

פלונטר המטרו: אי הוודאות סביב הפרויקט תוקעת מאות תוכניות בנייה בגוש דן

תוכנית המתאר הארצית למרחב תחנות המטרו עדיין בראשית דרכה, אך בינואר ייכנס לתוקף מס המטרו שיעלה ב-50% את גובה היטל ההשבחה • יזמים במירוץ לקדם תוכניות ולהפקידן עוד השנה, ומצד שני לטענת רבים זכויות הבנייה החדשות אינן מספיקות והם ימתינו להגדלתן

אריק מירובסקי: 05:55 **גלובס** 1.8.22

תוכנית המתאר הארצית למרחב תחנות המטרו (תמ"א 70) זורעת לא מעט מבוכה וחוסר ודאות בקרב יזמים ובקרב ועדות מקומיות לתכנון ולבנייה. ביום שלישי צפוי מינהל התכנון לקיים ישיבה על התוכנית שלאחריה אמורה התוכנית עבור לאישור הוועדות המחוזיות, כדי לקדם אותה צעד נוסף בדרך להפקדתה. מדובר בצעד קטן בדרך לאישור התוכנית, שהיא עדיין ארוכה מאוד. למרות שייקח שנים עד לאישורה, השפעותיה של התוכנית על עולם התכנון והבנייה באזור תל אביב רבתי מורגשות כבר עתה.



תמ"א 70 אמורה לתכנן מחדש את סביבת התחנות הצפויות בשלושת קווי המטרו הצפויים - מרעננה וכפר סבא בצפון ועד לרחובות בדרום. אלא שעם 109 תחנות, ורדיוס השפעה של 800 מטר מכל תחנה, יוצא שהתוכנית תשנה לחלוטין את כל הערים שבהן יעבור המטרו ובפועל מדובר על תכנון מחודש של גוש דן. כך למשל כמעט כל גבעתיים, רמת השרון וחולון יהיו כלולות בה, כמו גם חלקים נרחבים מהרצליה, מרמת גן ומתל אביב. בתל אביב למשל, יכללו בתמ"א 70 כל האזור שתחום בין שכונות ביצרון ממזרח לכרם התימנים מדרום ולחוף הים ממערב וכן חלקים ניכרים מרמת אביב ורמת אביב ג'.¹

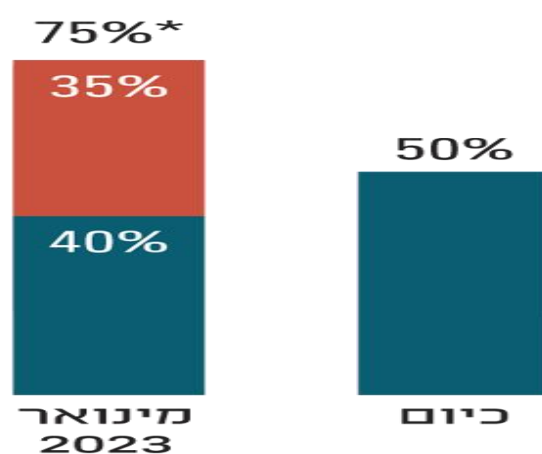
כפי שפורסם בגלובס, לפני מספר ימים הודיעה ועדת המימון לעניינים תכנוניים עקרוניים (הולנת"ע) במועצה הארצית, כי תמליץ על הפסקת הוצאת היתרי בנייה לפרויקטים של תמ"א 38 לאורך מתווה התחנות של הרכבת הקלה והמטרו. אלא שההשלכות על תמ"א 38 הן רק הסיפתח להשפעות של תמ"א 70. שני הנושאים שעומדים כרגע במוקד הם מס המטרו וזכויות הבנייה שבהן יזכו בעלי הנכסים שכלולים בשטחי התוכנית.

