

למה אנחנו סובלים מבירוקרטיה? מה יעלה בגורל הפריפריה? איך אפשר לספק את הביקוש לדירות? מתי סוף סוף נוכל להוציא היתר בזמן הגיוני? שרת הפנים איילת שקד משיבה לשאלות נוקבות של בכירי ענף הבנייה

ככל שזה יצלח וישפר את לוחות הזמנים, לצד שמירה על איכות הביצוע - היקף וסוג הפרויקטים בהליך זה יתרחבו. חוק ההסדרים לא נותן מענה הוליסטי לתחום, ולכן בכוונתי לפעול לתיקונים נוספים בחוק.

רוני מזרחי / יו"ר לשכת קבלני ישראל

מה עמדתך באשר לתוספת שבס-כחלון, שאיפשרה לחברות הבנייה להגדיל את מספר הדירות בפרויקטים שהן מקימות בשיעור של עד 30% - שיחולק ל-20% למחיר למשתכן מסובסד ו-10% לשכירות ארוכת טווח מסובסדת, מבלי שלוועדה המקומית תהיה יכולת לה-תנגד.

תוספת משמעותית של יחידות דיור בהליך של הקלות מצמצמת את הוודאות ליזם. רק בדיון בוועדה המקומית נודע ליום האם התוספת ניתנה. הליך הכולל הקלות הוא גם ארוך משמעותית, מאחר שהוא פתוח להתנגדויות הציבור, וניתן לערער על ההחלטה לוועדת הערר. חיסרון נוסף של מוסד ההקלות הוא שתכנון באמצעות היתרי בנייה יביא למצב שבו הרשות המקומית תתקשה לספק את שטחי הציבור והתשתיות הנדרשים, לאור העובדה כי בהליך הרישוי לא ניתן להוסיף שטחי ציבוריים.

רם מרש / יו"ר התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל

איכות התכנון בישראל בבעיה. ממשלת ישראל בכלל ומשרד הפנים בפרט מעודדים תכנון דרך החור בגרוש. יש זחילה מתמדת של מתן אפשרות לעסוק בתכנון גם למי שלא הוסמך לכך. זה מסוכן ופוגע באיכות החיים של כולנו. האם את מתכוונת לשפר את המצב? השאלה מי רשאי להגיש תוכנית נמצאת כרגע בבג"ץ, ולאחר שתתקבל הכרעה בנושא המשרד יבחן את מדיניותו ויוציא הנחיות בהתאם. במסגרת הצעת החוק לרישוי עצמי, אשר מקדמת בחוק ההסדרים, מוסדר הנושא באופן חלקי, תוך שנקבע כי רק אדריכל רשוי יכול לקדם את התהליך. אין ספק כי גם נושא זה צריך להישקל בכובד ראש, ואני מתכוונת לעסוק בכך בהקדם.

פיני מלכה / מנכ"ל משותף בקבוצת מעוז דניא

מה יעלה בגורל ההתחדשות העירונית בפריפריה, שם הסיכון האמיתי לרעידות אדמה? תמ"א 38 אכן לא הניבה תוצאות בהגדלת היקף הבנייה המחוזקת בפריפריה, ככל הנראה עקב היעדר כדאיות כלכלית. אין ספק כי הממשלה תצטרך לייצר מסלולי תקצוב ותמרון כלכליים כדי לסייע לשיקום

שרת הפנים ה-28 של מדינת ישראל, איילת שקד, נענתה לקריאתנו, כמו שרים רבים לפניו, לראיון נוקב עם ראשי ענף הבנייה, שהציבו בפניה שא"ל לות מאתגרות מניסיונם האישי והיכרותם עם השטח.

ראול סרוגו / נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ

מדינת ישראל חייבת לדאוג לבניית 3 מיליון דירות ב-30 שנה. כיצד את מתכוונת להוביל את התהליכים בהיבט התכנון האסטרטגי לטווח הארוך, קיצור הליכי תכנון ורישוי והפחתת הרגולציה כך שנעמוד באתגר גדול זה?

