

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

"המבחן העיקרי הוא מבחן הביצוע"

■ שוק הנדל"ן מגיב על תכנית נתניהו לעקיפת הביורוקרטיה בהליכי הבניה ■ ביקורת בכנסת על התכנית ■ השלטון המקומי גיבש פתרונות למצוקת הדיור ■ עמודים 4,11

מאת: מ. גרין וא. ראובברג

שוק הנדל"ן מגיב על תוכנית נתניהו לקיצור הביורוקרטיה בהליכי הבניה

"המבחן העיקרי הוא מבחן הביצוע"



■ קבלנים, אישי נדל"ן, ועורכי דין מענף המקרקעין ודיני התכנון והבניה, מגיבים לתוכניתו של ראש הממשלה להאצת הבניה למגורים ע"י הקמת ועדות דיור לאומיות ■

ראש הממשלה בנימין נתניהו הודיע כי יביא לאישור הממשלה תוכנית חירום להאצת הבניה למגורים. מטרתה להגדיל באופן משמעותי את היצע הבניה למגורים ולעצור את עליית מחירי הדיור.

על מנת לרדד את הליכי הבניה יוקמו ועדות דיור לאומיות (נדל"ן) שמטרתן לעקוף את הביורוקרטיה של ועדות התכנון ולקדם את התוכניות בוררות. זאת לתקופה של 18 חודשים.

תוכניות הבניה אשר נמצאות בהליכי אישור יקבלו סימוך המיחד אותן כ"תוכניות להאצת הבניה". רשימה של כ-50 אלף דירות תתחדש באופן שוטף. כאשר תוכנית אחת תצא מהרשימה, בשל אישור או בשל הקפאתה או כיטולה, תצורף לרשימה תוכנית אחרת במקומה. את רשימת התוכניות תקבע הממשלה על פי קריטריונים שייקבעו מראש על ידי משרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

עליית מחירי הדיור בשנתיים האחרונות היא תוצאה של מחסור בהיצע ושיווק של קרקעות מתוכננות לבניה למגורים כתוצאה מההליכים ביורוקרטיים ארוכים. התוכנית החדשה, בשילוב עם הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל, נועדה להתמודד עם מצוקת הדיור ולייצר בניה אלפי יחידות דיור בכל הארץ.

ראש הממשלה בנימין נתניהו אמר, כי המענה הטוב ביותר למצוקת הדיור הוא תוכנית חדשה שתאפשר בניה עשירה יותר בירות (18 חודשים, "תייכים לפדון את מעגל החייקנות הדירות ולתח מתרון מהיר ומיידי לרונות צעירות ומשפחות צעירות ולסכל שגרות להם. הרפורמה תוביל לשינוי דרסטי ותקדם את ישראל, אשר מפתרת את מדינת העולט בתחום זה".

התוכנית גוררת תגובות רבות בענף הנדל"ן ומטבע הרבים הרעו בדבר סיכויי התכנית לפעול חלוקות. יש גם שמציעים פתרונות אחרים על מנת ליישם את המטרה הראשית - הורדת מחירי הנדל"ן.

מנכ"ל צמח המרמן חיים פינגלין אמר: "במצב הנוכחי שנוצר, התוכנית החדשה של נתניהו חיונית. המבחן העיקרי הוא כמובן, מבחן הביצוע ופנה אני סקפטי. המתנגדים הגדולים של התוכנית הם הקבוצות הממשלתיות. אותה קבוצת פיצויים ורפורמה בחוק התכנון והבניה - רפורמה מסורבלת שלא ניתנה ליישום ומוסיפה ביורוקרטיה. זו משימה לא פשוטה, אך אם נתניהו יצליח להתגבר על כך ולאיש נכח את הוועדות, מדובר בצעד שבהחלט יכול להקל על המצוקה שנוצרה".

