

נדל"ן



הדמיות של פרויקט פינור-בינוי בחיפה (מימין) ובראשון לציון (מימין): עוזי גורדון אדריכלים

החסם החדש של פינור-בינוי

החלטת הוועדה המחוזית מרכז להגביל את הגדלת שטחי הדירות בפרויקט פינור-בינוי ל-25 מ"ר, עלולה לפגוע ביזמים ובדיירים. "זו התערבות גדולה בשוק חופשי שמושפע מהרבה מאוד פרמטרים", סבורה עו"ד מירה בורנשטיין. **מנגד טוען דרור תורן, המשנה למנכ"ל אמריקה ישראל השקעות: "מיהו היזם ומיהו הדייר שיחליטו על 20 או 30 מ"ר? זו החלטה של הוועדה המחוזית"**

רז סמולסקי

מפני שיש כראיות כלכלית. זה בסדר שוועדה מצביה סטנדרטים מסוימים ולא כל פרויקט עומד בהם. אני מאמין שבסופו של דבר, כשהוועדה המחוזית תבחן פרויקטים במקומות מסוימים והיום יצטרך 30 מ"ר כדי לקיים את הפרויקט, תהיה לה סמכות לאשר זאת". אדריכל חיים כהן, מהנרס העיר רמת גן, גם מצר על ההתערבות של הוועדה המחוזית. לדבריו, "אני מרגיש את זה על בשרי. בכל הדיונים בוועדה המחוזית בשנתיים האחרונות, עוד לפני ההנחיה הזו, הפרמטר העיקרי שרבים בו הוא השמאות. אין תכנון עירוני אלא רק שמאים שקובעים כמה דירות יבנו בכל תוכנית. "כשיש תוכנית שרוצה להרוס 90 דירות ישנות ולבנות במקומן 360 דירות חדשות, הוועדה המחוזית מעבירה את התוכנית לבחינה שמאית. השמאי יכול לקבוע שהקבלן ירוויח מספיק גם אם יבנה רק 300 דיי רות. אין דיון בשיקולים אורבניים כמו הגדלת הצפיפות במרכזי הערים, שזה השיקול הכי חשוב, הגדלת היצע הדירות, תמהיל הדירות וחיוק שכונות מסוימות. כל השיקולים בטלים לעומת הרווח הנובע מהפרויקט, וחס וחלילה שלא יהיה מופרז. הייתי רוצה שוועדה המחוזית שמורכבת בעיקר מפקידים תקשיב לוועדה המקומית שמורכבת מנבחרי ציבור, שידעו הכי טוב מה טוב לעיר שלהם. פקידים ממונים מחליטים אחרת כשהמ"ר פתח שלהם הוא שמאות. זה בלתי סביר בעליל".

הבעיה שמעלה כהן היא שדווקא הוועדה המחוזית שחולשת על אזורי הביקוש בישראל - האזורים שצמאים לתוספת דירות, מקטינה את הסיכויים של פרויקט פינור-בינוי לצאת לפועל. "אני חושב שלשלטון המרכזי - הממשלה ובעיקר מינהל התכנון במשרד הפנים - יש כוונות טובות, אבל הוא לא מסוגל להוריד למחוז את הכוונות הטובות, והמחוז פועל לפי שיקול דעתו. מינהל התכנון מחפש כל דרך להגדיל את היצע הדירות, שהוא המפתח להורדת מחירים. לא תרגילי מע"מ ודייבית. במ"ר קומות הביקוש הגדולים צריך להגדיל היצע ואחד האמ"ר צעים הוא התחדשות עירונית. מאחר שמינהל המרכזי לא מסוגל להוריד כלפי מטה למחוז תל אביב ולמחוז מרכז את כוונותיו, הוא נאלץ לחפש את יחידות הדירות החדשות בשטחים הפתוחים. יש מספיק מקום בעיר - אפשר לצופף ולהגדיל את ההיצע וכולם מרוויחים".

האם לדעתך לא צריכה להיות הגבלה בכלל?
"בתקופות קודמות חשבו שהוועדה המחוזית היא שומר הסף של מושחתי הוועדה המקומית. לדעתי נבח"ר הציבור המקומיים יודעים מה המגבלות שלהם. אימת הציבור היא עליהם, הם צריכים לתת תשובה לצרכים המקומיים וצריך לסמוך עליהם ועל שיקול דעתם. בגלל היוצא מן הכלל, הוולנדר הפכו את זה לכלל. הוולנדר הוא היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל".