היעד הוא לתכנן כ-2.6 מיליון יחיד ולהביא לבנייה בפועל של 1.5 מיליון יחיד. זאת מתוך תפיסה כי יש להגדיל את המלאי התכנוני, לצד מימוש מדורג של יחיד מתוך המלאי. נכון להיום יש מלאי תכנוני אשר מקודם במוסדות התכנון השונים, החל מהרשויות המקומיות דרך הוועדות המחוזיות ועד לותמ"ל, במסגרת תוכניות עבודה תלת-שנתיות. מימוש המלאי התכנוני מצריך עבודה ממשלתית מאומצת להגדלה וביצוע תשתיות תומכות מגורים - תחבורה ותחבורה ציבורית, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכדומה, וכן סיוע בהקמת מבני ציבור, לרבות גני ילדים ומוסדות ציבור וחינוך עירוניים. כל אלו יאפשרו לערים להתמודד עם הגדלת האוכלוסייה, תוך שמירה על רמת השירותים ואיכות החיים.

כדי לקדם ולהאיץ את התהליכים בשוק התכנון והרישוי יש צורך לשפר את הליכי הרגולציה והרישוי ואת יכולת כלל המערכת להביא רעיון תכנוני ליחיד בנויה. בכוונתי לקדם חקיקה ורפורמות בנושא, שתכיל ליתן לשפר ולייעל את התהליכים הקיימים. אציין כי חלק מהרפורמות כבר הוטמעו בחוק ההסדרים הנוכחי. בנוסף, בכוונתי להקים צוות במטה התכנון הלאומי בו יכהנו מומחים מהמגזר הציבורי, ולא פחות חשוב מכך, מהמגזר הפרטי העוסק בתחום, במטרה להמליץ על תיקוני חקיקה נוספים ליישום הליכי הרישוי.

חיים מסילתי / יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

האם תאפשרי הליך רישוי עצמי, כדי לשחרר את הפקת התכנוני?

הנושא כרגע מופיע בחוק ההסדרים. יישום הליכי התכנון באמצעות רישוי עצמי יתאפשר לאחר שיושגו הבנות עקרוניות עם מרכז השלטון מקומי, וכן בהבנות קונקרטריות בהתאם לסוג הבקשה להיתר הספציפית. מדובר בשינוי תהליכי משמעותי ונדרש לבדוק את אופן היישום בשטח לצד כלי בקרה, אכיפה ופיקוח.



23.7x26.56	2/2	עמוד 47	ישראל היום - נדל"ן	18/08/2021	78447379-9
לבניהפיני מלכה - מנכ"ל ובעלים משותפים של מעוז דניא - 89427					

את התכנון ויוסיף עשרות אלפי יח"ד למשק.

התעלמות מהשלטון המקומי איננה הדרך להביא לפתרונות מהירים, אלא לייצר מצב של התרסה בין הצדדים. יחד עם זאת, בהחלט צריך לשקול מתן אפשרות למסלולים מקבילים בתהליכים טכנוניים שונים, כדי שאף ועדה לא תהיה בלעדית ותקבע תנאים בלתי אפשריים. כך לדוגמה, בתזכיר החוק החליפי לתמ"א 38 תתאפשר סמכות מקבילה לוועדה המחוזית לאחר פרק זמן מסוים בו יימצא כי הוועדה המקומית איננה מקדמת את תהליכי התכנון הנדרשים.

לעניין הגבלת הרווח היזמי, עמדתנו היא שאין זה נכון לעגן בצורה גורפת את התמורה לדיירים או את הרווח היזמי של הפרויקטים. אלו צריכים להיקבע בהתאם למצב הדיירים, מיקום גיאוגרפי, רמת הסיכון בפרויקט ועוד. חשוב לזכור כי יש מקרים בהם נקבעו תקנים מג' חים, למשל תקן 21 לפינוי-בינוי, אשר בהחלט מייצר נורמה תכנונית שמוס" דות התכנון צריכים לאמץ.