בובלי:

"יש לדאוג ליישום בפועל בנחישות"

נשיא האחדות הקבלנים, יוסי בובליץ מברך את בנימין נתניהו על החלטתו להקים ועדות עוקפות לרעדת התכנון על מנת להלחם בביורוקרטיה בענף. יוסי בובליץ ציין בביעודת ישראל לנדל"ן עד טרם ההכרזה של נתניהו, כי יש להחזיר את ההליכים שהונהגו בשנות ה-90 כמצביע לשרד חסמים ביורוקרטיים וזאת בהמשך לתוכנית מפורטת שהעבירה התאחדות הקבלנים למשרד השיכון ולראש הממשלה בנושא.

בובליץ ציין כי לא ייתכן שאישור תוכנית בניין עיר אורך כיום כעשר שנים והביורוקרטיה בועדת התכנון היא אחר החסמים העיקריים כיום בענף המונע את האפשרות ליצירת יציבות במחירי הדירות בישראל.

עם זאת ציין אתמול בובליץ, כי התוכנית של נתניהו מצטרפת לתוכניות קודמות שיזמה הממשלה אך לא יצאו לפועל כמו הרפורמה בועדות התכנון והרפורמה במיתול מקרקעי ישראל. "ייתכן שאם הרפורמות בועדות התכנון ובמיתול היו מיושמות, לא היה צורך בתוכנית הודי", ציין בובליץ, "ולכן יש חשיבות רבה לביצוע התוכנית בפועל בנחישות על אף ההתנגדויות, על מנת

הירוקים למיניהם להליכי התכנון שמעכבים חכניות ענק ללא כל מנבלה".

עו"ד ענת בירן:

הקמת ועדת דיור לאומית אינה הפתרון

עו"ד ענת בירן מומחית בדיני תכנון ובעיה ומי שכינה בתקופת הול"לים ביוצעת משפטית של הועדה המקומית של הוד השרון, טוענת, כי הקמת הוד"ל הוא לא הפתרון.

גם בתקופת הול"לים התכניות לא אושרו כל כך מהר, יש תכניות שלקח מספר שנים טובות לאשר אותן והול"לים לא כהרבה קיצרו את ההליכים בפרט על ביקורת על התוצאות התכנוניות שלהן. גם הקמת הוד"ל, ועדה שהוקמה לקיצור הליכים בפרויקטים בתחום התשתיות הלאומיות לא יצרה מהפכה בלוחות הומונים.

בירן מציעה במקום להקים ועדות נוספות, לשפר את התפקוד של ועדות התכנון הקיימות ע"י הקצאת כוח אדם נוסף ועמידה בלוחות הומונים הקבועים בחוק הקיים.

לדבריה, כיום בוועדה המחוזית כמותו מרכז לרוגמא אין יור, ותפקיד מתכנן המחוז מואיש על ידי ממלא מקום. בירן גם מזכירה שכיום עדיין לא מונה מנהל למינהל התכנון, ולכן לפני שמקימים ועדה חדשה מוטב לאייש את התפקידים החסרים ולשפר את השעילות של הועדות הקיימות.

עו"ד עפר טויסטר:

לא לחקיקה, כן למנהיגות

עו"ד עפר טויסטר בעל משרד המומחה בדיני התכנון והבניה, מברך את נתניהו על היחמה הברוכה - אם המשמעות תהיה יעול מערכת התכנון ולא חקיקה שתהיה קשה ליישום ולא חרפה את החולי האמיתי. לדעתו יחומת דה"מ, כהנחה שיעילה, מחוקקת את עטנתו שהכעיה אינה בחוק אלא ביישומה ובכוח האדם. הכעיה היא מנהיגות וחלטה ולא חקיקה.

לדבריו, הפעלה אסטרטגית של החוק הקיים מאפשרת הפשרה בזמן סביר.

כל שצריך זה לאחזר קרקעות או בבעלות המרינה או בבעלות של יחידים ולא של ריכזי בעלים כמו הגוש הגדול וכשמדובר בקרקע מדינה יש לפנות בעל זכויות באופן הוגן ואמין ולהורץ את ההליך בהתאם למעורים שהמתקוק קבע בחוק הנוכחי.

