



ישן מול חדש בפרויקט של חברת מצלאווי בקרית אונו

# האם הקמת רשות להתחדשות עירונית תסייע לקידום יעיל של פרויקטים?

בכירים בענף הנדל"ו מברכים על החוק להתחדשות עירונית שבמסגרתו תוקם הרשות, אך חוששים שלא יהיו לה מספיק שיניים לאכוף את חוקיה | מיכאלה טל

"כך גם בכל הקשור לטיפול הרשות בפניות דיירים. מכוח החוק אמור להיות ממונה על פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, ובין היתר בעניין התנהגות יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות ודיירים אחרים כלפיהם, ובכלל זה טענות בעניין הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שיתן את הסכמתו להצטרפות למיזם התחדשות עירונית. החוק אינו מקנה לממונה סמכות להטיל סנקציות כנגד אותם דיירים ו/או יזמים, אלא רק נותן בידי את הסמכות לקבוע אם הפנייה של הדייר מוצדקת, וקובע כי קביעת הממונה תשמש ראיה בהליך שיפוטי, כלומר בכדי לזכות בסעד אופרטיבי,

אמורה הרשות להוות גוף המסייע לתת פתרונות, ובתוך כך להוציא אל הפועל כמה שיותר פרויקטים להתחדשות עירונית. נראה כי מדובר במהלך שבו באה לידי ביטוי החשיבות שרואה המחוקק בהתפתחות העירונית. ואולם בצד הסמכויות הרבות שניתנו לרשות זו, לא ברור אם ניתנו בידיה מספיק כלים לקידום, לאכיפה ולהרתעה. כך לדוגמה, הרשות אינה יכולה לקבוע מתחמים להתחדשות עירונית ללא הסכמת הרשות המקומית לכך, אלא רק במקום שבו לא הכינה הרשות המקומית תוכניות להתחדשות עירונית במסגרת תוכנית המתאר שלה, בפרק הזמן שהועמד לרשותה.

בישראל לבנות פרויקט במסגרת התחדשות עירונית, שלעתים מגיע לעשר שנים ויותר. אחת הסיבות העיקריות למצב זה הוא ריבוי הוועדות שעוסקות בנושא קידום האישורים לפרויקט, תוך שלעתים נוצר ניגוד אינטרסים בין הוועדות השונות המעורבות. בענף הנדל"ן מעודדים מהחוק, שכולל הקמת רשות התחדשות עירונית. לדברי בכירים בענף מדובר בשורה שתוציא לפועל פרויקטים רבים שהיו תקועים בשל חסמים או חוסר כדאיות כלכלית. לדברי עו"ד דפנה סירוטה-הולנדר ממשרד עו"ד צבי שוב, המומחה בנדל"ן ותכנון ובנייה, "במשולש של דיירים, יזמים ורשויות מקומיות

אחת ההחלטות החשובות ביותר של המדינה במסגרת חוק ההתחדשות העירונית היא הקמת רשות להתחדשות עירונית בהצעתו של שר האוצר. הרשות תהיה תחת כנפיו של משרד הבינוי והשיכון ותפקידה לפעול לשחרור חסמים בירוקרטיים בתוכניות להתחדשות עירונית. מטרתה לסייע הן לדיירים, בדרך של מתן מידע וכלים להתמודדות מול יזמים, הן ליזמים שרוצים להיכנס לתחום או לאלו שכבר פועלים בו, והן לרשויות המקומיות בכל הנוגע לקידום התכנון של מתחמי התחדשות עירונית ומתן תקציבים לצורך כך. היוזמה באה על רקע הזמן הארוך שלוקח





חמי שאול-מנכל קרסו מבנים 38



ענת בירן



שגיא לנצ'נר, מנכל ובעלים של חברת ינוב



עוד דפנה סירוטה הולנדר מנהלת מחלקת נדלן משרד עוד צבי שוב | צילום: לני מידן



יקי אמסלם מנכל קבוצת אלמוג | צילום: מאיר אדרי

כך כשהדיירים מגלים את המצב האמיתי הם תוקעים את התהליך, ובהמשך מאד קשה לקדם זאת.

הוא מוסיף כי "חשוב מאד שהרשות תגדיר רשימת מורשים מטעם המדינה לעסוק בתמ"א, כי היום יש לא מעט מאכערים שפוגעים בדיירים ומוציאים לענף של רע".

לדברי חמי שאול, מנכ"ל קרסו מבנים 38, "אם החוק אכן ייצא לפועל הוא אמור לקצר הליכים, לפרק חסמים ולתת ודאות. בעצם יקום גוף אחד שאנחנו מקווים שתהיה לו ראייה רחבה על תחום ההתחדשות העירונית, ויידע לאגד תחת כובע אחד את כל הגופים והמשרדים הממשלתיים שעוסקים בתחום הזה. בסופו של דבר, צריך לזכור כי הקרקעות הזמינות לבנייה הן משאב חסר, והדרך לחדש שכונות ותיקות ולהוסיף להיצע הדירות היא התחדשות עירונית".