צריך לשפר את הליכי הרגולציה והרישוי ואת יכולת כלל המערכות להביא רעיון תכנוני ליח"ד בנויה

רישוי עצמי יתאפשר לאחר שיושגו הבנות עקרוניות עם מרכז השלטון מקומי, בהתאם לסוג הבקשה

יגאל צ'ודנר / מנכ"ל חברת נתיבי הקמה, המתמחה בניהול הליכי רישוי וסטטוטוריקה:

איך מצפים במשרד הפנים שמער" כת רישוי זמין תשחרר את הפקק בהי"כי הרישוי, אם היא מתייחסת באופן זהה לכל בקשה להיתר, בין אם מדובר בהיתר להזנת חלון או להקמת שכונת מגורים חדשה עם 400 יחידות דיור? מדובר במערכת מקוונת להגשת היתרי בנייה, שנבנתה בין היתר על מנת לקיים הליכי רישוי שקופים מבחינת לוחות זמנים. יחד עם זאת, ועדה מקומית יכולה לתעדף פרויקטים גדולים מול פרויקטים קטנים. מכל מקום, בכוונתי לב" חון את המערכת ואת כלל הנושאים הקשורים בכך, במסגרת הצוות שיוקם על ידי במטה התכנון הלאומי.

שגיא ניב / מנכ"ל פארק עתידיים תל אביב
ראייה תכנונית נכונה צריכה לאזן היבטים של תעסוקה, מגורים, תשתיות, חינוך וכמובן נגישות תחבורתית. האם משרד הפנים יכול לעשות זאת?

פעילות הותמ"ל והוועדות המחוזיות, לצד הות"ל והוועדות המקצועיות הנוספות, מאפשרות התבוננות על התמונה התכנונית הרחבה ומהוות כלי משולב לקידום תהליכי תכנון מושכלים ואיכותיים, אשר יביאו לאיכות חיים לצד הגדלת היצע התעסוקה, החיי נוך והתחבורה הציבורית.

דני מור / מנכ"ל בסט יזום
מה את צופה שיקרה למחירי הדירות? לא ריאלי לחלוטם על ירידת מחירי דירות. אני לא חושבת שזה יקרה בשנים הקרובות, אני אומרת בכנות. אנחנו נאבקים לעצור או למתן את העלייה הנוכחית. בשנתיים האחרונות הממשלה פשוט לא בנתה מספיק, לא שיווקה מספיק, לא תכננה מספיק, ועכשיו ואנחנו משלמים מחירי יקר.



הצגת חלופה לתמ"א צילום: יוני קלברמן

חנן מור / יו"ר קבוצת more
יש אלפי יחידות דיור שניתן להוציא לבנייה בתוך חר" דשים ספורים, אבל הן תקועות עקב בירוקרטיה. כיצד בכוונתך לפעול לזירוח הליכי הבנייה?

שיפור תהליכים במשרד הרישוי הוא נושא קריטי המונח על שולחני. במקרים רבים הקשיים נובעים מצ" רכים אמיתיים של השלטון המקומי. אפעל למציאת פתרונות לרשויות, על מנת שיוכלו להתמודד עם הגיי" דול באוכלוסייה. השיח עם השלטון המקומי חיוני להי" צלחת ענף הנדל"ן וענף המגורים בפרט, שכן בסופו של יום ראש העיר הוא האחראי על קליטת התושבים החדשים במסגרות השונות, והוא זה שאמור לספק לתושביו מענה הולם.

חיים קראדי / מנכ"ל פרשקובסקי מיניבים
מה עמדתך בנושא רפורמת הארנונה?

