

ענף הבנייה
והתשתיות
תכנית עבודה
למשלה ולכנסת ה-23



התאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

טבלת
חקיקה

פירוט
התכנית

תמצית
מנהלים

ציבור הקבלנים בישראל הוכיח משך עשרות שנים כי הוא נכון לכל האתגרים והמשימות הלאומיות שהוטלו עליו. בשנים הקשות שבהן התמודדה ישראל עם סוגיות כלכליות וחברתיות מורכבות כגלי עלייה ומשברים כלכליים, היה ענף הבנייה והתשתיות גורם "חילוץ" שהתייצב לצד הממשלה לפתרון האתגרים והמשימות.

מדינת ישראל נמצאת בצומת דרכים, אנו מתמודדים עם אחד המשברים הכלכליים הגדולים והמורכבים אי פעם, עמם נדרשנו להתמודד כפרטים וכאומה. ענף התשתיות והבנייה יכול להיות "הקטר" שימשוך את המשק כולו ליציאה מהמשבר הכלכלי ובלבד שקברניטי המשק יאמצו תכנית פעולה אסטרטגית במסגרתה תואץ הפעילות בענף הבנייה והתשתיות.

בעמודים הבאים רכזנו את עיקרי תוכנית "התאחדות הקבלנים בוני הארץ" להתמודדות עם אתגרי הדיור והתשתיות הלאומיות. אנו מזמינים אתכם לעיין בנתונים וללמוד את התכניות וההצעות ולאמץ כבסיס לתוכניות העבודה של המדינה בתחום חשוב זה לשנים הבאות. מצב ענף הבנייה והתשתיות נוגע לכל אחת ואחד מאזרחי ישראל. אנו וילדינו זכאים לדיור, לשירותים ציבוריים, לתשתיות לאומיות ואורבניות המתאימות למדינה מפותחת, כמו ביתר מדינות ה-OECD ובידינו לעשות זאת.

אני סמוך ובטוח, כי שיתוף הפעולה בין התאחדות הקבלנים בוני הארץ וממשלת ישראל והרחבתו, תוך הגדרת תוכניות ויעדים ברורים ומדידים כמוצע במסמך זה, יביאו בשורה אמיתית לאזרחי המדינה בפתרון המשבר הכלכלי, בהעלאת איכות החיים ובהבטחת צמיחה ואיתנות כלכלית למדינה.

בברכה,

ראול סרוגו, נשיא

התאחדות הקבלנים בוני הארץ - מי אנחנו?

הארגון היציג היחידי של הקבלנים בישראל



ההתאחדות מייצגת כ-3,000 קבלנים בתחומי דיור, בינוי ציבורי, תשתיות (כבישים, נמלים, מחלפים, מינהור וכיוצ"ב), שיפוצים



קיימת כבר 71 שנים



ארגון גג ארצי אליו מסונפים 14 אירגוני קבלנים בפריסה ארצית מדרום ועד אילת



רשימת הארגונים:

ארגון אשדוד והשפלה

ארגון אשקלון

ארגון באר שבע

ארגון מחוז דן

ארגון השרון והשומרון

ארגון חולון

ארגון חיפה

ארגון ירושלים

ארגון נתניה

ארגון פתח תקווה

ארגון הקבלנים והבונים מחוז צפון

ארגון ראשון לציון

ארגון רחובות

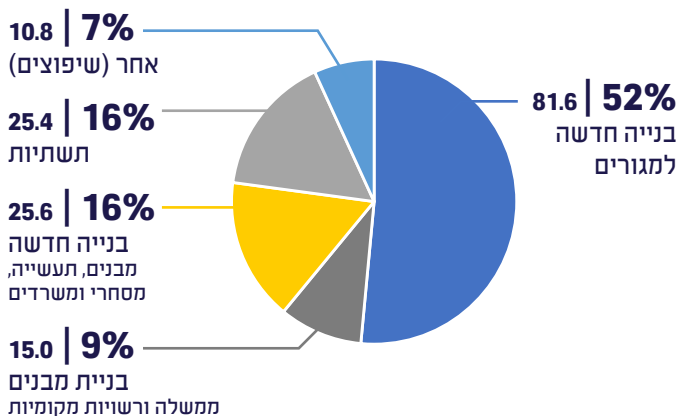
ארגון תל אביב



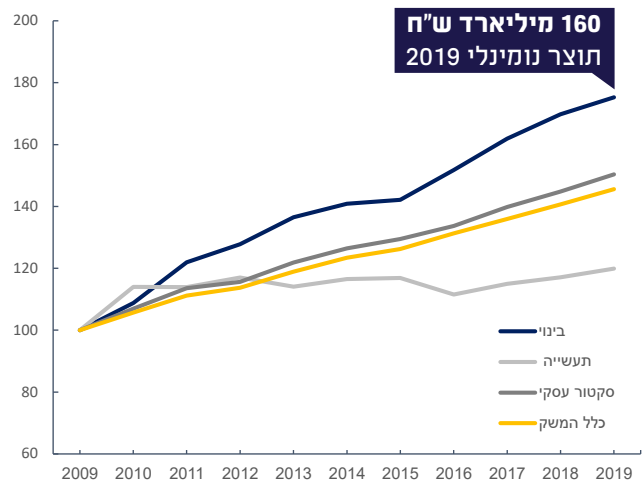
ענף הבנייה והתשתיות = "הקטר" של המשק

- חלקו של ענף הבנייה והתשתיות מהתמ"ג הינו כ-160 מיליארד ש"ח המהווים כ-11.2% במונחי השקעה מקומית גולמית.
- צמיחת תוצר ענף הבנייה בעשור האחרון היתה **הגבוהה מבין ענפי המשק!**
- בענף 205 אלף עובדים ועוד 150 אלף עובדים בתעשיות הבנייה. סה"כ 355 אלף מתפרנסים מהענף.

התפלגות ההשקעה המקומית בגולמית בבנייה 2019 מיליארדי ש"ח / מחירים שוטפים



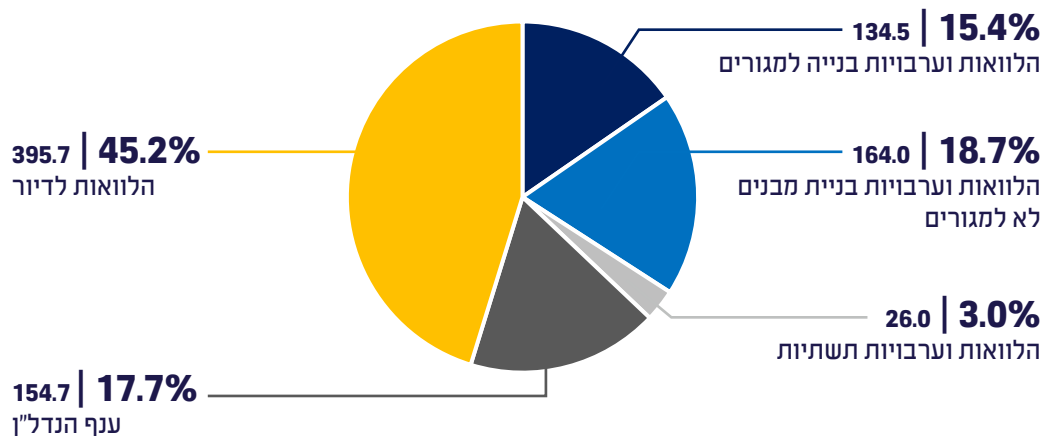
התפתחות התמ"ג לפי ענפים*



*מקור: למ"ס

אשראי בנקאי - 875 מיליארד ש"ח

התפלגות אשראי וערבויות בנייה, נדל"ן ודיור - 875 מיליארדי ש"ח



משק

יציבות ענף הבנייה = יציבות המערכת הפיננסית במדינת ישראל (בנקאית/מוסדיים)

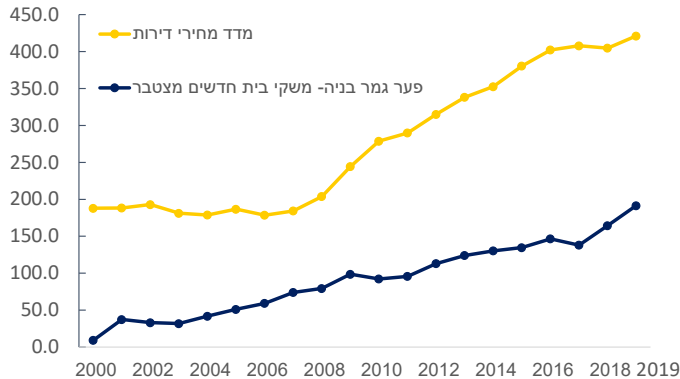
משבר הדיור

בישראל חסרות כ-190 אלף דירות!

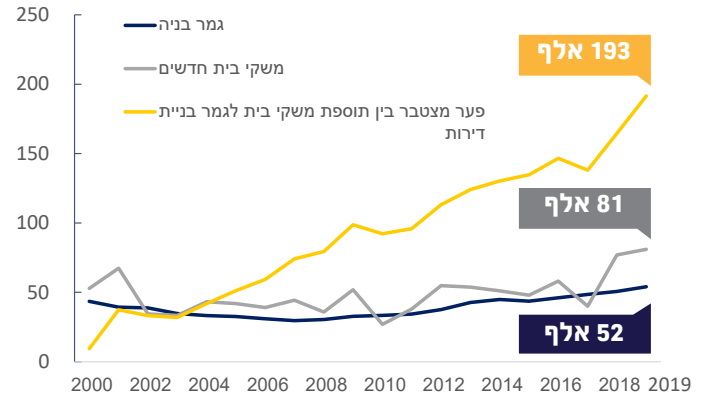
מחסור בדירות = עליית מחירים.

מחסור הולך וגדל זה, הוא בין הגורמים המשמעותיים לעליית מחירי הדיור מאז 2009.

פער בין גמר בניית דירות למשקי בית חדשים ומדד מחירי הדירות אלפי יח"ד / מדד מחירי הדירות*



פער מצטבר בין גמר בניית דירות למשקי בית חדשים אלפי יח"ד



*מקור: למ"ס



הקפיצה
במחירי הדירות
חלה במקביל
לגידול המחסור
בדירות

50,000

יח"ד

גמר בנייה

לעומת כ-

כ-80,000

משקי בית

נוספים



+3.2%

שיעור השינוי

במספר משקי בית

בשנתיים האחרונות חסרות
בכל שנה

כ-30,000 דירות

תחזית הריבוי הטבעי של אזרחי המדינה מצביעה על כך שבשנת 2050 יחיו בישראל כ-16-18 מיליון תושבים. לטובת כך יהיה צורך לבנות עוד כ-3 מיליון דירות = הכפלת מספר הדירות הקיימות כיום במדינת ישראל.

ככל שמגמת העלייה לישראל תגבר כתוצאה מתהליכים גלובאליים, הביקוש יגבר והפער בין הדירות הנחוצות לאלו הנבנות יגדל, דבר שיגביר את הלחץ על עליית המחירים.

נתון זה מחייב את הממשלה בהכנת תכנית אסטרטגית שמתוכה יגזרו פעולות קצרות טווח, שיאפשרו עמידה בביקושים העצומים לדיור ונקיטת שורת צעדים נוספים, לעידוד תחום ההתחדשות העירונית ודיור להשכרה.

כדי לענות על המחסור הקיים והצורך הצפוי בדיור יש לבנות לפחות 70 אלף יחידות דיור בשנה.



איך עושים זאת:
יעד של 70,000
יחידות דיור בשנה,
לשנים הקרובות



המשמעות:
צריך לבנות
3 מיליון דירות

אוכלוסיית ישראל
צומחת ותכפיל
את עצמה תוך 28 שנים

אז איך פותרים את המחסור בדירות ואת עליות המחירים?

