



האם הזום ישחרר את הפיקק של הליכי התכנון

הסגר החלקי שהושת על המשק בשבועות האחרונים דחף את שוק העבודה לאפליקציית זום, ואפילו דיונים, תכנוניים רשמיים כבר מתקיימים אונליין • מה היתרונות, ומה עדיף בכל זאת לעשות פנים אל פנים / גיא נרדי

בשנים האחרונות עשו רשויות התכנון בישראל מאמץ להתייעל, לקצר לוחות זמנים ברישוי ובתכנון, אבל יומים ומתכננים משמיעים לעתים קרובות ביקורת רבה על ההצלחה של המהלכים האלה. מכוני הבקרה עוד לא ממש מתפקדים, ומערכת רישוי זמן שהעבירה את תהליך קבלת ההיתר לאינטרנט עוד לא לגמרי בשלה.

היתרונות: יעילות, זמינות, המשכיות

אדריכל אבישי קימלדורף, לשעבר מהנדס העיר חדרה וכיום סמנכ"ל לענייני תכנון בחברת שיכון ובינוי, שבע רצון עד מאוד מהחידוש הטכנולוגי: "מערכת התכנון, בעיקר בממשק היוזמי, צריכה וראות, שקיפות וזמינות. בחודש האחרון, שבו עברנו לשימוש במערכת מרוחק, שלושת



עו"ד יעל דורי, מעבירים דברים מהרמה מחוץ לעין הציבור" צילום: כדיה לוי

הפרמטרים האלה קיבלו מענה. מדובר בחיסכון זמן בנסיעות לשיבות ומזה, בצורה דרמטית. "אני רואה שהרבה יותר קל לנהל את הישיבות שמתקיימות בזום ויש שינוי בתרבות השיח. הכול הרבה יותר ענייני ומכוון לקבלת החלטות. זה קשור למצב וגם לפורמט"

ההסתייגויות: בעיות טכניות, תהליכים מהירים מדי

לצד החיסכון בנסיעות ובזמן, והיעילות המתחייבת מהפורמט, יש גם מכשולים. עו"ד טויסטר: "יש בעיה בכל מה שהחוק קבע לו חובת שימוע פומבי, למשל עררים - לוועדות ערר, לוועדות המחוזיות ולמועצה הארצית ושלוחותיה. זו בעיה גם כי החוק מחייב שימוע פומבי, וגם כי יש דינמיקה שהולכת לאיבוד בוועדות הסטטילי. "טכנית, אי אפשר להתפרץ אחר לדברי השני ולכן אנשים הרבה יותר מנומסים. לכן מה שקרה זה שמנהל התכנון הוציא נוהל שאפשר לשימוע התנגדויות בוועדה רק אם יש הסכמה של כל המתנגדים. ברור שזה לא קורה כי למתנגדים אין אינטרס להסכים. גם כי יש בעיה טכנית לאחדים להשתמש בזום, וגם כי יש כאלה שרוצים לדחות

כנסים, וקשה מאוד להביא את האנשים. זה היה יכול להיות הרבה יותר פשוט אם הנוכחות בוועדה הייתה נחשבת כשוות ערך. כמובן שזה מחייב אימותים וזיהומים מסוימים. "אני מאמין שמחר מאוד החקיקה בנושא תצטרך ליישר קו עם התרבות העסקית החדשה. נדמה לי גם שהטכנולוגיה הזאת תוכל לסייע מאוד ביום שאחרי". עו"ד עופר טויסטר, מומחה לתחום התכנון והבנייה, מאמין שהכול עניין של איוונים: "פתאום אתה מגלה שהפיקסור לעשות ישיבה בירושלים, בוותמ"ל, ואני יושב במשרד. אני נותן כרוגמה את הוותמ"ל משום שיש לי שם כמה תיקים ואני מוכרח להגיד שהם מתפקדים עכשיו בצורה טובה ואולי אפילו יותר יעילה. כרגע זה עובר טוב כי אני מייצג יום ויום רוצים לקדם תוכנית. לכל הצדדים יש אותה מטרה.