זאת אילו גם ההוכחה שרה"מ התחיל להפנים שהפתרון אינו בחקיקה החדשה שחעשה מהפכים אלא בשיפור דחוף של הליכי התכנון ויעולם על ידי הקצאת משאבים ונח אדם נדרש תוך תערוף קרקעות אלה.

רה"מ הגיע למסקנה הנכונה, אם כי בדיעבד, שאם יקדישו לתכנית את הזמן והמשאבים הנדרשים, ניתן לאשרה אפילו במסגרת החוק הנוכחי בזמן סביר.

שהמהלך יצליח".
 בנוסף מציינים בהתאחדות הקבלנים, כי מהלך משלים לתוכנית מחייב אספקת עובדים מקצועיים לענף באופן מיידי, כי אין מי שיכנה את הדירות. בישראל מועסקים כיום כ-6000 עובדים וריס כלכך, ולכן נוצר מצב שלצע גידול בתוכניות ובהתחלות הבניה, משך זמן הבניה מתארך.

הפתרון - החרת המע"מ לזוגות צעירים

לרכישת דיור ראשונה

"דברי נתניהו מנוחמים מהמציאות. הצעתו להקים ועדות דיור לאומיות על מנת שאלו יתגברו על סכך הביורוקרטיה היא מבורכת, אך לא תפתור את הבעיה. הצעת השוק בקרקעות גם היא אינה מתרוק לבעיני הדיור והקושי של זוגות צעירים לרכוש דיור בישראל, כך אומרת עפרה חוד, סמנכ"ל חברת יורו ישראל.

"ראשית, אם מחירי הקרקעות יוסיפו להיות גבוהים, כפי שהם כיום, אין זו סיכה שמחירי הדירות יורדו. שנית, על מנת לקבל היתר בניה לפרויקט, היומים צריכים לעבור את ועדת התכנון של הרשות המקומית, שהיא לברה מצובה מספיק משכולים, וקבלת היתר אורכת בין שנה לשנה וחצי. לכן, הועדות שנתניהו מציע להקים לא יקצרו את הדרך לקבלת היתר בניה, אלא רק יקצרו את משך הזמן עד שרקקעות יופשרו לבניה".

"דבר שלישי, ישנה בעיה קשה של עובדים בענף, מכסות העובדים הורים פוחתות כל הזמן, ההבטחות שהממשלה מפורת להבאת עובדים פלשתיניים לא מתממשות, ובשורה התחתונה אין מספיק ידיים עובדות. משך הבניה מתארך ופלחות הבניה עולות".
 דירה הוא החומת סכום המע"מ לרכישת דירה ראשונה. זה מתרון שיצור איוון בין ההיצע לביקוש יאמסר ליותר אנשים בישראל לרכוש דירה. בנוסף, הועלת מחירי המינימום של הקרקעות הביא אף הוא להחלת הדירות".

עו"ד צבי שוב:

"ראש הממשלה נושא מהמנגנונים הקיימים"

עו"ד צבי שוב המתמחה במקרקעין ונדל"ן, בבור כי המשמעות היא שראש הממשלה נואש בשלב זה מהרפורמה שהציע ומהמנגנונים הקיימים(רשויות מקומיות ומחוזיות), כיוון שזה לא התקדם לשום מקום. הרפורמה הייתה טובה בחלק מהנושאים, אבל כללה שינוי דיקטאלי בכל התחומים, כולל היטל השבחה ופיצויים. כולם הסכימו שהפרק של קיצור הליכי הרישוי והתכנון טוב, וניתן היה להפרידם ולאשרם מהר. אבל כבוד שאי אפשר לשנות חוק של עשרות שנים כיומיים. ניתן היה לפעול לאשר את התכנית שביקבה כהליך מהיר שכן כרצע בוערות עומדות אינספור תכניות".

עו"ד שוב הוסיף, "ההליך טוב ורע כיוון שאישורו תכניתו בהליך מהיר ללא ביקורת מחוץ. מצד שני זו התוצאה של השתלטות משפטית על כל הנושא של התכנון וחזירה של כל הארגונים