שגיא לנצ'נר, מנכ"ל ובעלים של חברת ינוב, מוסיף כי "הקמת הרשות להתחדשות עירונית היא דבר מבורך, בתקווה שתסייע בקידום פרויקטים ובנייה. אחת המשימות הראשונות והחשובות של הרשות תהיה לייצר מדיניות ברורה ואחידה לתוכניות של התחדשות עירונית. כיום כל רשות מקומית פועלת על

תמ"א 38 בגלל הגדרות התמ"א, למשל בניינים שנבנו אחרי 1980.

"עוד בשורה שמביא עמו החוק היא הפחתת היטל ההשכחה. כיום עומד היטל ההשכחה על 50% מעליית הערך בעקבות אישור התוכנית. עד היום היתה הרשות המקומית יכולה להחליט אם היא גובה היטל השכחה על תוכניות פינני בנינו, וזה יצר חוסר ודאות אצל היזמים לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים. כעת הוחלט שהיטל ההשכחה יירד לחצי, כלומר 25%, וזו הטבה משמעותית ליזמים. עדיין יש אי ודאות בנוגע לסוגיה אם יוטל היטל השכחה או לא, אבל הסכום שעומד על הפרק יורד באופן משמעותי".

בירן מציינת שאמנם ההתגייסות הממשלתית לנושא חשובה מאד, אבל נדרשת גם התגייסות דומה של הרשויות המקומיות. "כבר ראינו בעבר שיש רשויות שמתעלמות מהקו שמוכילה הממשלה, ומנסות לצמצם ככל האפשר את ההתחדשות העירונית בתחומן, בגלל היעדר תשתיות ותקציבים".

#### המאכערים ייצאו מהמשחק?

"אנחנו כמוכן שמחים על כך שקמה רשות ממשלתית שתעשה סדר בכל הנושא של קבלני חתימות", מברך יקי יצחקי, מנכ"ל חברת כרכם מקבוצת א. וייס המתמחה בתמ"א, "מתווכים זוטרים ועורכי דין משועממים שמנסים להחתיים דיירים מבלי להבין בחוקי תכנון ובנייה בכלל ובתמ"א 38 בפרט, ומבטיחים הבטחות שבפועל לא יוכלו להתקיים. הם משלים את הדיירים שחושבים שהם קיבלו את עסקת חייהם, ואחר

יהיה על אותו דייר לנקוט בהליך שיפוטי". יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג, מברך על החוק וחושב כי "זו רפורמה מצוינת שתדאג לאוכלוסיות מוחלשות שידם אינה משגת, על אף שהוסרו כמה תקנות חשובות. אני חושב שהדבר גם יסייע לטפל במשבר הדיור בכך שיכפילו וישלשו את מספר יחידות הדיור באזורי הביקוש, ובכך יגרמו לשמירה על יציבות המחירים ובטוח הרחוק אף לירידתם. הקמת רשות-על שתגדיר לוועדות המקומיות דרכי התנהלות היא הכרח".

עו"ד ענת בירן, מומחית בדיני מקרקעין, המלווה דיירים ויזמים בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, מציינת כי הקמת הרשות להתחדשות עירונית מהווה בראש ובראשונה הצהרה של המדינה שהיא מתגייסת לנושא, ומתכוונת לקדם את ההתחדשות העירונית ביתר שאת.

"בהצעת החוק יש בשורות של ממש לענף. כך לדוגמה, עד היום בניינים של 12 דירות לא היו יכולים ליזום פינני ובנינו וליהנות מהטבות המס הכרוכות בכך, וכדי לקדם התחדשות עירונית הדיירים או היזמים היו צריכים לאסוף חתימות מכמה בניינים סמוכים ולאסוף מינימום 24 דיירים, או ליזום תמ"א 2-38 ולא ליהנות מהטבות המס. הצורך לאסוף 24 דיירים היווה חסם, גם מבחינת יזמים וגם מבחינת דיירים שרוצים ליזום התחדשות עירונית לבד. כעת, משניתן לקדם תוכנית גם כשיש רק 12 דיירים, זה יגדיל באופן משמעותי את מספר הפרויקטים שייצאו לדרך ויכניס למשוואה גם בניינים בודדים שלא ניתן היה לקדם בהם

פי שיקול דעתה ופרשנותה, ולכן נוצר בלבול רב ובעיקר עיכוב בקידום פרויקטים. היזמים צריכים לזגג בין מדיניות אחת לשנייה בהתאם לאותה רשות, לבזבז כספים ובעיקר לעבוד בחוסר יעילות, כאשר לפעמים המרחק בין שני פרויקטים יכול להסתכם בכ-500 מטר בלבד".