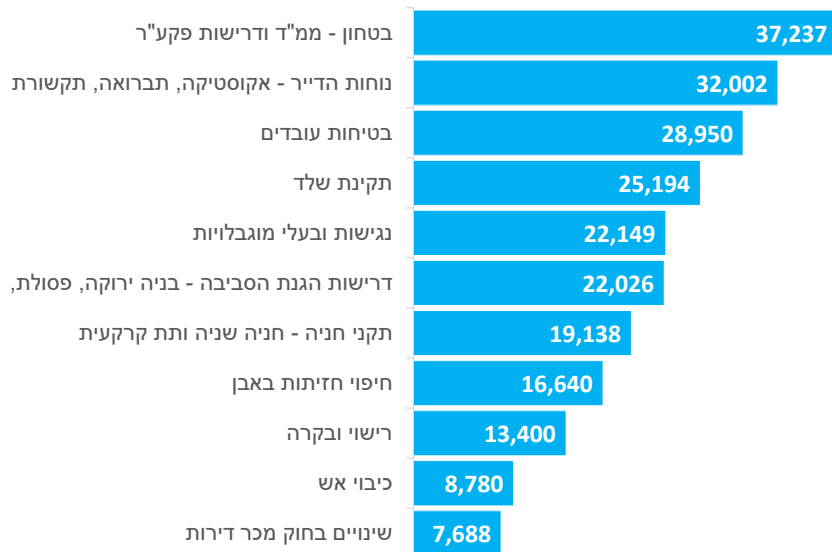
1. מגדילים את היצע הקרקעות לבנייה

- הפשרת קרקעות מדינה ותכנון של 4.5 מיליון דירות על מנת לעמוד ביעד בנייה בפועל של 3 מיליון דירות, מתוכן מיליון דירות בהתחדשות עירונית. למידע נוסף - ראה פסקה 1.1.1
- הקמת 2 מטרופולינים חדשים, בגליל ובנגב, עם צפיפות מינימלית בבנייה רוויה של 10 יחידות דיור לדונם ברוטו, בכדי להתגבר על החסמים הקיימים בהרחבת ישובים קיימים.
- בכל מטרופולין יש לבנות תשתיות מלאות של מבני ציבור, תעסוקה ותחבורה שיבטיחו איכות חיים גבוהה ובטחון תעסוקתי למתגוררים בהם, דבר שיעודד ביקושים למעבר למטרופולינים החדשים. למידע נוסף - ראה פסקה 1.1.1
- נדרש לקדם ולזרז את תכנון הקרקעות למגורים ולקצר באופן דרמטי את הליכי התכנון והרישוי למגורים, כדי לעמוד ביעד התחלות בנייה בהיקף של 70 אלף עד 100 אלף יח"ד בשנה.
- עידוד בנייה להשכרה בהיקפים גדולים כמוצר תחליפי לרכישה. למידע נוסף - ראה פסקה 1.1.5

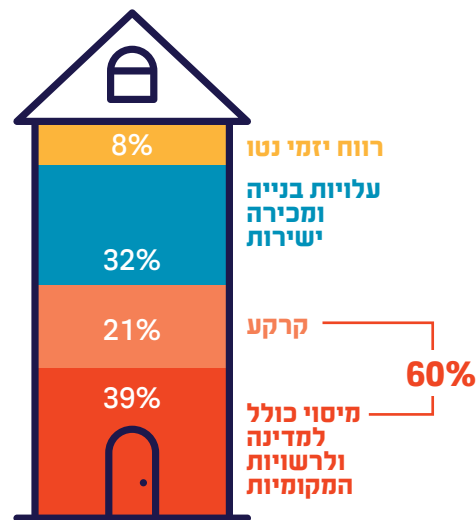
2. מורידים את העלויות הממשלתיות ממחירי הדירה

• כבר כיום נתח המדינה והרשויות המקומיות במחיר הדירה מגיע לכ-60%

תוספת עלויות תקנים ורגולציה בבניית דירה ממוצעת* סה"כ 233 אלף ש"ח



התפלגות מחיר דירה חדשה, במחיר 1.7 מיליון ש"ח דירת 4 חדרים טיפוסית



*לשנים 2000-2020

3. מקצרים ומפחיתים בירוקרטיה ורגולציה בהליכי רישוי בנייה

עודף הרגולציה והבירוקרטיה גורם להתמשכות תהליכי התכנון והרישוי, מוביל לעליית מחירי הדירות בעשרות אלפי שקלים לכל דירה ומעכב בנייתן של מאות אלפי יחידות דיור חדשות/בהתחדשות עירונית.

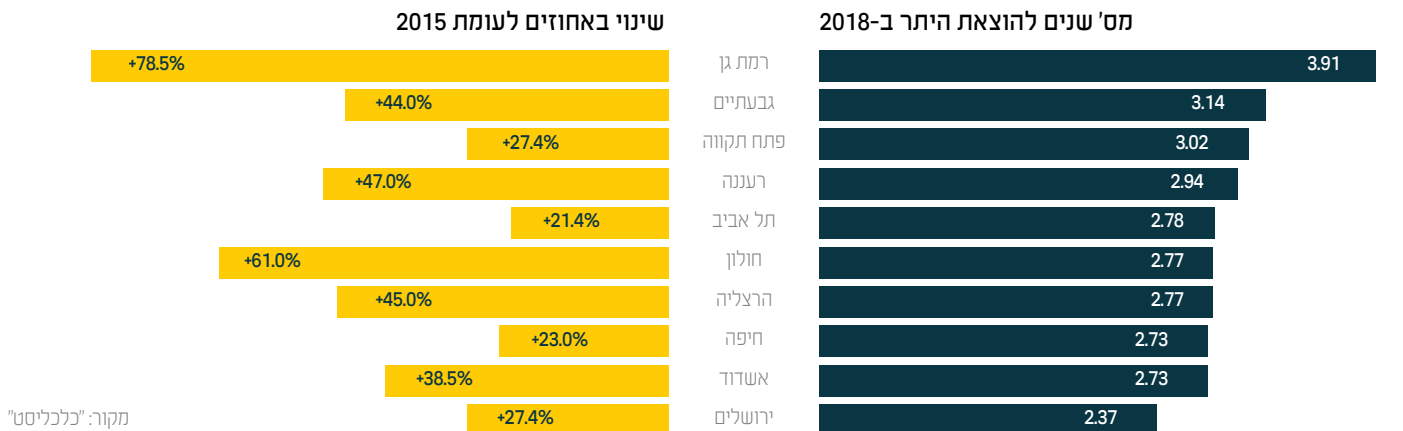


המלצות לקידום חסמים:

<p>עומס על ועדות התכנון והערר זמני המתנה ארוכים לאישור תוכניות ורישוי. תהליכים משפטיים מעכבים. חוסר בהירות ועלויות גבוהות</p>	<p>היעדר ודאות תכנונית</p>	<p>סחבת בקבלת היתרי בנייה בשל ריבוי גופים מאשרים</p>
<p>תקוע בחקיקה</p>	<p>זמני תכנון ורישוי מהארוכים ביותר ב-OECD</p>	<p>סטטוס רפורמה שאושרה מחייבת לנפק אישורים בתוך 90 יום, אך הגופים אינם עומדים בה</p>
<p>קידום רישוי עצמי בחוק ההסדרים ובמקביל תיקוני חקיקה משמעותיים בחוק התכנון והבנייה ותקנותיו. <u>למידע נוסף - ראה פסקה 1.2.1</u></p>	<p>יצירת ודאות תכנונית. מעבר לתב"עות נפחיות שייתרו הליכי שינוי, הקלות והתנגדויות, המאריכים את זמני התכנון</p>	<p>משימות לקידום מנגנון תשלום על אי עמידה בזמנים או אישור אוטומטי בחלוף המועד</p>

מקור: "כלכליסט"

כך נראית הסחבת הבירוקרטית בפועל - התארכות הליך הוצאת היתר!



מספר ימים ממוצע להוצאת היתר בנייה*



4. מעודדים דיור בר השגה ובנייה להשכרה

- להגדיל את היצע הדיור בר השגה ודירות להשכרה לטווח ארוך בין היתר באמצעות עסקאות שילוב (קומבינציה) בין המדינה לקבלנים. [למידע נוסף ראה פסקה 1.1.3](#)
 - חיזוק מבנים בפריפריה באמצעות הקצאת קרקעות משלימות.
 - המשך תוכנית מחיר למשתכן בהיקף מצומצם של עד 15% מהשוק, תוך הענקת מענקי מקום והטבות דיפרנציאליים לעידוד פרויקטים של מחיר למשתכן, דיור בר השגה והתחדשות עירונית (תמ"א 38). [למידע נוסף ראה פסקה 1.1.5.1](#)
- תמריצי מיסוי לבניה להשכרה. למידע נוסף ראה פסקה 1.1.6**
- לתת תמריצי מיסוי לכל בניין חדש שנבנה להשכרה.
 - יש לקבוע כי תמריץ יינתן לבניינים שלפחות 25% מהדירות ו-25% מהשטח יועדו להשכרה.
 - שינוי מדרגות הטבות המיסוי ל-5%, 2.5%-0% לגבי כל אחת מתקופות ההשכרה (5/10/15 שנות השכרה).
 - לקבוע שיעור מס רכישה בשיעור 0% - לכל פרויקט של בניה להשכרה לדיור וכן להפחית את שיעורי המס הקבועים ליחידים המבצעים פרויקט דיור להשכרה ל-10%

אחוז הגרים בשכירות



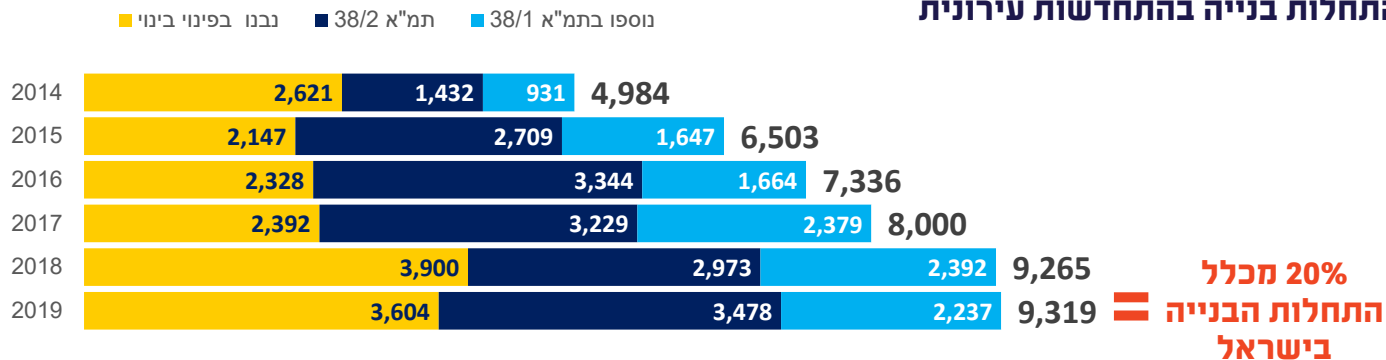
הירידה בנגישות הדיור בבעלות יחד עם רצון להתגורר סמוך למקום העבודה גרר גידול בביקוש לדיור להשכרה באזורים רבים בארץ והתוצאה היא שכר הדירה הממוצע עלה בעשור האחרון ב-45% בעוד מדד מחירי הדירות עלה באופן דרמטי ב-107%. בהיעדר בנייה להשכרה בהיקפים גדולים תמשך מגמת העלייה בשכר הדירה.

5. מעודדים התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, תמ"א 38)

התחדשות עירונית הינה אפיק שעל המדינה לתמרץ על מנת להשיג יעד תכנוני וחברתי של פתרונות דיור, התחדשות ערים, שיפור תנאי המחיה של אזרחי ישראל ואת יעדי תוכנית תמ"א 38 בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ומיגונם בפני התקפות טילים.

למרות העליה ההדרגתית בבנייה במסגרת התחדשות עירונית ובחלקה בכלל הבנייה - נושא ההתחדשות העירונית עומד בפני מכשולים וחסמים רבים, בשל קשיים אותן מעמידים ראשי רשויות החוששים מבנייה ללא תשתית ראויה ובשל חוסר כדאיות כלכלית במקומות רבים בארץ.

התחלות בנייה בהתחדשות עירונית



אסור להפסיק את ההתחדשות העירונית לרבות תמ"א 38!!

