



מקל בגלגלי ההתחדשות

הליכי רישוי ותכנון בישראל בתחום ההתחדשות העירונית לוקחים שנים רבות. יזמים רבים טוענים שמדובר בפי 3 ממדינות מתוקנות. מדוע זה קורה אצלנו? | אלעד צור

רש סיבות רבות לעיכובים ולכך שפרויקטי התחדשות נמשכים זמן רב, מרגע התכנון ועד הביצוע. אולם, נראה שכל הפעילים בענף מסכימים כי אחת הבעיות המרכזיות היא נושא הרישוי והמתח שבין הועדות המקומיות לוועדות המחוזיות, או בין הועדות לבין היזמים.

חוסר סנכרון

ניב רום, בעלים של קבוצת כנען הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית אומר כי "נושא הרישוי במדינת ישראל הוא מסורבל והתהליכים לצערי לוקחים המון זמן. הוועדות המקומיות לא מסונכרנות כלל עם הוועדה המחוזית ואינן מתואמות גם בינן לבית עצמן. אין הליכים של המשכיות וכאשר מישו מקבל החלטה, השני משנה אותה וכך נתקעים פרויקטים חדשות לבקרים ואורכים פי 3 ופי 4 ממה שאמור לקחת במדינה מתוקנת".

לדבריו, "המדינה חייבת לעשות מעשה אמיץ ולהפקיע מהרשויות המקומיות את היכולת לאשר פרויקטים בהתחדשות עירונית, זאת מכיוון שהתכנון ברמה המקומית, מצד אחד, וברמה הארצית, מצד שני, מייצג שתי השקפות עולם שונות וכן ניגוד עניינים מובהק בין טובת המדינה לבין רצונות הרשות העירונית".

ניגודי העניינים הללו, הוא מסכם, גורמים בפועל ל"תקיעת" מאות פרויקטים של התחדשות עירונית בתור הארוך במסדרונות העירייה. "האחריות לקידום תהליכי ההתחדשות צריכה להיות רק בידי הוועדה המחוזית או ועדה מרכזית".

כזאת אחת וכן ליישם פרמטרים שהיו מבוססים על עקרונות קבועים בכל המדינה כשהמשתנה היחיד במשוואה יהיה רק ערכי הקרקע".

התערבות כלכלית

עו"ד צבי שוב, מומחה לנדל"ן, תכנון ובניה והתחדשות עירונית אומר כי "אחת הסוגיות היא התערבות כלכלית בהקצאת הזכויות בהתחדשות עירונית. ועדות תכנון מקומיות הפכו כיום גורם שבדוק כלכלית את הכדאיות של הבניה והצורך בהקצאת זכויות. המגמה של הוועדות המקומיות היא לייצר מספיק זכויות כדי שהפרויקט יצא לפועל, אבל מעבר לכך דאיות הכלכלית הגבולית הועדות לא מייצרות עוד זכויות על המגרש המיועד להתחדשות עירונית. יש פה התערבות כלכלית בצד התכנוני שלא הייתה בעבר מצד הרשות".

לכן, הוא ממשיך, "היום יזמים או בעלי דירות המבקשים להתחיל בתהליך לא בודקים רק מה נכון למקום מבחינת התכנון אלא גם מה יהיה בעל כדאיות כלכלית לביצוע כדי שהרשות המקומית לא תשים תהליך מקלות בגלגלים. לכן, בעלי דירות שרוצים לקדם פרויקט על מתחם מסוים, נכון להיום צריכים להביא שמאי ולעשות בדיקה של התקן ולוודא האם מה שמבטיח להם היום והקבלן, מתאים למדיניות הרשות המקומית לגבי אותה קרקע".

רישוי מקוון לא יעיל

נסים אחיעזרא מנכ"ל חברת אחים דורניץ, מתייחס לנוהל הרישוי המקוון. לדבריו, "זהו נוהל של רישוי ממוכן, שהוכתב על ידי

ועדת התכנון הארצית ומיושם כבר מזה כשנה. הכוונות ביישום שלו היו טובות, אבל ברמת התוצאה הוא לא מזרז הוצאת היתרים ולא קובע לוחות זמנים. עובדי הרשות מחויבים ללוח זמנים עם קליטת התכנית במערכת".

מה שקורה בפועל, מסביר אחיעזרא, "זה שהם לא קולטים את התכנית עד להמצאת כל הנספחים - הליך שאורך מספר חודשים, וכינתיים כאמור התכנית לא נקלטת ואין לוח זמנים. הבעיה קיימת גם אם אנחנו מסתכלים על דבר בסיסי להתחלת תכנון - תיק מידע. קליטת החומר לקבלת תיק מידע אורכת שלוש שנה חודשים ועד אז לא ניתן להתחיל עבוד על ההיתר".

היום הוצאת היתר לוקחת כשנה-שנה וחצי, הוא מסביר, "וכתוצאה מכך אין התחלות בניה והיצע הדירות הולך וקטן. אני חושב שהרישוי המקוון הוא מהלך מצויין ומתבקש אבל הבעיה היא שבמבחן המציאות הוא לא ממש עומד בהבטחה שלו. ברגע שזה יעבוד אין לי ספק שזה יקצר הליכים ויזרז עבור כל הצדדים את אספקת הדירות לשוק".

צורך בהמשכיות ובוודאות

ורד צרפתי זבולון, סמנכ"לית חברת צרפתי שמעון, קובעת כי "אין ספק שנושא התכנון בכל מה שקשור לפרויקטים של התחדשות עירונית חייב לעבוד בצורה אחת. אי הוודאות המוחלטת השוררת כיום ברשויות רבות תביא להכחדת התמ"א".

לדבריה, "לאחר הבחירות האחרונות במספר ערים החליט ראש העיר החדש למחוק

את כל מה שעשו קודמיו, בתואנה שהתכניות מביאות לגירעון תקציבי, אך מבלי לקחת בחשבון שהמהלך החד צדדי הזה יגרום לנזק חמור להתפתחות ולחידוש פני העיר. לא ייתכן מצב שבו ראש עיר חדש מבטל תכניות שקודמו על סמך מדיניות שאושרה בוועדה המקומית, ובהינף יד מוריד לטימיון עבודה של מספר שנים שהושקעו בה מיליוני שקלים".

"נכון להיום אין מנגנון של המשכיות תכנון ניה או של פיצוי. על מינהל התכנון לקבל החד לטה שמרגע שקודמו פרויקטים על פי מדיניות שאושרה על ידי ועדת התכנון המקומית, ראש העיר החדש לא יוכל לבטל אותם. ללא מנגנון להבטחת המשכיות תכנונית או פיצוי - היזמים יפסיקו לקדם פרויקטים", היא מסכמת.

מדיניות לא ברורה

עו"ד דודו ג'והן, שותף ומנהל מחלקת הנדל"ן במשרד בועז בן צור ושות', מסביר כי "אחת הבעיות המרכזיות שיזם ותושבים צריכים להתמודד איתם בהתחדשות עירונית היא היעדר מדיניות עירונית ברורה. תושבים המעוניינים בהתחדשות עירונית בוחרים לרוב ביזם שיספק להם את התמורה הגבוהה ביותר מבחינת שטח הדירה, כאשר איתנות פיננסית, איכות בנייה וניסיון בתחום אמורים להיות הפרמטרים החשובים יותר. אלא שההחלטה על התמורות לדיירים נתונה לרוב לשיקול דעתה של הרשות המקומית, ולמעשה נוצרת סיטואציה שבה הדיירים פועלים על בסיס הבטחות שבחלק מהמקרים לא ניתן לקיים אותם".

ג'והן מוסיף כי "המדינה צריכה וחיבת לדרוש מהרשויות המקומיות לפרסם מסמך מדיניות ברור לכל אזור, שכונה או רחוב ואילו תמורות מקסימליות ניתן לאשר לתושבים. מדיניות סדורה שכזו מאפשרת לתושבים שמקיימים מכרז בין הזמים השונים לבצע השוואה ולקבל החלטה על בסיס הנתונים החשובים יותר עבורם. רק אז הם יסתמכו גם על פרמטרים חשובים נוספים בבחירת יזם כמו איתנות פיננסית של היזם, הניסיון שלו ואיכות הבנייה".

נדרש מפגש רצונות

דני מור, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת קרדן נדל"ן מסביר כי "רשויות מקומיות מוטרדות מהיעדר משאבים כספיים ותשתיות ציבוריות מספקות לתמיכה בהגברת הצפיפות במסלול של התחדשות עירונית. בד בבד, בעלי דירות וחברות יזמיות משוועים ליציבות תכנונית לפרקי זמן של מס' שנים קדימה בכדי להשלים מהלך תכנוני של התחדשות עירונית".

לכן, הוא ממשיך, "לטעמי נדרש שילוב ומפגש רצונות כך שבאם מתקבלות החלטות בדבר שינוי מדיניות בשל התחלפות ראשי ערים ו/או הטמעת מגמות תכנון כלל ארציות, אזי יקבעו "הוראות מעבר". משמעם שפרויקטים "שיצאו לדרך" על סמך "תיק מידע" רשמי של הועדה ו/או השלימו תנאי סף לצורך שיבוץ לדיון למתן החלטות להיתרים, לא יעוכבו ויידרשו לחזור ל"ראשית הציירים". פרויקטים אלו יוכלו להתקדם להשלמת הפקת ההיתרים כמתבקש מאינטרס ההסתמכות ובשם הוודאות התכנונית הכל כך חיונית לענף הנדל"ן".

הבדל בין רשויות

לפי עופר אנגל, סמנכ"ל פיתוח עסקי באג' גלאינוסט התחדשות עירונית: "יש היום שתי בעיות עיקריות שמהוות חסם עבור חברות יזמיות שרוצות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית. ראשית, הבעיה של חוסר וודאות תכנונית, בפרט בפרויקטים של הריסה ובנייה. ישנן מספר עיריות שעשו תכנית מתאר לפי סעיף 23 לחוק התמ"א, בה הן נותנות את חוות הדעת התכנונית שלהן, כולל התייחסות לכמות יחידות הדיר וכן התייחסות לאזורים השונים מבחינת צפיפות וקווי בניין; אך לא כל העיריות פועלות לפי השיטה הזו, מה שמקשה מאוד בקבלת היתרי הבנייה, כי אנחנו יכולים להגיש תכנית X ולקבל אישור על תכנית Y, משום שלא תמיד האילוצים והצרכים ידועים לנו". "קושי נוסף הוא השוני בתכניות בין הרשויות המקומיות השונות - כל עירייה וועדה מתייחסת באופן טבעי לצרכים האורבניים שלה, ולכן היזמים חייבים להכיר את התכניות והאפשרויות שניתנות בכל עיר, ולהיות מעודכנים בשינויי ההגדרות".

עומר גוגנהיים, מנהל אגף אשדר בוטיק בחברת אשדר מקבוצת אשטרום אומר כי "חלק מהעוכבים שאנחנו רואים היום נובעים



עוז' דודו ג'והן | צילום: יח"צ



סימה מאור | צילום: אילן בשור



ניסים אחיעוזא | צילום: יח"צ



גלי דולב | צילום: יח"צ



אמיר לוטן | צילום: יח"צ



ורד צרפתי זבולון | צילום: אבי רוקח

של 'מיקרו מתחמים' ושל פרויקטי תמ"א 38 בודדים. מאחר שההסתכלות חייבת להיות בטווח הארוך, מדינת ישראל צריכה להחליט איפה היא רואה את ריכוזי האוכלוסיה ואת הרשויות הללו עליה לתמרץ כלכלית בכיוון של התחדשות עירונית, כי זהו הפתרון היחיד בטווח הרחוק לציפוף האוכלוסיה באזורי ביקוש ולהגדלת יחידות הדיר, כל זאת לצד הגדלת הנגישות והבטיחות, החייאת מרכזי העיר המתיישנים ויצירת אלפי מקומות עבודה נוספים פרט לאלה שכבר עוסקים בענף, הוא מסכם.

בעיה בערים הגדולות

אדריכלית גלי דולב, שותפה מנהלת בחברת ניהול הפרויקטים וקסמן גוברין גבע קובעת כי "אף שהרשויות המקומיות מבינות את ההכרח בתכניות של התחדשות עירונית, התכניות בהחלט מאתגרות אותן, מה שדורש מציאת פתרונות יצירתיים הן מצד הרשויות והן מצד היזמים. הבעיה העיקרית היום של הערים הגדולות, בהן ההיקפים הנרחבים ביותר של התחדשות עירונית, הוא צפיפות ועומס על התשתיות, בעיקר מבני ציבור".

