משמעותיים בגינם מורגשת מצוקת דיור בישובים ערביים](#)
- [נתיבי ישראל פותחת את הדלת גם לקבלנים קטנים](#)
- [נתונים ראשונים מציגים ירידה בהתחלות הבנייה ברבעון השני של 2020](#)



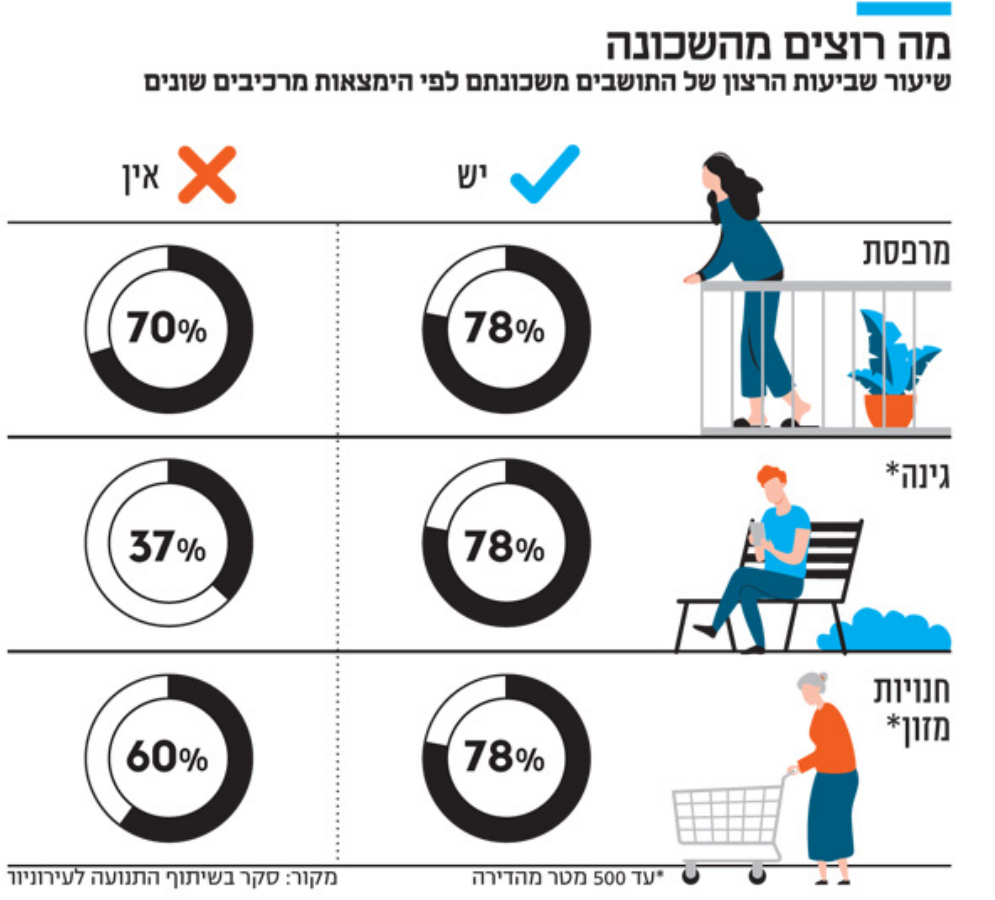
צילום: ניצן זוהר

אלה אלכסנדרי, מנכ"לית עמותת מרחב. "נוסעים מהעבודה הביתה בלי לראות שכנים"

הסקר בדק את השפעת תכנון השכונה על שביעות הרצון מהשכונה בתקופת הסגר, והשתתפו בו 708 איש בטווח גילים רחב ממגוון ערים. המשתתפים נשאלו בנוגע לחשיבותם של מרחב ציבורי וספסלים, טבע עירוני, פארק/ גינה, חנויות שכונתיות לממכר מזון, בית מרקחת, שירותי בריאות, מסעדה, מרפסת/ חצר פרטית, שירותי רווחה, מוסדות חינוך וכדומה.

הממצאים היו חד-משמעיים. נמצא כי מרפסת חברתית, שמאפשרת תקשורת עם שכנים, מגדילה את שביעות הרצון מהשכונה בעת משבר. בקרב בעלי מרפסות עם נוף לטבע או לשטח פתוח, 80% השיבו שהנוף תרם להם מאוד בתקופה הזו. בקרב תושבים בשכונה ללא טבע עירוני, פארק או מרפסת לצאת אליה, 33% אמרו כי היו מעדיפים להתגורר בשכונה אחרת, ו-66% הגדירו את השכונה שלהם כ"סבירה". לעומת זאת, בקרב תושבים שדיווחו כי השכונה שלהם נהנית מכל היתרונות הללו, 76% דירגו את המגורים בשכונה כחיוביים, וציינו כי הם שמחו לגור בה בתקופת הקורונה. 11% ציינו כי השכונה סיפקה להם את כל צורכיהם בתקופת הסגר, וכ-10% בלבד הגדירו את המגורים בשכונה בתקופת הסגר כ"סבירים".

גם בנוגע לשירותי מסחר בסיסיים כמו מאפייה, מעדנייה וחנות שכונתית לחומרי בניין, לצד שירותים אחרים כמו סניף בנק וקופת חולים, ניכרו הבדלים דומים בשביעות הרצון של המושבים. בשכונות שנעדרות שירותי מסחר רק 53% דיווחו כי היו מרוצים. מנגד, בשכונות שבהן קיימים מסחר ושירותים במרחק של עד 500 מטר מהבית, 76% דיווחו על שביעות רצון גבוהה.



הבעיה היא שעם הזמן יותר ויותר שכונות בישראל נעדרות את המרכיבים שמיטיבים עם חיי התושבים. בבחינת שכונות מגורים לפי הוותק שלהן נמצא כי דווקא השכונות הוותיקות תוכננו נכון יותר מבחינה עירונית. דוגמה לכך בסקר ניתן לראות בהשוואה בין שתי שכונות בעיר רחובות: שכונת המדע החדשה, שנבנתה בשנים 2010-2020, ושכונת שדרות חן, שנבנתה בשנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת ומתאפיינת במסחר, בעצים שנותנים צל ובגינת משחקים קטנה. 64% מתושבי שדרות חן דיווחו על חוויה חיובית בתקופת הסגר לעומת 44% בלבד בשכונת המדע. בשכונת המדע דיווחו 16% על חוויה שלילית במהלך הסגר לעומת 12% בשדרות חן.

לדברי אילן שמש, מנהל תחום תכנון עירוני במרכזים לצדק חברתי, שכונות עבר תוכננו טוב יותר עם רחובות קטנים ואפשרות ללכת ממקום למקום ברגל בקלות: "מצאנו שטבע עירוני היה הפרמטר הכי משמעותי והוא בדרך כלל לא קיים בשכונות החדשות".

אלה אלכסנדר, מנכ"לית עמותת מרחב: "השכונות החדשות בישראל הן גנריות ומתוכננות לרכב הפרטי ולא לאנשים, כך שניתן לנסוע מהעבודה הביתה בלי לראות את השכנים. נוצר מצב שאין מגע בין אנשים והם לא מכירים את השכנים שלהם. בסגר, כשעברנו להליכה, גילינו שהרחובות לא מתוכננים לאנשים: אין מספיק צל, אין מספיק מעברי חציה וספסלים, ואנחנו לא הפונקציה המרכזית אלא הרכב. פתאום כשסגרו את הקניונים רצינו את חנויות הרחוב וגילינו שהקניונים אכלו את המסחר המקומי".

אולריך יעקב בקר, אדריכל ומתכנן ערים המשתתף בתוכנית הצוערים לאסטרטגיה ותכנון אורבני, מספר כי חלק מהממצאים בסקר היו מפתיעים. למשל אנשים שגרו בקומה גבוהה התחושה שלהם היתה שלילית יותר. אלה שדיווחו שנהנו מהסגר היו כאלה שתיארו את השכונה המסורתית עם שירותים, חנויות ומכולת וגם עם גישה לטבע/ פארק וכדומה: "כל שכונה שנבנתה לפני שנת 48 היא מצוינת, ומאז המצב רק הידרדר".

עמיר בלבן, מנהל תחום הטבע העירוני בחברה להגנת הטבע: "כל אחד צריך אתר טבע איכותי במרחק של 500 מטר מהבית, לא המצאנו את זה. אלא שבמהלך השנים חלק מהערים ויתרו על משאבי הטבע שלהן לטובת תשתיות. בתל אביב יש לחלק מהתושבים פארקים, וחלק נהנים מרצועת החוף, אך נחל איילון למשל בוטל וכך העיר ויתרה על 5.5 ק"מ של תשתית טבעית שמשמשת כיום כתשתית לניקוז ותחבורה. החוסן מבוסס על מרקם מורכב שבדרך כלל כשמתכננים במסיבות נוטים להתעלם ממנו. בשכונות החדשות בונים במסות, לא עושים תכנון מורכב שמשלב מספר גורמים".

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

[גבר חלון](#)

אין אורחים, אז משפצים: המלונות שניצלו את הסגר

השמיים סגורים? התיירים מחו"ל לא מגיעים כבר חודשים? ההכנסות על אפס? יש מלונות שהחליטו לנצל את הזמן הזה לשיפוץ כולל • "ההתאוששות תהיה מהירה יותר ממה שאנחנו חושבים"

מיכל רז-חיימוביץ' 19/9/20

שנת 2019 תיזכר כשנת שיא במספר התיירים שפקדו את ישראל (4.55 מיליון) ובמספר הלינות בבתים מלון (26 מיליון לינות, 47% מהן של תיירים). המלונאים זרחו וציפו בכיליון עיניים לשבירת שיא נוסף ב-2020. ואז באה מגפה ששינתה את הכול. יותר מ-95% ממלונות ישראל מצאו את עצמם סגורים בדיוק בעונה שבה האורחים היו אמורים להגיע בהמוניהם. רבים מהם השכילו להפוך את הלימון המאוד מריר הזה שהוציא 40 אלף מעובדי הענף לחל"ת, לסוג של לימודה ונכסו למרתון של שיפוצים. כאלה שתוכננו מראש והעמיקו עם המשבר ואלה שהיו הזדמנות למתיחת פנים לקראת ההתאוששות. מעכּו ועד אילת - אילו שינויים עברו המלונות?