על מנת להסיר מכשולים אלו, להלן המלצותינו:

- תמרוץ כלכלי לרשויות המקומיות לצורך הקמת תשתיות עירוניות ואיזון תקציבי.
- מימון משמעותי של הקמת תשתיות עירוניות באמצעות הסכמי גג אפקטיביים.
- הגדלת מענקי מדינה לרשויות המקומיות שיגדילו את כמות יחידות הדיור בתחומן לטובת איזון תקציבן ולמימון שירותים מוניציפליים איכותיים לתושבים הקיימים והחדשים.
- הארכת תמ"א 38 ב-5 שנים/עידוד תהליכי חיזוק ומיגון מבנים = בנייה מצילת חיים.
- קידום התחדשות עירונית על ידי הותמ"ל החל מ-200 יח"ד. [למידע נוסף - ראה פסקה 1.2.2](#)
- עידוד פרויקטי התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפריפריה באמצעות הקצאת קרקעות משלימות ומתן TAX CREDIT (זיכוי במס לחברות שיבצעו חיזוק מבנים בפריפריה) ומענקי מקום. [למידע נוסף - ראה פסקה 1.1.7](#)



6. תמריצים ממשלתיים ליזמים לעידוד האצת הבנייה (כולל הקלות מיסוי והון)

- הקמת קרן הלוואות להשלמת הון עצמי בערבות מדינה בהיקף של 5 מיליארד ₪ = הרבה יותר פרויקטים למגורים ותשתיות
- גיוס של 20 אלף עובדים זרים [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 2.1.1](#)
- התחייבויות רכישה של המדינה (רשת ביטחון) ועסקאות שילוב (קומבינציה) [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 1.3.1](#)
- הקטנת הקצאת ההון הנדרשת מהמערכת הבנקאית בגין ערבויות חוק המכר [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 1.3.2](#)
- הפחתת שיעור היטל ההשבחה ודחיית מועד תשלומו [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 1.3.3](#)
- ביטול היטל ואגרות העסקאת עובדים זרים [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 2.1.2](#)
- התאמות רגולטוריות הקשורות להכשרת עובדי ענף הבניין [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 2.1.5](#)
- קידום תכנית להכשרת עובדים ישראליים בענף [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 2.1.3](#)

הגדלת היקפי בניה ללא הגדלה תקציבית ע"י עסקאות שילוב (קומבינציה) בין המדינה ליזמים והתחייבות רכישה של המדינה



הפחתת עלויות הקרקע והמיסים



תמריצי מס
TAX CREDIT



מענקי מקום בפריפריה



הקמת קרן הלוואות בערבות המדינה להשלמת הון עצמי לפרויקטי דיור ותשתית



הפחתת עלויות העבודה והגדלת ההיתרים להעסקת עובדים



שחרור הון עצמי ורווחים כלואים

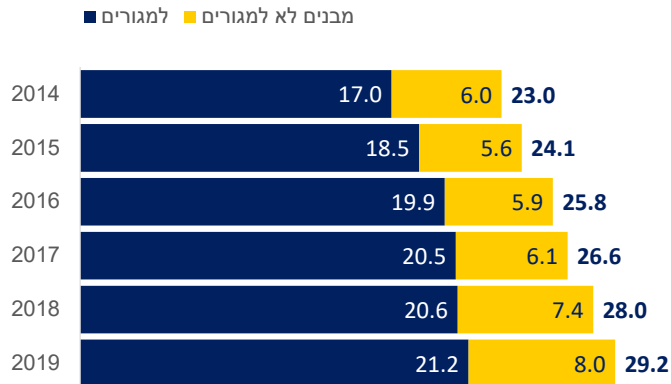


הקלת רגולציה בהליכי התכנון ובנייה



7. מאיצים בנייה למגורים ותשתיות ומייצרים עוד עשרות אלפי מקומות עבודה במשק!!

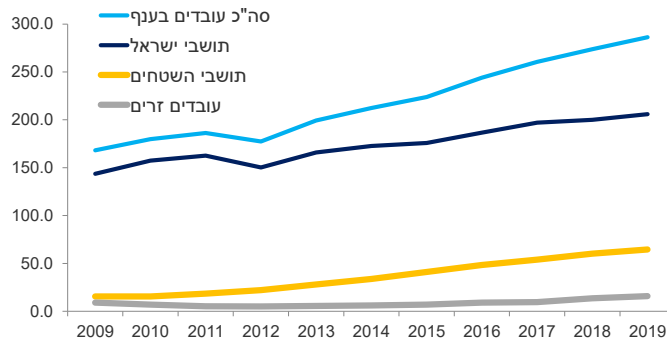
שטח בנייה פעילה מבנים למגורים ולא למגורים מליוני מ"ר



כל עובד זר/פלשתינאי מייצר 1.93 מקומות עבודה לעובדים ישראליים.

עובדי ענף הבנייה לפי ארץ מוצא אלפים

העליה בהיקפי הבנייה הפעילה וכן העליה במשך זמן הבנייה הינן תולדה של מחסור עובדים



נכון להיום חסרים עוד 20,000 עובדים זרים לענף הבנייה.

20,000 עובדים זרים = עוד 40,000 מקומות עבודה לישראלים

עוד עובדים = היקפי בנייה גדולים יותר בזמן קצר יותר = העלאת הפיריון בענף

תיקצוב תכנית "בונים ישראליים" להכשרות וקליטת עובדים ישראלים בבניין ובתשתיות

המשבר בתשתיות - לאן דוהר קטר התשתיות?

"קיומן של תשתיות תחבורה תקינות הוא תנאי הכרחי לצמיחת המשק, שיפור הכלכלה ואספקת שירותים חיוניים לאזרחי המדינה"

בשנים האחרונות אנו עדים לנסיגה בכוחו של תחום התשתיות והבנייה החוזית בישראל. חברות בעלות וותק וניסיון של עשרות שנים בתחום, קורסות בזו אחר זו.

המשמעות והתוצאה המידית היא פגיעה קשה במשק כולו. לפי ההערכות של CofaceBdi ב-2016 לבדה איבד המשק כושר ביצוע בסך 3 מיליארד ש"ח בתחום הקמת התשתיות.

החסמים העיקריים בתחום התשתיות



מוסר תשלומים לקוי של המזמין



חלוקת סיכונים בלתי מאוזנת בין המזמין לקבלן הביצוע



בחירת ההצעה הזולה ולא המיטבית



רווח קבלני נמוך

התוצאה

התייקרות פרויקטים במאות אחוזים תוך כדי ביצוע

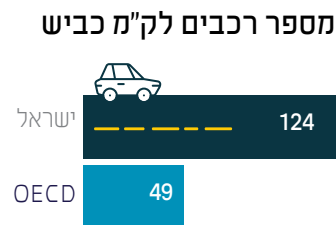
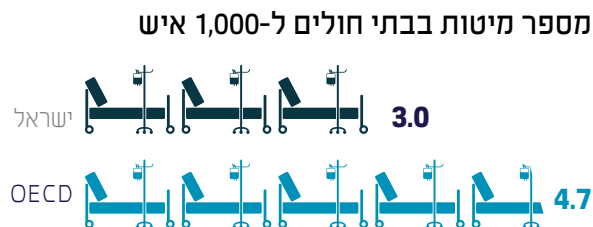
ביצוע באיכות נמוכה

מצוקת אשראי ותזרים

ענף בסיכון גבוה

הגדלת ההשקעה הממשלתית בתשתיות

מדינת ישראל מפגרת אחרי מדינות ה-OECD בהשקעה בתשתיות*

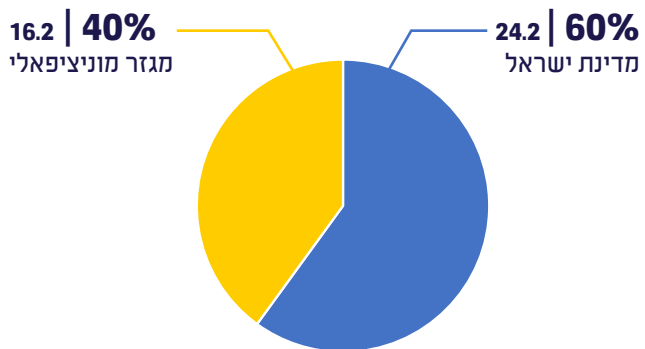


*נתוני 2017

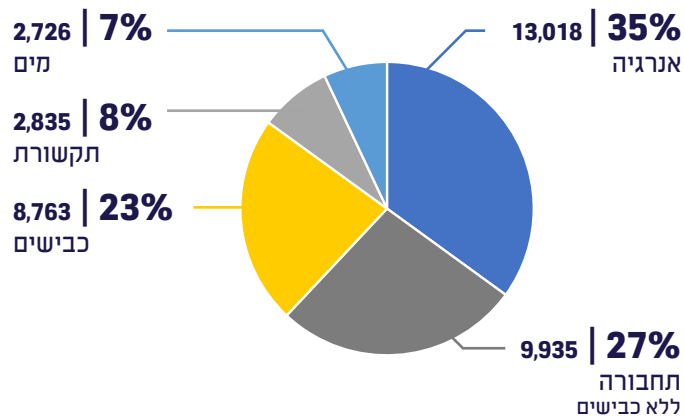
מחקרים בינלאומיים מראים כי במדינות מערביות תוספת של 1% בשיעור ההשקעה בתשתית מהתוצר מגדילה את כלל מחזור הפעילות העסקית ב-0.4% כבר באותה השנה וב-1.5% בשנה כעבור 4 שנים. כל זאת ללא הגדלת יחס החוב לתוצר.

ההוצאה התקציבית הנוספת של הממשלה הנדרשת לסגירת הפער מול חציון ה-OECD ב-20 שנה הוא 2% מהתוצר בשנה כלומר כ-28 מיליארד ש"ח בשנה.

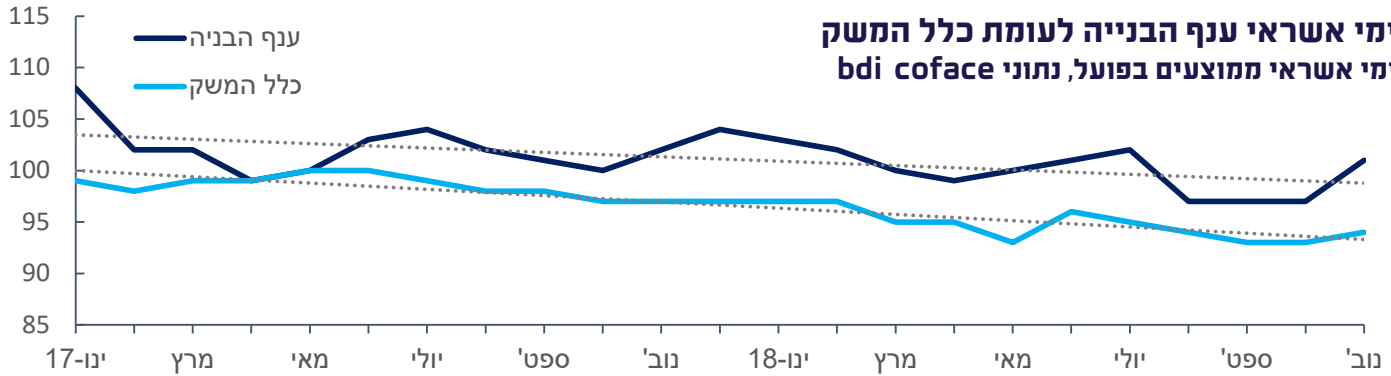
בנייה חוזית ותשתיות לפי מזמין העבודה מיליארדי ש"ח, 2019, מחירים שוטפים'



פירוט היקף ההשקעות בתשתיות לפי חלוקה לענפים, מיליוני ש"ח, 2019, מחירים שוטפים



ימי אשראי ענף הבנייה לעומת כלל המשק
ימי אשראי ממוצעים בפועל, נתוני bdi coface

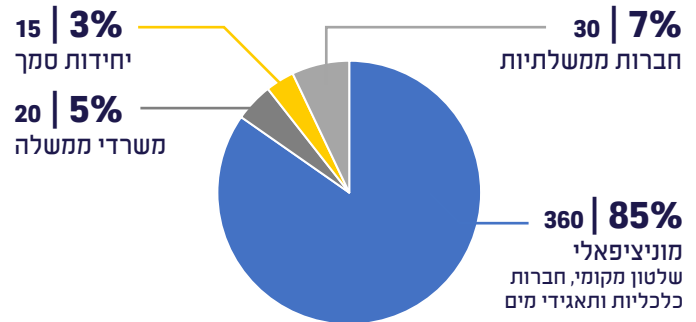


מה נדרש לבצע?

- לקצר את מועדי התשלום באמצעות תיקון חוק מוסר התשלומים (כולל הטלת סנקציה בגין איחור בתשלום).
- להכניס לכל החוזים מנגנון ליישוב סכסוכים שיהיה מהיר ויעיל.
- לייצר אצל מזמיני העבודה מנגנון מהיר ויעיל לבדיקת עבודות חריגות ושינויים בפרויקט.
- לייצר בקרה אפקטיבית.
- ביטול הדרישה למתן ערבויות מכרז וביצוע (כפל ערבויות וכפל עלויות שיש לבטל).
- להשאיר ערבות טיב בלבד בגובה של עד 2% לכל היותר.

אחידות בענף - חוזה אחיד, מפרט, מחירון

התפלגות מספר מזמיני העבודה במגזר הציבורי



- ריבוי חוזים = חוסר וודאות, פגיעה בתחרות, פגיעה במקצועיות, פגיעה בפרייון ופגיעה ביעילות של הענף.
- החלת חוזה אחיד בסקטור הציבורי תביא לחסכון של 1.2-1.7 מיליארדי ש"ח בשנה.

