

27.24x33.59	1	4	עמוד	1	גלובס - כותרת	12/12/2016	56322004-2
ו"ר המרכז השלטון המקומי מודעות של מרכז השלטון המקומי - 2830							



חשתתפי הפאנל "צריך לייצר תשובות" צילום: אוריה תדמור



רק לזוגות צעירים

"מחיר למשתכן עוזר

הותמ"ל קידמה תוכנית מגורים צמודה לנמל, עד כך אמר בלומנטל: "לפני שבועות מספר גילינו שהותמ"ל אישרה שכונה על הגדר של הנמל. צריך להבין מה המשמעות. נמל עובד מסביב לשעון, עוברים גם לפעמים מטענים שלא תמיד יכולים לעבור בסמוך לשכונות מגורים. קיבלנו את זה כהודעה מפתיעה. ואנחנו לומדים אותה עכשיו". בלומנטל התייחס גם לפרופריה ואמר שהנמל הוא אחד ממחוללי השינוי באזור: "נמל אשרוד תורם הרבה מאוד מקומות עבודה. יש 1,350 עובדים ויש הרבה מאוד מקומות עבודה בפרופריה מסביב. מגיעות כל יום אלפי משאיות לנמל. יש מקומות תעסוקה חדשים שגם נפתחים בגלל הנמל. גם בקריית גת יש השפעה מהנמל".

משתתפת נוספת בפאנל היתה סגני איתן שאמרה: "כבישים ורכבות זה חשוב אבל אחד הפתרונות לתחום המגורים זה לייצר מקומות עבודה. חייבים לשלב תעסוקה וביוליו עם מגורים. יש הרבה אנשים שלא יכולים כבר לקנות במרכז. אנשים ממשיכים לקנות כי זה צורך קיומי. תפסיקו למרוד המרחק מתל אביב לכל מקום. אי אפשר להסתמך רק על תל אביב. ברמה הארצית, חייבים לייצר מקומות תעסוקה ולהרחיב את אזורי הביקוש. ליצור מקומות שבהם ניתן לקנות דירה ב-1.2 או 1.4 מיליון שקל. התשתיות לא הרביקו קצב הבנייה בכל מיני מקומות, גם בחריש וגם בראש העין, ואין היגיון בנסיעה של שעות לעבודה, בגלל זה צריך לעשות אזורי תעסוקה ואיפה שיעשו זה מבורך".

או כלכלת עיר. "תשאלו אותם כמה מבני ציבור צריך, מה זה כלכלה של עיר. כולם שוכחים שלפני 18 שנה העיר תל אביב היתה בפשיטת רגל. מה קרה? זה הכל ניהול נכון. הכסף מנוהל נכון אבל צריך גם לייצר תשובות לנושאים אחרים. משקיעים במבני ציבור, מדרכות תשתיות. מי עושה את זה? רק העיר".

גבולי התייחס גם לתמ"א 38 ואמר: "לדעתי אין סיבה להמשיך עם התמ"א. צריך לאייר אותה. היא לא תייצר שום התחדשות עירונית, היא תייצר רק במרכז עוד הרבה כסף ליוזמים זה הכל. קבלן אמר לי, 'למה אתם עוצרים את זה? זה נהדר, השקעת 12 מיליון וקיבלתי 28 מיליון'. אני מבין שמרוויחים מזה, אבל המדינה מנסה לפתור בעיות עם פלסטר, לא את הבעיות מהשורש. זה לא עובד ולא יעבוד. תמ"א זה פותר בעיה נקודתית ומייצר עשרות בעיות נוספות. בראש ובראשונה יש את החוצפה הבלתי מובנת שלא מאפשרים לנו לגבות היטלי השבחה. לא מבין את מנגנון החשיבה של התמ"א וההתנהלות הזו".