מלון חוף התמרים, עכו: "פרקטים במקום שטיחים"

מלון חוף התמרים הוותיק, שנוהל בשנים האחרונות על ידי רשת רימונים, חזר לניהול של משפחת אולשביצקי, בעלי המלון שהוקם לפני 40 שנה. דובי בן גל, מנהל המלון, משתף כי "באמצע חודש מרץ, כשהמלונות נסגרו, החלטנו להקדים שיפוץ שתוכנן לחורף הבא. למרות הסגירה והעלויות החלטנו לשפץ את המלון בתקופה הזו". את השיפוץ הוא מגדיר כ"מקיף וקוסמטי". לא שברנו קירות אבל נגענו כמעט בכל פינה במלון. כל החדרים במלון נכללו בשינוי. החלפנו את כל השטיחים לפרקטים, טיפלו ברמה של טיח וצביעה. הרעיון היה להכניס את הים אל תוך החדר בגוני העיצוב. החלפנו טלוויזיות שמוטמעות בהן אפליקציה שדרכה האורחים יכולים לקבל מידע ושירותים וזו טכנולוגיה שמייצרת ניירת בחדרים ובכלל".



לדבריו, היקף השיפוץ הגיע ל-3.5 מיליון שקל מתוך תקציב של 10 מיליון שקל להליך שיסתיים בחורף ויכלול את החלפת הריהוט הכבד וחדרי הרחצה. "פתחנו ב-18 ביולי את המלון במסגרת התו הסגול המחמיר ובזכות העובדה שאנחנו משתרעים על שטח של 35 דונם הוצאנו את כל הפעילות הבידורית לשטחים הפתוחים. תיירות הפנים מהווה 85% מתמהיל האורחים שלנו ובאוגוסט הגענו ל-80% תפוסה. שרק יימשך ככה".



מלון נורמן, תל אביב: הזדמנות לפרק תקרות במסעדה

מלון נורמן, שנחנך באוגוסט 2014, הפך מאז לאייקון תל אביבי. תיירים הם קהל היעד העיקרי של המלון, ומאז סגירתו עם התפשטות המגפה, הוא יצא לשיפוץ. ירון ליברמן, המנכ"ל, מספר כי השיפוץ התחיל בממדים קטנים ותפח ככל שהמגפה המשיכה להכות בענף: "שיפוץ וריענון הם תהליכים מתבקשים במלון שפתוח שש שנים ועובד עם תפוסות גבוהות. וכך, התחלנו בשיפוץ קל וכשראינו שהמצאות עזרה לנו את כל הפעילות נכנסו לעבודה מסיבית בהרבה, שכללה החלפת מטבח, החלפת מערכות מיזוג במסעדה

ובבר, החלפת מצלמות, מערכות סאונד, שיפוץ בשטחים האחוריים של העובדים, שיפוץ מן היסוד בחניון ועוד.

"אלו לא היו דברים הכרחיים מיידית, כלומר אפשר היה לחכות איתם עוד שנה-שנתיים, אבל אז הנזק הכספי היה גדל. הקורונה אפשרה לנו לעבוד מהר ולהגיע לדברים שאפשר לעשות רק כשאינן אורחים כמו פירוק התקרה במסעדה".

גם 50 חדרי האורחים נכנסו ללופ השיפוץ, והקורונה אפשרה לקדם את פרויקט "נורמן רזינט" הממוקם בבניין ממול, ברובו נחמני בתל אביב. בפרויקט נבנות תשע יחידות בשטח של 70, 80 ו-90 מ"ר כל אחת שיושכרו לאורחים לשהייה ארוכה (של כחצי שנה). את השירות יקבלו האורחים ממלון נורמן. גם הפרויקט הזה נמצא בבעלות משפחה המתגוררת באנגליה. "זה פרויקט שתוכנן להתקיים מזמן והקורונה זירזה את קצב העבודה בחסות הרחובות שהיו ריקים", אומר ליברמן. הפרויקט יושלם בעוד כשנתיים.

ומה קורה במלון כעת?

"בתחילה, כשעוד הייתה אופטימיות, החלטנו לפתוח ב-14 ביולי ונערכנו לכך. לצערי, מהר מאוד ראינו את נתוני התחלואה והחלטנו לחכות עם הפתיחה המחודשת, בעיקר משום שאין כניסה לתיירים. הורדנו למינימום הוצאות בזמן שהמלון סגור וכדי להחזיר דופק למלון ולעבוד ביחידות רווח קטנות. אנחנו משוקקים מפה לאוזן חבילות מיוחדות לסופי שבוע ומראש אומרים לאורחים שלנו שזה לא נורמן הרגיל, אנחנו מספרים מה יש ומה אין כדי לעמוד בציפיות, פתחנו את חדר הטיפולים ונתחיל לפתוח את הבר בסופי שבוע. פתיחה כזו תאפשר לנו לסגור מיד אם ניכנס לעוד אנדרלמוסיה".

מלון ענבל, ירושלים: התכנון לשפץ 40 חדרים גדל ל-80

במלון ענבל, במרכז ירושלים, רגילים לארח בעיקר אורחים מחו"ל ובעיקר מארה"ב. למעשה מדובר ביותר מ-90% מאורחי המלון שנהנה מעלייה בתיירות הנכנסת לישראל ולירושלים בפרט. ואז במעבר חד ממצב של מלון תוסס עם הזמנות עתידיות כפתור ה-ON עבר למצב של OFF. כמעט כל 400 עובדי המלון שהוקם ב-1983 הוצאו לחל"ת ומעטים נשארו לטובת שיפוץ. הוא תוכנן מראש בממדים קטנים יותר והכפיל את עצמו בחסות קורונה ובחסות העובדה שהמלון התרוקן מאורחים.



"לפני שנתיים עשינו שיפוץ משמעותי למלון", מספר מנכ"ל מלון ענבל רוני טימסטי. "הוספנו 52 חדרים גדולים ומפוארים על פני שתי קומות, עשינו שיפוץ שכלל את הקומות התחתונות, את כל שטחים הציבוריים והבריכה. בתקופה הזו המלון לא היה סגור הודות לכך שהוא בני בצורה של מעין, ויכולנו להמשיך לארח ובכל פעם להסתיר את החלקים שנמצאים בעבודה. הצבנו לעצמנו יעד, את 1 בינואר כדי להתחיל לשפץ 40 חדרים הממוקמים בקומות הישנות. התחלנו בשיפוץ ולפי הביטולים שהלכו וגברו הבנו שאנחנו עומדים בפני משהו גדול".

טימסטי מספר שהמשהו הגדול הזה ששיתק את המלון למעשה פתח הזדמנות לפרוס את השיפוץ על פני 80 חדרים. בעלות המלון, שאינו משתייך או מנוהל על ידי רשת, הן שתי משפחות, האחת מתגוררת בישראל והשנייה בארה"ב. "מצב כזה", הוא מסביר "מוביל לקבלת החלטות מהירה יותר. קיבלנו אישור מהבעלים תוך שעות אחדות שביקשנו מהם לבחון את ההיתכנות הפיננסית להכפיל את השיפוץ".

לדבריו, 80 החדרים ששופצו בעלות של 10 מיליון שקל ממוקמים בקומה החמישית של המלון. "ככה יכולנו להשאיר חלק מהעובדים ולעבוד יותר מהר. בתוכנית המקורית לשיפוץ של 40 חדרים עוד הייתה לנו מחשבה שנוכל לפתוח לקראת פסח, אבל כשהבנו שפסח לא יהיה הוספנו את ה-40 האחרים.



את השיפוץ מגדיר טימסטי כ"תיקון מקיף. גירדנו את כל החדרים לחלוטין עד לבטון, כולל חדרי הרחצה. בנינו את החדרים למעשה מחדש בעיצוב של מיכאל אזולאי, שהיה אמון על עיצוב הפרימיום לחדרים שהוספנו בסבב הקודם. את השטיחים החלפנו בפרקט, החלפנו מיטות ונפטרו מהמיטות עם 'החצאיות' שלא יודעים מה יש מתחתן. באופן כללי אני מאמין שתוך עשר שנים לא יישארו עוד שטיחים מקיר לקיר בבתי מלון בגלל בעיות של אלרגיות ובעיות נשימה של אורחים ובטח כאשר כעת נדרש חיטוי מעמיק

לחדרים".

השיפוץ הסתיים ב-31 במאי והמלון נפתח מחדש ב-18 ביוני, בשלב זה עם 75% מהחדרים בלבד. "יש לנו עדיין 80 חדרים עם שטיחים ונחליף גם אותם בתוכנית העתידית. מתי היא תקרה? קשה לקבוע תאריך, אני יודע מה קורה בזמן שאני מדבר איתך אבל לא יודע מה יקרה עד שאצא מהמשרד".

אתה מאמין שהתיירות בירושלים תתאושש?

"התפיסה שלי מהיום הראשון היא שאנחנו נחיה עם הקורונה לעוד הרבה שנים כמו שאנחנו חיים עם שפעת ונדע לעבוד עם זה. 2019 הייתה שנת שיא בירושלים והשאלה אם התיירות תתאושש היא שאלה שעניתי עליה כל כך הרבה פעמים כשהיא נשאלה באמצע אינפיאדות. אז התשובה שלי לזה היא שזה יקרה יותר מהר ממה שחושבים".

מלון אלמא, זכרון יעקב: "עלינו מדירוג 8 ל-9 באתר בוקינג"

"אפשר להגיד שהפכנו את המלון ללימונדה", אומר גדי פריבר מבעלי חברת "כרם מלונות", המנהלת את מלון אלמא בזכרון יעקב. "זיהינו צורך לשנות ולהצעיר את עיצוב החדרים שהיו בקונטרסט ביחס לשטחים הציבוריים של המלון."

"אלה מלאים ביצירות בשווי של מיליוני שקלים של אמנים ישראלים ובארכיטקטורה יוצאת דופן. החדרים היו די פשוטניים ופחות תאמו לאווירה", אומר פריבר ומפרט כי "התכנון התחיל לפני הקורונה עם כוונה לשפץ את כל 95 החדרים במלון על פני שנה וחצי ובקבוצות של ארבעה חמישה חדרים בכל פעם. עם התגברות המגפה החלטנו להוציא את הכול באופן מידי". על העיצוב חתומים רן ומוריס אדריכלים. לדבריו, היקף ההשקעה בשיפוץ עמד על 10 מיליון שקל.



"שדרגנו תוך ארבעה חודשים את החדרים מא' ועד ת'. החלפנו מיטות, מזרנים, מגבות, מצעים, כורסאות, את המיני בר ואפילו את יצירות האמנות. לשיפוץ בבת אחת יש יתרון - הוא חסך מאיתנו כאב ראש של שיפוץ בזמן שיש אורחים במלון. עשינו שיפוץ גם לספא ולבריכה הפנימית".

את כל זה עשיתם בזמן שאין הכנסות?

