

# שגרה חדשה - התחדשות עירונית

## השפעת הקורונה על התחדשות עירונית – ניתוח שוק - היום שאחרי

### (יש פקידים בירושלים)

עו"ד איתמר פנץ – ראש מחלקת התחדשות עירונית, סלומון ליפשיץ ושות'

כפתיח אפוקליפטי מתבקש ברוח התקופה - משבר הקורונה תפס את כלל המשק בהפתעה גמורה ושיבש כל היבט וכל תחום בו; על אף שענף הבניה הוכרז כחיוני, הוא שובש קשות לאור מחסור חמור בכוח אדם, ובפועל, שוק המקרקעין על כל גווניו - מניב ומגורים - יחד עם כלל המשק הישראלי והעולמי, הגיבו בירידות חדות במסגרת עסקאות שבוטלו או הוקפאו, שיווק שנעצר, הסכמי מימון שהוקפאו והתחלות בניה שנעצרו. במסגרת זו, עולם ההתחדשות העירונית, הכולל דרישת מגע הכרחי בין עורך הדין לקהילה אותה הוא מייצג, כמעט נעצר לחלוטין. הרשות להתחדשות עירונית אף הגדילה ויצאה עם הנחיה שלא לקיים כנסי חתימות בתקופה זאת (לא שהיה ספק).

ובכל זאת, קיימת אופטימיות רבה מאוד באשר להתאוששות ענף ההתחדשות העירונית ולחיזוקו בתוך תקופה קצרה במונחי עסק וכלכלה, גם ביחס לתחומים אחרים בשוק המקרקעין בכללותו. האופטימיות אינה בעלמא, אלא לאור שילוב נסיבות קונקרטיות (ומוזרות משהו) שנוצרו ומייצרות הזדמנות להאצת תחום ההתחדשות העירונית. ללא כל קשר למשבר הקורונה, ולמעשה, כבר לפני למעלה משנה וחצי, עת הוכרזה מערכת הבחירות הראשונה החלו פקידי ממשל בעבודת מטה לבחינת החסמים בעולם ההתחדשות העירונית ולגיבוש המלצות להסרתם. העבודה נסמכה על החלטות ממשלה וניתוח עומק של צרכי החברה והמשק הישראלי, לאורם הוגדרה המטרה - להביא את שוק ההתחדשות העירונית למצב בו יהיה אחראי ליצירת 46% מהתחלות הבניה במדינת ישראל עד לשנת 2036. המגמה ברורה בשנים האחרונות, ומי שנמצא בתחום די זמן מכיר את השוני שחל בתחום ביחס לשוק לפני עשר שנים (למשל). מדובר במהפכה של ממש בתחום; עם התמעטות עתודות קרקע לבניה, מי שהיה הבן החורג של עולם המקרקעין זכה פתאום לעדנה, להכרה ולמקום של כבוד ונחשב למנוע צמיחה משמעותי לכל חפץ חיים במשק, ולא פחות חשוב, החלה הסדרה במקום שדמה בעבר למערב פרוע.

אם כן, מעז יצא מתוק; נסיבות מערכות הבחירות, יצרו פרק זמן משמעותי לצורך קידום עבודת מטה של גורמים במשרד המשפטים וברשות להתחדשות עירונית. למעשה, חלקה הארי של עבודת המטה כאמור הושלמה ערב משבר הקורונה. בפועל, ערב משבר הקורונה, החזיקו בידיהם הגורמים האחראים על ייעוץ חקיקה לממשלה בתורה סדורה ומגובשת להצעות חוק שיש בהן כדי להסיר את החסמים המרכזיים בתחום ההתחדשות העירונית.



# שגרה חדשה - התחדשות עירונית

כידוע, הדוח הונח לעיון הציבור ביום 30.4.2020 (ואנו גאים לומר ש"הפרומו" או ההתראה על פרסומו פורסמו אצלנו, במסגרת שידור LIVE שקיימנו במחוז תל אביב של לשכת עורכי הדין, כשבוע ימים לפני).