"תכנון לטווח ארוך"

משתתף נוסף בפאנל היה מנכ"ל נמל אשרוד, יצחק בלומנטל, שהתייחס לצורך בתכנון ארוך טווח: "בעיה לאומית פותרים בתכנון אסטרטגי, לא פותרים בעיה מעכשיו לעכשיו. צריך תכנון קדימה. אנחנו בנמל, נערכים שנים קדימה". בעוד הנמל גדל וזקוק לשטחים, לאחרונה התגלה כי

יוצאים מגדרה-חררה, עמידר היא הגוף היחיד שמגיע ויגיע לפרופריה. התפיסה שלנו אומרת שהפרויקטים במרכז, הרווחים מהם מיועדים כולם רק לפרויקטים לא כלכליים בפרופריה. אם אנחנו לא נגיע לשם אף אחד לא יגיע לשם. "הרשות להתחדשות עירונית תקום עוד מעט ונשמח לשתף איתה פעולה. אנחנו נוכל לבצע את התוכנית לא רק על בסיס נכסי הדיור הציבורי. בבאר שבע, למשל, יש מבנים שאין בהם רוב של דיור ציבורי ופנו אלינו שנקדם פרויקטים. ואנחנו נעשה את זה. לא נקים שכונות של עומס ועוני, רק 10% יהיו דיור ציבורי והכל יפוזר בין כל הבניינים. תוקם גם קרן שתשלם את הפרש ברמי ועד הבית כדי סייע לדיורי הדיור הציבורי בכל הנושא של ההתחדשות העירונית".

עודד גבולי, מהנדס עיריית תל אביב-יפו, היה פחות אופטימי מעמיתיו לפאנל וכבר בתחילת דבריו החל לתקוף את מדיניות הממשלה בתחום הדיור: "אם הגוף חולה, צריך לטפל בכל הגוף ולא בדברים מסוימים. מחירי הדירות לא ירדו בשיטות שמנסים היום. אני בתחום הזה 40 שנה ואני יודע בדיוק מה עושים. כל הרגולציה לוקחת אותנו אחורה. בתל אביב, כל הזמן טענו שאין מספיק דירות, אבל אנחנו מספקים את מספר יחידות הדיור שאנחנו צריכים. אנחנו מוציאים 4,000-5,000 היתרים ליחידות דיור בשנה כי זה תלוי בעוד הרבה דברים אחרים, למרות שאני יכול להוציא הרבה יותר. יש מהנדסי ערים בהרבה עיריות שלא מבינים אורבניזם

עודד גבולי, מהנדס עיריית תל אביב-יפו, היה פחות אופטימי מעמיתיו לפאנל וכבר בתחילת דבריו החל לתקוף את מדיניות הממשלה בתחום הדיור: "אם הגוף חולה, צריך לטפל בכל הגוף ולא בדברים מסוימים. מחירי הדירות לא ירדו בשיטות שמנסים היום. אני בתחום הזה 40 שנה ואני יודע בדיוק מה עושים. כל הרגולציה לוקחת אותנו אחורה. בתל אביב, כל הזמן טענו שאין מספיק דירות, אבל אנחנו מספקים את מספר יחידות הדיור שאנחנו צריכים. אנחנו מוציאים 4,000-5,000 היתרים ליחידות דיור בשנה כי זה תלוי בעוד הרבה דברים אחרים, למרות שאני יכול להוציא הרבה יותר. יש מהנדסי ערים בהרבה עיריות שלא מבינים אורבניזם

חיים ביבס, יו"ר עיריית מודיעין: "דיברו איתנו על 100 אלף יחידות דיור, אבל הפקידים תוקעים את זה. מחיר למשתכן זה מניפולציה" / אורי חודי

השבחה זה חשוב, ואין אותם בתמ"א 38. צריך להעביר הרבה מאוד כסף תקציבי של המדינה לצפון ולדרום. במרכז צריך מגה פרויקטים. מדינת ישראל תרוויח מיליארד שקל על כל שכונה חדשה, תעבירו את זה לפרופריה. הייתי אצל ההורים בבית שאן והסתובבתי שם, אפשר לעשות הרבה דברים שם אבל אף אחד לא עושה". לגבי תחום הדיור אמר ביבס: "אין כאן קוסמים, אי אפשר לעשות קסם ושיהיו 100 אלף יחידות דיור. מהרגע שהיום וזכה יש 18 או 20 חודש עד הרגע שבו הדיור יוצאת להגרלה. כאמצע 2018 יהיה הגל הגדול. במחירי השוק לא תהיה ירידה".