"החלטנו לקחת את הסיכון להשקעה בבת אחת, ולקחנו הלוואה כדי להעמיד את המלון בסטנדרט אחר ומהר. בעבודה מסיבית כזו ההפסד הרגעי הוא גדול יותר. לא נעים להשקיע בלי תזרים ובהלוואות אבל במלונאות מי שאין לו אורך נשימה לא יכול לצאת למהלכים כאלה".

ב-1 ביולי הסתיים השיפוץ ואלמא נפתח לאורחים, כמעט כל 120 העובדים הוחזרו מחל"ת. "האורחים מגיבים היטב למה שקורה במלון ואנחנו מקבלים פידבקים על הנראות של החדרים החדשים. כבר עלינו בדירוג בבוקינג מ-8 ל-9", אומר פריבר.

בשונה ממלונות תל אביב וירושלים, שתמהיל האורחים שלהם כלל בעיקר תיירי חוץ ובהם ההתאוששות מתאגרת יותר, תמהיל האורחים באלמא נחלק לפני פרוץ המשבר בין 75% אורחים ישראלים והשאר תיירים. מכאן שהתאוששות שמורגשת היטב בחודש אוגוסט הייתה טבעית יותר במלון.



"חודש יולי לא היה חודש חזק", מודה פריבר. "הגענו בקושי ל-50% תפוסה, חווינו ביטולים בשיעור של 30%. לעומת זאת באוגוסט הלך מצוין והגענו ל-80% תפוסה. לחגים קצב ההזמנות עדיין איטי כי אנשים מתקשים לתכנן לעוד חודש. הקורונה גרמה לכך שאנשים מזמינים מהיום למחר".

האם יקרתם את מחירי החדרים לממן את השיפוץ?

"לא, נשארו 'על האגורה' ברמת מחירי הלינה של שנה שעברה".

רשת מלונות בראון: "הקורונה איפשרה תהליך יסודי ומקיף"

ברשת מלונות הבוטיק בראון ניצלו את היובש שפקד את ענף המלונאות להעביר את מלון וילה מושבה בירושלים את תהליך השיפוץ שתוכנן לו עוד לפני שנים. מלון הבוטיק הירושלמי שוכן בבניין לשימור

מראשית המאה ה-20. הוא נרכש ב-2017 מרשת ארקדיה ומאז תוכנן כי יום יבוא והוא יעבור שיפוץ. "התפוסות הגבוהות במלון באופן קבע מנעו מאיתנו להעביר אותו 'בראונזציה'. הקורונה אפשרה לנו לצאת לתהליך יסודי ומקיף, שבסימונו רק המבנה החיצוני נותר כשהיה", נמסר מהרשת.

השיפוץ כלל חיידוש אינסטלציה, שיפוץ חדרי הרחצה, ריהוט החדר, תוספת של חדר טיפולים בקומת הגג "אנחנו בהקמה של סוויטת ספא של ממש עם סאונה וג'קוזי. כל המלון נצבע והולבש מחדש בסגנון אירופאי רומנטי עם אוסף רהיטים ופריטי עיצוב מקוריים מכל העולם".

הרשתות הגדולות: "התחלנו בקטן והעמקנו ככל שהמשבר העמיק"

גם ברשתות הגדולות ניצלו את הסגירה הכפויה לשיפוצים. בישרוטל הצליחו להשלים שיפוץ שהתחיל במלון הרויאל ביץ' באילת, כולל הקמה של חדר כושר חדש, בישרוטל ים המלח התחיל והסתיים שיפוץ שהיה מיועד לחורף 2021.

ברשת המלונות קראון פלזה נכנסו לתהליך שהוגדר כ"שדרוג משמעותי" בסוף 2019 אבל בחסות קורונה השדרוג הועמק לכדי שיפוץ מעמיק. "הלכנו על נראות אחרת של המלונות", אומר שרון אלון, מנכ"ל הרשת המונה שבעה מלונות. "התחלנו לשפץ טרום קורונה תוך דגש על נראות החדרים, שדרוג מערכות וכל מה שקשור ברווחת הצוות כלומר בחלק האחורי. משם עברנו לשטחי האורחים ולשטחים הציבוריים, כולל מערכות מיזוג וחשמל". במלון באילת, מפרט אלון, שופצו 80% מהחדרים. שיפוצים נעשו גם במלון בתל אביב. "זה משהו שתכננו לעשות ולא יכולנו כי התפוסות היו יפות. כשהמלון התרוקן טיפלנו גם בחדרים, צבענו וליטשנו כל דבר. התחלנו בקטן והעמקנו ככל שהמשבר העמיק". היקף ההשקעה, אומר אלון, נאמד בעשרות מיליוני שקלים.

נכנסתם להשקעה כזו בתקופה שאין בה הכנסות.

"אנחנו מסתכלים על הטווח הארוך, ויודעים שמתישוה השמיים יפתחו והעולם יחזור לשגרה בצורה כזו או אחרת. בשלב זה פתחנו רק את שלושת המלונות ששופצו והאחרים נמצאים בתהליך של בחינה מול חברות עסקיות ולקוחות. ברגע שנוכל לעמוד על הרגליים בהחלט נפתח גם אותם".

האם ההשקעה תבוא לידי ביטוי במחירי הלינה?

"אנחנו לא נמצאים במצב שבו אפשר לשנות מחירים. ברגע שהכול יחזור נבחן את השוק".

אחוזת אסינדה ביער, הגליל המערבי: "לא העלינו מחירים, שמרנו על הוגנות"

באחוזת אסינדה ביער שבגליל המערבי ניצלו את תקופת הקורונה ואת הסגר הכפוי לשיפוץ של חדרי משפחות ושל מתחם הספא. "זו החלטה שאיננה מובנת מאליה", אומרת שני גולדנברג, מנהלת השיווק של רשת C-hotels שאליה מתייך המלון. רשת מלונות C HOTELS נמצאת בבעלות משפחת סיאנס, המתגוררת בישראל.



המלון, שממוקם בגליל המערבי, מונה 157 חדרים המשתרעים על שטח של 60 דונם, ויש בו גם מרכז ספא עם עשרה חדרי טיפולים. בתמהיל האורחים מורגשת דומיננטיות של משפחות "רב-דוריות" כפי שמגדירה זאת גולדנברג, ומכאן נבע גם שיפוץ חדרי המשפחות (המיועדים לזוג+3). המלון, שכמו מרבית המלונות נסגר בחודש מרץ, נפתח בחודש יוני, אך התיירים הישראלים אינם מצליחים לחפות על היעדר הביקוש. "גמלאים, למשל, לא מגיעים כרגע".

במלון מועסקים כ-140 עובדים שהוצאו כולם לחל"ת ומאז חזרו בהדרגה.

לדבריה, השיפוץ, בהשקעה של 5 מיליון שקל, לא היה מתוכנן. "ידענו שמתישוה נרצה לעשות אותו אבל זה נדחה בכל פעם מסיבה אחרת. ניצלנו את התקופה למרות האתגר - השקעה לא מבוטלת בתקופה שלא רק שאין הכנסות אלא שיש חוסר ודאות עצום סביבה וסביב העתיד שהיא מייצרת לענף", אומרת גולדנברג, ומפרטת כי "שיפצנו את אזור הספא, שיפצנו 11 חדרים שהפכו לחדרי משפחות עם מרפסת נוף, בנינו עוד ארבע סוויטות שלצורך כל אחת מהן איחדנו שני חדרים. שיפצנו את כל המטבח, בנינו משחקה בקומת הדשא וכעת אנחנו בסוף התהליך בניגועות הסופיות של הלבוש והאבזור".

את הקיץ שחלף בצל הקורונה היא מסכמת כ"קיץ טוב. למרות עלייה בביקוש ולמרות העלייה בהוצאות בעקבות הקורונה (כוח אדם, ציוד נדרש וכד') לא העלינו מחירים. שמרנו על הוגנות. מה שאפ"ן את הקיץ היה שיעורי ביטולים הגבוהים ב-50% לעומת שנה שעברה. כל חדר מכרנו חמש פעמים, אנשים נאלצו לבטל כי בן משפחה נכנס לבידוד. גם המלונאים עצמם התמודדו עם מורכבות במקרים שבהם עובדים נאלצו להיכנס לבידוד ועם פרמטרים שקשורים להנחיות. זה היה קיץ לא פשוט".

מה מסתמן בחגים?

"בשונה משנים עברו, אנחנו עדיין לא מלאים לגמרי. חוסר הוודאות עוצר את ההזמנות. אנשים מחכים לרגע האחרון ויש חשש שאפשר להבין אותו".

מלון נוסף של הרשת נמצא בתהליך של בנייה שצפויה להסתיים בעוד כחצי שנה. זהו מלון אלמונד שבפאתי ירושלים שבו 60 חדרים, מחציתם עם בריכות ומרפסות נוף. בניית המלון נמשכה לאורך התקופה.

מלון גולדן קראון, נצרת: "הלובי לבדו שופץ בהשקעה של מיליון ש"

מלון גולדן קראון בנצרת שופץ גם הוא ואף התחדש במרכז ספא שכולל חדרי טיפול, בריכה פנימית הצופה לנוף הר הקפיצה, חמאם טורקי, סאונה ועוד. הספא נבנה בסמוך לאגף החדש שהוקם אף הוא לאחרונה ומציע 26 חדרי אירוח המתאמים לאירוח זוגי או משפחתי.



מנכ"ל המלון מיקי שוורץ מספר כי "הסתערנו על נושא השיפוץ והטיפול במלון בכמה משורים". שוורץ מונה שיפוץ באולמות שבבית המלון לרבות אולם המכיל 1,000 אורחים ועוד ארבעה אולמות בעלי קיבולת של 250-350 אורחים ובמרכז כנסים גדול שמהווה ליבת פעילות עבור המלון בימי השגרה. עוד הוא מונה שיפוץ במטבחים, במבואות, במחסני האחסון לכנסים ועוד.

"זה היה שיפוץ מסיבי שידענו עוד לפני משבר שהגיע הזמן לעשות אותו, ובחרנו בעיתוי של המשבר, ואנחנו צפייה שיסתיים במהרה".

הלובי לבדו שופץ בהשקעה של כמיליון שקל ועבר "שינוי מהמסד", במלון 278 חדרים ששופצו גם הם בשתי פעימות - סיום השיפוץ בחדרים נעשה לאחר פתיחת המלון בחג השבועות. "גולת הכותרת הייתה הקמת ספא שלא היה לפני כן. השקענו בכך 6 מיליון שקל. למעשה הוספנו עוגנים - אם בימים כתיקונם הכנסים והכינוסים הם נקודת החוזק אז הספא יעזור לעבור את תקופת החורף".