מצד אחד היזמים נשמעת דעה הפוכה ומפתיעה. אפשר היה לצפות מהם שידרשו להגדיל את זכויות הבנייה למקסימום - זה הכלי שבידיהם כדי לשכנע את הדיירים להיכנס לפרויקט. אבל דרור תורן, משנה למנכ"ל אמריקה ישראל השקעות, דווקא תומך ברעה של הוועדה המחוזית ולא חושב שהיא מהווה גורם מעכב. "אני לא חושב שההנחיה סוגרת את הדלת. הכיוון ראוי מאוד ואני אוהב את זה. השטח זה משהו אמורפי. כולם מבינים ש-30 מ"ר זה יותר מ-20, אבל יש עוד הרבה פרמטרים שיכולים לגרום לפרויקט להרוויח או לא: כמה חניית יש? האם זו חנייה תת-קרקעית? מה גובה הבניין?" מסביר תורן. "אני אוהב מאוד את הסי"טנדרט הזה. אני אוהב שיש כללים ואני יודע בפני מה

עו"ד מירה בורנשטיין: "זו התערבות גדולה בשוק חופשי שמושפע מהרבה מאוד פרמטרים. אי אפשר לעשות גזירה שווה לכל פרויקט. בכל אחד יש דירות עם שטחים שונים. פרויקט שיש בו דירות בשטח 50 מ"ר לא דומה לפרויקט שיש בו דירות של 80 מ"ר"

אני עומד. הוועדה המחוזית אומרת ליזמים ולדיירים שאפשר לקבל עד 25 מ"ר, ועכשיו כשהיזמים מתחרים ביניהם הם לא יתחרו על מטרים אלא על בסיס איכות החברה היזמית. אורן לא רוצה שיהיו בתחום גורמים לא מקצועיים. כיום יש גורמים לא מקצועיים שמפזרים לדיירים הבטחות בלתי ישימות, ובסוף היום מפסיד וגם הדייר כי חמש שנים הוא חלם על דירה שלא תהיה לו". אורן אכן מתייחסת לכך: "מריניות זו מהווה בסיס לשקיפות ותורמת לוודאות במשא ומתן המתנהל בין היזמים לדיירים באשר לציפיותיהם. הרב מביא לכך שהתחרות הן היזמים תהיה על איכות השירות והיחס של היזם החותם על הסכמות עם הדיירים לפני אישור התוכנית על ידי מוסד סטטוטורי", כך לפי ההנחיה.

"מיהו היזם ומיהו הדייר שיחליטו על 20 או 30 מ"ר? זו החלטה של הוועדה המחוזית", טוען תורן. "בסופו של דבר צריך לבחון את כלכליות הפרויקט - אם הוא לא כלכלי ולוועדה המחוזית יש אינטרס לפתח, היא אולי תצטרך להתגמש. החוק שיקבע בסוף הוא חוק ההיגיון הבריא. לכן לדעתי זה מסמך עקרוני לא הנחיה חד משמעית, והוועדה משאירה לעצמה פתח לשיקול דעת. "נכון, יהיו פרויקטים שלא יתקיימו אבל זה בס"ד כי לא הגיוני שכל בניין באזור המרכז יהיה בסיס לפינור-בינוי. לא יכול להיות שגוש דן יכפיל את עצמו

יותר, המפתח צריך להיות גבוה יותר כדי שהפרויקט יהיה כלכלי. גם לבעלי הדירות יש אינטרס, כי בסוף הפרויקט הם מקבלים דירות חדשות לגמרי, גדולות יותר, עם חניות, מרפסות וסטנדרט בנייה מודרני. ואולם הנוק לא נעצר רק בפרויקטים ובבעלי דירות מסוימים. לדעת בורנשטיין, הנוק יהיה רחב יותר ויגיע לכלל הציבור. "לדעתי ייעשה נוק לרשויות המקומיות. בגלל ההנחיה הזו תהיה העדפה ברורה לפרויקטים של תמ"א 38 על פני פינור-בינוי, כי בתמ"א 38 אפשר להוסיף 25 מ"ר מקסימום בכפוף לשטח המגרש. אם היא מגבילה בפרויקטים של פינור-בינוי 25 מ"ר, מטבע הדברים אנשים יעדיפו פרויקטים של תמ"א 38 כי יש יותר ודאות ותהליך קצר יותר".

מה הנוק שייגרם בתוצאה מכך?
"בתמ"א 38 העירייה מפסידה היטל השבחה כי יש פטור, אבל בפינור-בינוי אפשר לגבות היטל. בתמ"א 38 אי אפשר להפקיע שטחים לצורכי ציבור, או העיר מפ"י סידה שטחי ציבור, אין בתמ"א תוספת משמעותית של דירות, והתוספת של דירות לפחות על כל דירה קיימת. בתמ"א 38 אין מטלות ציבוריות, ואילו בפינור-בינוי מטילים על היזמים לבנות גני ילדים ומוסדות ציבור". לפני כמה חודשים לא היתה הגבלה בלשחי והתוספת שקיבל כל דייר נקבעה במשא ומתן מסחרי בין היזם מים לבעלי הדירות. מה מקור ההחלטה?