"יותר מ-7,000 דירות לחדש"

עו"ד יצחק לקס: "אנחנו מסתכלים על אסטרטגיה, איפה נהיה עוד 10 שנים. יש לנו פלטפורמה אידיאלית של התחדשות עירונית בפרופריה של המרכז, והיצע גדול מאוד במבנים ישנים של עמידר. הקרקע קיימת, אין בעיה להחתיים דיירים. החברה לא התפרקה מנכסיה. יש נכסים גם ברמת אביב ובמקומות נוספים לאורך. למעלה מ-7,000 דירות שאפשר לחדש בקרית גת אנחנו עם תוכנית במחוזית של 1,200 יחידות דיור במקום 120 יחידות דיור בפנינו בינוי. אותו הדבר גם ברמלה. ויש עוד מקומות. להבדיל מכל היוזמים שלא

פאנל

תמורות בנדל"ן ובתשתיות

יצחק בלומנטל, מנכ"ל חברת נמל אשרוד מ.פ.

עו"ד ד"ר יצחק לקס, יו"ר עמידר מ.פ.

אדרי' עודד גבולי, מהנדס העיר, תל אביב יפו

סגני איתן, מנכ"לית נכסים ובניין מקבוצת IDB

חיים ביבס, יו"ר מרכז השלטון המקומי וראש עיריית מודיעין-מכביסדעות

מנחה: דוד מרמור, עורך נדל"ן גלובס

צריך לתמוך ברשויות החלשות, לא לקחת מהחזקות, להוריד מילד כאן ולהוסיף לילד שם. אסור לקחת את הרשויות החזקות לאחור. באוצר רוצים רשויות חלשות. יש 63 רשויות שרוחפות קרימה, צריך לתת להם, אני אומר לאוצר 'אל תפריעו'".

ביבס התייחס גם להיטלי השבחה ולתמ"א 38 שאינה מאפשרת לעירייה לגבות את אותם ההיטלים: "היטלי

הממונה על התקציבים באוצר, אמיר לוי, חוזר חרשות לבקרים שהשלטון המקומי הוא קשה. אבל זו הזרוע הביצועית האמיתית ואם היא לא תקבל את מה שהיא צריכה, היא לא תוכל לבצע. הפקידים מושכים אותנו לאחור כל הזמן", כך אמר היום חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות ויו"ר מרכז השלטון המקומי, בפאנל "תמורות בנדל"ן ובתשתיות" שהתקיים היום בוועידת ישראל לעסקים המתקיימת היום בתל אביב-יפו. עוד השתתפו בפאנל סגני איתן מנכ"לית נכסים ובניין, יצחק בלומנטל מנכ"ל חברת נמל אשרוד, אדריכל עודד גבולי מהנדס עיריית תל אביב-יפו ועו"ד יצחק לקס יו"ר חברת עמידר.

"דיברו איתנו על 100 אלף יחידות דיור, אבל הפקידים תוקעים את זה", הוסיף ביבס. "מחיר למשתכן זה מניפולציה, ואני אומר לחיוב ולא לשלילה, כי מותרים על מחיר הקרקע וזה מוריד את המחירים של הדירות. מורידים ב-200 או 300 אלף שקל את המחיר. "בשוק החופשי המחירים לא יורדים. משפרי דיור ימנינו לשלב הם, עכשיו רואנים לזוגות הצעירים. אבל אי אפשר להגיד לנו להתקדם ולשתף פעולה בלי שיתנו לנו את הכלים. במחוז שלי אנחנו מקרמים מגה תוכניות, אבל היום עיקר הבעיה היא בחשבות, הם צריכים לשחרר הפלונטר.