

# מחקר שהזמין האוצר: אפשר לבנות 120 אלף דירות על שטחי משרדים בגוש דן

בעקבות התיקון שמאפשר להסב משרדים למגורים, הזמין האוצר מחקר שיציג את פוטנציאל הבנייה. נמצא כי ניתן להסב 30% מהשטחים הללו בדרום גוש דן לבניית כ-42 אלף דירות. אם מחשיבים גם את ת"א וצפון המטרופולין, המספר מוכפל פי 3

גיא נרדי

06:00, 22.03.22

לפני שממהרים להתרחב לשטחים פתוחים, כדאי לנצל את השטח האפשרי לבנייה בתוך ערים קיימות, בפרט כשמדובר באזורי ביקוש. מחקר שנערך עבור משרד האוצר מצא כי יש אפשרות לבנות 120 אלף דירות בתוך ערי המרכז המבוקשות, בלי צורך להקים שכונות ויישובים חדשים. ממצאי המחקר אינם עולים בקנה אחד עם הגישה של שרת הפנים איילת שקד, שלפני כשבוע אמרה ל"כלכליסט" כי על רקע גל העלייה הצפוי מאוקראינה יש "לעשות ותמ"ליזציה של הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה", כלומר לתת להן סמכויות לפעול בקצב מואץ כמו הוותמ"ל ולקצר את הליכי אישור תוכניות בנייה.

PlayStation 4

לפי דניאלה פז ארז, כלכלנית ושמהית מקרקעין מוסמכת, בעלת החברה פז כלכלה והנדסה, שערכה את המחקר, המהלכים שאליהם השרה שקד מכוונת אינם מידתיים, ובאזור הביקוש יש מלאי מספק של קרקע זמינה שניתן לנצל לבניית דירות.



דניאלה פז ארז, עורכת המחקר: באזורי תעסוקה יש כבר תשתיות קיימות, והרעיון הוא להשתמש בקרקעות עירוניות שכבר אושרו" (צילום: יחצ)

פז ארז בדקה את היקף שטחי התעסוקה המתוכננים שניתן להסב לדירות במרחב דרום גוש דן, ומצאה כי ניתן להסב 30% מהשטחים הללו לבניית כ-42 אלף דירות. אם מביאים בחשבון גם את תל אביב וערי צפון המטרופולין, הפוטנציאל מוכפל פי שלושה לכ-120 אלף דירות.

## עימות עם ראשי הערים

"ביקשנו לבחון אפשרות לשלב מגורים עם תעסוקה, גם הסבת בנייני משרדים למגורים וגם הסבת פרויקטים שעדיין לא מומשו. יש מיליוני מ"ר מאושרים באזור הביקוש לתעסוקה, כשהצורך הרבה יותר קטן. מדובר באזורי תעסוקה יש כבר תשתיות קיימות, והרעיון הוא להשתמש בקרקעות עירוניות שכבר אושרו.

פז טוענת שזה פתרון מוצלח למצוקת הקרקעות המאפיינת את אזור הביקוש של מטרופולין תל אביב: "עירוב שימושים זה נושא שנמצא בכותרות. מקום שיהיו בו מגורים יעבוד 24/7. זו הסיבה שהמע"ר באזור שרונה בתל אביב עובד מעולה, וזו הסיבה שהרצליה יזמה מהלך כזה, וכך גם באזור הבורסה ברמת גן".

מה שהוביל את האוצר לבקש את הבדיקה הוא חוק ההסדרים האחרון: "התיקון לחוק הבנייה מאפשר הסבה של משרדים למגורים, בהיתר. רק בשטחים לא בנויים. מדובר בקטגוריית 'מגורים מיוחד', דירות של עד 50 מ"ר, דירות סטודנטים ובתי אבות, בכפוף למענה מתאים בתשתיות והסכמת הרשות המקומית. זה אומר שמחר בבוקר יכול יזם לשנות את ייעוד השטח שנמצא בבעלותו. הוועדה המיוחדת, שהקמתה נקבעה אף היא בחוק ההסדרים, יכולה לדון בהסבת בנייני תעסוקה קיימים למגורים, וגם בהגדלת הכמות מ-30% ליותר".

