

"פרויקטים של פיננסי-בינוי יוקפאו עד שהזכויות בהם יובהרו"

על פי תיקון לחוק תכנון ובנייה שמציע משרד האוצר, לוועדות המקומיות תהיה סמכות לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים במסלולי הריסה ובנייה, ולהגדיל את זכויות הבנייה פי 3.5 • "התיקון ייצור כאוס תכנוני, ולא בטוח שיגדיל את הכדאיות של הפרויקטים בפריפריה"

גילי מלניצקי

משרד האוצר מירכס בשי בוועד העבר להעזרת תוכיר חוק לביצוע שינויים ועדכונים בחוק תכנון והבנייה, שצפוי להיות מאושר בחודשים הקרובים.

בין השינויים בולטת ההחלטה שלפיה לוועדות התכנון המקוריות תהיה הסמכות להגדיל את זכויות הבנייה בפרויקטי תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש עד ל-350% מגודל השטח הבנוי הקיים. ההערכות בשוק הן כי התיקון שמנסה להסדיר את השוק רק יקשה יותר על פרויקטים מתהווים ויקפא בתקופה הקרובה אישור תוכניות על ידי הרשויות.

לפי התיקון, הרשות תוכל להקצות עד כ-15% מהשטח לצורכי ציבור. בתוכניות אלה ישולבו גם שטחי ציבור להקמת גני ילדים, מוסדות חינוך ודת, מרפאות וגנינות ציבוריות. הקצאת השטחים הנוספים תוכל להתבצע באמצעות מתן שטחים משלימים בחלקים אחרים של העיר, והיא יתנתן בנוסף לשטחי

חי שירות ולשטחי בנייה המיועדים להקמת מרחבים מוגנים.

המהלך מבקש להבטיח כדאיות כלכלית ליזמים ולרשות המקומית, תוך תקווה שפרויקטים של פיננסי-בינוי בהיקפים גדולים ועם תמורות ציבוריות משמעותיות יגרמו להאצה של תהליכי התחדשות עירונית שטיבו עם השכונות הישנות. עם זאת, מכיל ה-3.5, שנועד ליצור ליזמים כדאיות כלכלית בפרויקטים, היה קיים גם בעבר. למעשה מחוץ לגוש דם יש אף מכפילים גבוהים יותר, כמו בפרויקט שאושר בשכונת קרית משה ברחובות לפני כמה חודשים על ידי התמ"ל. באמצעות התיקון מבקש המחוקק גם לתעדף את מסלולי ההריסה והבנייה, שיכולים להשפיע על מתחמים שלמים ולאפשר תכנון הנדסי נכון יותר – ולא רק על בניינים בודדים.

ידון בלג, מחברת דרמטי-גלים, חברה בת של דרמי בתחום ההתחדשות העירונית, מסר כי "אף שמדובר בתיקון שאמור לעודד פרויקטים

של הריסה ובנייה, הוא יצר למעשה טלאי נוסף על טלאים קיימים. בממשלה ממשיכים לשרד לשוק חוסר אחידות, בעוד שמה שבאמת צריך היא סטנדרטיזציה בתחום". לדבריו, "הרשויות המקומיות עצר פרויקטים של התחדשות עירונית כי הבינו שזה גורם לעומסים על התשתיות העירוניות".

ההשפעה על הפריפריה תהיה שולית

לדברי עו"ד ענת בירן, המתמחה בדיני תכנון ובנייה ולשעבר יו"ר ועדת הערר של מחוז תל אביב, מימוש התיקון עלול לגרום לאי סדר. "החוק ייצור כאוס תכנוני ועלול ליצור מצב שבו בניינים סמוכים באותו רחוב יקבלו תוספת קומות שונה. מוטב היה לו התיקון היה משאיר יותר שיקול דעת לוועדות, ומאפשר להן לתת תוספת זכויות בהתאם למצב התכנוני בשטח ובתנאים הבחינת הכדאיות של כל פרויקט לגופו".

עופר אנגל, סמנכ"ל פיננסי-בינוי בחברת אנגלאינווסט



הריסת מבנה בתל אביב במסגרת פיננסי-בינוי צילום: מוטי מילרוד

התחדשות עירונית, מעריך כי ההשפעה על הפריפריה הרחוקה תהיה שולית, שכן גם היחס המר תורן פתרון למקומות מרוחקים כמו בית שאן והקריות. לטענתו, ערים במרכז, כמו נתניה, הוד השרון, כפר סבא ונתניאל, ירוויחו מהתיקון ויוכלו לקדם פרויקטים שעד כה לא היו כלכליים. "בערים בהן כבר נפוצים פרויקטי תמ"א, התיקון

רק יוסיף עוד נדבך של חוסר ודאות תכנונית", אומר אנגל. "מרבית הפרויקטים יוקפאו עד שתתקבל החלטה סופית בנוגע לזכויות הניתנות בכל פרויקט. אף כי התיקון הופך פרויקטים של פיננסי-בינוי לכדאיים יותר כלכלית עבור יזמים מחוץ לגוש דן, אינני צופה שהרשויות המקומיות יפעילו לחץ לתעדף דווקא פרויקטים של פיננסי-בינוי".

עו"ד גיא שטרם, שותף במשרד שיפמן ספיר שטרם, טוען שהמצב לא ישתנה. "להערכתנו, פרויקטים שמתנהל לבניהם משא ומתן בין יזמים ובעלי ריחוק, ימשיכו להתנהל על בסיס הידע התכנוני הקיים. עם זאת, בחלק מהרשויות המקומיות נערכו תוכניות שכוללות תמ"א 38, כמו תוכנית רובע 4 בתל אביב שאושרה באחרונה, שלגביהן התיקון לחוק אינו רלוונטי".

תיקון מהותי נוסף נוגע לסדר גיה שמעכבת התקרמות של מאות עסקות בתל אביב, ראשון לציון ורעננה, שכולן אושרו באחרונה תרבותיות מתאר חרשות. לפי התיקון, חבות בהיטל השבחה תתגבש רק בתוכניות שמכוחן אפשר להוציא היתרי בנייה. כלומר, כל תוכנית שתתקבל לתוכנית מפורטת לשם הוצאת היתרי בנייה, לא תהיה אירוע מס ולא תהיה חבות בהיטל השבחה בנייה. בתל אביב, החלטה כזו תקל על העומסים בדיונים בערים על גובה השומות שהתקבלו בחודשים האחרונים, מאז אישורה של תוכנית המתאר.