

שר האוצר בוועדת הרפורמות: הצעת חוק לתוספת 20 אחוזי בניה למגורים

■ מאת ישע' וייס

שר האוצר, משה כחלון, הגיש אתמול בוועדת הרפורמות הצעת חוק שתאפשר תוספת של 20 אחוזי בניה בפרויקטים למגורים. לדבריו, "גם אם נצטרך להכניס את היד עמוק יותר לכיס כדי לפתור את משבר הדיור, נעשה את זה". כחלון הוסיף: "אנחנו בוחנים את האפשרות להגדיל את אחוז הדירות שמוקצות לבני מקום מעבר ל-20%. זה מהלך צודק ותיקון עולה, גם להם מגיעה הנחה של מאות אלפי שקלים ברכישת דירה".

כמהלך דיון בוועדת הרפורמות, בראשות ח"כ אלי כהן, אמר שר האוצר: "הגדלת היצע הדיור במדינת ישראל היא צורך אסטרטגי. החוק שאנחנו מציגים היום מגדיל בפועל את אחוזי הבניה בפרויקט נתון ב-20%. עד היום התעסקנו בעיקר עם קרקעות מדינה, היום אנחנו עוברים לטפל גם בקרקעות הפרטיות. חשוב להבין, למרות ששומעים דיבורים כאלו ואחרים, אנחנו לא נגד ראשי הרשויות. אין לנו שום ענין להתנגש עם אף אחד, הם בסופו של דבר נותנים את היתרי הבניה לזוגות הצעירים. בדרך לפתרון משבר הדיור אין קואליציה ואופוזיציה, אנחנו צריכים את כולם, את ראשי הרשויות, ארגוני הסביבה, היוזמים והקבלנים. רק הזוגות הצעירים לנגד עינינו. הדחיפות של העברת החוק היא לייצר אופק ויציבות לקבלנים ולראשי הרשויות.

"יש הישגים חסרי תקדימים גם בדיור הציבורי, הדיור הציבורי הוא חלק אינטגרלי מפתרון משבר הדיור. מכרזי מחיר למשתכן הראו עד היום הצלחה אדירה, אבל ראינו שדווקא בפריפריה יש קושי בהצלחת המכרזים. אני מודיע כאן – אם נצטרך להכניס את היד עמוק יותר כדי לעזור למכרזי מחיר למשתכן בפריפריה – נעשה את זה. בנוסף, ביקשתי מרמ"י לבדוק את האפשרות



לאפשר לוועדות המקומיות לאשר 20% תוספת זכויות לתוכניות קיימות וציין כי מדובר בתוכנית שהיא צו השעה לצורך הגדלת היצע הדיור בישראל. "ענף הנדל"ן נמצא במצב חרום שמצריך

להגדיל את אחוז הדירות שמוקצות לבני מקום מעבר ל-20%. גם להם מגיע ליהנות מהנחה של 300-400 אלף שקל". ערן רולס, יו"ר מרכז הבניה הישראלי, מסר בתגובה לתוכנית החדשה של הממשלה

פעולות שיאפשרו את הגדלת היצע תוך זמן קצר. אולם צריך לבחון שהפעולה הזו, שמאפשרת לרשויות להגדיל את זכויות הבניה, לא תתגלגל לכיסם של בעלי הקרקעות ותגדיל את היצע דירות היוקרה אלא תהווה מכשיר משלים לדיור למשתכן ותייחד את תוספת הזכויות לבניית דירות במחיר מוזל או לתושבי העיר, לזכאים או לדיירי הדיור הציבורי.

"משאב הקרקע הוא משאב יקר. תוספת הזכויות בתוכניות קיימות היא יקרת ערך אך באמצעות תוכנית נכונה ניתן להפוך אותה לתוכנית משלימה לתוכנית דיור למשתכן ולייצר באמצעותה עוד דירות מוזלות בשיתוף עם הרשויות המקומיות. ראשי הערים רוצים היום לייצר דיור בר השגה לתושביהם וזהו כלי שיכול להוות עבורם פתרון מצויץ על ידי התניית תוספת הזכויות ליצירת דיור מוזל על פי צרכי העיר".

לדברי עו"ד דונין, מומחית לנדל"ן ובעלי משרד עוה"ד דונין שוב, "הגדלת הזכויות באופן גלובלי היא לא הגיונית. יש מקומות שלא יכולים לשאת את הגדלת הזכויות. למשל אחת הטענות הגדולות נגד התמ"א 38 היא שאין לה ראייה תכנונית, וכך גם כאן. אם יעשו תוכניות בלוח זמנים ראוי כמו שצריך, ושהוועדות יעבדו נכון, לא נצטרך את כל פתרונות הטלאי הללו. אני בעד יזמות, והגדלת צפיפות היכן שמתאים. אנשים צריכים גם איכות חיים, וצריכים לספק להם גם בתי ספר ופארקים ותרבות, ולא רואים את זה בתכנונים".

שגיא לנצ'נר, מנכ"ל ינוב, התייחס לדילמות שיש כיום בענף בעקבות התוכנית של כחלון להוספת 20% זכויות בניה בפרויקטים: "אחת הדילמות היא אם להמתין עוד קצת ולקבל אולי תוספת של 20% בזכויות הבניה או להגיש תוכניות מתקדמות לאישור הוועדות ולוותר על התוספת. התוכנית הזו טובה למדינה וליזמים. מצד אחד המדינה מצליחה להגדיל את הייצע בבת אחת ומצד שני אנחנו היזמים זוכים לעוד יח"ד על כל פרויקט, אלא שבינתיים, עד שהתוכנית תאושר, הכל עומד במקום".

לנצ'נר הוסיף: "הבעיה העיקרית היא עם בעלי הקרקעות. כל עסקאות הקומבינציה עם בעלי קרקע פרטיים, שנמצאים בעיקר במרכז הארץ והשרון, די תקועות. בעלי הקרקע רוצים לראות אם הנכס שלהם שווה פתאום יותר, והדבר יוביל לעיכוב בהתחלות בניה. הממשלה חייבת לקדם את הנושא במהרה כדי לפתור את אי-הוודאות הזו".

לדברי ליאור ברדוגו, מנכ"ל פרי נדל"ן מקבוצת אלדד פרי, "הפתרון להגדלת שטח הבניה הוא בכיוון הנכון הדרוש לענף הנדל"ן, אך להערכתו הוא יסבול מהתנגדויות בערים החזקות והמבוקשות למגורים, וישאר פתרון רלוונטי רק בערי הפריפריה. ברשויות כמו תל אביב או מודיעין אפילו, הרשויות לא מאפשרות שבס בפרוטוקול, ומה שנותר הוא לתת את התוספות לערים חלשות, מה שינציח שם את האוכלוסיה החלשה, או ימשוך את המשקיעים".