ההיטל על בעלי הנכסים עומד לזנק

מס המטרו, שאושר בחודש נובמבר במסגרת חוק ההסדרים, הוא תוספת כבדה של תשלומים שתוטל על בעלי הנכסים באזורים של תמ"א 70, בגין אישורי תוכניות משביחות. כיום חל באזורים אלה היטל השבחה בשיעור של 50% מגובה השבחת הנכס (עליית ערכו) עקב אישור התוכנית. אלא שמינואר 2023 בעלי הנכסים יצטרכו לשלם היטל השבחה בשיעור של 40% ועוד מס מטרו בשיעור של 35%. במילים אחרות, הם יצטרכו לשלם היטל ומס של 75% מגובה השבחת הנכס. הוועדות המקומיות, שהן אלו שהנהנות מהיטלי ההשבחה, יאלצו לוותר על חמישית ממה שהן מקבלות כיום.

השפעות מס המטרו על בעלי הנכסים

■ היטל השבחה ■ מס מטרו



*הוועדות המקומיות יאלצו לוותר על חמישית מהכנסותיהן מהיטלי ההשבחה

המלכודת הגדולה של מס המטרו היא שהוא עבר במסגרת חוק ההסדרים וכך כלל אינו קשור לתמ"א 70 או לחוק המטרו עצמו שבסופו של דבר לא עבר בכנסת הנוכחית. כלומר גם אם התוכנית לא תאושר כלל, אבל ההגדרות הגיאוגרפיות שלה יהיו תקפות, כך גם המס שיוטל על בעלי הנכסים שנמצאים במרחב שלה. וכמובן, כל תוכנית משביחה שהיא שתחול על המרחבים הללו, תיפול גם היא בקטגוריה של החבות במס.

לאור זאת מדווחים מקורות שונים, כי בתקופה האחרונה יזמים וועדות מקומיות לתכנון ולבנייה מסוימות עובדים שעות נוספות ומקדמים תוכניות במתחמי תמ"א 70, כדאי שניתן יהיה להפקידן עד לסוף השנה, לפני תחולת מס המטרו. הסיכויים לקדם תוכניות שאינן בשלות נמוכים מאוד ומקור מסר לגלובס כי מי שעד כה לא פעל לקידום התוכנית שלו - ספק גדול אם יצליח לעמוד בלוחות הזמנים הלחוצים.

מיסוי גבוה לצד הגדלת זכויות הבנייה

כאמור, תמ"א 70 אמורה להגדיל את נפחי הבנייה במרחבי תחנות המטרו העתידיות בעשרות ואולי אף במאות אחוזים. בעלי הנכסים באזורים הללו אומנם ישלמו מיסוי מאוד גבוה, אך הם יפוצו בנדיבות בזכויות בנייה גדולות מאוד. אלא שבחלקים שונים של גוש דן, בהם תל אביב, בני ברק ואזור התעסוקה הרצליה, זכויות הבנייה הקיימות גבוהות מאוד כבר היום, וייתכן שתמ"א 70 במתכונת הנוכחית שלה אינה באמת מפצה על העלייה הניכרת במיסוי.

בישיבה שנערכה בפברואר השנה בוועדת המשנה לתכנון ולבנייה בנוגע לתוכנית המתאר המעודכנת של תל אביב (תא/5500) שנמצאת בהליכי קידום, אמר מהנדס העיר תל אביב אודי כרמלי, כי "אנחנו עובדים ביחד עם המדינה. מטרת העל היא שתוכניות במרחב המטרו מי שיאשר את התוכנית תהיה הוועדה המקומית ולא המועצה הארצית או סמכות אחרת. אנחנו רוצים שכל השאיפות של תמ"א 70 ישפכו לתוך תוכנית המתאר שלנו". המשמעות היא הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה בעיר במתחמי התחנות.

ואולם לטענת רבים ההגדלה אינה מספיקה וזכויות הבנייה החדשות בתמ"א 70 אינן אטרקטיביות דיין. עו"ד תמר מגדל, שותפה במשרד מיתר ושות' אמרה, כי "מסמכי תמ"א 70 שפורסמו ונדונו בולנת"ע לצערי אינם מהווים בשורה. רח"ק (היחס בין שטח הרצפה לשטח המגרש, א"מ) המינימום שנקבע נמוך בהרבה מקרים מהרח"ק שנקבע למשל בתא/5000 המתהווה. תמ"א 70 קובעת את מתחמי ההשפעה ביחס אליהם יחול מס המטרו. לכן הקושי המרכזי בתוכנית המתגבשת הוא שבגין הזכויות שניתן היה לקבל גם לולא תמ"א 70 ישולם מס גבוה יותר."

