

"גזר דין מוות לתמ"א 38"

של היזמים ברוב המקרים הוא קטן, ואם יוחלט בסופו של דבר לצמצם את זכויות הבנייה, לא תהיה כראיות כלכלית ולכן לא נראה יותר פרויקטים. צריך להיזהר מהחלטות של גורמים שלא התעמקו בנושא ואינם בקיאים מספיק בתחום. מדובר בהחלטות משמעותיות מאוד,

בזמן שכולם ממתנינים כעת לחישוב הזכויות החדש ולוודאות בענף, הקבלנים והיזמים מתקשים להישאר רגועים. "אלה פרויקטים מסוככים שעובדים עליהם שנים", אומר יזם הפועל בתחום, "ואז פתאום, כשמגיעים סוף סוף לשלב ההיתר ואחרי שכל בעלי הדירות חתמו, המדינה משנה את דעתה. זה בלתי נתפס וזה נזק גדול מאוד".

לדברי רחל מלכה, מנכ"ל ובעלים של חברת מעוז דניאל, "אם יצמצמו את זכויות הבנייה, יהיה מדובר בגזר דין מוות לתמ"א 38. המהלך לצמצום זכויות הבנייה יהפוך את הפרויקטים ללא כלכליים עבור היזמים, ולכן לא נראה יותר פרויקטים של תמ"א 38. הפרויקטים הקיימים ייתקעו ולא יצאו לפועל והדיירים יפסידו את ההזדמנות לקבל דירות חדשות. כל מהלך כזה גורם לזעזוע בשוק הנדל"ן, והגיע הזמן שיהיה מבוגר אחראי שישים סוף לכל הניסיונות לחבל במיזמי תמ"א 38. לא ברור מדוע היועץ המשפטי לממשלה מתערב בנושא כזה. האם הוא התייעץ עם אנשי מקצוע בתחום? האם הוא ראה פעם דוחות כלכליים של פרויקטים של תמ"א?"

גם מאיר טל, מנכ"ל ובעלי קבוצת כנען העוסקת בתמ"א 38 ובפינוי בינוי, אומר דברים דומים: "ההחלטה לצמצם את זכויות הבנייה שעוררייתית. יזמים משקיעים בפרויקטים הללו את מיטב כספם ומרצם, גם לטובת הדיירים, שנהנים מדירות חדשות ומתוספות בנייה שמסייעות לביטחון כמו ממ"דים. במיוחד בתקופה מתוחה כמו שאנו חווים כעת, אפשר להבין את החשיבות של נושא הביטחון. "ובניגוד למה שחושבים, הרווח

"לא ברור מדוע היועץ המשפטי מתערב בנושא כזה. האם הוא התייעץ עם אנשי מקצוע בתחום? האם הוא ראה פעם דוח של פרויקט תמ"א?"

שישפיעו על כל שוק הנדל"ן". אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס: "ייתכן שניתן יהיה להציל חלק מהפרויקטים, דבר אשר יאלץ אותנו לחזור לבעלי הדירות, לנהל איתם מו"מ מחדש, לשנות את ההסכמים מולם ואת תכנון הפרויקט. למעשה יהיה מדובר בפרויקטים חדשים לגמרי. מתחילים מאפס עם הרבה פחות גמישות ועם סיכויי הצלחה נמוכים. מנהל התכנון שוקד בימים אלה על שיטת החישוב החדשה, אבל חייבים לקבוע שהיא לא תחול רטרואקטיבית על פרויקטים שכבר החל בהם תכנון ונחתמו חוזים עם דיירים. אם זה לא יקרה, ייגרם עוול לדיירים שכבר המתינו לא מעט שנים וליזמים שהשקיעו הרבה מאוד זמן ומשאבים".