טווח עליון	טווח תחתון	חסכונות פוטנציאליים
242.4	242.4	צמצום עלויות משפטיות בהכנת החוזה
54.5	54.5	חיסכון כספי בשל הקטנת מחלוקות משפטיות בזמן ביצוע העבודה
9.3	9.3	חיסכון כתוצאה מהפחתת שעות אדם בהכנת הצעה
161.6	161.6	צמצום עלויות הקשורות לסיום הפרוייקט
1010.0	606.0	חיסכון בגין הצעות נמוכות יותר במכרזים בשל הקטנת אי הודאות
202.0	101.0	הקטנת התקורות
1,679.8	1,174.8	סה"כ

החסכון מהטמעת חוזה אחיד לביצוע עבודות בנייה בסקטור הציבורי מליוני ש"ח, מחירים שוטפים, 2020

אז מה עושים? משקיעים עוד 28 מיליארד ₪ בשנה לבניית בתי חולים, הסעת המונים ומגה תשתיות

- האצת בניית בתי חולים, מוסדות חינוך, מעונות יום.
- הגדלת ההשקעה בבניית מערך רכבות קוויות ופרבריות בתוך המטרופולינים וביניהם.
- סלילת כבישים ומחלפים בהיקפים גדולים להורדת צפיפות הרכבים וחיבור הפריפריה למרכזי המטרופולינים.
- הקלת הרגולציה על קבלני התשתיות בישראל, עידוד השקעות בציוד ובהרחבת ההון האנושי והיכולות הטכניות.
- הקמת קבינט לתשתיות ובנייה ציבורית שיוביל ויתכלל את פרויקטי התשתיות והבנייה הציבורית, יפרסם תכניות ארוכות טווח לפיתוח ובניית תשתיות ויעקב אחר ביצוען בזמן ותקציב. [למידע נוסף - ראה פסקה 3.1.6](#)
- שיפור מוסר התשלומים בענף הבנייה והתשתיות שיכלול קביעת מועדי תשלום חלוטים, עיגון רווח קבלני - בדומה לרווח שקובע השמאי הממשלתי בתחום הייזום והתאמת רכיב התקורה. [למידע נוסף - ראה פסקאות 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.9, 3.1.10, 3.1.11](#)
- בחירה בהצעה המטיבה ביותר במקום הזולה ביותר במכרזי בנייה, תוך הטמעת מדדי איכות ענפיים ועידוד שימוש בטכנולוגיות חדשות לענף במכרזים.
- החלת מנגנון יישוב סכסוכים וחלוקת סיכונים. [למידע נוסף - ראה פסקה 3.1.5](#)
- טיפול במחסור בחומרי גלם וחציבה, שיפור איכות הסביבה בקביעת מכסות שימוש בחומרים ממוחזרים וניקוד עודף להצעות במכרזים שיתחשבו באיכות הסביבה, והסדרת פינוי פסולת בנייה לאתרי מחזור מורשים. [למידע נוסף - ראה פסקה 3.1.8](#)

השקעה בתשתיות = השקעה וצמיחה בת קיימא

מטה הבטיחות והבריאות בענף הבנייה הוקם במטרה להפחית את מספר תאונות העבודה בענף הבנייה. תאונות העבודה אינן גזירה משמיים, אפשר וחייבים למנוע אותן.

הפעולות הנדרשות לצמצום תאונות העבודה בענף והשינוי התרבותי הנדרש הינם:

- מימוש החלטת ממשלה 1320 (חדשנות, הכשרה, תיעוש) - [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 4.1.1](#)
- חיקוק "חוק האחריות והסמכות" לבטיחות בעבודות בנייה - [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 4.1.2](#)
- תיקון חוק עוזר הבטיחות - [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 4.1.3](#)
- תיקון חוק חובת המכרזים - [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 4.1.4](#)
- תיקון חוק רשם הקבלנים - [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 4.1.5](#)
- מענקים לקבלנים לרכש ציוד בטיחות ולהשקעה ישירה בבטיחות - [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 4.1.6](#)
- אימוץ תכנית שיפור הבטיחות - "כוכבי בטיחות" - [למידע נוסף](#) - [ראה פסקה 4.1.7](#)

*בשיתוף הקרן לעידוד ענף הבנייה מבית התאחדות הקבלנים בוני הארץ והסתדרות העובדים החדשה



חדשנות - INOVATION

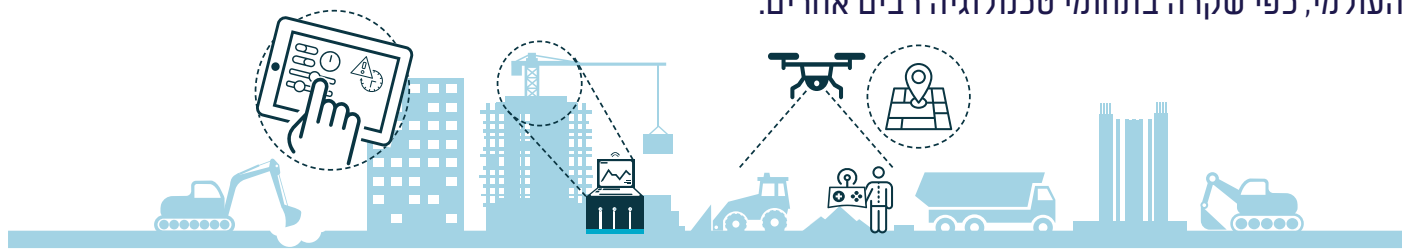
ענף הבנייה מצטרף לסטארט-אפ ניישן

ענף הבנייה בישראל ובעולם כולו נמצא הרחק מאחור מבחינה טכנולוגית. למעשה, הוא מבוסס ברובו על שיטות וציוד בנייה בני עשרות שנים. הענף יכול להפוך ליעיל הרבה יותר, למהיר, מדויק ואיכותי עם שילוב של פתרונות, שיטות בנייה, חומרים וכלים טכנולוגיים.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ יזמה, הקימה ומפעילה יחד עם משרדי השיכון והכלכלה את תוכנית הליווי למפתחי טכנולוגיות לתחום הבנייה, הפועלת תחת השם - ConTech (Construction Technologies).

בחממת ConTech "צומחים" פתרונות בתחומי בנייה ותשתיות מגוונים כמו: תכנון אוטומטי, רובוטיקה, ניהול אתר הבנייה, ניהול המלאי, מעקב אחרי ביצוע מול תכנון, איתור ומניעת כשלים ותאונות בתהליך הבנייה, ציוד חכם ואוטונומי, כלים לניהול שרשרת האספקה של חומרי גלם, חומרי בנייה חדשים וחזקים, כלים לניהול בטיחות בעבודה ועוד.

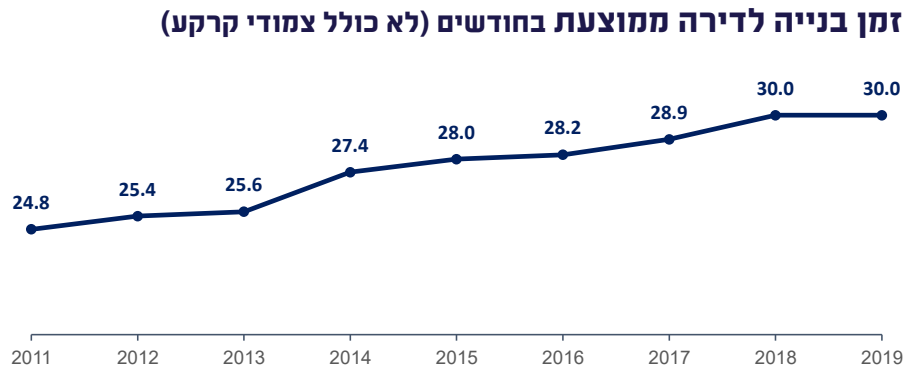
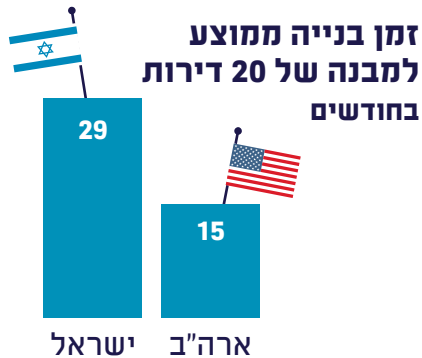
חלק מהטכנולוגיות כבר נמצאות בתהליך פיילוט בחברות בנייה בישראל וכמה מהן כבר אומצו על ידי חברות ענק מתחומי הבנייה והתשתיות בעולם. ישראל יכולה וצריכה להפוך ל"עמק הסיליקון" של תחום טכנולוגיות הבנייה העולמי, כפי שקרה בתחומי טכנולוגיה רבים אחרים.



5.1.1 המלצות, ראה להלן פסקה

- הממשלה חייבת להרחיב את מעורבותה ואת השקעותיה בתחום זה באופן ישיר על ידי מתן תמריצים שיביאו לצמיחתה של קהילת המפתחים בתחום זה.
- יש לקבוע כללים שיאפשרו לשלב באתרי הבנייה את הטכנולוגיות שמפותחות בימים אלה במסגרת תוכנית ConTech ובמסגרות נוספות שקמו לצידה, בקלות ובעלויות מופחתות.
- יש לעודד השקעה ישראלית וזרה בחברות הסטארט-אפ בתחום הבנייה על ידי הקלות מס וכלים פיננסיים ייחודיים לתחום זה.

חדשנות + הפתרונות הנוספים = קיצור משך זמן הבנייה (העלאת הפריון = הגדלת התוצר)



בונים בית ומדינה - תכנית העבודה

בעמודים הבאים תמצאו את הצעותינו המפורטות לפעולות ולתוכניות העבודה של הממשלה והכנסת ה-23 לקידום תחום הבנייה והתשתיות. מימוש התכניות שלהן יבטיח חילוץ המשק ממשבר הקורונה והתמודדות מיטבית עם אתגרי הדיור והתשתיות החסרות.



התאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

"אנחנו הפתרון"

1.1 קרקעות מדינה, התחדשות עירונית ובנייה להשכרה

➔ 1.1.1 שיווק קרקעות מדינה - על מנת לענות על הביקוש הקיים בשוק הדירות, יש להציף את השוק בקרקעות תוך העלאת הצפיפות, גם בתכניות קיימות אשר טרם החלו להתממש. לדוגמה, תכניות עירוניות שהתאשרו בשנים האחרונות בותמ"ל ובוועדות המחוזיות בצפיפות של 3-4 יח"ד לדונם ברוטו אך טרם התממשו, צריכות להתאשר מחדש בצפיפות של 10 יח"ד לדונם ברוטו. מהלך כזה ייצר זכויות בנייה נוספות לכ-700 אלף יח"ד נוספות במרכז הארץ בערך כספי העולה פי כמה על כל הנזק הכלכלי ממשבר הקורונה, ויפחית את הלחצים לעליות מחירי הדיור.

בכלל זה, יש לאתר ולהפשיר 2 חטיבות קרקע בנות 50-100 אלף דונם כ"א בנגב ובגליל ולשווקן כמתחמי קרקע בלתי מתוכננת למגזר העסקי לצורך בינוי עירוני צפוף ב-2 ערים מטרופוליניות חדשות, אשר יהפכו את הנגב והגליל מאזורי "פריפריה" ל"אזורי ביקוש חדשים", בעלי איכות חיים, תעסוקה ואיכות סביבה גבוהים וחסרי תקדים בישראל.

בנוסף, צריך לעודד מעבר לבעלות פרטית על הקרקע, מהלך זה יכניס לקופת המדינה סכומי כסף משמעותיים וישחרר את יזמי הענף מרגולציה ובירוקרטיה מיותרת.