מהנדסי הערים הגדולות בפאנל מיוחד: "הרבה בקשות להיתרים מוגשות בצורה לא מקצועית"

בירוקרטיה? סחבת? מהנדסי ארבע ערי המטרופולין הגדולות חושבים שגם לזימים ולאדריכלים יש חלק בהתארכות הליכי הוצאת היתר בנייה • בפאנל מיוחד שכינס "גלובס" הם סיפרו על הפתרונות להתחדשות עירונית ועל מחויבותם לחיזוק מרכזי הערים • מגפת הרישוי, פרויקט מיוחד
 גיא נרדי 16/9/20

"אין סיבה שהיתר בנייה לא ייצא במקסימום תוך חצי שנה. אם הייתה יותר שקיפות ויותר הבהרה של מה נדרש בתהליך, זה היה יכול לפשט את העניינים. האחריות היא של הרשויות בשיתוף מינהל התכנון. אבל יש גם מקום שמגיש הבקשות, אלה שעובדים מולנו, יתמקצעו. קל מאוד לגלגל את האחריות בעניין הזה לרשות המקומית".

כך אומרת תמר פוריה, מהנדסת העיר באר שבע, שהשתתפה בשיחה שערך "גלובס" עם מהנדסי ערים של המטרופולינים הגדולים. נוסף לפוריה השתתפו יואל אבן מירושלים, אודי כרמלי מתל אביב ואריאל וטרמן מחיפה - הוותיק מבין המשתתפים בשיחה.

הריאיון איתם, שעסק בנושאים רבים מלבד הרישוי, הוא הזדמנות להכיר את האנשים שמעצבים לנו את היומיום - את המדרכה, את הרחוב - ולדון איתם בבעיות שאיתן מתמודדות הערים בזמנים האלה.

בעבודתם מטפלים מהנדסי העיר בסוגיות הקשורות לכל האספקטים הפיזיים של העיר, מתכנן עירוני ועד עיצוב של המבנה הבודד. הם אחראים לשימור המורשת הפיזית של העבר והם גם אלה שיקבעו איפה ואיך יחיו הנכדים שלנו בעתיד. הם יקבעו אם נגיע לעבודה ברגל, באופניים, או שייגזר עלינו להיתקע בפקק אינסופי. אם יהיה לנו פארק ליד הבית או שנגור מעל מגרש חניה.

רישוי והיתרי בנייה

בקרב יזמים ואדריכלים יש הכרה גורפת בחולשת מנגנוני הרישוי.

כרמלי: "אני הייתי מנהל מחלקת הרישוי במינהל ההנדסה של עיריית תל אביב במשך הרבה שנים. לדעתי המבוססת, השיטה התבלבלה. כמעט כל תהליך רישוי הופך היום לתהליך תכנוני. רישוי צריך להיות פעולה קצרה, טכנית, שקופה וודאית. לא יכול להיות שיזם נכנס לתהליך רישוי שהוא לא יודע איך הוא יסיים אותו. לא יכול להיות שתושב שרוצה להוסיף חדר עובר שבעה מדורי גיהינום. אם הוא היה יודע לאן הוא נכנס הוא לא היה מתחיל בכלל את התהליך. זה נובע מכך שיש הקלות. מה זה הקלה? הקלה זה להכניס מושג תכנוני לתוך הליך רישוי. ברגע שאתה הופך את מערכת הרישוי שאמורה להיות קצרה וטכנית ונותן לה שיקול דעת, חושף אותה להתנגדויות, לדיונים בוועדה מקומית וזה שכל היתר הופך לקרדום לחפור בו לשכנים ויזמים, זה גורם לכך שאיבדנו את הצפון".



אבן: "קיצור הליכי הרישוי הוא לב ליבה של העשייה שלנו. אני עושה את זה באמצעות שלחנות עגולים שאני עושה עם מחלקת הרישוי ובפגישות שאני מקיים עם אנשים שרוצים לקדם היתרים - תמיד עם צוות מלא, שיועד לענות על כל בעיה שנוצרת. אני עוקב באופן אישי כמה היתרים נמצאים אצלנו בטיפול וכמה יש בכל מחלקה. כמו כן, בכל מחלקה יש אדם שמתקשר ליזמים ומוודא אם יש קושי לקדם אישור".

לגבי רישוי זמין אומרת פוריה: "הייתה כוונה טובה במנגנון רישוי זמין שעשה סדר בתהליכים והכניס את הוועדות למסגרת ברורה. יש מקרים שבהם הוא מתאים, כמו שכונת 'בנה ביתך', אבל לא בכל מקרה".

וטרמן סבור כמו פוריה כי גם לאדריכלים יש חלק בבעיות בתחום הרישוי: "אם רוצים להיות הוגנים צריך לחלק את זה לשלושה נושאי אחריות, וכל אחד צריך לעבוד על עצמו כדי להשתפר. הרישוי הזמין שמינהל התכנון קידם הוא מהלך נכון. אנחנו זמן ארוך מדי בעקומת הלמידה, אבל המהלך של מעבר לטכנולוגיה מתקדמת הוא הכרחי, גם אם יש הרבה מה לשפר בו".

"העניין השני הוא העירייה. אנחנו נמצאים ברה-ארגון עמוק ביותר - בונים מחדש את המערך האנושי והפונקציונלי כדי להתאים את עצמנו לרישוי הזמין ולנורמות השירות שאנחנו רוצים להיות בהן".

"הדבר השלישי זה אנשי המקצוע ועורכי הבקשה, ופה אני מחזיר להם את הביקורת. גם הם צריכים לבדוק את עצמם. אנחנו רואים הרבה מאוד בקשות שערוכות בצורה לא מקצועית. שלושת הגורמים צריכים לעשות את הקפיצה. אם כל אחד יאשים את האחר לא נגיע לשום מקום".



תכנון

הקורונה חקנה את רחובות מרכזי הערים, הקפיאה את הפעילות התרבותית וחסלה חלק גדול מהפעילות המסחרית ברחובות ובקניונים. האם אתם נערכים לשינוי של פרדיגמות התכנון? אריאל וטרמן: "אני חושב שהדברים הרבה יותר עמוקים. עינת קליש-רותם, ראשת העיר, הביאה איתה את התובנות האלה. בהתחדשות עירונית, במבני הרכבות הישנים של שכונות החוף. במקום שבו הצבנו בעבר, במקרה הטוב, מגדל מעל קומה מסחרית, אנחנו מביאים תמהיל אחר לגמרי, כמו בעיר ההיסטורית. גם מסחר וגם תעסוקה וגם מגורים והכול במרחק הליכה, ברחובות אורבניים ולא בהעמדה סתמית של מגדלים. עם שטחים ירוקים שהם חלק מהריק האורבני.

"זרקנו לפח תוכניות שלא כללו את הערכים האלה. חזרנו לבייסיק של תכנון ערים. כשאתה חי בתוך הקהילה, אז כל ההתניידות הזאת שהכרנו קודם מתבטלת".

תמר פוריה: "המגמות שהתחילו עוד קודם פוגשות את הצרכים שמכתיבה הקורונה: לחזור לרחוב המסחרי, למרחב הציבורי השכונתי והעירוני. הדברים האלה מאוד מתחברים לשיח התכנוני שאנחנו מובילים בעיר.

מעבר לזה, אני חושבת שהקניונים יצטרכו לחשב מסלול מחדש, אבל את אזורי התעסוקה לא הייתי ממחרת להספיד. יש להם מחזור חיים. תמיד צריך להסתכל עליהם בגמישות ולהרחיב את ההגדרות. לא נראה לי שינטשו כל כך בקלות את המשרדים. יש משקל למפגשים הבינאישיים".

אודי כרמלי: "אני אפשר להגיד שהקורונה לא משפיעה, אבל, צריך לזכור שתכנון עיר זה לא משהו שמושפע מכל 'באמפ'. אנחנו יודעים מההיסטוריה שצריך לא יודעת לחבק ולהכיל את הקשיים היא בבעיה. מתי זה קורה? כשהעיר נשענת, כמו במגוון ביולוגי, רק על דבר אחד.

"העיר מפתיעה אותי בפתרונות שהיא ממציאה בעת הזאת: מציאות שבעלי עסקים מפזרים במקומות שפעם היה חשוב לנו לשמור ריקים ועד 14 רחובות שסגרנו לטובת הולכי רגל. אם היית מספר לי על זה פעם לא הייתי מאמין לך. אני חושב שאסור לנו לגבש מסקנות מטווח קצר לטווח ארוך. המשבר יחלוף והרוח האנושית תחפש את המקום העירוני. הקורונה הוכיחה שהאנשים מחפשים את המרחב העירוני. אני לא שותף לאפוקליפסות שאומרות שכולנו נסגור בתוך בועות ניילון ונעבוד דרך מסכים. ההצלחה הגדולה של העיר היא במענה על הצורך בחיברות. אני לא רואה את זה נעלם כל כך מהר".

באופן כללי, מרכזי הערים בארץ נמצאים בבעיה. המבנים ישנים, המסחר ברחוב בגסיסה, התשתיות (תחבורה, שצ"פים, חינוך) תמיד בחסר ומצד שני, שכונות הפרברים החדשות, הקניונים וגם אזורי התעסוקה שבפריפריה "גונבים" את הציבור.

וטרמן: "אלה תהליכים של עשרות שנים. המרכז ההיסטורי של חיפה היה החזק בישראל בימי המנדט. זה קשור למעבר של התעשייה המסיבית למזרח אסיה ולשינויים בהרגלי הצריכה. כולנו נטשנו את מרכזי הערים. אבל, הסוף הוא טוב. אנחנו רואים בכל הערים בעולם שהציבור חוזר למקום האמיתי. כשאתה הולך בעיר התחתית בחיפה אתה רואה אנשים מכל המטרופולין שבאים לצורך בה. מהצ'ק פוסט ועד המושבה הגרמנית. הכלכלה חוזרת. היתרון הוא שהמבנה האורבני היה שם. הוא פשוט חיכה.

"זה היתרון של התחדשות עירונית, שהיא מנצלת תשתיות קיימות. להדר יש את העוצמות שלה. הן לא ברחו".



אודי כרמלי: "הרחוב המסחרי עובר תמורות. בתב"עות החדשות הפסקנו להשתמש במונח חזית מסחרית ועברנו לדבר על חזית פעילה. המשמעות היא אדירה - אנחנו מסתכלים על נקודת המפגש של הבניין עם המדרכה כמקום המפגש עם הציבור".

