

שנת 2021 המתחדשת

באוקטובר 2020, לקראת העברת תקציב שנת 2021, התראיין שר האוצר בשלל אמצעי התקשורת, ובחר לדבר דווקא על קידום התחדשות עירונית כמנוף צמיחה מרכזי למשק. כאשר העברת התקציב לא צלחה מסיבות פנים קואליציוניות (כידוע לכל), החל להתעורר שיח בדבר הוצאת חוקים מסוימים הנוגעים לקידום התחדשות עירונית אל מחוץ לחוק ההסדרים וקידומם במסגרת חקיקה קואליציונית רגילה.

מבלי להיכנס לתסבוכת התקציבית של נסיבות הממשלה הנוכחית, האמירות של שר האוצר בנושא לא נאמרו בתוך חלל ריק. לדברים קדמו פעולות רגולטוריות של קידום רפורמה רחבה בנושא משך שנתיים ימים; במסגרת זאת, דו"ח ממצאים והמלצות רחב ומעמיק שנערך במשותף ע"י משרד המשפטים והרשות להתחדשות עירונית כבר גובש לכדי נוסחים קונקרטיים של הצעות חוק.

בנוסף, מנהל התכנון מקדם רפורמה בתמ"א 38, כאשר תזכיר חוק בקשר אליה אמור להיות מונח לעיון הציבור בחודשים הקרובים (וגם הוא לא פחות מדרמתי), וכן עתיד להתפרסם תקן 21 החדש ע"י מועצת השמאים, לאחר שכבר התקיים הליך שיתוף ציבור. במקביל, מנהל התכנון והרשות להתחדשות עירונית כבר מקדמים קול קורא בעבור רשויות מקומיות, על מנת לסייע בתגבור כוח אדם שאמור לתכנן בעבור הרשויות המקומיות. 2021, הולכת להיות שנה לא פחות ממכוננת.

הגם שלא אסקור פה את כלל הצעות החוק, רובן לא פחות מדרמטיות. חלק הארי של הצעות החוק הללו כבר מצויות בטיטת חוק ההסדרים (שממאן לעבור יחד עם התקציב, אך יעבור בסופו של דבר, כאמור). בנוסף לאמור לעיל, עוד ועוד תכניות למתחמי התחדשות עירונית מאושרות חדשות לבקרים בכל רחבי הארץ במסלול רשויות (בין באמצעות הותמ"ל ובין באמצעות הרשות המקומית, במימון ממשלתי או במימון עירוני ובסיוע בכוח אדם של מתכננים מהרשות הממשלתית להתחדשות וממנהל התכנון).

ההבנה לפיה עתודות הקרקע לבניה הינן משאב חסר, פחות יעיל (מבחינת ההשקעה הציבורית לפיתוח תשתיות עירונית או בין עירונית לעומת שיפור תשתית עירונית קיימת באזור מתחמי התחדשות עירונית) ויקר ליזמים, הביאה את המשק כולו להתמקדות בהתחדשות עירונית כמנוע צמיחה. חשוב להבין שהדברים התקבלו במסגרת החלטות ממשלה במהלך 30 השנים האחרונות, וכי היעד אליו מכוונות ממשלות ישראל עומד על כ- 40% מסך התחלות הבניה במסגרת התחדשות עירונית.

info@ysl-law.com 

טל. 03-5757712 

בית סלומון ליפשיץ, החילוון 6, רמת גן 

פקס. 03-5757725 

משרדנו מעורב בכלל האמור לעיל, וכאשר מנתחים את הנתונים תחת הפלורסנטים בחדרים ממוזגים, בהחלט נשמע שדברים מתקדמים. יחד עם זאת, היעדר יישום "רוח המפקד" בהקשר זה והיענותם של כלל הגורמים לצו השעה גורם לצווארי הבקבוק ולחסמים להתנייד, אך לא להיעלם (בעיקר לאור גישות שונות ברמה המוניציפלית). כך למשל, תפיסת מע"מ שלא להכיר בהוצאות היזם בקשר עם מימון ב"כ הדיירים כהוצאה ברת קיזוז (עובדים גם על זה..), או הפחתה של מכפילים לפי תפיסת הרשות המקומית או הועדה המחוזית, פרשנויות מצמצמות מאוד את הרווח היזמי לפי תקן 21 וכיוצ"ב, גורמות לכך שבפועל פרויקטים רבים נשארים תקועים לאורך כל מנעד תהליך הוצאתם אל הפועל.

השוק משווע לוודאות בקשר עם כל אחת מאבני הדרך הפזורות לאורך כל התהליך הארוך הזה ועל מנת שיוכל להתקיים ביעילות הנדרשת לשוק משוכלל. בדיוק בזה יש למקד את כלל הפעילות הרגולטורית ולשם מכוונים עיקר המאמצים: הסרת חסמים, וודאות תכנונית וכלכלית וקיצור התהליכים. במילה אחת - יעילות.

על כל זה, יש להוסיף את העובדה שמדובר בפרויקטים מרובי שחקנים - לעיתים מאות בעלי דירות במתחם אחד - ובעלי אינטרסים שונים ומרובים (לעיתים כאלו הסותרים זה את זה) באותו המתחם, דבר שרק מגביר את היעדר הוודאות היות והיא מתחילה, בין היתר, ביכולתם של בעלי הנכסים במתחם להתאגד או להסכים לפרויקט.

נסכם ונאמר, שהחל מחודש יוני 2020, כל תחום ההתחדשות העירונית, תחום משמעותי שמפרנס במישרין עשרות אלפי אנשים בישראל ומהווה מנוע צמחיה משמעותי למשק, עוצר את נשימתו עד שהנסיבות הפוליטיות יאפשרו לממשלת ישראל להעביר תקציב (כל תקציב).

היות וכלל האמור לעיל אכן עתיד להיות מיושם כבר במהלך 2021 (באיחור של שנה), הרי שהמלצתנו, כמי שמלווים לא מעט בתחום, היא להתקדם עד כמה שרק ניתן בעסקאות שעומדות לפניכם ולדעת שבכללו של עניין מתקיים תהליך תמידי של טיוב התחום, תוך הכרה הולכת וגוברת של חשיבותו ע"י מקבלי ההחלטות (נבחרו ציבורי ופקידות בכירה, כאחד).

אנו נמשיך להיות מעורבים בכלל התהליכים האלה, לעצב ולעדכן את התחום תוך כדי תנועה, כשאנחנו משרתים את הציבור בכלל, ומעניקים ייעוץ משפטי מעמיק וממוקד לקהל לקוחותינו בפרט.

עו"ד **איתמר פנץ** הינו שותף במשרד סלומון ליפשיץ וראש מחלקת התחדשות עירונית.

info@ysl-law.com 

טל. 03-5757712 

בית סלומון ליפשיץ, החילזון 6, רמת גן 

פקס. 03-5757725 