1.1.2 ➡ **תערוף הייעוד למגורים על חשבון משרדים ומסחר** - בתקופה של אי הודאות הנובעת ממשבר הקורונה, העוגנים לצמיחת ענף הבנייה והתשתיות יהיו תמרוץ שוק הדיור והשקעה בתשתיות, על חשבון צמצום בהקצאת שטחים למשרדים ותעסוקה. כיום יש כ-200 מיליון מ"ר עודפי זכויות בנייה לשטחי תעסוקה בלתי ממומשים והרשויות ממשיכות לדרוש ולאשר עוד ועוד תכניות עם זכויות מפליגות לתעסוקה כאשר השוק איננו מסוגל לקלוט ולממש אותן - זאת על חשבון זכויות בנייה למגורים הנמצאות במחסור. נראה כי בעקבות משבר הקורונה גם משתנה תרבות העבודה והצריכה במשרדים ובקניונים לכיוונים חדשים של עבודה וצריכה מרחוק ואף מהבית. הדבר יקטין עוד יותר את הביקוש לשטחי התעסוקה והמסחר. יש לפעול לשינוי ייעוד של מתחמים שעיקרם תעסוקה ומסחר למתחמים שעיקרם מגורים. ניתן לשמור על עירוב שימושים אך בתנאי שיעוד המגורים מהווה לפחות 80% מהזכויות. זאת ועוד, נובע מהאמור לעיל, כי יש לשנות את שיטת חיובי הארנונה במדינת ישראל על מנת לתמרץ מגורים על פני שטחי תעסוקה ומסחר ולעודד חלוקה שוויונית של ההכנסות מארנונה עסקית בין הרשויות המקומיות. על המדינה לייצר מתווה לתמיכה משמעותית ברשויות מקומיות היוזמות בנייה למגורים וקולטות תושבים חדשים.

1.1.3 ➡ **ביצוע עסקאות קומבינציה עם קבלנים** - דרך נוספת לקדם יציאה לפועל של פרויקטים חדשים, היא באמצעות עסקאות קומבינציה עם רשות מקרקעי ישראל ועם הרשויות המקומיות, אשר יפחיתו את הצורך במימון של היזמים את רכיב הקרקע. לכן, יש ליזום שיווק קרקע בקומבינציה, במסלול של קבלת דירות בעין או בתמורות. מהלך זה יקדם גם את הגדלת ההיצע של דיור ציבורי ודיור בר השגה הן באזורי ביקוש והן בפריפריה.

1.1.4 **התחייבויות רכישה של המדינה** - ברקע של משבר הקורונה חלה קריסה במכירת דירות, עד קרוב לעצירה מוחלטת. בימים שלאחר המשבר דעתו של הציבור אינה נתונה כעת לרכישת דירות, בוודאי על רקע אבטלה של כ-25% כאשר למעלה ממיליון אזרחים אינם מתפרנסים, רוכשי דירות מתקשים לקחת משכנתאות או שאינם רוצים להיכנס להתחייבויות, בעת זו שעולם התעסוקה רועד ואנחנו צופים שמצב זה יימשך עוד זמן רב, עד לחזרת המשק לתעסוקה מלאה. (ראו להלן בקישור הבא את דו"ח הכלכלנית הראשית באוצר המצביע על קיטון דרמתי -

https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate032020-/he/weekly_economic_review_periodic-review-RealEstate032020-.pdf.

לאור זאת ועל מנת לאפשר התחלה והמשך של פרויקטים בעת הזו, על המדינה להעמיד התחייבות רכישה ממשלתית ליזמים והקבלנים לכל הדירות הבלתי מכורות הנבנות על ידם על מקרקעי ישראל (רמ"י, משב"ש, דירה להשכיר וכו'), הן במחיר למשתכן (במחיר שנקבע במכרזים) והן לשוק החופשי (בהנחה ממחיר השוק). התחייבות זו תינתן לגבי דירות שלא תימכרנה תוך 3 שנים מתום השלמת הפרויקט. צעד זה יהפוך את הדירות הנבנות לנכס חסר סיכון ויאפשר למערכת הפיננסית לממן בהתאם. בנוסף, באם תאלץ לבסוף המדינה לרכוש חלק ממלאי זה, הרי שיהיה בכך לרענן את הדיוור הציבורי או את מלאי "דירה להשכיר" לטובת מלאי דירות להשכרה ארוכת טווח. לפתרון זה יתרונות רבים ביניהם עלות הדירות למדינה תהיה נמוכה יותר - אין צורך לשלם על הקרקע. המדינה תקבל דירות בעין שתוכל למוכרן לגופים המוסדיים ברווח כספי - דבר שיביא להגדלת הכנסות המדינה. כמו כן המדינה יכולה להקצוות חלק מהדירות לדיוור הציבורי ובכך להשיג ערך מושג חברתי.

מתווה זה יכול גם לשמש לעדוד בנייה בפריפריה.

➔ 1.1.5 **השכרה ארוכת טווח - תיקון לחוק עידוד השקעות הון** - מוצע לשפר את כל הפרמטרים העיקריים בחוק עידוד השקעות הון להשכרת דירות לטווח ארוך, כך שגם פרויקטים שישכירו 25% מהדירות למשך 15/10/5 שנה יזכו בשיעורי מס מופחת על הפרויקט כולו, בשיעור 5%, 2.5% ו-0% (בהתאמה), זאת עבור פרויקטים מגודל מינימלי של 10 יח"ד. בנוסף, יש לאפשר לקבלנים למכור מקבצי דיור להשכרה כאמור בשלמותם בפטור ממס רכישה ותוך שימור ההטבות לגופים מוסדיים או קרנות ריט אשר יתחייבו להמשיך ולהשכיר את המתחמים עד תום התקופות הנקובות (5 שנים-15 שנים). בעת הזו לאור הקושי הצפוי של משקי בית להיכנס לעסקאות רכישה של דירות - הרי שקידום דיור להשכרה ארוכת טווח כמוצר תחליפי לרכישת דירה יתן מענה מיטבי למשקי הבית.

➔ 1.1.5.1 מדינת ישראל צריכה לעודד "מוצרים" שונים של מגורים שיהוו חלופה טובה בת השגה - לפרויקטי דיור "סטנדרטים" בכלל זה יש להמשיך את תוכנית "מחיר למשתכן" אולם לצמצם את היקפה ולעמידו על כ-15% מכלל הבניה למגורים על קרקעות מדינה תוך הקפדה שההנחה אותם יקבלו הזוכים במסגרת התוכנית תהיה דיפרנציאלית כך שיעודד הקמת פרויקטים בפריפריה. לצד כלי זה יש לתת "מענקי מקום" - לטובת רכשי דירות בפריפריה - וכן לקדם פרויקטים של דיור בר השגה ודיור להשכרה כמפורט לעיל. ככלל יש לעודד ביקושים בפריפריה על ידי יצירת הסכמי גג אפקטיביים שבמסגרתם תשקיע מדינת ישראל בפיתוח תשתיות תעסוקה חינוך בריאות תחבורה בערי הפריפריה.

➔ 1.1.6 **דחיית מועדי תשלום קרקע ופיתוח לרמ"י ולמשרד השיכון** - על מנת לאפשר רכישת קרקעות במצב הכלכלי שנגרם, יש להסתפק במקדמה קטנה בשיעור של 10% בעת חתימת החוזים, לדחות את תחילת תשלומי הפיתוח והקרקע עד למועד קבלת היתר הבנייה, ולפרוס אותם לאורך מימוש הפרויקט ועד להשלמתו ושחרור העודפים מהבנק המלווה, אשר יבטיח את התשלומים לרמ"י לפני שחרור העודפים. צעד זה יאפשר התאוששות ותנופה מחודשת של ענף הבנייה, חילוץ של חברות הבנייה מקשיים כלכליים אליהם נקלעו בעקבות משבר הקורונה ומתן אפשרות לסיום הפרויקטים שהתחילו וכן, קידום פרויקטים קיימים ועתידיים.

➔ 1.1.7 **הקצאת קרקעות משלימות ע"י רמ"י בהתחדשות עירונית** - בפועל, לפני משבר הקורונה רמ"י כמעט ולא עסקה בתחום של התחדשות עירונית, תחום שנמצא בצמיחה הגדולה ביותר בסקטור הנדל"ן והציפייה מהתחום שיהווה בשנים הקרובות הקטר של ענף הבנייה וההתחדשות במדינת ישראל. ישנה כיום הזדמנות פז לרמ"י להצטרף ולעזור בקידום התחום, בין היתר אך לא רק, ע"י הקצאה מראש של קרקעות משלימות גם ע"י הפחתת דרישות הסף. בהקשר זה, אנו ממליצים על הקמת מחלקה ספציפית ברמ"י אשר תקדם התחדשות עירונית ובעיקר כתמיכה בפריפריה, ע"י הקצאה של קרקע משלימה באזורי הביקוש (לדוגמא "בנה בבית שאן וקבל קרקע ברחובות"). נושא הקצאת הקרקעות בכלל ולהתחדשות עירונית בפרט יקדם בנייה והתחלות בנייה ובכך יחלץ את המשק ממיתון יגדיל את הצע הדירות וגם ייצב את מחירי הדירות. היתרון הגדול בהתחדשות עירונית = בנייה באזורי ביקוש + שיקום שכונות ומתיחת פנים. קיים פוטנציאל של בניית 100 אלף יחידות דיור באזורי ביקוש.

1.2 תכנון

➔ 1.2.1 **רישוי עצמי** - מנגנון הרישוי במדינת ישראל הינו מסורבל, איטי מאוד, לוקה בחוסר יעילות וגורם לעיכובים ולהתמשכות זמן מימוש והבנייה של הפרויקטים, בזבז משאבים רבים וכתוצאה מכך לעליית מחירי הדיור. במצב היום, הממשלה גם היא הגיעה לאותה המסקנה, שיש לקצר ולפשט משמעותית את הליך הרישוי, המהווה נקודת תרופה בקיצור הזמנים והפחתת עלויות בשוק הדיור, והעבירה החלטת ממשלה (ביום 31.12.2018) הקובעת שיש לקדם הליך של רישוי עצמי ע"י אדריכלים מורשים. סוכם ע"י וועדה ממשלתית מתווה מקצועי ליישום ההמלצה על אימוץ רישוי עצמי. יש להעבירה בחוק ההסדרים לאלתר.

➔ 1.2.2 **קידום התחדשות עירונית ע"י הותמ"ל** - הפחתת רף הטיפול ע"י הותמ"ל לכמות של 200 יחידות דיור ומעלה. יש לקדם סט של כלים תכנוניים עדכניים שיאפשרו פישוט וקיצור הליכי התכנון והבנייה וזאת באמצעות שינוי חקיקה ותקנות - להרחבה ראו את טבלת שינוי החקיקה המובאת בסוף מסמך זה - לקישור לחץ כאן.

1.3 הקלות מיסוי והון

➔ 1.3.1 **הפחתת שיעור היטל ההשבחה** - היטל השבחה בשיעור של 50% מהווה חסם משמעותי בשוק המגורים ובנדל"ן בכלל, באופן שדוחה בשנים רבות מימוש של פרויקטים ומייקר אותם בצורה משמעותית. על מנת לתמרץ יציאה לדרך של פרויקטים למגורים בשעה קשה זו, יש להפחית את גובה היטל ההשבחה לשיעור של 25% בנוסף, יש לדחות את מועד תשלום היטל ההשבחה, למועד קבלת תעודת אכלוס, על מנת להקל על המימון ותזרים החברות אשר ממילא מקבלות את יתרת הכסף מהרוכשים ומהבנקים המלווים רק במועד האכלוס. במקביל, יש למצוא מקור חלופי לתמיכה ברשויות המקומיות.

➔ 1.3.2 **הקטנת הקצאת ההון הנדרשת מהמערכת הבנקאית בגין ערבויות חוק המכר**. ההקטנה תתבצע לאורך חיי הפרויקט, בהתקיים תנאים מסוימים הקשורים להתקדמות הביצוע ו/או למכירות. בהתקיים תנאים אלה הסיכון יורד משמעותית ועל כן יש להקטין את הקצאת ההון. כמו כן, יש לבטל את הקצאת ההון הנדרשת בגין ערבויות חוק המכר על דירות שנמסרו ואוכלסו אך טרם נרשמו בטאבו. מהלך זה יאפשר באופן מיידי הגדלת היצע האשראי לענף הבנייה במערכת הבנקאית וזאת ללא הקצאת הון נוסף.

➔ 1.3.3 **שחרור הון עצמי ורווחים** - שחרור כספים מהבנקים המלווים והזרמתם חזרה לחברות הבנייה, באמצעות ביטול ההסדר בין מס הכנסה לבנקים, על פיו הבנקים המלווים מעכבים סכומים מתוך עודפי הפרויקטים (הון עצמי ורווח), עד להגשת הדו"ח למס הכנסה לאחר סיום הפרויקט וקבלת טופס 50.

2. מחסור בכוח אדם בענף

➔ 2.1.1 יש לאפשר לענף הבנייה והתשתיות לגייס מידית עוד 20,000 עובדים זרים מחו"ל, גם ישירות על ידי הקבלנים עצמם. אל מול יעדי הממשלה לצמצום מצוקת הדיור ולצורך צמצום משך זמן הבנייה נדרשת תוספת של 20,000 עובדים זרים.