פז מסבירה שהישום של התיקון רלוונטי במיוחד בעת הזאת: "זה נכון שמדובר בדירות של 50 מ"ר, אבל יש לזכור. מי שגר בדירות האלה היום גרים בדירות אחרות. מענה לצרכים האלה יפנה דירות למשפחות במרכזי ערים, וגם למי שרוצה לקנות דירה. זה מלאי קרקעות זמין. גם אם 10% מזה יקרה מחר בבוקר, זה גם פתרון". יש לחדד את העניין: מדובר בקרקעות זמינות במרכז הארץ, שניתן להוציא בהם היתרים למגורים. המשאב הזה פשוט לא קיים.

עו"ד דורון אריאל, השותף של פז ארז בארגון כנס בנושא הסבת משרדים למגורים שייערך היום, מסביר על יתרונות התיקון: "הוראת החוק הזאת היא סוג של מהפכה. הבעיה הכי גדולה בישראל בייצור זמינות לדירות היא הפער בין הרצון של הממשלה, הרשות המבצעת, לרשות המקומית, שפועלת לפי אינטרסים מקומיים. מדובר פה בהתנגשות מתמדת, שידה של הרשות המקומית על העליונה. התיקון הזה איפשר הוצאת היתר ללא אישור הוועדה המקומית. מעבר לכך, התיקון קבע הקמת ועדה שמדלגת על הרשות המקומית. בגוש דן רבתי יש מיליוני מ"ר של שטחי תעסוקה שנוצרו על ידי ראשי הערים כדי להבטיח את הקיום הכלכלי של העיריות. אם נוריד להם 30% זה פוטנציאל אדיר. מצד שני, לבוא לראשי הערים ולהגיד להם שהם צריכים לוותר על אזורי התעסוקה, שעליהם נאבקו שנים, זה לא יקרה בקלות".

## בשבח הפיצול

פרופ' רחל אלתרמן, מתכננת ערים ומשפטנית, חוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן למחקרי מדיניות לאומית בטכניון, טוענת אף היא נגד בניית שכונות חדשות: "כמי שחקרה את העלייה של שנות ה-90, אני יכולה לומר שלבנות עוד שכונות זה פתרון של פעם. לקלוט עוד 30% אוכלוסייה במידי זה מצב משברי. כיום אנחנו לא נמצאים במשבר".

אלתרמן פועלת כבר תקופה לקידום הלגיטימציה של פיצול דירות ובתים: "אני עוסקת

כבר שנים במחקר מעמיק בקשר שבין רגולציה לתכנון. תופעת פיצול דירות מראה איך החיים מסדירים מגבלות שהחוק יצר. מדובר בפתרון מעולה, גם לפרט וגם למדיניות הציבורית הכללית. אף אחד לא יודע כמה דירות מפוצלות יש, אבל ברור שיש המון.

"ב-2017 עשו חקיקה שאיפשרה לפצל בתים, כאילו כדיור בר השגה, אבל ברור שכולם עושים את זה בלי היתרים. אני מעריכה את כמות הפיצולים בבתים ב-100 אלף לפחות, כשאפילו לאלפית מהם אין היתר. לרשויות המקומיות אין עניין בנושא. מצד שני, לא כלכלי לבעלי הדירות לטפל בפיצול באופן חוקי. ומעבר לכך, מה היה יוצא אם היתה אכיפה? היו דוחקים החוצה מאות משקי בית. החיים הקדימו את הרגולציה, ומראים שהיא צריכה לפוג מהעולם.



עו"ד דורון אריאל (צביקה גולדשטיין)