הוא מספר שמינהל ההנדסה של עיריית ת"א-יפו מקדם בימים אלה מסמך מדיניות להתחדשות מרכז העיר. "המטרה שלנו היא לייצר מגוון שימושים באותה חזית פעילה. מגני ילדים ועד סוג מסוים של פעילות משרדית. אם אין בעיר כמה שיותר טיפוסים, מעמדות, ג'נדרים, רקעים תרבותיים וחברתיים על אותה מסגרת פיזית שטח, אז פספסת משהו".

פוריה: "כל המאמצים התכנוניים שלנו בבאר שבע הולכים עכשיו לכיוון של מרכז העיר. לחדש, לחזק, להסיף שימושים וגם נפחי בניה. תוכנית המתאר שלנו, שעדיין לא קיבלה תוקף, קובעת ששדרות יצחק רגר יהפכו לרחוב הראשי של העיר. בניגוד לרוב ערי הארץ, באר שבע נתברכה בשתי תחנות רכבת שיושבות ממש במרכז העיר, ואנחנו יוצרים מרכז מטרופוליני על כל העוצמות הנלוות.

"הכרזנו על העיר העתיקה כעל מתחם התחדשות עירונית, יחד עם סל תמריצים והטבות, כדי לעודד יזמים לבנות שם. האמצעים שלנו הם לתת פטור מתקני חניה, הקלות בנושא בניית יחידות דיור, הקלות בנושא של שימושים. מעבר לזה שיש לנו הטבות מיסוי מעבר להטלי השבחה".

יואל אבן: "אנחנו מאוד מאמינים בהתחדשות עירונית בתוך מרכז העיר. אנחנו מאמינים שזה מאפשר לכוון אוכלוסיות להגיע לשכונות הוותיקות. אם זה מרכז העיר ממש זה בדרך כלל אזורים לשימור שבהם עיקר הפיתוח האפשרי זה תמ"א 38. אם זה לא מרכז היסטורי אז אנחנו בונים".



התחדשות עירונית

תמ"א 38 עומדת להיעלם. מה יכול לגרום למבנים הישנים בערים להתחדש וגם להתחזק? אבן: "אנחנו חושבים שבעיר כמו ירושלים תמ"א 38 צריכה להמשיך. יש לנו היום תוכנית מפורטת שמאפשרת לנו לבנות בהתאם - למשל ברחביה, במושב הגרמנית ובקטמון הישנה. אנחנו מאוד שומרים על הצביון של העיר ההיסטורית - הכוונה היא לעיר העתיקה, אבל גם לאזורים שימוריים אחרים כמו נחלאת".

כרמלי: "התמ"א יצרה עיוותים ובעיות אדריכליות ושמאיות וקניניות. בתל אביב היו תוכניות שידעו לייצר התחדשות נקודתית עוד לפני תמ"א 38. תוכנית הרבעים שלנו, שמבוססת על סעיף 23, פורטת את זכויות התמ"א לתוכניות מפורטות. בעיני, כל רשות מקומית צריכה לייצר לעצמה סל כלים שמותאם ל-DNA המקומי. גם בתוך תל אביב אני יכול למצוא סוגים שונים של אוכלוסיות שמבקשות מענים אחרים. אני חושב שתפקיד התכנון הארצי זה לתת לרשויות המוניציפליות את הכלים כך שכל אחת תעוף לכיוונה".

פוריה: "תמ"א 38 לא מתאימה לכל רשות. הרבה בגלל ההיבטים של הכדאיות הכלכלית. במקומות שהם לא המרכז היה צריך לפתח כלים אחרים. ברור שההתחדשות העירונית בבאר שבע לא תבוא במגדלים. מאוד חשוב לנו לייצר פרויקטים בקנה מידה אחר, שמתחרים לסיפור של המקום. בזה אנחנו משקיעים

את המאמצים. אחד הנושאים המשמעותיים שאנחנו גילינו זה הנושא של קרקעות משלימות בתוך העיר. קרקעות צמודות דופן".

וטרמן: "תמ"א 38 הייתה נקודתית מדי. אנטי תכנון. אנחנו בחיפה פרסמנו מסמך מדיניות שמגדיר איפה אפשר לממש את התמ"א וככה אנחנו מנסים לחזק צירים עירוניים חשובים. ברור שבמסגרת תכנון נורמלי, אז גם למקומות החלשים יש סיכוי להתחדשות. אבסורד לחשוב שזו הדרך להרים מקום. לפעמים דווקא דרך מה שלא בונים, ולהזיז את הזכויות, ניתן לייצר התחדשות".



ערי מטרופולין

ירושלים, תל אביב, באר שבע וחיפה מוגדרות כערי ראשה לארבעת המטרופולינים. האם יש אפשרות לשיתוף פעולה אזורי?

פוריה: "באר שבע היא האלטרנטיבה העירונית היחידה במרחב. כל השכנים במרחב משתמשים בשירותים שלה על בסיס יומיומי. מעבר לזה, יש הרבה מאוד יוזמות לשיתופי פעולה. יש לנו למשל תב"ע למרל"ג משותף עם המועצות האזוריות בני שמעון ושגב שלום. לקריית המודיעין בליקית, שלא נמצאת פיזית בתוך באר שבע, תהיה השפעה מהותית על העיר: תוספת של יח"ד, היצע השירותים והתחבורה. כל פרויקט במרחב תורם להצלחה של העיר".

אבן: "ירושלים היא היום בסדר גודל של מיליון תושבים ובתוך כ-20 שנה היא אמורה להיות משהו כמו מיליון וחצי. יש לזה משמעות רבה מבחינת היקפי הבינוי שהעיר צריכה לקחת על עצמה. כל המטרופולין הולך לגדול. אנחנו מקדמים פרויקטים משותפים עם הרשויות השכנות. עם עיריית מעלה אדומים אנחנו מקדמים פרויקט בחלל אוג, יש פתרונות תחבורתיים כמו למשל קו רכבת קלה שאמור להגיע לבית שמש. כביש הטבעת המזרחית מביא תנועה מאזור בנימין לתוך העיר".

וטרמן: "בחיפה יש כמעט 200 אלף מקומות תעסוקה".

בטירת הכרמל ובקריית אתא, מוקמים עוד ועוד מתחמי תעסוקה. אתה לא חושש מזה?

וטרמן: "אין פה משהו חריג. הכלכלה של הרצליה או רעננה לא גמרה את תל אביב. יש תפקיד למרכז המטרופוליני שאי אפשר לגנוב אותו. יש יתרון לכך שהערים בטבעת הראשונה או השנייה יש להן כלכלה חזקה. אין שום ערך לעיר מטרופולינית אם יישבי הפריפריה שלה מתדרדרים כלכלית".



אודי כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו מ-2019? בן 46, בוגר אדריכלות מאוניברסיטת ת"א ובעל תואר שני בתכנון ערים מהטכניון? נשוי + 2? כיהן כראש אגף רישוי במינהל ההנדסה של עיריית ת"א-יפו

תמר פוריה

מהנדסת העיר באר שבע מ-2019? בת 42, בוגרת לימודי אדריכלות מבצלאל ותואר שני בתכנון ערים ואזוריים מהטכניון? נשואה + 2? בעבר כיהנה כסגנית מהנדס העיר הרצליה

יואל אבן

מהנדס העיר ירושלים משנת 2019? בן 47, מוסמך הטכניון במדעים ובהנדסה אזרחית? נשוי + 2? בעבר כיהן כמנכ"ל החברה העירונית מוריה וכמהנדס החברה

אריאל וטרמן

מי צריך לשלם היטל השבחה כאשר רוכשים בעלות בנחלה

החלטת ועדת ערר קבעה שהמדינה, המוכרת של הקרקע, תשלם את היטל ההשבחה ולא הרוכשים של הנחלה, אך נראה שיכולות להיות פרשנויות אחרות
 עו"ד דוד בסון 19/9/20

רקע: חוכר אשר היוון את חכירתו, נחשב ל"כאילו" בעלים, וליתר דיוק שיעור בעלותו הוא 91%, הנובעים מחישוב דמי חכירה שנתיים. דמי חכירה שנתיים - בשיעור 5% משווי הקרקע, משולמים בריבית היוון שנתי של 5% למשך 49 שנים.

לפיכך, הבעלות היא 100%, שיעור הזכויות של החוכר הוא 91%, והיתרה שנותרת למדינה היא 9%. בעקבות הרפורמה ברמ"י (רשות מקרקעי ישראל), חלק מחוכרי הקרקע זכאים לרכוש את הבעלות בקרקע באמצעות רכישת אותם 9% מרמ"י. היו גם מקרים שהיטיבו עם החוכרים (בעיקר בדירות בבנייה רוויה או במגרשים קטנים בבנייה נמוכה) והעניקו להם את ה-9% בחינם.

מאחר שהחוכר קונה זכות בקרקע שעליה הוא משלם סכומים שונים, עבור רכישת ה-9% הנותרים עליו לשלם מס רכישה, לפי הקודקס שפרסמה רמ"י. כן קובע החוק שצריך לשלם גם מיסי חובה, ובכללם - היטל השבחה.

? המחלוקת: מאחר שבמקרה של היוון, המדינה היא המוכר שלכאורה אמור לשלם את היטל ההשבחה, נשאלת השאלה על מי יחול תשלום היטל?

במקרה שלפנינו מדובר באח ואחות שירשו מאימם משק במושב כפר שמואל ולאחר צמצום משק העזר ופיצולו לחלקות מגורים נענו להצעת רמ"י לרכוש את יתרת הזכויות בחלקה. המדינה שילמה את היטל, בגובה של 12% לרשות המקומית, במה שקרוי חלף היטל השבחה. ועדת הערר המחוזית מרכז קבעה כי המדינה כמוכרת תישא בהיטל השבחה ולא החוכר (שהוא קונה).

? המשמעות: לעניות דעתנו, אפשר היה להגיע לתוצאות אחרות.

ראשית, חוק רשות מקרקעי ישראל קובע שיש פטור מהיטל השבחה לעסקה זאת (למעט במקרים שהחוכר איננו רשום בטאבו, והוא מבקש להירשם בטאבו). לכן לגבי חוכר שרשום בטאבו ורוכש את ה-9% יש פטור תשלום היטל השבחה.

ליתר דיוק מוסיף החוק הזה, שבעסקה העתידית, יתחשבו עימו על הפטור הזה, והוא ישלם בעבור כלל הקרקע.

שנית, לטעמנו היה ראוי כי הרשות המקומית תתקש על תשלום ההיטל מצד החוכר (שהוא עדיף לה כי הוא גבוה מהיטל החלף כידוע) ותטען שהנישום שחייב לשלם את היטל הוא החוכר, שהרי על פי חוק התכנון והבנייה חוכר לדורות הוא ה"נישום" המחויב לשלם היטל השבחה.