כחלק מרפורמת ביזור הסמכויות שאביא בקרוב, צוות בראשות מנכ"ל המשרד ובשיתוף אגף תקציבים יבחן גם את הנושא החשוב הזה. אין ספק שנדרש טי" פול רוחבי בנקודה זו. המצב הנוכחי מביא לכך שערים רבות מעדיפות שטחי תעסוקה נוספים, אשר משפרים את מעמדה הכלכלי של הרשות המקומית, ומתנגדות לתוספת מגורים. זאת גם במקרים בהם העיר כבר משו" פעת יותר מהצורך בשטחי תעשייה. יחד עם זאת, יש לגשת לנושא בחרדת קודש ובשיתוף פעולה עם ראשי הרשויות. בעת הזו אני מבקשת להימנע מנטל כלכלי נוסף על הציבור.

איל הנדלר / יו"ר קבוצת נענע
מאחר והליכי התכנון כה ארוכים, כולל כפילויות וני" גודי עניינים בין הוועדה המקומית למחוזית בכל הקשור להתחדשות עירונית, מדוע שלא יופקעו סמכויות תב"ע מהוועדות המקומיות ויועברו רק למחוזיות, תוך הגבלת לז"ז של שנה מיום הגשת הבקשה? הכל תוך קביעת קריטריונים ברורים של 12 מ"ר תוספת מקסימלית לש" טחי דירות קיימות והגבלת רווח יזמי ל-16%. זה ייעל

הפרטי לחזור לאזורים גיאוגרפיים בהם אין היתכנות כלכלית לקדם פרויקטים במצב הנוכחי. גם בנושא זה בכוונתי לטפל בהקדם.

יוסי אברהמי / הבעלים של קבוצת אברהמי
האם תקלי על היוזמים בהליכי הבנייה האינסופיים, שבסופו של דבר רוכשי הדירות משלמים עליהם? המעבר מתוכנית מאושרת לבנייה בפועל הוא ללא ספק אחת מנקודות החולשה המשמעותיות בהן צריך להתמקד. כפי שהבהרתי, והדבר אף יעוגן ככל הנראה בחוק ההסדרים, לצורך כך יוקמו צוותים ייעודיים במטה התכנון הלאומי, שיידרשו למקד את הבעיות המהותיות ביותר בתהליך ויציעו רפורמות ותיקוני חקיקה להסרת החסמים. הצוות יכלול את נציגי כלל גורמי הפיתוח הציבוריים והפרטיים, וכמובן את נציגי הרגולטורים השונים והשלטון המקומי.

ניר מטיקה / סמנכ"ל מטה הדיור הלאומי לשעבר
כיצד משרדך מתכוון לייצל את תהליך הוצאת ההית" רים, שמהווה כיום את אחת החוליות החלשות במשרד הרישוי?

בכוונתי להגיש תוכנית סדורה שעניינה קיצור הליכי הרישוי. חלקים מהתוכנית כבר הוטמעו בחוק ההסד" רים - ביטול מוסד ההקלות ומתן אפשרות מסוימת לרי" שוי עצמי. ביטול מוסד ההקלות יביא לקיצור משמעותי של הליכי הרישוי, שכן הוא יעניק ודאות וימנע עררים מיותרים. גם הליך הרישוי העצמי אמור להביא לקיצור ההליכים. כבר בחודשים הקרובים בכוונתי להציע תי" קונים נוספים, שמטרתם לייצל את ההליכים. לצד רפורמות אלו מקדם מינהל התכנון עבודה שע" גיינה אופן כתיבת תוכניות (תב"עות), בצורה שתקל על הליכי הרישוי. מסקנות ראשוניות בנושא זה יופצו בקרוב. מינהל התכנון מקדם שורה של שינויים לתקנות הרישוי, במטרה להפחית את הרגולציה במקום שני" תן. לדוגמה, הרחבת פטור מהיתר לתעשייה, שהוחלט לאשר במועצה הארצית ונמצאת לקראת פרסום.