



ללמוד תכ
אלה התו
של רשות



"וול סטריט ג'ורנל": ענקיות
האינטרנט נהפכות
למונופולים



אפל הציגה: גירסה חדשה
של iOS, סירי משופרת
ומציאות רבודה מרובת



מה עושים כשבאינטרנט
נגמר המקום לכתובות
חדשות?



TechNation

נדל"ן

יזמים על התיקון לחוק תכנון ובנייה: "מרבית הפרויקטים של תמ"א 38 יוקפאו"

במשרד האוצר ודאי חשבו שמתן הסמכות לוועדות מקומיות להגדיל זכויות בנייה באמצעות תמ"א 38 תתקבל בברכה על ידי יזמי התחדשות עירונית - ואולם גורמים בשוק הבנייה מזהירים מפני אי ודאות שתגרום להאטה בקצב הפרויקטים



גילי מלניצקי | התראות במייל
20:46 04.06.2018



עופר וקנין

פרויקט תמ"א 38 ברעננה

משרד האוצר פירסם בשבוע שעבר להערות את תזכיר **השינויים בחוק התכנון והבנייה**, שצפוי להיכנס לתוקף בחודשים הקרובים. אחד השינויים הבולטים בחוק הוא מתן סמכות לוועדות המקומיות להגדיל את זכויות הבנייה בפרויקטים של תמ"א 38. גורמים

בשוק הביעו חשש כי התיקון, שמנסה להסדיר את נושא זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38, דווקא יקשה על פרויקטים מתהווים ועלול להוביל לכך שרשויות מקומיות יקפידו אישור תוכניות.



"בערים שבהם כבר נפוצים פרויקטי תמ"א 38, התיקון זה רק יוסיף עוד נדבך של חוסר ודאות תכנונית, ובמקום לייצר יותר פעילות דווקא יגרום להאטה", מעריך עופר אנגל, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת אנגלאינווסט התחדשות עירונית. "מרבית הפרויקטים יוקפאו עד שתתקבל החלטה סופית בנוגע לזכויות הניתנות בכל פרויקט. אף כי התיקון הזה הופך פרויקטים של פינוי-בינוי לכדאיים יותר כלכלית עבור יזמים, בעיקר מחוץ לגוש דן, איני צופה שהרשויות המקומיות יפעילו לחץ לתעדף דווקא פינוי-בינוי. כל עוד פרויקטים במסלולי החיזוק יהיו כלכליים, הרשויות כנראה יעדיפו אותם".

לפי התיקון, לכל ועדה מקומית תהיה סמכות לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים במסלולי הריסה ובנייה מחדש, והן יוכלו להגדיל את שטחי הבנייה לפרויקט בעד 350% מכלל השטח הבנוי הקיים. הרשות תוכל להקצות עד כ-15% מהשטח לצורכי ציבור. בתוכניות אלה ישולבו גם שטחי ציבור להקמת גני ילדים, מוסדות חינוך ודת, מרפאות וגינות ציבוריות. הקצאת השטחים הנוספים תוכל להתבצע באמצעות מתן שטחים משלימים בחלקים אחרים של העיר, והיא תינתן בנוסף לשטחי שירות ולשטחי בנייה המיועדים להקמת מרחבים מוגנים.



המהלך מבקש להבטיח כדאיות כלכלית ליזמים ותמורות לרשות המקומית, מתוך תקווה שפרויקטים של פינוי-בינוי בהיקפים גדולים ועם תמורות ציבוריות משמעותיות יגרמו להאצה של תהליכי התחדשות, שייטיבו עם השכונות הישנות. עם זאת, מכפיל ה-3.5, שנועד ליצור ליזמים כדאיות כלכלית בפרויקטים של תמ"א 38, היה קיים גם בעבר - ומחוץ לגוש דן יש אף מכפילים גבוהים יותר. כך למשל, **במתחם פינוי-בינוי ברחובות**, שאושר באחרונה על ידי הותמ"ל, בו גדלו הזכויות מכ-1,350 דירות ישנות ל-9,521 יחידות.



להערכת אנגל, ההשפעה של התיקון על הפריפריה הרחוקה תהיה שולית, שכן גם היחס המתוקן של 3.5 לא נותן פתרון למקומות כמו בית שאן והקרית, שם יידרשו הטבות נוספות. לדבריו, ערים הקרובות יותר למרכז - כמו נתניה, הוד השרון, כפר סבא ונת ים - יהיו לדבריו אלה שירוויחו מהתיקון, שיאפשר לקדם פרויקטים שעד כה לא היו כלכליים לפי היחס הנוכחי.