לפי תפיסת ועדת הערר אין זה ראוי שהחוכר ישלם על מעשה שהוא לא עשה, קרי - הוא לא מכר קרקע (אלא קנה 9%) והוא גם לא בנה על הקרקע ולכן הוא לא חייב בהיטל. בכך נפלה הוועדה לטעות, כי יש מקרים שבהם עושה פלוני פעולה בקרקע של בעלים ובכל זאת, הבעלים הוא שמחויב בהיטל! כך למשל חוכר לדורות או בעלים שנותן לשוכר החנות שלו, לפתוח עסק שמחייב שימוש חורג. במקרה הזה- השוכר מבקש שימוש חורג וניתנת שומת היטל השבחה, שהחייב בה הוא הבעלים.

לכן במקרה הזה, לעניות דעתי, ניתן היה לפסוק אחרת. הואיל ומדובר בעניין תקדימי, ודאי עוד נשמע בסוגיה.

8040/0719/זא

הכותב הוא שותף במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון

קיפאון עכשיו, התוצאות אחר כך: איך ישפיע השיתוק בענף הבנייה על השנים הקרובות

יעד של 60 אלף יחידות דיור בשנה? בדיקת "גלובס" מגלה כי עד כה שיווקה רמ"י בהצלחה קרקעות ל-4,000 יחידות דיור בלבד • "אם הממשלה לא תתערב, המשבר יחריף"
 אריק מירובסקי 14/9/20

המשבר בענף הבנייה עומד בפתח, והוא בלתי נמנע. ב-2020 צפויה ירידה בהתחלות הבנייה, ושיאי הירידות יהיו ככל הנראה ב-2021 ו-2022. אז יחושו ענף הבנייה ושוק הנדל"ן במלוא הנזקים המצטברים מהמשבר הפוליטי שעובר על המדינה זה כשנתיים, שמעצים את נזקי הקורונה הכלכלית גם בתחום הנדל"ן.

1. המספרים מראים: קטסטרופה בשיווקים

2020 עומדת להסתכם כשנה קטסטרופלית מבחינת שיווקי קרקעות. מבדיקת "גלובס" עולה כי בינואר-אוגוסט שווקו בהצלחה במרכזי רמ"י קרקעות ל-4,000 יחידות דיור בלבד, לעומת קרקעות ל-35 אלף יחידות דיור בכל שנה בשנים האחרונות. גם אם אחרי החגים רמ"י תצבור תנופה של שיווקים, לא ניתן לראות אותה מגיעה אפילו למחצית מהמספרים הללו.

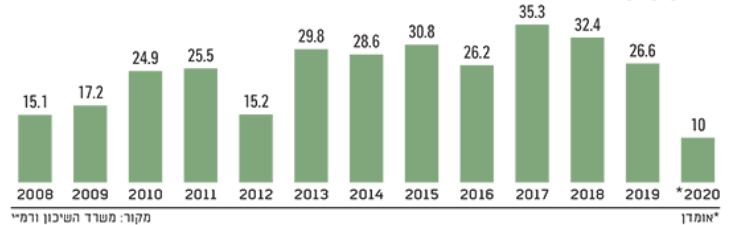
ברמ"י מעדיפים להציג את הדברים אחרת: הם כוללים בחישובים שלהם גם את היחידות שנמכרו בפטור ממכרז, ואומרים כי "ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, קיימת ירידה של כ-50% בלבד בהיקף יחידות הדיור בעסקאות שבמסגרתן הוקצו מתחמי קרקע לבנייה".

ברמ"י תולים את המצב בפוליטיקה ובקורונה גם יחד: "בהתחשב בכך שאנו מצויים ברצף של שלוש מערכות בחירות ומשבר הנגיף ששיבש באופן דרמטי את ענף הנדל"ן, הרי שהירידה בהיקף העסקאות היא בלתי נמנעת. גם היעדרו של תקציב מאושר והיעדר החלטת מועצת מקרקעי ישראל בתוקף בדבר שיווק מתחמים לדייר במחיר מופחת (מאז 30.6.20) אינה מאפשרת סגירת מכרזים בעת הזו, מניעה אשר תורמת להפחתת בהיקפי העסקאות ברבעון השלישי של השנה".

נר מסיקה, שכיהן עד לאחרונה כסגן ראש מטה הדיור באוצר, סבור שהשלכות המחל הזה ייחשפו רק בעוד כשנתיים: "לצער הרב, אם לא יחול שיפור משמעותי נראה את התוצאות ב-2022 בצורה של ירידה חדה בהתחלות הבנייה".

מסיקה מסתמך על בדיקת בנק ישראל לגבי מרווח הזמן שבין שיווקי קרקעות רמ"י לבין התחלות בנייה ומצא שמדובר בשנתיים-שלוש בממוצע. כלומר ירידה בשיווקים ב-2020 תבוא לידי ביטוי בפגיעה בהתחלות בנייה ב-2022-2023, אלא אם המדינה תתמרץ את הוועדות לתכנון ולבנייה ואת היזמים - להזדרז. כרגע זה נראה אגדה.

שיווק קרקעות לפי יחידות דיור באלפים

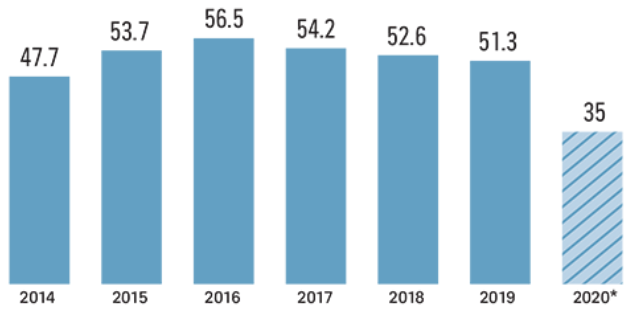


2. התחלות הבנייה: הירידה נמשכת

לא רק בשיווקי קרקע חלה צניחה. בשנים האחרונות, עוד לפני הקורונה, קצב התחלות הבנייה נמצא בירידה. ב-2016 נקבע שיא של למעלה מ-56 אלף דירות שבבנייתן הוחל. משרד האוצר הציב בשעתו יעד למינהל התכנון, להגיע למספר שנתי של 60 אלף התחלות בנייה ב-2019. ואולם ההתחלות דווקא ירדו והגיעו בשנה שעברה לכ-51 אלף. הנתונים לכל המחצית הראשונה של השנה, שכוללים את הגל הראשון של הקורונה, אמורים להתפרסם בעוד ימים אחדים.

ברבעון הראשון של השנה, התחלות הבנייה היו נמוכות יותר מאשר הממוצע הרבעוני של השנים האחרונות. על פי נתוני הלמ"ס שפורסמו היום (ב'), ברבעון השני ירדו התחלות הבנייה ב-27% לעומת הרבעון השני בשנה שעברה.

התחלות הבנייה בירידה מספר יחידות הדיור שבנייתן החלה בכל שנה, באלפים



מקור: למ"ס

*אומדן

אלה נתונים מדאיגים, אולם טובים יותר מהערכת התאחדות הקבלנים בנוי הארץ, שלפיה הירידה בהתחלות הבנייה במהלך 2020 כולה תגיע לסדר גודל של 50%-40%.

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים, טוען שמאז פרוץ המגפה, ענף הבנייה לא התאושש, ושהמדינה גם לא עשתה דבר כדי שיתאושש. "המדינה קיבלה החלטה עקרונית להביא 32 אלף עובדים פלסטינים וזרים, ועכשיו רק צריך לאשר את זה ולהביא את העובדים, כי אנחנו היום רק עם 30 אלף עובדים פלסטינים, שזה מחצית כוח האדם הנדרש. במצב כזה לא נסיים פרויקטים בזמן וגם לא נתחיל חדשים", הוא אומר. הוא מודה שאין לו מושג מתי הממשלה תאשר את ההסדר ומתי הוא ימומש. מכאן נובעת ההערכה של התאחדות לירידה החדה בהתחלות הבנייה.

הכלכלן ד"ר יאיר דוכין מהאוניברסיטה העברית סבור שאנחנו רק בפרומו: "אנחנו עדיין בשלב של רעידת האדמה, והמשבר נמצא עדיין בצד של ההיצע. כלומר היזמים עוצרים פרויקטים אם הם יכולים ונותרים עם פרויקטים שבהם בוצעו פריסייל והתחלות שיווק ובנייה. המשקיעים נכנסים להמתנה, ואם חושבים שהורדת מס הרכישה תחזיר אותם לשוק - אני לא שותף לזה. גם המשקיעים בהמתנה".

לדעת דוכין, הירידה בהתחלות הבנייה היא "פרי הבאשנים של המדיניות של כחלון לסלק את המשקיעים מהשוק באמצעות העלאת מיסי וקידום חוק מס הדירה השלישית. רצו להגדיל את הבנייה, אבל איך חשבו שזה יעבוד? הקבלנים ראו שיש להם פחות רוכשים, וצמצמו בהדרגה את הבנייה".

3. המשמעויות: עודף בפריפריה, מחסור במרכז

"השילוב ההרסני בין גניף הקורונה, לבין המצב הפוליטי המורכב, ולבין היעדר תקציב מדינה מאושר, הובילו לכך שהיקף השיווקים של רמ"י נכון להיום נמוך בצורה משמעותית, במיוחד בהשוואה ל-2016 עד 2019 (תחת פעילות מטה הדיור הלאומי)", אומר מסיקה. אבל מספר התחלות הבנייה של דירות אינו הפקטור היחיד שיש לבחון, אלא גם איפה הן הולכות להיבנות, וכאן מסתמן כשל שבגללו יבנו יותר מדי דירות בפריפריה - ופחות מדי דירות באזורי הביקוש.

בשנים האחרונות המדינה עודדה שיווקים נרחבים של קרקעות מדינה בפריפריה, מה שהקפיץ מאוד את הבנייה באזורים שהציבור אינו מעוניין בהם ויצר מלאי עודף. כך ראינו למשל יותר מ-1,000 דירות מחיר למשתכן שנתרו בלי רוכשים גם אחרי כמה הגרלות, והוצעו לרכישה בשוק החופשי.

כמה דירות צריך איפה? על פי נתוני הכלכלנית הראשית באוצר, במשך רוב העשור הקודם, מספר העסקאות לרכישת דירות שבוצעו בפריפריה (אזורי הצפון, הדרום וחיפה) הגיעו ברוב הזמנים ל-35%-30% מכלל העסקאות, ובשנים האחרונות התקרבו יותר ל-40%. אפשר להניח שהנתונים האלה מייצגים את הביקוש.