➔ 2.1.2 אל מול יעד של בנייתם של כ-70,000 דירות מדי שנה בישראל, כ-3.4 מיליון מ"ר לבנייה שלא למגורים וכן מאות קילומטרים לסלילת כבישים והנחת צינורות ועל פי בסיס מודל של מכון לחקר הבנייה של הטכניון, להן טבלת הפערים של עובדים לעבודות הרטובות לענף:

מחסור בעובדים	מצבת עובדים כעת	צורך בעובדים				הקפי בנייה	
		סה"כ צורך	תשתיות	שלא למגורים	למגורים	בנייה שלא למגורים (אלפי מ"ר)	התחלות בנייה יחידות דיור
21,036	58,800	79,836	10,300	17,809	51,728	3,400	55,000
25,739	58,800	84,539	10,300	17,809	56,430	3,400	60,000
30,441	58,800	89,241	10,300	17,809	61,133	3,400	65,000

2.1.3 ➡ קידום תוכנית להכשרת ישראלים בענף הבנייה - לצד קליטת 20 אלף עובדים זרים, ניתן לייצר עוד כ-40 אלף מקומות עבודה לישראלים (כל עובד זר בעבודות רטובות מהווה בסיס להעסקתם של כשני עובדים ישראלים). לשם כך יש לחדש את התקצוב הממשלתי לתוכנית "בונים ישראלים" שנחתם מול משרד הכלכלה בסך של 90 מיליון ש"ח ושבוטל על ידי האוצר בסוף שנת 2019. החזרת התוכנית תאפשר לשלב עוד עשרות אלפי ישראלים במעגל העבודה.

2.1.4 **ביטול היטל ואגרות העסקת עובדים זרים** - עבור כל עובד על הקבלן לשלם סך של כ- 35,000 ₪ מדי שנה (בגין היטל העסקה סל של 15,000 אש"ח וכ- 20,000 ₪ בגין אגרות שונות). לפיכך צמצום של היטלים ואגרות אלו יוזילו את עלויות הבנייה בכ-9% כלהלן:

סוג האגרה/היטל	סך הטלים ואגרות, בשקלים	התרומה להתיקרות עלויות הבנייה
סה"כ	34,804	8.9%
אגרת בקשה	900	0.2%
אגרה שנתית	7,200	1.9%
דמי היתר	12,080	3.1%
היטל העסקה 15%	14,624	3.8%

2.1.5 ➡ התאמות רגולטוריות הקשורות להכשרת עובדים לענף הבניין - קיצור משכי הכשרה, ביטול, צמצום או התאמת תנאי סף להכשרה של בעלי תפקידים ומקצועות מסוימים. חלק מהמקצועות הקריטיים בענף הבנייה סובלים מעודף רגולציה בכל הקשור לדרישות הסף ומשכי הכשרה, הדבר מהווה מכשול לשדרוג הענף וקידום אוכלוסיות רבות במקצועות אלו כגון, מנופאים, מנהלי עבודה, מפעילי צמ"ה ועוד.

3. בנייה חוזית ותשתיות

- 3.1.1 ➔ **קבינט לתשתיות ולבנייה הציבורית** - ענף הבנייה והתשתיות סובל מביזור מוחלט במשרדי הממשלה השונים, כך שכל מאמץ להסדרה נדרש לתאומים רגולטורים רבים וכרוך בבירוקרטיה כפולה ובזבוז משאבים. לפיכך, מוצע לשקול ריכוז של כלל הסמכויות הרגולטוריות במשרד אחד או בגוף אחד כדוגמת קבינט ומטה הדיור או הרחבה בפועל של סמכויות מטה הדיור גם לתשתיות.
- 3.1.2 ➔ **ביטוח אשראי לענף הבנייה ולתעשיות הנלוות** - גיבוי ממשלתי לחברות סיכוני אשראי, על מנת שיבטחו קבלנים (גם קבלנים קטנים ובינוניים) אל מול ספקיהם, כדי להביא לרגיעה בשרשרת האספקה בענף הבנייה והתשתיות.
- 3.1.3 ➔ **הקדמת תשלומים של מזמיני עבודה ממשלתיים ורשויות מקומיות** - התאמה בפועל לחוק מוסר התשלומים כך שתשלום יבוצע בתוך 30 ימים מיום הגשת החשבון או בהתאם לקבוע בחוזה מדף ממשלתי בתוך 38 יום. נכון להיום אצל מרבית המזמיני העבודה (כולל מזמינים מהתחום המוניציפאלי) התשלומים הם שוטף + 45-150. יש להקדים תשלומים אצל כל מזמיני העבודה ל-30 ימים בהתאם להנחיית החשב הכללי. כך, תתאפשר גם הקדמת תשלומים ע"י הקבלנים לקבלני משנה וספקים.
- 3.1.4 ➔ **הכרה של חשבונות מאושרים** - מתן אשראי בנקאי לקבלנים כנגד הצגת חשבונות מאושרים של מזמיני עבודה ממשלתיים/ציבוריים במטרה להקל על תזרים המזומנים ועלות האשראי של קבלנים אלו. בדרך זו, ניתן יהיה לעשות פקטורינג על החשבונות האלו, קרי לקבל אשראי בנקאי מיד עם הצגת החשבון המאושר לבנק (85% מהכסף). בנוסף, נדרש להורות למזמיני העבודה להכיר, לאשר ולשלם בגין חומרים אשר סופקו לאתר ע"י הקבלן אף טרם נסתיימה התקנתם (מלאי באתר).

➔ 3.1.5 **שחרור עיכבון** - במרבית הפרויקטים מעכב המזמין סכומים הנעים בין 3%-10% מהחשבון החודשי המאושר לתשלום לקבלן. זוהי בטוחה נוספת הגורמת לתזרים מזומנים שלילי, שמעמיסה נטל מימוני רב על הקבלנים והיא אינה פרופורציונלית לרווחי הקבלן בפרויקט כולו. מבוקש לבטל ו/או לשחרר את העכבונות לחלוטין באופן מידי לקבלנים ולהסתפק בביטחונות כגון ימי אשראי או ערבויות.

➔ 3.1.6 **ביטול הדרישה לערבויות** - שחרור ערבויות קיימות וביטול הדרישה לערבויות במכרזים ציבוריים או במימון ממשלתי - במכרזים ציבוריים ו/או במימון ממשלתי (מדינה ועיריות) יש לבטל את הדרישה לערבויות (ערבות מכרז וערבות ביצוע) (החשבון השוטף ישמש כבטוחה), למעט ערבות טיב על גובה של 2% ומבלי להוסיף מע"מ.

➔ 3.1.7 **חשבון סופי** - ישנה נטייה להתמהמה חודשים ארוכים עם החשבון הסופי. מבוקש להגדיר כי במסגרת החשבונות החלקיים ישולמו לפחות 98% משכר החוזה כך שיתרת סך החשבון הסופי לא תעלה על 2% מהיקף החשבון הסופי וכל סכום העולה על 2% ישוחרר מידי לקבלן.

3.1.7.1 הכרה בחוזה חתום כבטוחה למסגרת אשראי - מנגנון מימון אשראי לביצוע פרויקטי תשתית ובנייה, כנגד שעבוד התקשרויות עם מזמינים ציבוריים, בדומה למנגנון ליווי בנקאי בענף הבנייה.

➔ 3.1.8 **מנגנון יישוב סכסוכים וחלוקת סיכונים** - נדרש להכניס לחוזים מנגנון ליישוב סכסוכים ומנגנון חלוקת סיכונים מאוזנת יותר בין מזמין עבודה לקבלן. הסכסוכים וההליכים המשפטיים בענף התשתיות והבנייה החוזית, הם רבים בהיקפם יחסית לענפים אחרים במגזר העסקי והם טומנים בחובם נזקים משמעותיים למזמין העבודה והן לקבלן, שאינם חפצים בהם. לענף הבנייה ולסכסוכים וההליכים הקיימים במסגרתו, יש מאפיינים ייחודיים, המחייבים יצירת מנגנון מתאים וייחודי ליישוב סכסוכים. לכן, יש צורך במנגנון יעיל ומהיר ליישוב סכסוכים שלא בבתי המשפט, אותו יש לקבוע מראש עוד טרם תחילת ביצוע הפרויקט, אשר יופעל בזמן אמת מתחילת הפרויקט ויהיה מעשי, מידי, ישיר והוגן, בפרט בענף בו הצדדים נפגשים שוב בפרויקטים עתידיים וקיימים (לדוגמא - מנגנון יישוב סכסוכים בחוזה פידיק (FIDIC)).

➔ 3.1.9 **הגדלת ההשקעות בתשתיות ובנייה חוזית** - נדרש להגדיל את ההשקעה בתשתיות ובבנייה ציבורית (תחבורה, חינוך, תרבות, ספורט וכו'). השקעה בענף התשתיות והבנייה הציבורית הוכיחה את עצמה כמנוע למשק הישראלי כולו. האצת הפרויקטים אפשרית בסיוע המגזר הפרטי בשיטות ביצוע מגוונות ממשפחת פרויקטי PPP.

➔ 3.1.10 **הקפאת קיזוז מקדמות לקבלנים** - בפרויקטים רבים מזמיני העבודה נתנו מקדמות לקבלנים כנגד ערבויות בנקאיות ואלו מקוזזות כל חודש. יש לעצור, לבקשת הקבלן, את קיזוז המקדמות והקפאת המצב עד להודעה חדשה או עד לגמר הפרויקט.

➔ 3.1.11 **תשלום חוזים פאושליים** - לעיתים קרובות מזמיני עבודה מגדירים את התשלום של החוזה הפאושלי עם סיום אבן הדרך במקום לפי הביצוע החודשי בפועל. לפיכך, נדרש לתת הנחייה לתשלום חוזים פאושליים לפי ביצועם החודשי בפועל בחלקם היחסי מכל אבן דרך (לדוגמא - אם הקבלן השלים 25% מאבן הדרך של שלד הבנין בחודש מסוים הוא יקבל את החלק הזה בתנאי תשלום שוטף 30).

➡ 3.1.12 **מחסור בחומרי גלם** - בנייתה ופיתוחה של מדינת ישראל מבוססים על ענף הבנייה והסלילה. פיתוחו של הענף חיוני לשגשוג כלכלי וחברתי, נחשב לאחד ממנועי הצמיחה העיקריים של המשק ומהווה קטר לכלכלת ישראל. לכן, מאוד חשוב להבטיח לענף את קיומן של עתודות חומר גלם זמינות ובין היתר -

3.1.12.1 יש ליצור מלאי של תכניות מפורטות מאושרות לכרייה ולחציבה לטווח הקרוב ולטווח הרחוק. בנוסף, יש לפעול לפרסום תכניות מתאר שיכללו את המקומות בהם קיים פוטנציאל לכרייה ופתיחת מחצבות חדשות.

3.1.12.2 לפעול בהקדם, להוצאת מכרזים למחצבות חדשות. במקביל, ומתוך הבנה כי מדובר בהליכים ארוכי טווח, מוצע לאפשר למחצבות הקיימות לפעול ואף להרחיב את פעילותיהן. זאת עד שהמדינה תיערך כראוי ליתן חלופה למחצבות הפעילות.

3.1.12.3 כחלק מפעילות מחצבות אלו מומלץ לאפשר להקים את מפעלי תעשיית הבטון והאספלט בשטח המחצבה ולחסוך בכך הובלה מיותרת של חומרי גלם למפעלים אילו.

3.1.12.4 קביעת גורם ממשלתי אחד שיהיה אמון על תחום המחצבות ויהיה בעל הסמכות על הוצאת המכרזים, הבקרה והפיקוח, גביית התשלומים השונים, חוזים ושאר טיפול בענף.

3.1.12.5 הקמה מיידית של צוות שימליץ על פתרונות לבעיית המחסור בחומרי חציבה על ידי תכנון רב שנתי בראיית הצרכים העתידיים של מחצבות חדשות נוספות, לרבות קביעת תנאי סף ראויים למפעילים וכמות מינימום לכרייה במחצבה.

3.1.12.6. לאור פערי הזמן שיידרשו עד פתיחת מחצבות חדשות נוספות (כ-5 שנים לפחות) - נדרשת הקפאת מצב של המחצבות הפעילות - החל מיום זה לא יובא בחשבון פרק זמן בן חמש שנים מתקופת הזיכיון ולא ייגרעו עתודות הכרייה המובטחות של המחצבות. בצורה זו יוכלו המחצבות להמשיך לפעול ולספק את צרכי השוק, וכך גם יימנע מצב של "מחצבות רפאים" בהן מקטינים תפוקות בגלל תמלוג יקר או קיום מכסות כרייה מגבילות.