"אורן ניסתה ליצור ודאות תכנונית - שהדיירים לא יהיו חמרגים ולא יעלו דרישות מוגזמות, וידעו מה יוכלו לקבל. אך לדעתי הקביעה של 25 מ"ר תגרום להם לא להיכנס לפרויקטים. התוספת הזו מקבעת די"רות קטנות ולא מאפשרת בניית תמהיל דירות גדולות. היא גם לא מאפשרת שוק חופשי וניהול משא ומתן. "אני חושבת שזו התערבות לא במקומה כי השוק צריך לעשות את שלו. היא כן יכולה לעשות תוכנית מתארית לפרויקטים פינור-בינוי ולהשאיר מקום לשי"קול דעת, כדי שכל פרויקט ייבדק לגופו. הנחיה גורפת לכל הפרויקטים אינה נכונה. לפרויקט בצפון תל אביב יש ערכים שונים מפרויקט בדרום תל אביב".

פרויקטים של פינור-בינוי הם שביריים. תהליך ההוצאה לפועל, החל מגיוס תמימות והסכמות הדיירים, דרך הליכי התכנון ובסופו של דבר גם הבנייה, אורכים שנים והם רצופי קשיים. כאילו לא די בכך, פירסמה יו"ר הוועדה המחוזית של מחוז מרכז, גילה אורון, הנחיה שבה מגבילה הוועדה את תוספת השטחים שיקבלו הדיירים ל-25 מ"ר. "התמורה הסבירה לבעל דירה, בנוסף לכי"סו העלויות הכרוכות בפינוי, תכלול: חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת או שטח בהיקף דומה, כשהמקובל הוא שטח של כ-25 מ"ר וכן חנייה על פי התקן", נכתב בהחלטה.

עו"ד מירה בורנשטיין, שותפה במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון ושות' העוסק בנדל"ן ומלווה פרויקטים של התחדשות עירונית, מסבירה שהנחיה שכזו על"י לה להרוס את הפרויקטים שכבר מתגבשים ואת אלה שעדיין לא בשלו. "ההנחיה אומרת שבתוכנית פינור-בינוי לא ייתנו יותר מ-25 מ"ר תוספת לדירה. זה כולל ממ"ד ולהוציא תוספת של מרפסת וחנייה", מסבירה בורנשטיין. "זו התערבות גדולה בשוק חופשי שמושפע מהרבה מאוד פרמטרים. אי אפשר לעשות גזירה שווה לכל פרויקט. בכל אחד יש דירות עם שטחים שונים. פרויקט שיש בו דירות בשטח 50 מ"ר לא דומה לפרויקט שיש בו דירות של 80 מ"ר. מי שיש לו דירה של 50 מ"ר ומוסיפים לו 25 מ"ר זו תוספת משמעותית. בדירה גדולה יותר, של 80 מ"ר, התוספת הזו אטרקטיבית פחות לדיירים. דורשים מהדיירים להיכנס להליך פינור-בינוי שנמשך עשר שנים עם הרבה מאוד חוסר ודאות, והתופ"י סת שנותנת הוועדה המחוזית אינה משמעותית מספיק". היא מביאה כדוגמה פרויקט פינור-בינוי ברחוב ריינס במזרח רמת השרון. לדבריה, "יש שם חוזה שני" חתם עם יום לפני שלוש שנים ונקבעה בעסקה תוספת שטחים גדולה מ-25 מ"ר. ההנחיה תבטל מערכת של חוזים קיימים וזה עלול להרוס את הפרויקט. אנשים נמי צאים בתוך התהליך והם מצפים לקבל תוספת מסוימת. עכשיו יקטינו להם את התוספת וצריך להתחיל לשכנע אותם מחדש לתוספת שטחים קטנה, לחתום על חוזים חדשים. זו עבודה של שנים שירדה לטמיון".

המנגנון הכלכלי שמניע פרויקטים של פינור-בינוי נוי הוא לקיחת מתחם עם דירות קטנות וישנות, כשי לעירייה יש אינטרס לשקם את המתחם שסובל בדרך כלל מתשתיות לקויות, וליזמים יש אינטרס לבנות כי תמורת כל דירה ישנה הם מקבלים שתיים-שלוש דירות חדשות שאותן הם מוכרים וזה הרווח היזמי. במקומות שבהם ערכי הקרקע גבוהים והדירות יקרות, אפשר לממן את הפרויקט על ידי מפתח קטן יותר של יחס דירות חדשות לעומת ישנות. ככל שהקרקעות זולות