"זה עלול לעלות על שווי הקרקע"

עו"ד דוד בסון ממשרד הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' מסכים עם האבחנה: "השאיפה של תוכנית המטרו היא לתת לך זכויות בנייה, אבל גם לגרום לך לשלם הרבה. הרח"ק של התוכניות הקיימות גדול, ואם אתה תבנה על המטרו עם מס של 75% מההשכחה, אני לא רואה כיצד תרוויח. בקרקעות חכורות של רמ"י, שעליהן בעלי הקרקע יצטרכו לשלם בנוסף להיטל ולמס גם דמי היתר לרמ"י, וזה עלול לעלות על שווי הקרקע."

להערכת עו"ד מגדל, "תמ"א 70 תייצר סטגנציה ועצירה בהליכי התכנון, בטח בתקופת הביניים עד לאישורה, ובניגוד למדיניות הפיתוח". מעבר לכך, בתקופת ההפקדה ההתנגדויות לתוכנית יגיעו לא רק מרשויות ומשכנים שיתנגדו לתוספות בנייה עתירות קומות, אלא גם מבעלי קרקע שיטענו שהזכויות שקיבלו אינן מספיקות.

עו"ד בסון מוסיף, כי אם מחירי הדירות יירדו - הכדאיות הכלכלית לקידום פרויקטים חדשים תחת מיסוי המטרו - יקטן. "זה מזכיר את תחילת שנות האלפיים, כשמחירי הדירות ירדו, ויזמים לא רצו להכנס לפרויקטים, בין היתר כי ההיטל היה גבוה ופגע ברווחיות שלהם", אמר.

התנגדויות גם מצד מי שתכננו תמ"א 38

כאמור, ועדת המישנה לעניינים תכנוניים עקרוניים (הולנת"ע) במועצה הארצית הודיעה, כי תמליץ על הפסקת הוצאת היתרי בנייה לפרויקטים של תמ"א 38 לאורך מתווה התחנות של הרכבת הקלה והמטרו. ההיגיון בבסיס תמ"א 70 מדבר על הקמת מגדלים צפופים ושינוי דרמטי של אזורי התחנות, ולכן תמ"א 38 וגם חלופת שקד לתמ"א 38 אינן מתאימות לראייה התכנונית הזו. ואולם כאמור, "אזורי התחנות" לפי כללי תמ"א 70 מהווים חלק ניכר משטחי הערים בגוש דן, ומשמעות ההחלטה תהיה ביטול כ-650 פרויקטים של תמ"א 38 שבתכנון ואי הכללת מאות מבנים נוספים שיכלו להשתתף בפרויקטים כאלה.

בעלי דירות במתחמים שתכננו לעשות פרויקטים של תמ"א 38, כנראה יערימו קשיים גם מהצד שלהם. "ההחלטה עלולה לבטל פרויקטים רבים שממוקמים ליד התחנות העתידיות", אמר עו"ד דן הלפרט, שעובד ומקדם מיזמי תמ"א 38 רבים בגוש דן. הרדיוס המדובר סביב התחנות שייבנו רחב מדי ויכלול לפי הערכה מאות בניינים ולכן צריך לשאוף לצמצם אותו. אני מלווה מספר פרויקטים הממוקמים בסמוך לתחנות מטרו מתוכננות ויכול לומר שההצעה שפורסמה לפני מספר ימים מדאיגה אותנו מאוד ואני מאוד מקווה שהיא לא תעבור במתכונתה הנוכחית."

התוצאה היא שתמ"א 70 קולעת את התכנון של אזור תל אביב בשנים הקרובות לסבך לא פשוט, הרבה לפני שהיא מאושרת או אפילו מופקדת. במצב הפוליטי הקיים של ממשלות קצרות מועד שחלקן אף לא ממש מתפקדות - קשה להעריך לאן כל זה יוביל את הפרויקט התכנוני הענק הזה.