3.1.12.7. כרייה באיו"ש - יש לוודא כי המחצבות בבעלות ישראלית הפעילות באיו"ש ימשיכו לפעול במתכונת הקיימת. לאור כך, הקפאת המכרזים תחול גם על כל המחצבות הקיימות היום באיו"ש כולל קידום תכניות בעבור הרחבות והעמקות המבטיחות רציפות אספקת חומרים ומונעות סגירה לצמיתות של המחצבות.

3.1.12.8. בתמורה להקפאה זו וכדי להגביר את התחרות ולהגדיל את התפוקה ולהוריד את מחיר האגרגטים, ניתן להחיל תמלוג דיפרנציאלי פוחת אשר מטרתו תהיה הגדלת ההכנסות מתמלוגים של המדינה, הגדלת הכרייה בפועל ומתן תמריץ למחצבות להגדיל את התפוקה באמצעות תמלוג נמוך על תוספת הייצור.

3.1.12.9. בנוסף - אנו מדגישים את חשיבות קידום מחזור חומרי הבנייה כתחליף לאגרגטים טבעיים. טיפול נכון ברמה הארצית בנושא זה כולל השלמת הבדיקות התקינה לחומרים ממוחזרים יקטין עם הזמן את הביקוש לחומר טבעי.

4. בטיחות ובריאות - מאבק בלתי מתפשר בתאונות העבודה

במהלך השנה האחרונה הוקם מטה בטיחות משותף להתאחדות הקבלנים בוני הארץ, להסתדרות העובדים החדשה ולקרן לעידוד ענף הבנייה. מטה הבטיחות יוזם תכניות ופעולות שמטרתן שינוי התרבות הארגונית, אימוץ סטנדרט בטיחות גבוה ומניעת תאונות עבודה. מודל העבודה דומה למודל הצה"לי שהתמודד בהצלחה עם הפחתת תאונות האימונים בצבא באמצעות שינוי התרבות הארגונית, חינוך, הסברה ואימוץ שיטות עבודות נכונות ובטוחות.

מאז הקמתו של מטה הבטיחות, חל שינוי בדרך שבה מתייחסים מנהלי חברות בנייה וקבלנים לבטיחות בעבודות הבנייה. שינוי זה מתבטא בהכללת הבטיחות בסדר היום הניהולי, ובעיקר בשינוי המגמה בהיקף התאונות הקשות בעבודות בנייה.

להלן הצעדים הנדרשים:

➔ 4.1.1 קידום חקיקת "חוק האחריות והסמכות" - חוק שייצר מדרג מאוזן של שרשרת האחריות והסמכות של בעלי התפקידים באתר הבנייה מהיזם ועד לפועל.

➔ 4.1.2 תיקון חוק עוזר הבטיחות - לאפשר כניסתם של עובדים איכותיים מאוכלוסיות מגוונות למקצוע, על ידי הקטנת תקופת הניסיון הנדרשת בחוק תוך הוספת חובת הכשרה בקורס ייעודי. לאפשר לבעלי תפקידים מוסמכים דוגמת, ממוני בטיחות ומנהלי עבודה להתמנות לתפקיד. לאפיין את השלבים בהם נדרש עוזר הבטיחות בפרויקט הבנייה, על מנת להקל במחסור בכוח האדם הקיים למקצוע זה במשק. מקצוע זה מתאים מאוד לעובדים ממוגזרים שיש למדינה אינטרס לצרפם למעגל העבודה והוא בעל פוטנציאל של אלפי עובדים דרושים!

- ➔ 4.1.3 תיקון חוק חובת המכרזים - באופן שדרישות הבטיחות וההקצב הנדרש ליישומן יוכתב על ידי מזמין העבודה ויתוקצב על ידי המזמין ולא יהיה נתון להפחתות כחלק מהתיחור המכרזי. יש לחייב בחוק כי על כל גוף שעליו חלה חובת המכרזים תיקון זה יחול ולא רק על גופים ממשלתיים.
- ➔ 4.1.4 קידום ועידוד שימוש בטכנולוגיות בטיחותיות לענף הבנייה על ידי תגמול בהטבות מס לקבלנים וחברות בנייה שיאמצו אמצעים טכנולוגיים לבטיחות באתריהם.
- ➔ 4.1.5 "כוכבי הבטיחות" - תכנית שפותחה בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ, לה 2 מטרות מרכזיות: לעודד קבלנים לקחת אחריות על בקרה עצמית של ביצועי הבטיחות באתרי הבנייה שלהם. לדרג חברות בנייה לפי מערכת ניהול הבטיחות שהן מיישמות בפועל, על מנת לקדם את הנעת הקבלנים לקחת אחריות על ביצועי הבטיחות ואיכות הביצוע.
- ➔ 4.1.6 רביזיה לתזכיר חוק רשם הקבלנים - הכללת מתווה לשיפור ביצועים בתחום הבטיחות טרם התליית רישום ברשם הקבלנים בגין עברות בטיחות - על מנת למנף את רמת הבטיחות באמצעות הסמכת רשם הקבלנים. בכך, נרתום קבלנים אלה לשפר ביצועיהם בתחום הבטיחות.
- ➔ 4.1.7 הקלות מימוש החלטת ממשלה 1320 - תיעוש והגדלת פריון העבודה בענף הבנייה - שקובעת כי על משרד הבינוי והשיכון להקים מכון למקצועות הבנייה לגיוס ישראלים לענף.

5. חדשנות - קונטקט Construction Technology

➔ 5.1.1 הקלות מיסוי ותוכנית תמריצים לחדשנות בענף הבנייה והתשתיות, לרבות המשך הפעלת פרויקט קונטק (תכנית החדשנות של ענף הבנייה), המבוצע ע"י ההתאחדות בשיתוף עם משרד הכלכלה ומשרד השיכון, גם לאחר חודש מאי 2020, ורכש ציוד מתועש לבנייה (פיגומים, תבניות, כלי צמ"ה, טכנולוגיות ועוד) לרבות פחת מואץ וביטול מכס.

6. טבלת חקיקה

תקציר	הצעת חוק/תקנה/החלטה	נושא
<p>להגדיל את מכסת העובדים הזרים לענף הבנייה להיקף של 36,500 עובדים זרים ולבטל החלטות ממשלה 4618 ו-4863 בדבר הפחתת המכסה.</p>	<p>מכסת עובדים זרים</p> <p>בהמשך להחלטות הממשלה מספר 4618 מיום 30.06.19 והחלטת ממשלה 1236 מיום 8.3.16 והחלטת ממשלה מספר 317 (דר/27) מיום 30.7.15, והחלטת ממשלה 1693 מיום 8.6.14 לתקן את החלטות הממשלה מספר 317 (דר/27) מיום 30.7.15.</p>	<p>כ"א, יחסי עבודה ומיסוי</p>
<p>להחריג עובדים זרים ופולסטינים שאין להם זכות הצבעה הן לרשויות המקומיות והן לכנסת, לקבוע שזכות השבתון בתשלום רלוונטיות רק לגבי עובדים להם זכות להצביע, ואשר הצביעו בפועל.</p>	<p>יום שבתון בבחירות</p> <p>תיקון סעיף 10 של חוק הכנסת באופן שיבהיר על אלו עובדים חלה הזכות של שבתון בתשלום.</p>	

תקציר	הצעת חוק/תקנה/החלטה	נושא
<p>כיום קיימת אפשרות ראלית למימוש פרויקט תמ"א 38 באזור המרכז בלבד. על מנת לאפשר ביצוע בפריפריה נדרשים תמריצים נוספים על אלו שנקבעו עד היום. החוק מאפשר מימון פרויקטים על ידי הענקת תעודת מס ליזם (Tax Credit), שאותה היזם יהיה רשאי למכור בשוק החופשי על מנת לממן את הקמת הפרויקטים כאמור. הנפקת תעודת המס תהיה לפרויקטים באזורים ומסוגים ספציפיים בתנאים שיקבעו ויבטיחו השגת היעד הממשלתי בעניין מיקום הבנייה, ואוכלוסיית היעד.</p>	<p>מימוש תמ"א 38 והתחדשות עירונית בפריפריה</p> <p>חוק עידוד השקעות הון (התחדשות עירונית בישובים מועדפים), התש"פ-2020, Tax Credit</p>	<p>כ"א, יחסי עבודה ומיסוי</p>
<p>תיקון החוק כך שהפרמטרים יהיו נוחים יותר הן מבחינת מספר היחידות והן מבחינת שיעורי המס באופן שיעודד את הקבלנים/יזמים להשקיע במיזמים למגורים להשכרה. https://www.gov.il/he/service/residential-tax-benefits</p>	<p>בנייה להשכרה</p> <p>תיקון חוק עידוד השקעות הון - עידוד בנייה להשכרה למגורים.</p>	

תקציר	הצעת חוק/תקנה/החלטה	נושא
<p>יש להפחית עלויות מיותרות המועמסות על מחירי הדירות, נדרש לבטל או להקפיא את האגרות השנתיות הנגבות עבור כל עובד זר בסך של 20,180 ₪ (אגרת בקשה - 900 ₪, אגרה שנתית - 7,200 ₪ ואגרת היתר 12,080 ₪) וכן לבטל את היטל ההעסקה בשיעור של 15% מהשכר. פעולה זו יחד עם הגבלת מכסת העובדים הזרים תאפשר בנייה בהיקפים גדולים יותר והפחתת עלויות הבנייה = ירידת מחירי הדיור.</p>	<p>ביטול ההיטל, האגרות ודמי ההיתר</p> <p>ביטול היטל ואגרות העסקת עובדים זרים</p>	<p>כ"א, יחסי עבודה ומיסוי</p>
<p>מוצע להחיל את חובת ההתקשרות בחוזה המדף הממשלתי על כל הגופים הכפופים לחוק חובת המכרזים, חברות ממשלתיות, וגופים שמקבלים מימון מהממשלה. כנ"ל לגבי מכרזים של הרשויות המקומיות, תאגידים עירוניים וגופים ממשלתיים אחרים שלא רואים עצמם כפופים לחוק חובת המכרזים.</p>	<p>התקשרויות עם קבלני ביצוע</p> <p>הצעת חוק חובת המכרזים (תיקון - התקשרות לעבודות הנדסה בנאיות על פי חוזה מדף ממשלתי)</p>	<p>תשתיות ובנייה חוזית</p>
<p>מנגנון לבחירת ההצעות המטיבה עם המזמין ולא הזולה ביותר</p>	<p>תקנות חובת המכרזים</p>	

תקציר	הצעת חוק/תקנה/החלטה	נושא
<p>להתאים את החוק לעבודות הנדסיות בנאיות - אופן האישור של הגדלת ההיקף או שינויי בתכולת בפרויקט.</p>	<p>הצעת חוק חובת המכרזים</p>	<p>תשתיות ובנייה חוזית</p>
<p>מוצע בתיקון לחייב את עורך המכרז לקבוע דרישות לסיווג קבלני שהם בקורלציה לביצוע העבודות ולא לקבוע כברירת מחדל תנאים מחמירים ומכבידים שלא מחויבים לצורך ביצוע העבודות = הרחבת פוטנציאל המציעים</p>	<p>הצעת חוק חובת מכרזים (תיקון- הגבלה על דרישת סיווג קבלני)</p>	
<p>מוצע לתקן את הסעיף כך שיהיה ניתן לנכות ממס רק לאחר קבלת התמורה. כלומר חשבונית שלא שולמה, לא יהיה ניתן להכיר בה כהוצאה.</p>	<p>הצעת חוק מס ערך מוסף (תיקון- מועד הוצאת חשבונית מס)</p>	
<p>מוצע להשוות את תנאי התשלום של הספקים בענף התשתיות לכלל נותני שירות והוספת סנקציה על איחור.</p>	<p>תיקון חוק מוסר תשלומים (תשע"ז 2017)</p>	
<p>הקצאת 25% מסך המכרזים בכל גוף, לקבלנים קטנים ובינוניים.</p>	<p>חוק חובת מכרזים</p>	