בהקשר זה, נציין שגם עבודת מטה של מועצת השמאים בקשר עם ניסוחו מחדש של תקן שמאי 21 סיימה את עבודתה (לרבות שיתוף ציבור). כך צפוי שגם לאקונה בקשר עם אופן חישוב סל זכויות הבניה ומאזני פרויקטים של התחדשות עירונית יקבלו את התיקון המתבקש ועדכון הכרחי לאחר עשרות שנים של תקן שמאי שמהווה בפועל כמעט אות מתה בשל היעדר רלוונטיות.

בכל הנוגע לסיכום עבודת צוות הסרת החסמים, הרי שמדובר בדוח מקיף שמנסה לעסוק בכל היבטי שוק ההתחדשות העירונית וכשלו. הגם שמדובר בעבודה ברוכה, נציין שהדוח בהחלט לא חף מטעויות, אך דומה שגם כותביו מודעים להיותו לא מושלם. יש להניח שלאחר שלב שיתוף הציבור ועד לחקיקה בפועל יתחדדו הדברים שמחייבים חיזוד וישופרו. הגם שאנו ממליצים לקרוא את הדוח במקורו (את החלק הארוך, ולא להסתפק אך בקריאת דברי הסיכום), בקוצו של יוד, ככלל, הדוח עוסק בהסרת חסמים, קיצור תהליכים ויצירת ודאות לכלל השחקנים בשוק (תוך הגברת עולמות תוכן ערכיים של שקיפות והגינות). בבואו לקדם את עקרונות שכלול השוק כאמור לעיל, הדוח עוסק באופן בשלושה מימדים - מימד של ניתוח שלבי התכנון; מימד דרכי ההתקשרות ויחסי יזמים, אנשי מקצוע, ובעלי הדירות; ומימד יחסי גורמי הגומלין בין ממשל-רשות מקומית-יזם.

במסגרת זאת, הדוח ממליץ של שורה של צעדים מרחיקי לכת, כגון הפחתת הרוב הדרוש מ 80% ל 66%, קביעת 25% מהשבחה לצורך חישוב היטל השבחה כברירת מחדל (מבלי לעסוק באופן חישוב השבחה), הקדמת מועד לקביעת היטל השבחה למועד התכנית (לעומת מועד הוצאת היתר כיום), ביטול כל מנגנון קבלת החלטה על הכרזה של מתחמי פינוי בינוי כפי שהוא מוכר לנו כיום, החלשת מעמדם של בעלי דירות שיכולים להיחשב כדיירים סרבנים בשל נסיבות לא הגונות או מוצדקות (למשל, במקרה של בניה לא חוקית), קידום גיבוש תפיסה תכנונית רחוקת ראי במסגרת תב"עות והפחתת תופעת מסמכי מדיניות עירוניים כתחליף לאסטרטגיה תכנונית ועוד ועוד. מהפכה של ממש.

אנו סבורים שהיד עוד נטויה לעריכת שינויים נוספים כבר היום (כאימוץ טכנולוגיות בתחום לצורך הנגשה, לרבות חתימה אלקטרונית ואימות מרחוק, תיקוני מיסוי מקרקעין ומע"מ, שהדוח נעדר מהם לחלוטין, ועוד), אך בהחלט מדובר בעשייה שיוזעת להפיח רוחות של תקווה ותנופה בעיתוי מושלם ובראייה הוליסטית מרשימה. כעת, נותר לקוות שיבשילו התנאים לקידום חקיקה קונקרטיה בנושא, ושהדברים אף יקבלו ביטוי רטרואקטיבי בכל הנוגע להוראות מעבר בקשר עם חלק מההמלצות.

צרו עימנו קשר : [itamarp@ysl-law.com](mailto:itamarp@ysl-law.com) \ 03-5757712