פּרוֹפ' נורית אלפסי. "אנחנו עלולים להגיע לתכנון טכנולוגי" צילום: תמונה פרטית



עו"ד עפר טויסטר. "אנשים הרבה יותר מנומסים כי אי אפשר להתפרץ" צילום: יח"צ



עו"ד איתמר פנץ. "השיח ענייני יותר" צילום: יח"צ

האיזון העדין בין רווחיות הפרויקט להיטל ההשבחה חווה זעזוע נוסף

אם מחירי הדירות יירדו, היטלי השבחה עשויים לבטל את הכדאיות בפרויקטים של התחדשות עירונית • יזמים מציעים להיזיז את היום הקובע לחישוב היטל / גיא נרדי



תור: Shutterstock.com, דא.א.א. / קריאטיב



היטל ההשבחה הוא תשלום חובה שבעל מקרקעין נדרש לשלם לוועדה המקומית אשר אישרה תוכנית והביאה בכך לעליית שווי המקרקעין. מתי משלמים את היטל מועד התשלום הוא ביום "מימוש הזכויות" במקרקעין, כלומר, במועד המכירה של הדירות. אבל המועד שבו מחושב שווי ההשבחה, "היום הקובע" הוא היום שבו אושרה התוכנית בוועדה המקומית או המחוזית. היטל הוא אחד הפרמטרים שקובעים אם פרויקט יהיה כלכלי, ועד כמה. בעקבות הסגר במשק והחשש ממימון, יזמים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית טוענים שבמצב של שפל, כלומר ירידת מחירי הדירות, עלול גובה היטל לעלות על השווי הנוכחי של ההשבחה – שכבר נקבע. מנגד, יש דעות אחרות.

יזמים: לשנות את מועד קביעת היטל
עו"ד זיו כספי ממשרד עורכי הדין גינדי-כספי מסביר שעלול לקרות מצב שבו בגלל התארכות משך הפרויקט הוא יהפוך ללא-רווחי בעתיד: "פרויקטים של התחדשות עירונית הם ארוכי טווח. זכויות הבנייה בפרויקטים כאלה נקבעות בתחילת הליך התכנון, וההחלטה על היקף הזכויות מתחשבת גם בהיתכנות הכלכלית. כלומר, יש לקבוע בתוכנית מספיק זכויות בנייה שיאפשרו לפרויקט לקום. ואולם, בין מועד אישור התוכנית לבין מועד הוצאת היתר (שבו משלמים את היטל) – יכולה להתרחש ירידת מחירים, ממש כמו זו שחלק מהמזומנים טוענים שתתרחש בעקבות הקורונה. במקרה כזה יגיע היום לשלב הוצאת היתר, ויצטרף לשלם היטל השבחה שנקבע לפי שווי זכויות הבנייה במועד אישור התוכנית, אשר יכול להיות כמות שנים לפני כן, בעוד שמחירי הדירות בומן הזה כבר ירדו. התוצאה היא פרויקט

את הקץ. מה שקורה כרגע זה שכל מה שקשור לשיתוף פעולה יזמי, עובד היטב. בכל מה שקשור לדינאים הקשורים לשימוע פומבי, לא נמצא פתרון".
אדריכלית הנוף יעל דורי, ראש תחום תכנון בעמותת אדם טבע ודין, מייצגת בין היתר את ארגוני הסניכה במועצה הארצית לתכנון ובנייה: "בהתחלה אמרו שישתמשו ביום רק לדברים רחופים וקטנים שלא במחלוקת. אבל מהר מאוד התיאבון גדל ועכשיו מופיעים נושאים ממש רציניים. בוועדה מחוזית דרום דנים במלון במרינה בגובה 40 קומות, בחיפה הועלתה תוכנית מאוד שנויה במחלוקת של חוף הבונים. כל הדברים האלה מבשרים על כך שבתקופה הזאת מעבירים דברים בעייתיים מהרמה, הרחק מהקנין הציבורי. השימוש ביום הוא רק חלק מזה. לדעתנו, אי אפשר להעביא את כל פצילות הוועדות לאינטרנט".
פרופ' נורית אלפסי, סגנית יו"ר איגוד המתכננים, חרדה מטכנוקרטיה: "במצב הנוכחי, שהוא מצב חירום, משמח אותי שהעבודה ממשכה. זה חשוב. אבל אנחנו מפספסים המון, במיוחד כשאנחנו מדברים על תהליכים של תכנון ובנייה. יש חשש שהתהליך הזה יהפוך למאוד לא אישי. העניין חשוב מאוד בתחום הזה של תכנון ערים. זה לא רק עניין טכני. אנשים צריכים לתקשר ולהגיד דברים שלא רק אינטראקציה ומחויבות אישית ולסמוך אחד על השני.
"מפגש פנים אל פנים הוא קריטי. יש הרבה ציבורים שהיכולת שלהם להבין מי נגד מי בסיטואציה מקוונת מאוד מצומצמת. אנחנו עלולים להגיע לתכנון טכנוקרטי. אני חושבת שהוא צריך להישאר לאמצעי חירום ולא להפוך לנורמה".