"ההתנהלות של המדינה בכל הנוגע להתחדשות עירונית היא ללא יד מכוונת", אומר ירון בלנק, בעלי חברת גלים ומנהל השותפות גלים-דמרי - הזרוע של חברת דמרי בתחום ההתחדשות העירונית. "אף שמדובר בתיקון שאמור לעשות טוב לענף ולעודד פרויקטים של הריסה ובנייה - מה שנכון מבחינה הנדסית - התיקון יצר למעשה טלאי נוסף על הקיימים. בממשלה ממשכים לשדר לשוק חוסר אחידות ומסרים שסותרים אחד את השני, בעוד שמה שבאמת צריך הוא סטנדרטיזציה בתחום".

"הרשויות המקומיות גם כך תוקעות פרויקטים של התחדשות, מאחר שאלה לא מייצרים עבורן היטלי השבחה ונחשבים לפרויקטים ב'מיסוי חסר'", הוא מוסיף. "הרשויות המקומיות, שהיו הראשונות לדחוף את נושא ההתחדשות העירונית בתחומן, הרימו המברק במשיכה חזקה כי הן הבינו שזה גורם להן לעומסים על התשתיות העירוניות".

"יותר מכך, רשויות מקומיות רבות השקיעו כספים רבים וזמן ממושך במחקרים ובכתיבת תוכניות מקומיות שיאפשרו תמ"א 38, כמו **תוכנית הרבעים של עיריית ת"א**, עיריית הרצליה עם ה-2213, **עיריית נבעתיים שמקדמת היום תב"ע** חדשה ועוד. גם דיירים שבחרו יזם על בסיס מדיניות שהיתה קיימת נכון למועד החתימה, עלולים למצוא עצמם בעסקת חסר, והם יכולים לבקש משהו חדש שלא בטוח שהיזם יוכל לעמוד בו - מה שיגרום לפרויקט להתעכב יותר".

עו"ד משה פולאקביץ', ראש תחום תכנון ובנייה במשרד יוסי לוי ושות', מוסיף: "אין ספק שמטרתם של התיקונים המוצעים לתרום לוודאות בתחום ולפשט את ההליכים, ואולם קשה להתעלם מכך שמדובר בפעם נוספת שמקודם תיקון לחוק התכנון והבנייה - התיקון ה-23 בארבע השנים האחרונות - שיוצר שוב זעזוע בשוק. בשוק שבו הסדרי החקיקה, שמשפיעים באופן ישיר על שווי הקרקע, משתנים באופן כה תדיר, עלול הדבר להשפיע על כמות העסקות ושוויין. בפרט כאשר לתיקון המוצע נכללו הוראות מעבר מאוד מורכבות אשר בטח לא יקלו על הבנת התיקון ומימושו בשוק".

עו"ד גיא שטורם, שותף במשרד שיפמן ספיר שטורם, מתייחס ליכולתו של התיקון להשפיע על השוק. "מחד, אין כל ודאות ביחס לשאלה האם התיקון לחוק יכנס לתוקף, ובאיזה היקף או מתווה", הוא אומר. "מאידך, ליזמים, לבעלי הדירות ולמוסדות התכנון אין אינטרס לעצור הליכי תכנון שכבר החלו, ולכן אנחנו מעריכים שפרויקטים שמצויים בשלבי תכנון לא ייעצרו. בעתיד, עם התקדמות הליך החקיקה, אנו עשויים לראות בתחומי השיפוט של רשויות מקומיות מסוימות יותר פרויקטים של הריסה ובנייה (תמ"א 38/2; ג"מ) מאשר פרויקטים של חיזוק (תמ"א 38/1; ג"מ)".

גם עו"ד שהם קרן, ראש תחום תכנון ובנייה במשרד תדמור ושות' פרופ' יובל לוי ושות', מתריעה כי האפשרות למיציא הזכויות באופן מיטבי מצויה בידיהן של הוועדות המקומיות - "שיש לקוות שלא יגבילו את מימוש התמ"א, כפי שקרה לאחר התיקונים הקודמים".

Recommended by

כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך