

מסתמן: בקרוב תוכלו להתקין מערכת סולארית על הגג - גם בלי הסכמת כל דיירי הבניין

תזכיר חוק חדש שפירסם שר המשפטים, קובע כי מעתה ניתן יהיה להתקין מערכות ייצור חשמל סולאריות בבנייני מגורים - בהסכמת שני שלישי מהדיירים בלבד ■ בשבוע שעבר חתם שר הפנים על תקנות המאפשרות התקנות פאנלים סולאריים על פרגולות בלי צורך בהיתר

19:29 06.07.2020 מאת: **עדי כהן**

תזכיר חוק חדש שפירסם אמש (א') שר המשפטים אבי ניסנקורן, קובע כי מעתה ניתן יהיה להתקין מערכות ייצור חשמל סולאריות בבנייני מגורים - גם ללא ההסכמה של כלל דיירי הבניין, כפי שדורש החוק היום. על פי התזכיר שפורסם, הקמת מערכת סולארית על גג הבניין תוכל להיעשות בכפוף להחלטת שני שלישי בלבד מסך בעלי הדירות - מה שצפוי להקל על ההליך להתקנת המערכת ולעודד את הטמעתה.

כמו כן, במסגרת תזכיר החוק, שגובש על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) ארז קמיניץ והצוות במשרדו, נקבעו שורת תנאים שיבטיחו כי התקנת המערכת לא תפגע בתפקודו של הבית המשותף, וכי מי שיישא בהוצאות ההתקנה אלו רק הדיירים שהחליטו על התקנתה. הוראה נוספת המופיעה בתזכיר, קובעת כי ההכנסות מהמערכת, אמנם יחשבו רכוש משותף, אך יוקדשו בראש ובראשונה להחזר עלויות ההתקנה.

ברקע הדברים, מהלך נוסף לעידוד השימוש במערכות ייצור חשמל מאנרגיות סולאריות ננקט בשבוע שעבר במשרד הפנים - כאשר שר הפנים אריה דרעי חתם על שינוי תקנות התכנון והבניה - באופן המאפשר את הקמתם של קירויים שקופים או מתקנים סולאריים לייצור חשמל על פרגולות - ללא צורך בהיתר בנייה, כפי שנדרש היום. במסגרת התקנות שאישר השר, תתאפשר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים לייצור חשמל על תקרות פרגולה ביתיות וכן פרגולות המוקמות בשטחי ציבור - ללא צורך בהוצאת היתר בנייה לכך. שינוי התקנות נועד להביא לחיסכון והתייעלות הוצאות חשמל - הן למשקי הבית בישראל והן לרשויות המקומיות.

נציין כי נכון להיום, שיעור הייצור של אנרגיה מתחדשת מכלל צריכת החשמל בישראל נמוך מהשיעור בכל אחת מ-28 מדינות האיחוד האירופי - ופחות מרבע משיעורו הממוצע (17.5%) במדינות האיחוד האירופי. זאת, חרף הפוטנציאל הטבעי הרב להגברת הייצור והשימוש באנרגיות אלו.

שר המשפטים אבי ניסנקורן אמר בתגובה: "החוק שאנו מקדמים יעודד שימוש באנרגיות מתחדשות. ההסדר המקל יאפשר לבתים משותפים רבים להתקדם לייצור חשמל עצמאי באנרגיה סולארית ובכך ליהנות מחיסכון משמעותי בתשלום על חשמל וגם לתרום לצמצום הפגיעה בסביבה".

כרמית יוליס, ראש אשכול נדל"ן ביעוץ וחקיקה (אזרחי) אמרה: "הוראות התזכיר המוצע מבטיחות הסדר הוגן עבור כלל בעלי הדירות, והן מושתתות על מערכת איזונים בין זכות

הקניין של דיירי הבניין ברכוש המשותף, לבין האינטרס הציבורי שבעידוד שימוש באנרגיות מתחדשות. נוכח התועלת הכלכלית, החברתית והסביבתית שיש בהתקנת מתקנים פוטוולטאיים לטובת כלל הציבור, ובהתחשב בפוטנציאל הכלכלי הטמון במערכת עבור כל בעלי הדירות בבית המשותף נמצא כי מוצדק לקבוע שיעור מבין בעלי הדירות שיוכלו להחליט על הקמה כאמור גם אם לא התקבלה הסכמה של כלל הדיירים".

טיוטת חוק ההסדרים: נטרול הרשות להתחדשות עירונית, מאות מיליוני שקלים לרכבת

המדינה תסיר מרכבת ישראל מגבלות המעכבות את פיתוח הנדל"ן סביב התחנות, ותאפשר לה שותפויות עם יזמים פרטיים בפיתוח נכסי הנדל"ן, שמרבייתם ישמשו למרכזי מסחר ותעסוקה ■ בנוסף, הרשויות המקומיות יתומצו לאשר תוכניות התחדשות עירונית

11:28 05.07.2020 מאת: **הדר חורש**

המדינה תסיר מעל רכבת ישראל מגבלות המעכבות את פיתוח הנדל"ן סביב תחנות ותאפשר לחברה לפתח שותפויות עם יזמים פרטיים בפיתוח נכסי הנדל"ן סביב תחנות הרכבת - כך עולה מטיטת חוק ההסדרים שפירסם האוצר בסוף השבוע.

נכסי הנדל"ן סביב תחנות הרכבת נחשבים למבוקשים ביותר לבניית מרכזי מסחר ותעסוקה. הרכבת הקימה חברה בת מיוחדת לצורך פיתוח הנכסים, בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שהיא בעלת הקרקעות בתחנות הרכבת.

על פי הצעת החוק, הרכבת תתומרץ לפתח את השטחים ולייעל את ניהול השטחים המסחריים שלהם. הכוונה של חברת הנדל"ן של הרכבת היא לפתח את השטחים בשיתוף עם גורמים פרטיים.

לפני שנתיים ערכה החברה מכרז בין יזמים פרטיים שהיו אמורים לבנות מרכז מסחרי גדול ליד תחנת הרכבת במודיעין. על פי התוכנית היזמים היו אמורים לבנות את המרכז, להשכיר אותו בשיטת BOT ולהעביר אותו בתום תקופת החכירה לידי הרכבת. ואולם המכרז נכשל מפני שהרכבת הוגבלה להחכיר את המתחם רק לזמן קצר של 25 שנה.

להערכת היזמים, בהצעת התיקון תוארך תקופת החכירה של הרכבת ל-98 שנה. בנוסף, הרכבת צפויה לקבל הנחה משמעותית על דמי החכירה שתשלם לרמ"י עבור השטחים שינוצלו לתעסוקה, מסחר ומלונאות: דמי החכירה יהיו חלק מהמחיר הכולל שמשלמת הרכבת על השימוש בקרקעותיה, 1% מהכנסות ממכירת כרטיסים, ורמ"י לא תוכל לגבות עבור הקרקע היקרה מחיר שהוא על פי הערכת שמאי. מדובר בתוספת רווחיות של מאות מיליוני שקלים על העסקות שתעשה הרכבת.

משרד האוצר נסוג מההצעה לאפשר המרה מהירה של תוכניות למרכזי תעסוקה ומסחר, לתוכניות הכוללת מגורים בשליש מהשטח, ללא אישור תכנוני. ההצעה המעודכנת מחזירה את סמכויות הוועדה המקומית לאשר תוכניות המרה כאלה. בנוסף, הוגדל השטח הניתן להמרה למגורים של 50% משטח המסחר והתעסוקה.

ההצעה נועדה להתמודד עם עודף שטחי התעסוקה והמסחר המתוכננים בתוכניות המתאר, ועם התחזית לירידה בביקוש לבנייני משרדים, קניונים ומלונאות עקב מגפת הקורונה.

הרשויות המקומיות יוכלו לאשר המרה נוספת של 10% מהשטחים לשטחי ציבור. בטיטה המקורית, שעוררה ביקורת, הוצע להפוך רק שלישי מאזור התעסוקה לאזור מגורים. גרמי תכנון טענו שאין היגיון בהכנסת מגורים בשיעור נמוך לאזור תעסוקה, אלא אם כן מדובר במגורי עובדים הקשורים באזור התעסוקה. משמעות ההצעה היא שינוי אזור תעסוקה לאזור מגורים עם שימושים מעורבים, בהליך מהיר שאינו דורש שינוי של תוכנית בניין עיר.

עוד בחוק ההסדרים: תמריצי השבחה של עד 50%

חוק ההסדרים, שצפוי להגיע לאישור הכנסת במקביל לאישור תקציב המדינה, קובע גם תמריצים להתחדשות עירונית. הרשויות העירוניות יוכלו לגבות באזורים צפופים תמריצי השבחה המגיעים ל-50%, במטרה לממן את התשתיות הנדרשות לתוספת הדירות. הערים יחולקו לאזורים שבהם ייקבעו היטלי השבחה לשלוש דרגות: פטור מהיטל השבחה לתוספת הדירות הפטורה על פי החוק, היטל מוקטן של 25% והיטל של 50%.

הרשויות המקומיות יתומצו לאשר תוכניות התחדשות עירונית באמצעות תוספת תקציב לרשות בסכום של 20-30 אלף שקל לדירה נוספת על מספר הדירות שנהרסו. הרשויות לא יחויבו בהוצאת היתרי בניה לתוכניות התחדשות עירונית בתוך 90 יום, אבל "ייערכו" לכך. בנוסף, המדינה תהיה רשאית לבטל הסכם מסגרת להתחדשות עירונית, אם היוצאת היתר הבניה יתעכב למשך יותר משנה אחת.

הצעת החוק מנטרלת במידה רבה את הרשות להתחדשות עירונית, שהוקמה לפני ארבע שנים אבל לא הצליחה לקדם באופן משמעותי את התחום, בין היתר מחוסר תקציב. על פי הצעת החוק החדשה, תפוקת ההתקדמות בביצוע התכניות על ידי פורום שיוקם על ידי אגף התקציבים ובו תהיה נציגות גם לרשות להתחדשות עירונית.

ארגונים אזרחיים: הוציאו את הרפורמה בהתחדשות עירונית מחוק ההסדרים

הרקע למכתב שנשלח על ידי ארגוני חברה ונציגי אקדמיה לעו"ד ארז קמיניץ ולממונה נדל"ן באגף תקציבים הוא פרסום טיוטת חוק ההסדרים הכוללת שורת סעיפים עם משמעות גדולה לתחום ההתחדשות העירונית
אורי חודי 6/7/20

שורה של ארגוני חברה ונציגי אקדמיה יוצאים נגד הכוונה להכליל את הרפורמה בתחום ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים. זאת לדבריהם, בשל חשיבותו הגדולה והיבטיו החוקתיים. כך עולה ממכתב שהגיע לידי "גלובס". המכתב נשלח למשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד ארז קמיניץ, ולממונה נדל"ן באגף תקציבים אריאל יוצר. הרקע למכתב הוא פרסום טיוטה מלאה של חוק ההסדרים הכוללת שורה ארוכה של סעיפים עם משמעות גדולה לתחום ההתחדשות העירונית, בדגש על תחום הפינוי בינוי. בין היתר כולל המתווה המוצע את הורדת הרוב הדרוש להסכמה מקרב הדיירים מ-80% ל-66%, שינוי בכללי איחוד וחלוקה, שינויים בהיטלי השבחה ועוד.

על המכתב חתומים מרכז הגר למחקר ופיתוח דיור חברתי באוניברסיטת תל אביב, 'הקליניקה לזכויות דיור ופיתוח עירוני' במרכז הבינתחומי הרצליה, 'רבנים למען זכויות אדם', 'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון, הארגון הסביבתי 'מגמה ירוקה', הקליניקה האורבנית באוניברסיטה העברית בירושלים ואיגוד המתכננים בישראל.

"לאור מהות התיקון שיש לו היבטים חוקתיים מובהקים, עליו להיות מחוקק במסגרת חקיקה ייעודית לנושא... חוק ההסדרים אינו אכסניה ראויה לחקיקת תיקון זה", נכתב.

"חוק ההסדרים נועד במהותו עבור תיקוני חקיקה הנדרשים לשם התאמת החקיקה הקיימת לחוק התקציב. הוא נועד לסייע בהקטנת ההוצאה הלאומית ולעסוק בסוגיות כלכליות בלבד. בנוסף, מדובר

במנגנון מזורז שמובטחת משמעת קואליציונית בהעברתו. אמנם, אין חולק לגבי חשיבותה של ההתחדשות העירונית והצורך בהסרת חסמים למימושה. אולם,

הכללת התיקון בחוק הסדרים משמעה שזו תיעשה ללא עריכת איזונים הולמים אל מול החלשת הזכות הקניינית. אותה זכות, שאמורה לספק הגנה חוקתית של בעלי דירות, לרבות מיעוט שלהם, מפני פגיעה על ידי הרשות הציבורית או צדדים שלישיים. איזון שכזה יכול להיעשות על ידי מתן דגש רב יותר על ההיבטים החברתיים של תהליכי פינוי בינוי, ובעיקר על הצורך בהגנה על אוכלוסיות פגיעות המתגוררות במתחמים המיועדים להתחדשות. התחדשות עירונית הנה מענה אשר מיועדת להביט שנים רבות קדימה וליתן פתרונות הוליסטיים לסוגיות רבות של עירוניות לרבות היבטים חברתיים, תחבורתיים, סביבתיים וכו'. מורכבות הסוגיה ותכליתו ארוכת הטווח מעידים כי אין מקומו בדיון מהיר של חוק ההסדרים", נכתב.

את המכתב חותמים הארגונים בדרישה כי, "תיקוני חקיקה הנוגעים לרפורמה בתחום ההתחדשות העירונית יוצאו מטיטת חוק ההסדרים לשנת 2020 וידונו במסגרת הצעת חוק נפרדת בוועדות הכנסת שהנושא נמצא תחת אחריותן".

יצוין כי בשלב זה הרשות להתחדשות עירונית כמו גם מינהל התכנון וגורמים ממשלתיים נוספים, תומכים בהעברת הסעיפים השונים הנוגעים בהתחדשות עירונית דווקא בחוק ההסדרים וזאת בשל ההליך הקצר והמהיר. אומנם דיון בוועדות הכנסת עדיין מתקיים גם במסגרת חוק ההסדרים, אך הוא מהיר הרבה יותר וכפועל יוצא מעמיק פחות.

במסגרת המכתב מזכירים הפונים את התיקון שקודם לפני מספר שנים בתחום הפינני בינוי, תיקון 6 לחוק דייר סרבן, שקבע זכויות משמעותיות לקשישים בפרויקטים של פינני בינוי ותמ"א 38. תיקון זה נדון תקופה ארוכה בוועדה ייעודית לנושא שהוקמה בכנסת, ובמסגרת הדיון הוכנסו שינויים רבים שנכון להיום מהווים סעיפים חברתיים המגנים על אוכלוסיית הקשישים בהתחדשות עירונית. בעוד הארגונים החברתיים בדרך כלל יכולים להביע את דעתם ואף להשפיע במסגרת דיונים ארוכים וממושכים, חקיקה מהירה של חוק ההסדרים אינה מאפשרת כזו מעורבות והעמקה, ומכך בדיוק חוששים החתומים על המכתב.

מהרשות להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון נמסר בתגובה כי: "מרבית הנושאים שהועלו על סדר היום תחת חוק ההסדרים נידונו ומחכים לאישור מזה מספר שנים, כדוגמת הקרן להתחדשות עירונית. נושאים אחרים נידונו ארוכות במסגרת צוות הסרת החסמים שהקימו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, משרד המשפטים ומשרד האוצר, ואלה אף פורסמו להערות הציבור, כך שהדברים נשקלו לעומק. ההתחדשות העירונית היא תחום מורכב, רווי בחסמים הדורש שינויים רבים ונכון שאלה ייעשו מוקדם ככל האפשר, למען הציבור כולו".

ממשרד המשפטים נמסר בתגובה כי "הפנייה התקבלה אמש ותיענה כמקובל. טרם התייחסות מלאה לגופה של פנייה, חשוב להדגיש כי כהשלמה להמלצה להפחתת הרוב, ביקש משרד המשפטים להכליל בהסדרים המלצות נוספות שבדוח, ובכלל זה ההסדר המוצע לעניין 'החתמה פוגענית'. הסדר זה נועד למנוע ניצול של אוכלוסיות מתקשות".

ממשרד האוצר נמסר כי: "קידום והאצת פרויקטי התחדשות עירונית הינו צעד מרכזי במסגרת התכנית הכלכלית. ההתחדשות העירונית, לצד תרומתה ההכרחית להגדלת מלאי הדירות במרכזי הערים, מהווה מנוע צמיחה למשק תוך תרומה לפריון ושיפור איכות החיים של התושבים, בייחוד בתקופה זו.

לצד צעדים להסרת חסמים וצמצום רגולציה, התכנית כוללת צעדים מאזנים המגנים על הדיירים מפני החתמה פוגענית. יודגש, כי התכנית הינה תוצר של עבודת מטה ארוכה ומאמצת את עיקרי ההמלצות של צוות בין משרדי, בהובלת משרד המשפטים ובהשתתפות הרשות להתחדשות עירונית ומשרד האוצר. במסגרת דיוני הצוות נשמעו עמדותיהם של גורמים שונים וכן הערות הציבור".

זכויות בנייה נרחבות ומיסוי עמוק: "מס המטרו" הולך לשנות את מחירי הדירות בגוש דן

- הכללתו של פרויקט התשתית הגדול בישראל בחוק ההסדרים מכניס את ענף הנדל"ן לסחרור הסיבה: המתווה החידתי שדורש מימון מבעלי נכסים לאורך התוואי

7/7/20 אריק מירובסקי

יש לכם דירה או חנות בסמוך לאחד מקווי המטרו שמתוכננים במרכז הארץ? מוטב שתפקחו עין. הרכבת התחתית (מטרו) צפויה לפעול רק בעוד למעלה מעשור, אך כבר כעת נכסים שממוקמים במה שמכונה "רדיוס השפעה" שלה צפויים לשינויים משמעותיים.

מחד יתכן שזכויות הבנייה שלהם יגדלו, אך מנגד צפויות הפקעות, מסים והיטלים. מה משנה את המצב הקיים? מדובר בפרויקט המטרו, שנחשב לפרויקט התשתית הגדול ביותר שתוכנן בישראל. הוא כולל שלושה קווים, אורכו 145 ק"מ, והוא חוצה 24 רשויות מקומיות בהן מתוכננות 109 תחנות. בשל העלות המשוערת שעומדת, נכון להיום על 150 מיליארד שקל, מבקשת המדינה שחלק ניכר מתקצוב הפרויקט, יפול על מי ש"ייהנו" מהפרויקט, קרי בעלי הנכסים שצמודים למסלולים.

לשם כך מקדמת המדינה את 'מס המטרו', שנכון לעכשיו כלול בחוק ההסדרים. העקרונות קובעים הגדלת ניכרת של זכויות בנייה לבעלי הנכסים. כיום לאורך רוב הצירים, יש בתי מגורים, מבני משרדים ומבנים בשימושים מעורבים, שרובם נמוכים מאוד וישנים. המגמה היא לאשר עליהם תוכניות שיהיו גדולות פי כמה מהתוכניות הקיימות כיום. נכון לעכשיו אין מידע בדבר היקף הזכויות, שכן אין עדיין תוכניות, אך כבר כעת אפשר להגיד שהכוונה היא לבנות בהיקפים גדולים מאוד שיביאו לשדרות מגדלים לאורך קווי המטרו.

גם המדינה רוצה חלק מהזכויות לעצמה

אם זה היה הגזר, צריך להכיר את המקל ששמו מיסוי גבוה, שכל מטרתו, כאמור, הכנסת כסף למדינה לטובת מימון הפרויקט השאפתני. וכאן מתחילים כיום סימני השאלה. כשיש תוכניות משביחות, הן מחויבות בהיטלי השבחה של 50% משווי ההשבחה. במקרה של המטרו המיסוי יהיה גבוה בהרבה: 40% ישולמו לרשויות המקומיות כהיטל השבחה ועוד 35% ישולמו למדינה כמס מטרו.

"מס השבחת המטרו מתווסף להיטל ההשבחה הקיים, והתיקון לחוק יוצא מנקודת המוצא כי גשם של הטבות ניתן על בעלי הקרקעות, ולכן יש כאן עוד מס השבחה נוסף - מס השבחת מטרו", מסביר עו"ד דוד בסון, שותף במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון. כדי שצעד כזה יצליח, אותו "גשם ההטבות" שיצדיק תשלום מס כה כבד, חייב להיות מבול של זכויות בנייה בהתאם, אחרת הדברים לא יצליחו.

"זכויות הבנייה חייבות להיות גדולות מאוד, אבל לא ברור גם מה יהיה על מס השבח, שיוטל על בעלי הנכסים, כשירצו למכור אותם", אומר עו"ד מאיר מזרחי, מומחה בתחום המיסוי. "הרי ברור שבעל משרד קטן או דירה קטנה, לא יוכלו ליזום כלום, והם ימכרו את הנכסים שלהם לחברות יזמיות גדולות. לפתע יוטלו עליהם גם 75% מסים והיטלים ועליהם עוד כ-10% מס שבח. אז אני לא רואה כאן את הבוננזה הגדולה עבורם".

מבדיקת "גלובס", כאן הבלבול סביב החוק החדש רק מתחיל. לפי מתווה החוק המוצע, המדינה רוצה לקבל חלק מזכויות הבנייה החדשות. וכך אם תוספת זכויות הבנייה תעלה על 80 אלף מ"ר, המדינה תקבל עד 4 שביעיות מהתוספת, כדי שתוכל למכור אותן בהמשך ליזמים פרטיים.

שאלה אחרת שכרגע נותרה ללא מענה היא אילו נכסים נחשבים ככאלה שנמצאים על תוואי המטרו? האם רק בקרבה ישירה? החוק עונה, שלצורך זה ייקבע על ידי מינהל התכנון מה שמכונה "רדיוס השפעה" שמשמעו הפיזית היא שרטוט גבולות במרחק כלשהו, שכל מי שתחום בתוכם - יכלל בפרויקט הנדל"ן שסביב המטרו.

עו"ד ענבל בית הלחמי, שותפה מייסדת במזור בית הלחמי, תוהה עד כמה הרשויות המקומיות יסכימו לותר על סמכויותיהן לאורך צירי המטרו, שכן היא אומרת, כל הפרויקט כולל נטרול סמכויות שלהן לטובת הסרת חסמים תכנוניים ואחרים, ועקיפה של חקיקת עזר (למשל בעניין מטרדים).

"יש כאן גם צמצום היטל ההשבחה לרשויות", היא מכניסה סעיף נוסף לרשימת סימני השאלה סביב המתווה המוצע כעת.

מתחת ומעל האדמה - מפת התחבורה העתידית במרכז ישראל קווי רכבת קלה ומטרו מתוכננים



המס עלול להביא להקפאת עסקאות

שאלה שרבים שואלים כעת היא מה יקרה בעתיד הקרוב סביב צירי המטרו באם חוק ההסדרים יתקבל? משיחות שקיים "גלובס" עם גורמים בענף, רבים מעריכים שאלפי בעלי נכסים יתקשו להבין האם הם עומדים להרוויח או להפסיד ממנו. עו"ד בסון מזהיר לא ללכת שבי אחרי אלה המבטיחים את בעלי הקרקע,

באומרם שקרקע הסמוכה למטרו רק תושבח וערכה יעלה. "יש לבדוק היטב "השבחות" כאלה, שבדרך כלל מאופיינות במדינתנו האהובה בהפקעה של קרקע, או הפקעת מבנים והריסתם, כאשר את הפיצוי זוכה האזרח לראות אחרי שנים רבות".

עו"ד מזרחי צופה כי בעתיד הקרוב יוקפאו עסקאות הנדל"ן לאורך הצירים, כי בעלי הנכסים ורוכשים פוטנציאליים ייכנסו לתקופת המתנה בניסיון להבין מהן זכויות הבנייה ומהם המסים עליהן.

תסריט אחר הוא, שסביב צירי המטרו תתפתח תעשייה של נדל"ן ספקולטיבי, נוסח הקרקעות החקלאיות, שבה יהמרו השחקנים על זכויות הבנייה שיקבלו, וכן על מועדי ההפשרה ועל מידת הרווחיות בהם.

לקראת דיון מכריע: מי מתנגדים להארכת הותמ"ל ומדוע

לקראת דיון בתזכיר חוק הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, שצפוי להתקיים במועצה הארצית לתכנון ובנייה, הגישו שורה של גופים ומשרד החקלאות התנגדויות להמשך פעילות הוועדה
אורי חודי 6/7/20

התנגדויות להארכת תוקף הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) הוגשו לקראת ישיבה המתוכננת מחר בנושא במועצה הארצית לתכנון ובנייה. המועצה עתידה לדון בהארכת תוקפו של החוק, ובתזכיר החוק החדש שמציע להמשיך ולהפעיל את הוועדה. לפני הדיון, הציבו מספר גופים את התנגדותם להארכת תוקף הוועדה ולנוסח המוצע. בין המתנגדים אפשר למצוא את איגוד המתכננים, תנועת המושבים ואת משרד החקלאות. גם ההסתדרות הרפואית בישראל הגישה התנגדות.

במשרד החקלאות סבורים שאין עוד צורך בותמ"ל וכי הארכתו מיותרת: "עמדתנו היא שאין מקום להאריך את תוקף הוראת השעה עקב היותה כלי חריג, העוקף את מסלולי התכנון הרגילים, ואשר ההצדקה לשימוש בו אינה קיימת עוד נוכח יצירת מלאי תכנוני משמעותי המאפשר הגדלה של היצע הדירות והשגת יעדי הממשלה בהתמודדות עם משבר הדיור", כך בחוות הדעת שנשלחה טרם הדיון. "נוכח פגיעתו החמורה של חוק הותמ"ל במרחב הכפרי והחקלאי ובערכים סביבתיים, ועקב חוסר האיזון הגלום בו, מלכתחילה נקבע החוק כהוראת שעה שיועדה לעמוד בתוקף למשך ארבע שנים בלבד. כיום, אחרי יותר מחמש שנות פעילות, אין מקום להאריך עוד את תוקף הוראת השעה כלל ובוודאי שאין להרחיב את תחולת החוק להשגת מטרות החורגות מיעדיו המקוריים של החוק".

במסגרת חוות הדעת מפרטים אנשי משרד החקלאות את הפגיעה בשטחים הפתוחים ובקרקעות המושבים, וקובעים חד משמעית כי יש להסיר את האפשרות להכרזה של מתחמים נוספים. עם זאת, במשרד החקלאות גם מבינים שככל הנראה הוועדה תמשיך לפעול, ולכן מתייחסים גם למתווה זה ודורשים כי במקרה כזה - יש לקבוע שהותמ"ל תמשיך לפעול לשנה אחת בלבד, להגביל את סמכויות הוועדה בצורה משמעותית ולא לאפשר לה פעילות עצמאית.

"קידוש של הברוקרטיה התכנונית על פני שיקולים חברתיים"

גוף נוסף המתנגד לתוכנית הוא איגוד המתכננים. באיגוד מסבירים את התנגדותם: "איגוד המתכננים מתנגד לקידום מנגנונים עוקפים למערכת התכנון הקיימת, אשר מקדשים את יעילות הברוקרטיה התכנונית על פני שיקולים חברתיים וסביבתיים. לפיכך מתנגד האיגוד להארכת חוק הותמ"ל בכלל ולהגדלת סמכויותיו בפרט. האיגוד מאמץ את עמדת מינהל התכנון ומשרד הפנים הקוראים כל השנים לתכנון שוויוני, שקוף, ומשקף, המחזק את הרשויות והוועדות המקומיות ואת התכנון הכוללני והצופה פני עתיד".

עוד עולה מההתנגדות שהוגשה לקראת הדיון כי נוסח החוק המוצע כולל מספר סעיפים בלתי סבירים, בין היתר קביעה שהותמ"ל תפעל בתוכניות של למעלה מ-2,500 יחידות דיור. באיגוד מסבירים כי רק רשות מקומית רלוונטית יכלה לקדם תוכנית כזו על כלל היבטיה וכל השיקולים שיש לשקול, וכי יש לאפשר לרשויות מקומיות לערוך שינוי בתוכניות ולא לאפשר לותמ"ל להיות המחליטה הבלעדית. באיגוד גם סבורים שהסעיף המתייחס להתחדשות עירונית בעייתי משום שאינו לוקח בחשבון את כל הסביבה, ושוב נכנס לנעלי הרשות המקומית שיועדת טוב יותר מוועדה חיצונית. במקביל, באיגוד גם מצביעים על ארבע סוגיות רוחב עקרוניות בתזכיר החוק: המשך החלשת מערכות התכנון המקומיות והמחוזיות; תכנון מוטה מגורים במקום תכנון מוטה אנשים; הרכב לא מאוזן של הוועדה; התגברות על תמ"אות (תוכניות מתאר ארציות) ותמ"מים (תוכניות מתאר מחוזיות).

גם בתנועת המושבים מתנגדים לנוסח החוק המוצע ולהארכת פעילות הוועדה. מזכ"ל תנועת המושבים, עו"ד עמית יפרח, אמר כי "הנתונים העולים כעת של היקף המלאי התכנוני הקיים כתוצאה מחמש שנות הותמ"ל, מחזקים את עמדתנו כי הותמ"ל במתכונתו הנוכחית סיים את תפקידו וכעת עליו להתרכז בהתחדשות העירונית והמגזר הערבי ולהגביר באופן משמעותי את הבינוי במקומות הללו ולהפסיק לאלתר תוכניות על קרקעות חקלאיות, וזו גם הסיבה שהגשנו יחד עם התנועה הקיבוצית ומרכז המועצות האזוריות פנייה לפני עתירה לבג"ץ, בכדי למנוע את הארכת החוק שאמורה לעלות לאישור הממשלה. גם הספקנים שבינינו, כעת אחרי משבר הקורונה, מבינים את משמעות הקרקע החקלאית עבור מדינת ישראל וביטחון המזון שהגופים התכנוניים צריכים לשמר ולחזק את יכולת העיבוד ולא לתכנן בשולי הערים על חשבון קרקעות חקלאיות. המלאי התכנוני הקיים הינו כזה שצריך להחזיר את המדינה לתכנון שפוי דרך הוועדות המחוזיות ולהשקיע במוקדים שבהן באמת צריך לעשות בותמ"ל שימוש ואנו כעת עם תחילת עבודתה של ממשלה חדשה קוראים למקבלי ההחלטות לקבוע מדיניות תכנון המתאימה לעת הזו".

עוד גוף ששיגר את התנגדותו לקראת הדיון הוא ההסתדרות הרפואית בישראל. על פי חוות הדעת, בהסתדרות הרפואית טוענים כי יש לקחת בחשבון גם שיקולים בריאותיים בתכנון ולכן, באם יוחלט להאריך את תוקף הוועדה, יש למנות ולקבוע נציג קבוע של משרד הבריאות בוועדה עם זכות הצבעה.

גם ראשי המועצות האזוריות, המתנגדים לפעילות הותמ"ל בשנים האחרונות, התבטאו היום כנגד הארכת החוק. שי חג'ג', יו"ר מרכז המועצות האזוריות, מסר: "הותמ"ל באה לפתור בעיקר הגדלת היצע יחידות דיור בזמן קצר על מנת לייצר מלאי ולהפחית את המחירים בשוק. נכון להיום כבר הוכח שמלאי יחידות הדיור שתוכנן לשנים הבאות והחסמים האמיתיים לפתרונות דיור הינם במקומות אחרים, לכן צריך להתרכז בהם ולחזור בהיבט התכנוני לדרך המלך, קרי לוועדות המחוזיות ולא דרך הותמ"ל ובטח בעת הזו במשבר הקורונה, שהוכח מעבר לכל ספק כי ישנה חשיבות עצומה לביטחון המזון של מדינת ישראל, שאינו יכול להתקיים במדיניות הותמ"ל הנוכחית שגורעת שטחים בצורה לא מידתית וללא כל הצדקה אמיתית".

ממשרד הפנים נמסר בתגובה כי "במסגרת החוק להארכת פעילות הותמ"ל, הנחה שר הפנים, אריה דרעי, לתת דגש על מספר נושאים, ביניהם הרחבת פעילות הותמ"ל בהתחדשות עירונית, ציפוף לאורך מערכות הסעת המונים, תכנון ייעודי למגזר החרדי והמשך התכנון במגזר הערבי. הדיון יתקיים בהתאם לסעיף 2 לחוק התכנון והבנייה, לפיו המועצה הארצית מייצעת לממשלה בכל הנוגע לחוק התכנון והבנייה. מטרת הדיון היא לשמוע את הערות חברי המועצה וגופים אחרים שירצו להציג את עמדתם בפני המועצה הארצית. לאחר מכן פרוטוקול הדיון יובא בפני הממשלה".

עיריית תל אביב אישרה: צמצום משמעותי בתקני החניה בעיר בבנייה חדשה

- החל מהיום תוכנית חדשות לבנייה למגורים בתל אביב-יפו יכללו פחות מקומות חניה ברובעי מרכז העיר יעמוד התקן החדש על 0.5 חניות לדירה וברובעים המרוחקים יותר על 0.8 ● התוכנית אושרה למרות התנגדותו של ארגון הקבלנים

אורי חודי 8/7/20

ההחלטה השנויה במחלוקת אושרה - החל מהיום תוכנית חדשות לבנייה למגורים בתל אביב-יפו יכללו פחות מקומות חניה. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בתל אביב-יפו החליטה לאשר את מדיניות תקן החניה החדש המתייחס לבנייה חדשה בעיר, ולצמצם את תקן החניה הקיים.

המדיניות החדשה אושרה כמעט ללא שינויים, וזאת על אף התנגדות משמעותית שהוצבה לו מנגד. במקביל, שינוי שכן הוכנס ברגע האחרון הוביל לכך שרק תוכניות חדשות יושפעו מהתקן, ותב"עות שכבר אושרו - לא. בנוסח המקורי היה סעיף שביקש אפשרות לקבוע החלת תקן חדש גם בצורה רטרואקטיבית, אבל - סעיף זה בוטל.

על פי התקן החדש - ברובעי מרכז העיר (רובעים 3,4,5 ו-6) תקן החניה יעמוד על 0.5 בלבד, כלומר חצי חניה לדירת מגורים. ברובעים המרוחקים יותר ממרכז העיר יעמוד התקן על 0.8 מקומות חניה לדירה (רובעים 1,2,7,8 ו-9). מדובר בהפחתה של התקנים הקיימים.

במקביל, המספרים הללו מהווים גבול מקסימלי - ומכך עולה שבתוכניות שיוגשו לאישור יהיה ניתן אף לקבוע תקן נמוך יותר. המשמעות בפועל היא פחות מחניה לדירה, כלומר, יהיו דירות שייבנו בתל אביב וישווקו ללא מקום חניה.

חשוב לציין כי לא מדובר בגריעת מקומות חניה קיימים ברחבי העיר וגם לא מקומות חניה בתוכניות המאושרות ובבניינים שכבר בבנייה. הכוונה היא לתקן שיתייחס רק לתוכניות שיאושרו מיום כניסת המדיניות לתוקף.

מהלך זה משלים מהלך קודם שבוצע ב-2018 במסגרתו צומצמו מקומות חניה גם בתוכניות לפרויקטים של תעסוקה, מסחר, מוסדות חינוך, תרבות ופנאי. תקן זה התייחס בעיקר לקרבה למוקדי תחבורה ציבורית וככל שהפרויקט קרוב יותר כך התקן נקבע להיות נמוך יותר.

בין המתנגדים הבולטים לתקן החדש ניתן היה למצוא את ארגון קבלני תל אביב-יפו-בת ים. הקבלנים התנגדו נחרצות למהלך ואף שלחו מכתב חריף טרם הדיון. במכתב טענו הקבלנים כי ההחלטה תוביל להאטה או עצירה בהקמת פרויקטים בעיר, במיוחד בהתחדשות עירונית, וזאת כאשר עדיין אין אלטרנטיבה מתאימה בתחבורה ציבורית.

"המדיניות הינה שגויה ואין קשר בינה לבין המציאות בשטח", כתבו הקבלנים לוועדה טרם הדיון. "איננו יכולים להסכים להצעת מדיניות זו, שאם היא תתקבל, תהיה לה השפעה מהותית ודרסטית על היכולת והכדאיות לקידום פרויקטים בכלל ושל פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר, וכפועל יוצא מכך, להותרת חלקים נרחבים של העיר במצבם הקיים וללא יכולת אמיתית לחידוש פניה ולשיפור תנאי המחיה של תושבי השכונות הוותיקים.

יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים מחוז תל אביב והמרכז, סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ אמר היום לאחר הדיון כי "המדיניות לצמצום תקני החניה שהעירייה אישרה, נשענת ונאחזת בחזון תחבורתי עתידי - רכבת קלה ומטרו ומסלולי תחבורה ציבורית, חזון שקיים כרגע רק על שולחנות המתכננים ובמקרה הטוב בשלב הקמת התשתיות. זהו אבסורד כאשר מה שיווצר בפועל זה כאוס תחבורתי עבור תושבי העיר כמו גם לאלפי הנכנסים והיוצאים

בשעריה מדי יום לעבודה ומטרות שונות. כיוון שמרבית אמצעי תחבורה עליה נסמכת התוכנית יפעלו כהלכה בעוד שנים לא מבוטלות, יש להיערך לתקופת ביניים עם פתרון מתאים.

"התוכנית תשפיע באופן ישיר גם על הקמה של פרויקטים חדשים, במיוחד בפינוי בינוי. צמצום תקני החניה במרכז העיר לפחות מתקן חניה אחד לכל יחידת דיור, ללא חלופה מידית וזמינה, יביא לכך שקבלנים לא יבנו באזורים אלה פרויקטים חדשים או יחדשו בניינים קיימים, מתוך החשש שלא יצליחו למכור דירות ללא חניות והתחלות הבנייה בעיר תיעצרנה. כמו כן, עלות חניה בפרויקט חדש תאמיר מאוד ותעלה עוד יותר את יוקר הדיור בעיר, זו הסיבה שהצענו לוועדה לקבל פתרון ביניים, של חניה אחת לכל יחידת דיור, אשר יאפשר לגשר על התקופה עד להקמת של מערך תחבורה ציבורית נאות".

מיטל להבי, סגנית ראש עיריית תל אביב והממונה על התחבורה, מסרה לאחר אישור מסמך המדיניות כי "אנחנו תמיד אומרים שצריכה להיות מדיניות ברורה וודאות. את הודאות אי אפשר לקבוע בשינוי בהיתרים אלא רק בתב"עות. בגלל זה עמדתי על זה שהמדיניות החדשה של תקן החניה לא תחול על היתר של תב"ע קיימת, אלא רק על תב"עות חדשות".

לשאלה החל ממתן המדיניות החדשה כבר תהיה בתוקף, השיבה להבי כי אין צורך באישורים נוספים והחל מהשיבות הבאות במסגרתן ידונו בתב"עות חדשות הנושא יעלה על השולחן. לסיכום אמרה להבי: "זו מדיניות חשובה וסבירה שתלווה אותנו ב-5 או 10 השנים הקרובות".

פרץ לא מוותר לכ"ץ: "חרג מסמכותו בנושא ייבוא המלט"

במכתב ששלחה יועמ"שית משרד הכלכלה למנדלבלית היא דורשת את התערבותו: "שר האוצר אינו רשות המבקרת את החלטת שר הכלכלה והתעשייה ובוחנת אם צדק או טעה", וכי חרג מהסמכויות שהוגדרו לו בעניין על ידי היועמ"ש לשעבר
8/7/20 אריק מירובסקי

הקרב על עלויות יבוא המלט נמשך. לטענת משרד הכלכלה, החלטתו של שר האוצר ישראל כ"ץ שלא להעלות את מחירי המלט המיובא (על ידי הטלת היטל היצף על היבואנים), נעשתה שלא בסמכות ובניגוד לעמדת היועץ המשפטי לממשלה, כך נודע ל"גלובס". זו, לטענתם, הגבילה את האפשרות שלו לסרב להיטל רק מנימוקים כבדי משקל, שנוגעים לשאלות מקרו כלכליות. כך כותבת היועצת המשפטית של משרד הכלכלה והתעשייה אילת זלדין במכתב ליועץ המשפטי לממשלה, אביחי מנדלבלית, שבו היא מבקשת מהיועץ להורות על ביטול החלטתו של כ"ץ.

המלחמה סביב היטל היצף על יבוא מלט לישראל מצויה כשנתיים וחצי באוויר. היא משלבת תחרות עסקית, חילוקי דעות של רגולטורים ושיקולים פוליטיים. לאחרונה נראה שהיא הוכרעה לכאורה כששר האוצר, ישראל כ"ץ, הודיע על סירובו לאפשר היטלי היצף על יבוא מלט לישראל מיוון ומטורקיה בשיעורים של עד 30%, כפי שביקש שר הכלכלה עמיר פרץ. להחלטה יש השפעה ישירה על התעשייה המקומית, ובראשה חברת נשר שבשליטת המיליארדר לן בלווטניק. זו מחזיקה כ-50% מתצרוכת המלט כיום בישראל. מנגד ישנם היבואנים, ששמחו מאוד על החלטת כ"ץ. בראשם נמצאת חברת היבואנית סימנט שמוחזקת על ידי חברת סימנט שבשליטת אנשי העסקים שלומי פוגל, סמי קצב ומשפחת שמלצר.

כ"ץ כתב בהחלטתו, כי הוא מאמץ את קביעת הוועדה המייעצת במשרד הכלכלה, לפיה קיים קושי לבסס את הקשר בין הנזק לייצור המלט המקומי לבין היבוא שבהיצף. עוד כתב כ"ץ במכתב לפרץ כי "סבורני כי הטלת היטל כמבוקש בהחלטתך צפויה להביא לפגיעה ברמת התחרות בענף המלט, לפגיעה בעסקים אשר נהנים מפירות התחרות הקיימת כיום, בדגש על עסקים קטנים ובינוניים, וכן לייקור תשומות הבנייה אשר תביא להעלאת יוקר המחייב בישראל".

ולבסוף כתב כ"ץ כי למרות עמדתו של פרץ, לא ניתן לקבל את הטענות כי הטלת היטל לא תביא להתייקרות במחיר המלט.

"שר האוצר החליט לסרב לאשר את ההיטל כחלק מתפיסת עולם וממשנה סדורה המתנגדת להיטלים באופן עקרוני. התנהלות זו, אינה מתקבלת על הדעת מקום בו המחוקק קבע כי ישנה אפשרות להטיל היטלי סחר על מנת להגן על התעשייה המקומית בשל פרקטיקה המקובלת על ידי כל המדינות החברות בארגון הסחר העולמי כתחרות לא הוגנת", כתבה זלדין במכתבה.

בנוסף, היא מצטטת את היועץ המשפטי לממשלה שהתווה את עקרונות המעורבות של שרי האוצר בשאלת היטלי היצף. היה זה אליקים רובינשטיין שלפני 23 שנים קבע כי "סירובו של שר האוצר לאשר את הטלתו של היטל צריך שישען על נימוקי כבדי משקל, ואין גם די, ככלל, בנימוקים המצטמצמים למעגל הפנימי של ההחלטה, קרי - מוצר פלוני של יצרן אלמוני, אלא שיש לבסס נימוקיו במעגל החיצוני - נימוקים הנוגעים למדיניות בתחום המקרו כלכלי". ולאחר מכן סיכם בכתבו כי "בשים לב לשיקולים שפורטו לעיל - סמכות זו מסויגת; הן מבחינת המקרים בהם יהיה ראוי להפעילה, והן מבחינת טיב השיקולים שעל שר האוצר לשקול, משמץא כי ראוי להפעיל את סמכותו זו".

על כך כותבת היועצת המשפטית של משרד הכלכלה כי "על אף העקרונות שהתווה היועץ המשפטי לממשלה דאז בעמדתו, במספר מקרים, כמו גם במקרה הנוכחי שרי האוצר אינם

מפעילים את שיקוליהם בהתאם לעקרונות המפורטים בעמדת היועץ, וכפי שגם קרה בעבר, מחליפים את שיקול בעתו של שר הכלכלה בשיקול דעת שלהם... תוך היאחזות בנימוקים אשר חלקם חורגים מגדר השיקולים המסורים לשר האוצר לפי חוות הדעת האמורה".

כך, על קביעתו של שר האוצר כי אין קשר סיבתי בין הייבוא בהיצף לנזק ממשי ליצרני המלט המקומיים, כותבת היועצת המשפטית כי "שר האוצר אינו רשות המבקרת את החלטת שר הכלכלה והתעשייה ובוחנת אם צדק או טעה"; על הנימוק של כ"ץ, כי ההיטל יפגע בתחרות, כתבה היועצת כי הוא לא טרח לבסס את הטענות; על טענתו של כ"ץ, כי הדבר עלול לפגוע בסחר החוץ וביחסי החוץ של ישראל היא כותבת, כי מעבר לכותרת אין שום פירוט בנוגע לזה.

לאור זאת היא מבקשת מהיועמ"ש לבטל את החלטת שר האוצר לבטל את ההיצף.

במשרד האוצר סירבו להתייחס.

הסבת משרדים למגורים? השמאי עופר מור על סיכויי היוזמה של משרד האוצר

בצל משבר הקורונה מבקש משרד האוצר להסב עד 50% ממבני המשרדים המתוכננים לדירות מגורים – והפעם, באמצעות הליך תכנוני מלא הכולל אישור של הוועדות המקומיות. השמאי עופר מור: "צעד כזה יפגע ביזמים, וייתכן שגם ברשויות המקומיות"

דב כהן 08.07.20 09:08

בשיתוף מערכת זירת הנדל"ן

בשל העובדה שהארץ מלאה בתוכניות למתחמי מסחר ותעסוקה שעתיים כרגע לוט בערפל בשל "עידן הקורונה", מבקש משרד האוצר להסב עד 50% ממבני המשרדים לדירות מגורים – כך עולה מטיטוט חוק ההסדרים שפירסם המשרד השבוע. לפי התזכיר, רשות מקומית תוכל לאשר הוספת שימוש למגורים במגרש שאושרה לו תוכנית לתעסוקה או מסחר בוועדת התכנון המקומית או המחוזית, כך שניתן יהיה להוסיף לו דירות של עד 80 מ"ר ושימושים ציבוריים נלווים כגני ילדים.

המהלך של משרד האוצר נועד, בין היתר, למנוע מיזמים מ"לקבור" את הפרויקטים האלה בטרם השלמתם מטעמים של חוסר כדאיות כלכלית – מה שיפגע קשות המערכת הפיננסית שחשופה לענף הנדל"ן המניב יותר מכלל ענף אחר במשק.

אלא שבשונה מטיטה קודמת שפירסם המשרד, בה דובר על הסבה בדרך מהירה יחסית של בקשת הקלה, כעת מבקשים שם להחיל על המהלך הליך תכנוני מלא – לרבות אישור פרטני של הוועדה המקומית, הפקדה להתנגדויות הציבור ועוד משוכות שעל שינוי התוכנית לעבור ואשר יארכו מן הסתם זמן לא מבוטל.

כמו כן אם בשבועות האחרונים ההצעה שעמדה על הפרק התייחסה למתווה של המרת 35% משטחי המשרדים למגורים, כעת ההצעה עומדת על עד 50%. בנוסף ההליך יוכל להתבצע רק על תוכנית מאושרת, ועל פי גורמים באוצר, הכוונה גם לפרויקט שהתחיל כבר להיבנות (בניח חפירה או תחילת בנייה של מרתף) שיוכל לעצור ולשנות את התכנית.

מי יפצה את העיריות?

המהלך שמבקש לקדם משרד האוצר צפוי להיתקל בהתנגדות מצד משרד הפנים שכעת, עם המעבר של מינהל התכנון בחזרה לגזרתו, הוא שאמון על נושא שינוי הייעוד של פרויקטים.

אולם אף אם המהלך יאושר, הרי שעולות שאלות גם באשר לשימושו בשטח: האם קבלנים ויזמים אכן ינצלו את האפשרות להסב את הייעוד של הפרויקט שבתכנונו השקיעו שנים? האם הדבר הזה יהיה בכלל כלכלי מבחינתם? ומה לגבי העיריות והרשויות המקומיות – האם אחרי ש"בנו" על ארנונה עתירת ממון מפרויקטים של תעסוקה ומסחר, הן יאותו להסתפק מארנונה הפסדית ממגורים? האם יוכלו בכלל לדון בצורה אובייקטיבית בפרויקטים שיגיעו אל שולחן?

"שילוב מגורים עם משרדים אינו מהלך טריוויאלי. בסופו של דבר מדובר בצורך לאזן בין צרכי השוק ואיכות החיים של האנשים", אומר הכלכלן ושמאי המקרקעין עופר מור, הבעלים של משרד עופר מור שמאות מקרקעין. לדבריו, "גם טרום מגיפת הקורונה היה קיים עודף היצע תכנוני של שטחי משרדים, ונכון להיום נדמה כי עודף זה אף גדול ממה שחשבו.

האם הסבת משרדים למגורים היא מהלך כלכלי עבור יזמים? מה לגבי פרויקטים שכבר נמצאים בשלב הביצוע?
"אפשר להבין מדוע מנסים באוצר לתמרץ יזמים לבנות פרויקטים אלו - לאור העובדה שבחלק גדול מהרשויות המקומיות יש תהליכי תכנון נרחבים של אישור תוכניות למסחר ותעסוקה וקידומן עלול להתקע עקב משבר הקורונה.

עם זאת, הליך אישור של תכנית בוועדה המקומית הינו תהליך ארוך של תכנון מול הרשות, פרסומים להתנגדויות,



צילום: שי שביר

בניין משרדים בתל אביב

ערים וכיוצא באלה. לפיכך, במידה שמדובר בפרויקט שביצעו כבר החל או שהוא נמצא בהליכי תכנון מתקדמים, הרי ששינוי ייעוד כזה יכול לעכב משמעותית את המשך הפרויקט, מה שיחייב את היזם לשקול צעדיו".



צילום: משרד עופר מור שמאות מקרקעין

עופר מור. חיבור של המבנים המשולבים למרקם המגורים העירוני

באופן כללי ובלי קשר למצב האקטואלי, האם שילוב מגורים בתוך פרויקטים מסחריים יכול לחלץ את השוק מהמשבר ולהביא לירידת מחירים?

"הגדלת היצע הדירות על חשבון שטחי המשרדים ושילובם בפרויקטים גם יחד הינו מהלך נכון בעיקרו, אשר יביא לגידול בהיצע הדירות. אך מאחר שאין מדובר בתהליך מיידי המיועד לטווח הקצר, קשה לי לראות ירידת מחירים שתחול בעקבות מהלך כזה.

"כמו כן שילוב מגורים בבנייני משרדים מגלם מספר בעיות שמחייבות מענה. כך למשל, האם מישהו יפצה את הרשויות על הפסדי הארנונה שלהן? בנוסף, כדי שהמהלך הזה יצליח ולא יהפוך את הבניינים המשולבים למתחמי סלאמס מבודדים שימשכו אוכלוסיות מצוקה, על הרשויות יהיה לדאוג לקיומם של שירותים קהילתיים בתוך איזורי המשרדים או התעשייה, ולחבר אותם למרקם המגורים העירוני".

חוק המטרו יאפשר למדינה להפקיע קרקעות לטובת שטחי מסחר

בחוק ששובץ בחוק ההסדרים נכתב כי "המדינה תקבל 57% מהזכויות לטובת מסחר בקרבת המטרו"; המשמעות: המדינה תפקיע קרקע מאנשים פרטיים או משטחי ציבור באזור העירוני לטובת פיתוח המטרו במטרופולין תל אביב

ליאור גוטמן 07.07.20 08:13

חוק המטרו [ששובץ בחוק ההסדרים](#) מאפשר לראשונה הפקעת שטחים לטובת יצירת שטחי מסחר. כדי לנצל ביעילות את הזיקה ההדדית בין המטרו לבין הפיתוח האורבני, "מוצע לקבוע שבתוכנית שמשביחה את הקרקע ונוספו לה זכויות סחירות של עד 80 אלף מ"ר, המדינה תקבל 57% מהזכויות לטובת מסחר בקרבת המטרו".

קראו עוד בכלכליסט:

- [לבעלי הנכסים בתוואי המטרו יש פחות מחודש להגיש התנגדויות - ולא כולם מודעים לכך](#)
- [פחות משרדים, מטרו דורסני, והיתר למוניות אוטונומיות](#)
- ["תמ"א 70": כך ייראה השטח מעל קווי המטרו בגוש דן](#)

במילים אחרות, המדינה תפקיע קרקע מאנשים פרטיים או משטחי ציבור באזור העירוני לטובת פיתוח המטרו במטרופולין תל אביב, שיקלול שלושה קווים תת-קרקעיים לאורך של 145 ק"מ וכמאה תחנות, בעלות מוערכת ראשונית של 150 מיליארד שקל. עוד נקבע כי רשות מקרקעי ישראל מחויבת "לאתר קרקע ולהקים אתר לצורך קליטת עודפי החפירה מהפרויקט".



צילום: אוראל כהן

עבודות הרכבת הקלה

לגבי הרשויות המקומיות נקבע ש"חוקי העזר של הרשויות המקומיות לא יחולו ככלל על פרויקט המטרו", והיתרי עבודות בלילה יעברו לרשות המדינה. ואם מישהו ירצה לתבוע את המדינה בעניין המטרו, הוא יוכל לעשות זאת רק

“בבית המשפט המוסמך בתל אביב בלבד”, כיוון ש"הדבר יאפשר לערכאה שיפוטית מוגדרת לפתח את המקצועיות הנדרשת והיכרות קרובה עם פרויקט המטרו".

אולם המכה האחרונה לעיריות היא הקטנת היטלי ההשבחה מ-50% לשיעור של 40%. באוצר טוענים שהפרויקט ענקי, ולכן העיריות יקבלו בפועל את אותו סכום כסף.

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדליסט](#)

לפנינו המבול: נמחק התקציב למניעת הצפות

המדינה כבר הסכימה להזרים מיליארד שקל למיזמי ניקוז שיאפשרו שכונות חדשות, אך הכסף נשאר מחוץ לתקציב בשל כיפופי ידיים בין שר האוצר ליו"ר מרכז השלטון המקומי

07:00 07.07.20 אמיתי גזית

תוכנית רחבת היקף למניעת הצפות נשטפה החוצה מתקציב המדינה. התוכנית, [שנועדה למנוע הצפות](#) בשורה של שכונות מגורים חדשות ולאפשר בניית אלפי דירות, מתקצבת בכמיליארד שקל ומתפרסת על פני כשבע שנים.

קראו עוד בכלכליסט:

- [התקציב למניעת הצפות בארץ בקושי מטפף](#)
- ["נהריה עיר מוכת אסון, התשתית נהרסה כמעט כליל"](#)
- [אלף שיחות לא נענו, הקריאה מהמעלית הוגדרה "אירוע שוגג"](#)

אלא שהיא לא קיבלה מענה בתקציב המדינה, אף שבכירים באגף תקציבים במשרד האוצר, ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ובאגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות כבר הגיעו להסכמות שאפשרו את קידומה בתקציב הקרוב. בהסכמות אלו, שהיוו פריצת דרך לאחר מחלוקת ארוכת שנים, נקבע שרמ"י תשתתף במימון פתרונות הניקוז משום שהבנייה האינטנסיבית שהיא מובילה מונעת חלחול מים וגורמת להצפות.



צילום: דנה קופל, ענר גרין

חיים ביבס על רקע הצפה בת"א בחורף האחרון. משרד החקלאות: "אומדן הצרכים 2 מיליארד שקל"

ההצפות של תחילת השנה גרמו נזקים לרכוש בהיקף של מאות מיליוני שקלים, ואף גבו קורבנות בנפש, חמישה הרוגים, שגרמו לשינוי תודעתי באוצר וברמ"י ולהסכים לראשונה לתקצב באופן משמעותי פרויקטים למניעת הצפות.

גורמים בממשלה הבקיאים בתוכנית טוענים כי היא בוטלה על ידי שר האוצר ישראל כץ ככל הנראה בגלל שיקולים פוליטיים על רקע התנגדותו של חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין ויו"ר מרכז השלטון המקומי. עוד נטען בשיחות עם "כלכליסט" כי התנגדותו של ביבס נובעת מרצונו להציג הישגים בתחומים אחרים.

בעקבות שיטפונות 1991 הוקמו 11 רשויות ניקוז שחולשות על אגני הניקוז של הנחלים הגדולים, ואלה נשלטות על ידי הרשויות המקומיות שבשטחן. לכל רשות מקומית נציג בדירקטוריון רשות הניקוז, בנוסף לשלושה נציגי ממשלה ממשרדי החקלאות, הבריאות והגנת הסביבה. עד כה תקציב רשויות הניקוז היה זעום, והגיע בעיקר מהשלטון המקומי.

הגדלת התקציבים ממקורות חיצוניים היא אינטרס של השלטן המקומי, ולכן התנגדות ביבס מפתיעה. לרשויות הניקוז תקציב שוטף מהרשויות המקומיות ומרמ"י. לשם ההמחשה רשות הניקוז ים המלח מקבלת 18 מיליון שקל, ורשות ניקוז ירקון 12 מיליון שקל. מלבד זאת, לכל הרשויות גם יחד מוקצים 55 מיליון שקל בשנה לפרויקטים מיוחדים.



צילום: שלו שלום

ישראל כץ . בוטלה משיקולים פוליטיים

בשיחות בין רמ"י למשרד החקלאות והאוצר סוכם על שורת פרויקטים למניעת הצפות באזורים שבהם יוקמו בשנים הקרובות שכונות חדשות. הפרויקטים ימומנו על ידי רמ"י באמצעות הכנסותיה משיווק המגרשים, על ידי תקציב המדינה ועל ידי משרד החקלאות. הנתח של רמ"י ייקבע בכל פרויקט על פי מידת הנזק של הבנייה החדשה. יש מקרים שבהם יש הצפות כבר עתה ופרויקט בנייה רק יחמיר אותן, ויש מקרים שבהם בנייה חדשה תיצור סכנה להצפות חדשות.

כך, למשל, תוכנית פארק איילון באור יהודה, ובה 2,400 דירות על 1,600 דונם, תמנע חלחול מים לקרקע, ותסיט את המים לנחל איילון. רשות ניקוז ירקון החלה לקדם מערכת לוויסות המים שזורמים מהשטח לנחל איילון. פרויקט חשוב נוסף הוא תעלת הקינט באילת, שעלותה מוערכת ב-240 מיליון שקל, ורמ"י מוכנה כעת להשתתף במימון כי היא מקדמת באזור בניית 2,000 דירות ו-2,000 חדרי מלון.

ממרכז השלטון המקומי נמסר כי אינם מתנגדים לתוכנית, אך יש מחלוקת ומתנהל מו"מ: "השלטון המקומי תומך בהעברת כלל הסכום שהוקצה לטובת מיזמי ניקוז. המרכז מצוי במו"מ עם האוצר וממתין להתנעה לישיבה שנקבעה עם האוצר בשבוע שעבר ונדחתה על ידיהם לשבוע זה".

משרד האוצר: "הליכי החקיקה הפורמליים של חוק ההסדרים וחוק התקציב טרם החלו. נושא הניקוז נמצא בגיבוש בין-משרדי ואין עוד הסכמות על מתווה וסכומים".

משרד החקלאות: "המשרד פנה פעמים רבות לאוצר ולגורמי תשתית כגון רמ"י בדרישה לתקצב את רשויות הניקוז. הפרויקטים העיקריים הם ההגנות על מפרץ חיפה, חדרה, נתניה, הרצליה, תל אביב, יבנה, אשדוד ואילת, שם מקודמים גם פרויקטי פיתוח המחייבים הגנות מפני הצפות. אומדן הצרכים הוא 2 מיליארד שקל".

• [קונים דירה? שכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדל"ס](#)