תקציר	הצעת חוק/תקנה/החלטה	נושא
<ul style="list-style-type: none"> · תיקון לסעיף 5א(ג) לחוק, כך שיכלול "רשימה פתוחה" של מקרים, הנחשבים כ"נסיבות שאינן בשליטת המוכר". · החלת סעיף 5א על הגורם המעכב -קנסות לגופים החורגים מלוחות הזמנים. · קביעת מנגנון אובייקטיבי לחישוב גובה "דמי השכירות" המהווים את בסיס הפיצוי. · הפחתת גובה הפיצוי העומד כיום על 150% למשך 8 חודשים, שהינו פיצוי גבוה ובלתי מידתי. 	<p>תיקון לחוק המכר(דירות), לעניין איחורים במסירה.</p>	<p>בנייה למגורים</p>
<p>בהחלטת המועצה הארצית מיום 5.11.2019, נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 יסתיים ביום 1/10/2022. יש להאריך תקופה זה, ב-5 שנים נוספות ולכל הפחות עד להשלמת תיקוני חקיקה חלופיים לתמ"א 38.</p>	<p>הארכת תמ"א 38 - החלטה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה</p>	

תקציר	הצעת חוק/תקנה/החלטה	נושא
<p>צעד זה יאפשר התאוששות ותנופה מחדשת של ענף הבנייה, חילוץ של חברות הבנייה וחילוץ מקשיים כלכליים אליהם נקלעו בעקבות משבר הקורונה וכן יחסוך בעלויות מימון = הפחתת לחץ לעליית מחירים.</p>	<p>החלטת רשות מקרקעי ישראל בדבר דחיית מועדי תשלום קרקע ופיתוח.</p>	<p>בנייה למגורים</p>
<p>המועדים הנקובים בחוזים של רמ"י, אינם מותאמים למציאות של היום, העסקאות הן מורכבות יותר, הליכי התכנון והרישוי מסורבלים ומתארכים משנה לשנה. בהתאם לכך יש לשנות את ההחלטה הקובעת ביטול ההסכם במידה של אי עמידה במועדים הנקובים ו/או תשלום קנסות שמגיעים למליונים רבים.</p>	<p>ביטול פרק 5.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (לשעבר החלטה מס' 1513) לעניין ארכות חוזי פיתוח וחכירה</p>	
<p>ביטול הצורך בחתימה של רמ"י על גרמושקה של היתר בנייה ומסמכי משכנתא, הליך שינויי ייעוד וניצול</p>	<p>הקלות רגולציה מול רמ"י</p>	
<p>לטובת החזרת שווי המשקל בקבלת ההחלטות במכון התקנים נדרש תיקון לחוק שיעניק לציבור הקבלנים נציגות שוויוניות בועדות התקינה והניהול של מכון התקנים</p>	<p>תיקון חוק התקנים והכנסת נציג נוסף לקבלנים</p>	
<p>ביטול איחוד וחלוקה בהתחדשות עירונית</p>	<p>תיקון חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)</p>	

תקציר	הצעת חוק/תקנה/החלטה	נושא
<p>הקטנת הקצאת ההון הנדרשת מהמערכת הבנקאית בגין ערבויות חוק המכר . ההקטנה תתבצע לאורך חיי הפרויקט , בהתקיים תנאים מסוימים הקשורים להתקדמות הביצוע ו/או למכירות . בהתקיים תנאים אלה הסיכון יורד כמו כן, יש לבטל את הקצאת ההון הנדרשת בגין ערבויות חוק המכר על דירות שנמסרו ואוכלסו אך טרם נרשמו בטאבו. מהלך זה יאפשר באופן מיידי הגדלת היצע האשראי לענף הבנייה במערכת הבנקאית וזאת ללא הקצאת הון נוסף משמעותית. וכן יוזיל את עלויות המימון = נטרול לחץ לעליית מחירי הדיור.</p>	<p>הקטנת ריתוק הון מצד הבנקים כנגד העמדת ערבויות חוק מכר.</p>	<p>בנייה למגורים</p>
<p>תיקון הדרישה להסכמת בעלים שתהיה ברף של 60% במקום 100% כיום. הרף של 100% כיום הינו חסם קשה ומעכב פרויקטי התחדשות עירונית.</p>	<p>תיקון לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016,</p>	<p>בנייה למגורים - תכנון ובנייה</p>

נושא	הצעת חוק/תקנה/החלטה	תקציר
<p>בנייה למגורים - תכנון ובנייה</p>	<p>רישוי עצמי - הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון) הסמכת אדריכלים רישויים לשמש כמורשה להיתר</p>	<p>רישוי עצמי - מנגנון הרישוי במדינת ישראל הינו מסורבל, איטי מאוד, לוקה בחוסר יעילות וגורם לעיכובים ולהתמשכות זמן מימוש והבנייה של הפרויקטים, בזבז משאבים רבים וכתוצאה מכך לעליית מחירי הדיור. התיקון יעביר סמכויות רישוי לאדריכלים מורשים, צפוי לקצר משמעותית את הליכי הרישוי. ההצעה הינה עפ"י המלצות צוות בין-משרדי ממשלתי שעסק בכך.</p>
	<p>תב"ע נפחית - תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992</p>	<p>תב"ע נפחית -ביטול המונחים: "שטח עיקרי" ו-"שטח שירות"- מדובר בשיטה מסובכת ומיותרת, הגורמת לעיתים לחילוקי דעות, דיונים משפטיים מיותרים. יש לקבוע "בנק זכויות" כללי אותו ניתן לנצל בהתאם לתכניות.</p>
	<p>תיקון סעיף 2(ב) לחוק התכנון והבנייה</p>	<p>הכנסת נציג של התאחדות הקבלנים בוני הארץ למועצה הארצית לתכנון ולבנייה.</p>
	<p>תיקון לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה</p>	<p>היטל השבחה- אחידות, הורדת גובה ההיטל, דחיית מועד התשלום.</p>
	<p>תיקון לחוק התכנון והבנייה והתקנות הנלוות לו בנוגע להיתרי שינויים</p>	<p>צמצום בירוקרטיה ורגולציה על ידי מתן אפשרות לאדריכלים, עורכי בקשות, לאשר היתרי שינויים אשר אינם סוטים בצורה ניכרת מהתב"ע תוך מתן הודעה והגשת גרמושקה מתוקנת לרשות הרישוי.</p>

נושא	הצעת חוק/תקנה/החלטה	תקציר
בנייה למגורים - תכנון ובנייה	תיקון לחוק התכנון והבנייה והתקנות הנלוות לו	העברת סמכויות ליועצי הפרויקט במקום הגופים השונים.
	תיקון ת' 42(ה) + ת' 97 לתקנות הרישוי	אי מתן תשובה מטעם הרשות/הוועדה - יש לראות בה כאישור ולא כסירוב.
	דחיית תשלומים כך שאלו לא יהוו תנאי לקבלת היתר, אלא תנאי לתעודת גמר	דחיית מועדי תשלום אגרות והיטלים שתשלומם מהווה תנאי להוצאת היתר בנייה לשלב תעודת הגמר - בדרך זו תתאפשר הקלה על הוצאת פרויקטים לפועל וכן יהווה הדבר הקלה תזרימית משמעותית.
	תיקון לסעיף 59 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) - ביטול תוקף היתר בנייה	יש להאריך את תוקף ההיתר עד להשלמת הפרויקט. קרי, יש להסיר את מגבלת 3 השנים ולהאריך את תקפם של כלל ההיתרים לתקופה שעד לסיום הפרויקט (וזאת גם על היתרים שכבר בתוקף).
	דחיית כניסה לתוקף של מכוני הבקרה כחובה	הגדלת בירוקרטיה - לא נדרשת עוד סחבת - כיום מכוני הבקרה מונים 2 גופים בלבד ומהווים תחנה בירוקרטית נוספת.
	הגדלת שטח מרפסות - שינוי לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992	הגדלת הממוצע מ-12 מ"ר ל-20 מ"ר. והמקסימום יגדל מ-14 מ"ר ל-25 מ"ר.

נושא	הצעת חוק/תקנה/החלטה	תקציר
בנייה למגורים - תכנון ובנייה	קביעת אגרה להגשת עררים	אגרה תמנע עררי סרק וכך יקטן העומס על הוועדות ויימנעו עיכובים מיותרים.
	ביטול הוראות בדבר "גודל מינימלי למגרש"	תכניות רבות לא מאפשרות לבנות במגרש מתחת לגודל מסויים. התוצאה היא שאותם מגרשים נשארים ריקים, או שיש בהם רק בנייה דלילה/ בנייה "מאולצת" תכנונית. זה מפחית את כמות הדירות ו/או העסקים ו/או המסחר באזורי ביקוש וגם פוגע במרקם העירוני (שהופך להיות פחות צפוף). כמו-כן, הוראות כאמור גורמות לריבוי הליכי תכנון (תכניות נקודתיות הקלות וכו') והליכים משפטיים על מנת להגשים את הזכויות ובנות במקום.
	תיקון לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ז-2016	ביטול הצורך באישור "שימוש חורג מהיתר" וביטול הגבלת התוקף של אישור כאמור בזמן
	תיקון לת' 60(ג) לתקנות הרישוי - הארכת הקלות שבס + כחלון- חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) (הוראת שעה) והתייעצות עם המועצה הארצית. "הקלת שבס כחלון"- הקלה המאפשרת תוספת שטח למגורים של עד 20% - מכח חוק התכנון והבנייה (ס' 151(ב3)).	שינוי זהות בעל ההיתר - קיצור בירוקרטיה

נושא	הצעת חוק/תקנה/החלטה	תקציר
בנייה למגורים - מיסוי	הארכת התקופה הנקובה בסעיף 49ג(1) לחוק מיסוי מקרקעין מ-18 חודשים ל-36 חודשים.	הארכת התקופה הנקובה בסעיף 49ג(1) לחוק מיסוי מקרקעין לצורך הגדרת "דירה יחידה" מ-18 חודשים ל-36 חודשים. לאור המצוקה במכירת דירות יד שנייה - רוכשים ומשפרי דיור חוששים היום לרכוש דירה שכן לא ברור אם יצליחו למכור את דירתם השנייה בתוך 18 חודשים מרכישת הדירה החדשה.
	דחיית מועדים של דיווח/השגה/ תיקון שומה, מכוח סעיף 107 לחוק מיסוי מקרקעין.	חקיקת קורונה לתקופה מוגבלת לטובת חילוץ מהמשבר הכלכלי
	דחיית תשלומי חובה - מס הכנסה - מקדמות וניכויים, מע"מ, ביטוח לאומי וארנונה.	חקיקת קורונה לתקופה מוגבלת לטובת חילוץ מהמשבר הכלכלי
	תיקון לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), פטור מארנונה לבניין חדש - לתקן כך שיכול גם על דירה בודדת גם לאחר טופס 4	כך שההנחה המפורטת בתקנות 12 ו-13 תהיה קבועה ומחייבת ולא נתונה לשיקול דעת הרשות המקומית. כך, שלא תידרש החלטה נוספת לצורך הפעלתה. בנוסף, יש להעניק את הפטור לכל דירה בבניין באופן פרטני, ולא רק לבניין בכללותו.

נושא	הצעת חוק/תקנה/החלטה	תקציר
בנייה למגורים - מיסוי	ביטול מס רכישה בהוראת שעה (תיקון לחוק מיסוי מקרקעין)	במטרה לתמרץ את הביקושים לדירות ולהחזיר את המשקיעים ותושבי החוץ לשוק הנדל"ן, נדרש לבטל את מס הרכישה עבור דירות מגורים לתקופה של 6 חודשים, באופן מלא, גם למשקיעים, גם למשפרי דיור וגם לתושבי חוץ. כמו כן, במטרה לעודד פרויקטים חדשים שיענו על הצורך של ביקושים עתידיים למגורים, יש לבטל את מס הרכישה על הקרקע לתקופה של 24 חודשים.
מטה הבטיחות והבריאות	חקיקת חוק אחריות וסמכות	בין אם בחקיקה ובין אם במענה לתקנות ה-RIA של משרד העבודה.
	תיקונים לחוק עוזר בטיחות	הפחתת דרישות סף על מנת לאפשר הגדלת היצע עוזרי הבטיחות.
	מימוש תקנות הפיגומים מול מכון התקנים	קידום הטמעת התקן החדש לפיגומים בצורה שתאפשר לקבלנים להיערך לשינוי
	מענה וניסוח מתווה לחוק התליית רישום שמקדם רשם הקבלנים	הטמעת תוכנית שיפור כחלק מהתהליך טרם התליית רישיון.
	חידוש ותיקון החלטת ממשלה 1320	תיעוש והגדלת פריון העבודה בענף הבנייה - להסית תקציב לטובת הדרכות לבטיחות ולא רק להכשרה מקצועית וכן התאמת הרגולציה והדרישות לצורכי השוק.

ענף הבנייה
והתשתיות
תכנית עבודה
לממשלה ולכנסת ה-23



תאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

ישראל

בונים את

התאחדות הקבלנים בוני הארץ - בונים את ישראל כבר 71 שנה
אחד העם 9 תל אביב, 03-5671201