אחד הפתרונות, אומרת דולב, "נשען על הקונוספט של חללים משותפים שתופס תאוצה בעיקר בהקשר התעסוקתי, אבל לא רק. בפרויקטים של התחדשות עירונית הרשויות היום מאוד מעודדות ומתעדפות שטחים ציבוריים משותפים לדיירים בעיקר בקומות הקרקע של בניינים, שבאים לעיתים על חשבון התמורות לדיירים, כאשר יש מקרים בהם מקטינים את גודל הדירות. למרות האתגרים, אנחנו בהחלט רואים הבנה ונכונות כללית מצד הרשויות לקידום התכניות".

החיים תהיה באיכות ירודה". "להבנת, ההתחדשות העירונית לא מגדת אפילו את קצה הפוטנציאל שלה. על מנת לחזור לפעילות כל הגורמים הפועלים בשוק צריכים לבוא עם מחשבה חיובית, מתוך הבנה שאחרי 15-20 שנות התחדשות עירונית יש מקום לתמהיל של מתחמי בנייה גדולים,

מכך שלרשות המקומית יש מחויבות לפיתוח התשתיות באזורים שעוברים התחדשות, וזה טבעי ומוכן שבמקומות בהם האוכלוסייה גדלה התשתיות צריכות להיות מותאמות - צריך שיהיה מספיק מקום להתנייד, צריך גנים ובתי ספר. חייב להיות האיזון כי אם הרשות תאפשר לבנות מבלי שיהיו תשתיות מספקות, רמת

האם קבלני החתימות מעכבים גם כן?

לצד בעיות ברישוי, יזמים רבים טוענים שאחד הגורמים העיקריים המעכבים הם קבלני החתימות, שמשכנעים דיירים לחתום על הסכם שעלול לתקוע את הפרויקט ואף להביא לביטולו. אמיר לוטן מנהל מחלקת התחדשות עירונית בקבוצת משולם לוינשטין מסביר: "קיימים בשוק קבלני חתימות רבים. הם בד"כ יגידו שהם מביאים לדיירים את העסקה הכי טובה עם היזם הכי טוב. בפועל קבלן החתימות מושך לכיוון היזם שמשלם לו הכי הרבה, ולא בהכרח היזם הכי טוב. ברוב המקרים, התמורות של קבלן החתימות יורדות מהדיירים, ולכן עדיף לדיירים ללכת ליזמים עצמם ולדעת שהם חותמים לחברה רצינית שתיתן את הביטחון ולא לאיזה קבלן חתימות שעושה עליהם סיבוב".

סימה מאור, מנהלת תחום התחדשות עירונית בחברת ארזים (ג.י.א) מקבוצת אורון אחזקות והשקעות מאשרת: "קבלני החתימות בפרויקטים של התחדשות עירונית, או 'מאכערים', הם תופעה מוכרת, כאשר קבלני החתימות פועלים כמתווכים המחתימים את הדיירים על הסכם התחייבות כזה או אחר ולאחר מכן פונים עימו לחברות יזמיות/קבלניות לטובת ביצוע הפרויקט".

"אין ספק כי חלק מקבלני החתימות הפועלים בפרויקטים של התחדשות עירונית תורמים ומקדמים את התהליך ומהווים את החוליה המקשרת בין היזם או הקבלן לבין הדיירים וכמו כל מתווך, הם אלה המגשרים על פערים בין הצדדים, מקדמים ומניעים את התהליך בצורה קונסטרוקטיבית".

אולם לעיתים, היא מסבירה, "פעילותם עלולה לפגוע בדיירים ולחבל בתהליך. כך, למשל, כאשר במתחם אחד פועלים כמה מחתימים במקביל, מה שבעצם בולם את התקדמות התהליך. במקרים אחרים, קבלני חתימות מבטיחים לדיירים תמורות מפליגות מבלי לבדוק את ההיתכנות התכנונית והכלכלית מול היזם, ואז שוב נוצר מצב בו הדיירים עלולים להיפגע והתהליך כולו ייעצר".