לעומת זאת, התחלות הבנייה בפריפריה הגיעו לשיא של 49% מכלל התחלות בארץ, וירדו לרמה של 45% בעשור שעבר. קל לראות כי עדיין היקף הבנייה בפריפריה עולה בהרבה על הנוחץ, ועל פי מספר היתרי הבנייה שהונפקו ברבעונים האחרונים של 2019 והראשון של 2020, אנו צפויים להמשיך המגמה הזו במהלך השנה הקרובה לפחות. ההפרשים בין הבנייה המתוגברת בפריפריה לביקושים האמיתיים לדירות שם, עשויים לנבא רק דבר אחד - המשך פתיחת פערי מחירים בין המרכז לפריפריה.

4. התחדשות עירונית: פרויקטים תקועים

בהיתן העובדה שיש פחות שיווקי קרקע, אפשר היה לצפות שהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית יגדלו, אולם על פי ניתוח בנק ישראל, בשנה שעברה הנתון הזה ירד אחרי כמה שנים של עלייה רצופה. בעוד שב-2018 נרשמו 8,700 התחלות בנייה בהתחדשות עירונית, בשנה שעברה נרשמו רק 8,600.

"כשמניחה להתכונן החל לקדם את סיומה של תמ"א 38, הזהרנו שהדבר יתמרץ עירונית לתקוע פרויקטים עוד יותר", אומר סרוגו. "ואכן ראינו מה שקרה ברמת גן, בגבעתיים, בהרצליה. לדעתנו גם כאן יירשמו ירידות גדולות בנתונים. אני גם לא רואה את החלופה מאושרת כל כך מהר בכנסת".

5. מסתכלים קדימה: שילוב הרסני בין הפוליטיקה לקורונה

מכל כיוון שלא מסתכלים על זה, לא נראה שהמדינה עושה צעדים להגדלת ההיצע. ראשית, מטה הדיור שנועד לטפל בהגדלת ההיצע, אמור היה לעבור לרשותו של ליצמן, אולם כפי שפורסם ב"גלובס", ליצמן יותר עליו, המטה פורק ועובדיו פוזרו. חלקם סיימו לעבוד בשירות הציבורי. ליצמן עצמו הפטר בינתים מהתפקיד במחאה על סגר שמתוכנן בחגים.

שנית, ליצמן אמנם הציג לאחרונה תוכנית חדשה, "דיור במחיר מופחת", שאמורה להחליף את "מחיר למשתכן" ואושרה בשבוע שעבר במועצת מקרקעי ישראל, ואולם גם תוכנית זו חסרת משמעות כרגע. היא תלויה בתקצוב ממשלתי, שעדיין לא אושר ושלא ברור מתי יאושר. כך שאין כרגע תוכנית מתפקדת שמאפשרת לשווק קרקעות. בינתיים הגיש

"הדבר היחיד שהתוכנית של ליצמן עשתה בשלב הנוכחי היה לשחרר מכרזים לקרקעות יקרות במרכז הארץ, שאמורות להיות משווקות לכל המרבה במחיר. לכל היתר אין שום משמעות. להפך. ייתכן שאם

ליצמן היה מודיע לאוצר שהוא לא ישווק קרקעות יקרות שיכניסו כסף למדינה עד שלא יאושרו תקציבים למימוש ההגרלות האחרונות של מחיר למשתכן ולמימוש התוכנית שלו - הנושא של היצע הדיור היה מקודם, והיו מתירים את הפלונטר של מחיר למשתכן", אומר גורם שמעורה בדברים.

ואולם צריך לקחת בעירבון מוגבל את משבר הקורונה והשפעתו על צד הביקוש, ואפשר ללמוד על כך מהפופולריות של דירות מחיר למשתכן. להגרלה חוזרת שנערכה בחודש שעבר לדירות "מחיר למשתכן" נרשמו 17 אלף משקי בית. ונראה כי למרות הקורונה והמצב הכלכלי במשק, ציבור הזכאים "מתנפל" על דירות, וכי אם היו מקדמים ומתקצבים את יתר ההגרלות שנותרו למחיר למשתכן - הדבר היה מעודד את הבנייה וגם פותח את פקק התנועה בדרך לסיום התוכנית ולהתחלת מימוש התוכנית של ליצמן.

"שר השיכון יצא בתוכנית, אבל אין כלום. אתה לא רואה אותה מתקיימת בכלל בזמן הקרוב", אומר סרוגו. "אם אתה מסתכל על ענף הבנייה, כל מה שאתה רואה זה חוסר ודאות מוחלט. אין חוק הסדרים, אין תיקוני חקיקה, אין תקציב, אין רפורמות והכול נדחה. אם יהיו בחירות במרץ בשנה הבאה, כפי שרבים סבורים, הממשלה תוקם ותתחיל לתפקד עם תקציב מאושר רק לקראת אמצע 2021".

דוכין: "אם הממשלה לא תתערב, המשבר עלול להחריף דרמטית. הביקושים ירדו מאוד, ובעקבותיהם גם המחירים, ואז התחלות הבנייה יירדו בגלל המיתון".

ברמ"י מביעים תקווה כי אישור מסלולי השיווק לדיור במחיר מופחת וגם סוגיית התקציב להמשך סבסוד הפיתוח והמענקים יבואו לידי פתרון בשבועות הקרובים. "אנו שוקדים בימים אלו על מנת להבטיח האצה והגברה של היקפי שיווק משמעותיים יותר ברבעון האחרון של 2020 על מנת להדביק את הפערים שנוצרו ככל הניתן".

תוכנית השימור של ר"ג הופקדה: כוללת 287 בניינים ו-112 אתרי נוף

אחרי תל אביב, גם השכנה רמת גן מתקרבת לתוכנית שימור מבנים משלה • במרבית המבנים שהוכנסו לרשימה, ניתן יהיה לשלב בנייה חדשה, כתמריץ כלכלי
 גיא נרדי 13/9/20

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב הפקידה בתנאים את התוכנית לשימור אתרים ברמת גן. במסגרת התוכנית הוגדרו 112 אתרי נוף ו-287 מבנים לשימור. כן כוללת התוכנית מנגנונים כלכליים ליישום השימור, ו"זאת במטרה לאפשר לשימור לשמש כמנוף להתחדשות עירונית, להזקק את הייחודיות של העיר ולחשוף את הציבור הרחב לאתרים בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית ונופית, מהרמה המקומית ועד לרמה הלאומית", נכתב במסמכי תוכנית השימור החדשה.

התוכנית, שהוכנה ע"י צוות בראשות האדריכל דודי גלור ושכלל גם את אדריכלות השימור נעה שק, ענת בן מנחם והשמאי אריה קמיל, קובעת רשימת אתרים המסווגים לשלוש דרגות שימור. הקטגוריה הראשונה, היא שימור מדרג א', והיא 15 מבנים. הכוונה למבנים שיעברו שימור מחמיר ולא ניתן להוסיף בהם בנייה. בין המבנים ניתן לציין את לשכת בן-גוריון במטכ"ל (בית יוסף בז'רנו) ברחוב ז"ר 5. מדובר במבנה בדרגת חשיבות לאומית בתכנון האדריכל בנימין צ'לנוב ואדריכל הנוף משה כבשני. בנוסף, כוללת הרשימה את בית יד לבנים בגן הבנים בתכנון פרופ' אדריכל אלפרד נוימן ואיג' פריצקר, את בית הספיראלה ברחוב צל הגבעה בתכנון האדריכל צבי הקר, ובית אהרן כהנא בקרית האמנים שבשיכון ותיקים בתכנון של האדריכל יעקב רכטר.



בנייה לצד שימור מבנים

הקטגוריה השנייה, שימור מדרג ב', כוללת 206 מבנים. לבניינים שכלולים בקטגוריה זו ניתן להוסיף קומות בשלוש חלופות: מספר זהה לזה של הקיים, כולל קומה אחת בנסיגה; תוספת קומות עד לסך כולל של 7.5 קומות, בתנאי שהתוספת נסוגה מרחק של 5 מטר מקו החזית; או תוספת קומה אחת בכל תכנית המבנה ואז תותר תוספת של קומות בנסיגה של 5 מטר עד לסך של 7.5 קומות. בין המבנים שהוכרזו כשימור מדרג ב' ניתן לציין את בית בז'רנו ברחוב אלונים 12 בתל בנימין, בית היתומים ע"ש בלובשטיין ברחוב אלימלך 7 בהר אברהם, ובית מנדלזון שמואלביץ ברחוב הרצל, במרכז העיר.

הקטגוריה השלישית, שימור מדרג ג', כוללת 26 מבנים, ומאפשרת הריסה של המבנה וציון זכר קיומו באמצעות שלט. היזם שיהרוס מבנה מקטגוריה זו, יהיה חייב להכין תיק תיעוד של המבנה. בין המבנים בקטגוריה זו ניתן לציין את בית יקים ברחוב הרא"ה 35 ובית ציר יפן ברחוב בנימין 16.

שמאי התוכנית, אריה קמיל, שליווה גם את הכנת תוכנית השימור של תל אביב, מסביר כי מדובר בתוכנית שיש לה היתכנות כלכלית. "לכל אחד מהמבנים שנקבעו לשימור (הכוונה היא למבנים בדרגת שימור ב') נתנו סל זכויות שכולל תוספת של 2.65 קומות מעבר לזכויות שיש למבנה. מה שלא ניתן לממש, ניתן לנייד למקומות אחרים. הרעיון הוא לתמרץ ולהשביח, ולא כמו שנעשה בתל אביב, שם האינטרס העיקרי היה לדאוג שזכויות המבנים הקיימות לא יפגעו. קיבלתי הוראה מהרשויות שביקשו להימנע מגל תביעות, כמו בתל אביב, ולכן התוכנית היא תוכנית משביחה שמייצרת ודאות וכלכליות".



"התוכנית הזאת היא הישג ענק"

תוכנית השימור של רמת גן היא תוכנית השימור הראשונה בארץ שכוללת גם אתרי נוף: בין אתרי הנוף שהוכרזו לשימור ניתן לציין את גן אברהם, שדרת הדקלים ברחוב הרא"ה 39 ושורת הברושים ברחוב מקדונלד 10, שבשכונת תל בנימין. בנוסף, התוכנית קובעת קטגוריה של "מתחמים לשימור", המונה 19 מקומות וביניהם הר שאול, הר אברהם, קמפוס בר אילן, כפר המכביה ובית החולים תל השומר. הכוונה היא להנחיות ייחודיות למתחמים גיאוגרפיים-היסטוריים, הנגזרות מהאופי הייחודי של כל מתחם ומתחם. למשל, מתן עדיפות להולכי רגל במרחב הציבורי, שמירת הערכים הטופוגרפיים של המתחם, או גישה עיצובית אופיינית, הכוללת שלטי רחוב, שילוט היסטורי, שילוט עסקי וכדומה.

תמר טוֹכֵלר, סמנכ"לית ומנהלת מחוז תל אביב במועצה לשימור אתרים שליוותה את הכנת התוכנית לאורך השנים, מסרה ל"גלובס" כי "התוכנית הזאת היא הישג ענק. זה התחיל כבר בסקר המבנים הראשוני שערכה אדריכלית השימור נעה שק ב-2011 וכלל לא רק רשימת מבנים אלא שכבת תרבות. התוכנית הזאת כוללת צרפים של מייסדי העיר, וילות בסגנון באוהאוס ועד ברוטאליזם. היא נעשתה, בין היתר, מתוך רצון לשפר את העיר רמת גן, לעודד את ההתחדשות העירונית ולעודד לוקאל פטריאטיזם. לנוכח בניית השכונות הפרבריות החדשות הרבות שנראות אותו דבר בכל מקום, יש חשיבות שהעיר רמת גן תשמור על הזהות שלה. בטח עיר כמו רמת גן, שהיא אחת הערים הכי מיוחדות בתכנון שלה".

בלעדי כלכליסט

הממשלה בוחנת סגירת חלק מאתרי הבנייה בתקופת הסגר

בשעות אלה נבחנים הקריטריונים שלפיהם יוחלט אילו אתרי בנייה ייסגרו. ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים: "אין סכנה בריאותית בפעילות הענף. אם ייסגר, הפגיעה בכלכלה תהיה אנושה"

אמית' גזית 24.09.20 11:36

מסתמנת פגיעה כואבת בענף הנדל"ן בכלל והבנייה בפרט. לכלכליסט נודע כי בדיונים שנערכו הלילה וממשיכים כעת נבחנת סגירה של חלק מאתרי הבנייה. בשעות אלה דנה הממשלה בקריטריונים שעל פיהם יוחלט אילו אתרי בנייה ייסגרו.

משמעות ההחלטה עיכוב רב במסירת דירות ובהשלמת פרויקטי בניה אחרים, וחשש כי הדבר יניע כדור שלג שיגרום לפגיעה בחברות הבנייה, ואולי אף בבנקים שהעניקו להן אשראי.

קראו עוד בכלכליסט:

- נתונים ראשונים מציגים ירידה בהתחלות הבנייה ברבעון השני של 2020
- תוצאות אמות נשחקו והתחזיות הונמנו, אך מירוץ הבנייה נמשך
- זינוק בדרישה לעבודות החיוניות - חקלאות, בנייה וסיעוד

לאור הדיונים שיגר הלילה ראול סרוגו נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ לראש הממשלה בנימין נתניהו הודעה ובה קרא לו "לשמור על ענף הבנייה והתשתיות והתעשיות הנלוות עובד וחיוני!! (כמו בסגר הקודם)". סרוגו טען בהודעתו כי "אין סכנה בריאותית בפעילות הענף. עובדי הבניין אינם באים במגע עם האוכלוסיה. אתרי הבנייה מבודדים וסגורים לציבור. לעומת זאת, הפגיעה בכלכלה מסגירת הענף היא אנושה. סכנה ליציבות המערכת הבנקאית שחשופה באשראי של כטריליון שקל לענף; יתווספו 300 אלף מובטלים המועסקים בענף; יושבתו פרויקטים לאומיים בתחום התשתית, התחבורה והבטחון שאסור שייפסקו; אבקש את עזרתך ככל הניתן לשמור על ענף הבנייה והתשתיות חיוני ופועל".



צילום: אוראל כהן

ראול סרוגו נשיא התאחדות הקבלנים. "פגיעה אנושה בענף הבנייה"

לסגר השלכות נרחבות על הענף: בין היתר, על פי חוק, חברת בנייה חייבת לשלם פיצויים ללקוחותיה על עיכוב של יותר מ־60 יום במסירת דירה. גובה הפיצוי הוא 150% משכר הדירה באזור, ואם הן מתעכבות ביותר מ־60 יום הן נדרשות לשלם אותו רטרואקטיבית עבור כל תקופת העיכוב מהיום הראשון. כמו כן, לחברות הבנייה יש עלויות קבועות של החזקת אתרי בנייה, גם כשאלה אינם פעילים. ההערכות הן כי כל יום של השבתה יעלה לענף 100-130 מיליון שקל. בנוסף, ענף הבנייה הוא צרכן האשראי המסחרי הגדול במשק: האשראי שקיבלו חברות הבנייה מהבנקים הוא 88 מיליארד שקל, שהם 11% מתיק האשראי המסחרי של הבנקים. עיכוב בהשלמת הפרויקטים יאלץ את החברות להגדיל את ההלוואה שלקחו מהבנק, ומכאן להגדיל את עלויות המימון.

אם לא די בכך, הרי שבסגר צפויה צניחה של מספר הדירות שימכרו חברות הבנייה. בשיאו של הסגר הקודם במרץ נרשמה צניחה של יותר מ-40% במכירת דירות חדשות בהשוואה למרץ 2019.

התסריט הזה יחד עם עצירת הענף והתייקרות האשראי עלול לגרום לקשיי מזילות לחברות הבנייה, ואף לחדלות פירעון.

על אף שהענף הוגדר חיוני בסגר הראשון הוא ספג פגיעה קשה, גם משום שלתקופה ארוכה קונים הדירו רגליים ממשרדי המכירות, אך גם בשל ירידה חדה במספר הפועלים הפלסטינים, וכן עיכובים במוצרים מיובאים הנחוצים לבניה.

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

ממינהל התכנון לשוק הפרטי בלי תקופת צינון

הנציבות אישרה למתכננת הוותמ"ל היוצאת דקלה פרסיקו להתמנות לסמנכ"לית ICR בנימוק שהחברה חדשה. אלא ש-ICR הוא רק שם חדש למנרב פרויקטים הוותיקה

אמיתי גזית 23.09.20 07:50

ממינהל התכנון לשוק הפרטי בלי תקופת צינון. הלשכה המשפטית במינהל התכנון איפשרה למתכננת הוותמ"ל לשעבר דקלה פרסיקו לוותר על תקופת צינון ולהתמנות לסמנכ"לית ICR של ישראל קנדה והאחים נקש. ל"כלכליסט" נודע כי חוות הדעת המשפטית של הלשכה קבעה ש-ICR היא חברת נדל"ן חדשה, ולכן אין חשש כי פרסיקו עסקה בעניינים הנוגעים לחברה. אלא ש-ICR הוא רק שם חדש לחברה הוותיקה מנרב פרויקטים, שנוסדה ב-1989 ומנייתה נסחרת בבורסה מאז 2017, [ובילי האחרון במכרה לשותפות של ישראל קנדה והאחים נקש](#) בעסקת ענק של 575 מיליון שקל. בנוסף לכך, גם לבעלות השליטה בחברה-הבת, ישראל קנדה ונקש, פעילות נדל"ן ענפה.

קראו עוד בכלכליסט:

- [טלטלה במנהל התכנון: מתכננת הוותמ"ל עוברת לשוק הפרטי](#)
- [מינהל התכנון דורש לשמר שטחים פתוחים המהווים "מסדרונות אקולוגיים"](#)
- [במינהל התכנון מאותתים: שוק הדיור בדרכ לעליית מחירים](#)



צילום: אלכס קולמוסיקי

דקלה פרסיקו. לא מן הנמנע שבתוכניות שקודמו בוותמ"ל היו זכויות למנרב פרויקטים

על פי חוק הגבלות לאחר פרישה, חלה על עובד ציבור תקופת צינון של שנה מיום פרישתו ועד לתאריך שבו מותר לו לעבוד בחברה פרטית, אם במסגרת עיסוקו הקודם קיבל החלטות המשפיעות על אותה חברה. הגוף שמוסמך לקצר את תקופת הצינון הוא הוועדה למתן היתרים על פי חוק שירות הציבור. חוות הדעת של יועמ"ש מינהל התכנון ונציבות שירות המדינה שכנעו את הוועדה לוותר על תקופת הצינון.

פרסיקו הובילה את הוותמ"ל מיום שנוסדה ב-2014 ועד פרישתה ב-20 באוגוסט. הוותמ"ל היא ועדת-על שקיבלה סמכויות כשל מוסד התכנון העליון, במטרה לאשר במהירות תוכניות בנייה למגורים. התוכניות שמוגשות לאישור הוותמ"ל נערכות רק על ידי גופים ממשלתיים, ובהם בעיקר רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. מאן שפרסיקו לא עסקה ישירות בתוכניות שיזמה וקידמה מנרב פרויקטים, אך בהחלט יכול להיות כי בתוכניות שיזמה המדינה וקודמו בוותמ"ל היו לחברה זכויות.

על פי הודעת החברה, פרסיקו תנהל את הליכי התכנון משלב ייזום התוכניות ועד השלמת הוצאת היתרי הבנייה, ובכלל זה תוביל תהליכי תכנון אל מול הרשויות המקומיות וועדות מחוזיות. ל-ICR יש 13 פרויקטים בשלבי תכנון, שברובם היא עתידה להגיש לאישור מוסדות התכנון תוכניות חדשות שמוסיפות זכויות בנייה הנאמדות במאות מיליוני שקלים. בפרויקט ברחוב הרברט סמואל בתל אביב למשל, שבו תוכנית מאושרת ל-3,600 מ"ר מגורים, החברה מבקשת להגדיל ל-12 אלף מ"ר. באשדוד החברה מבקשת להמיר 21 אלף מ"ר תירות נופש ל-300 דירות ו-350



מימין: ברק רוזן ואסי טוכמאייר, בעלי השליטה בישראל קנדה. 13 פרויקטים בשלבי תכנון
חדרי מלון. עם זאת, בשנים שבהן פועלת הוותמ"ל נוצרה יריבות בינה ובין ועדות המחוזיות, כך שאין ודאות שפרסיקו
תקבל יתרון לא הוגן באותן ועדות.

מנציבות המדינה נמסר: "על פי חוות דעת של יועמ"ש הוותמ"ל, לפרסיקו או לעובדים הכפופים לא היו סמכויות
החלטה או המלצה על הענקת זכות לחברות ICR ומנרב פרויקטים. לפיכך נקבע שמגבלת הצינון אינה חלה בעניינה".

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