השמיא הממשלתי
אוהד עיני: "צריך לחייב במס ריאלי ולבחון את ההתעשרות האמיתית של הבעלים ולא התעשרות וירטואלית. יש הצעת חוק על שולחן הממשלה אך יש קושי לקדם את זה"
שאינו כלכלי ופרויקט שאינו כלכלי – לא ייצא לפועל".
● **מה אתה מציע?**
"לדחות את מועד קביעת גובה היטל ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית, למועד המימוש (הוצאת היתר). שאז, גובה היטל ההשבחה יביא בחשבון את שווי האמיתי של זכויות הבנייה".
הרשות להתחדשות עירונית: בדרך כלל המחירים במגמת עלייה
עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, חולקת על גישתו של כספי: "ברוב המקרים, המחירים הם במגמת עלייה. אנחנו עכשיו בתקופה של חוסר ודאות, אך ההנחה היא שזה ייקח כמה חודשים ושמגמת המחירים לא תשתנה משמעותית.
"לדעתי, רחיקת פחות טובה מפני שהיא הוצאת היתר פחות טובה מפני שהיא משאירה את היום בחוסר ודאות. "הכיוון שאנחנו חותרים אליו הוא שמועד קביעת גובה ההשבחה יוקדם למועד הדיון בוועדה המקומית, שאז יודעים מה היקף זכויות הבנייה. ההקדמה של מועד הקביעה מאפשרת ליום להחליט אם הוא רוצה להיכנס להפתקה הזאת, או לא. אם יקבעו לו

שומת השבחה שהורסת את הפרויקט, או לפחות הוא השקיע פחות כסף וזמן".
השמיא הממשלתי הראשי: לשנות בלי קשר לקורונה
אוהד עיני, השמיא הממשלתי הראשי, נזהר להתנבא מה שמעות מגפת הקורונה לירידת המחירים, אך פועל כבר שנים רבות לשינוי מועד חישוב מועד ההשבחה: "הרעיון של המועד הקובע בהיטל השבחה הוא לא רעיון חדש והוא לא מתייחס רק לפרויקטים של התחדשות עירונית. לפני 19 שנה הייתי מנהל המחלקה להיטל השבחה בעיריית ירושלים. באוקטובר 2000 התחילה האינתיפאדה השנייה. כתוצאה מזה אנשים ברחו משכונת גילה ומכרו את דירותיהם במחירי הפסד. הם ביקשו אישור על היטל השבחה וגיליתי שהמועד הקובע, כלומר זה שבו השמיא קבע את השווי היה שנת 1998 – למרות שמחירי הדירות ירדו מחירי היטל ההשבחה נשארו גבוהים. הבנתי אז שהיטל ההשבחה קובע שווי שהוא לא רלוונטי וזה נכון גם בעת עליית מחירים וגם בעת ירידה. לטעמי, צריך לחייב במס ריאלי ולבחון גם את ההתעשרות האמיתית של הבעלים ולא התעשרות וירטואלית שלא רלוונטית כלומר. כבר אז ניסיתי לשנות את המועד הקובע בהיטל השבחה. "שנים אחר כך הייתי חבר בצוות מקצועי שקיבצה עו"ד שרית דנה, שהייתה אז המנשה ליועץ המשפטי לממשלה אך יש קושי לקדם את זה כי לשנות את המועד הקובע. מאז ועד היום הצעת החוק מונחת על שולחן המחירים הנר"ץ בארץ עולים ויש לובי חזק של יזמים וקבלנים שלא רוצים לשלם היטל השבחה גבוהים. הם מסבירים את זה בכך שמחירי הדירות עשויים לעלות".

פרויקט תמ"א 38 בקרית מוצקין. "אם זה לא כלכלי, זה לא ייצא לפועל" צילום: פאול אורלייב