

מחיר למשתכן: 3,000
דירות כבר הוגרלו
במודיעין, אבל היתרי
בנייה ותוכניות – אין
הדר חורש 18

מודיעין: מטה הדיור התערב לשחרור אלפי דירות ללא היתר בנייה

עבודות הפיתוח במודיעין מתעכבות, כולם ממתנינים להנחיות העירייה – וכימים האחרונים פועל מטה הדיור במרץ בעניין • מתוך 59 אלף דירות שהוגרלו בתוכנית מחיר למשתכן, ל-31 אלף דירות עדיין אין היתרים, והזוכים אינם יודעים באילו דירות זכו ומתי הן יימסרו להם

הדר חורש

המדינה משווקת במרץ מגי רשום לקבלנים במכרזי מחיר למשתכן במודיעין מאז 2015. אלא שעד כה, מתוך כ-3,000 יחידות דיור ששווקו בעיר, רק כמה מאות מהן זכו להיתרי בנייה. הסיבות לעיכובים הן עבודות הפיתוח שעדיין לא ברי צעו בשכונת מורשת החדשה, וכן הנחיות מרחיבות שהעירייה מבקשת להחיל על הפרויקטים החדשים.

בשבוע שעבר התחיל מטה הדיור, בראשות זאב בילסקי, לפעול בעניין: פגישה ראשונה של בילסקי עם כעשרה נציגים של החברות שבנות באזור התקיימה בימים האחרונים; ולפי הערכות, סדרת פגישות נוספות יתקיימו בתדירות גבוהה בתקופה הקרובה, במטרה לחלץ את פקק היתרי הבנייה שנוצר בשכונת מורשת.

שלום שי, מנכ"ל חברת דו"נה, שזכתה במכרז לבנייה של כמחצית הדירות במקום, אמר: "העיכוב באישור התוכנית גורם לי נזק גדול. אני מעסיק הרבה עובדים ויש לי ציוד שמוכן לשימוש. איש לא משלם לי בינתיים. כמה חודשים, אבל אני לא יכול להתחייב לדיירים על מועד מסיימה כל עוד אין לי תוכנית עבודה מאושרת ואני מתחיל לבנות."

בפרויקטים אחרים אני מתחייב למסירת הדירות 24-28 חודשים לפני מועד סיום הבנייה. במודיעין עוד לא התחילו לבנות את התשתיות לשכונה החדשה. מכיוון שהתכנון לא הושלם התחילה העירייה לשינוי פרטים בתוכניות, שיכולים לשנות את כל עלות הפרויקט. הדישה לחניה תתקרקעית גרמה לעיכוב נוסף של חצי שנה באישור התיקון בתב"ע. זאת טעות גדולה למכור מגרשים ללא תכנון."

שי מעריך כי ההיתר יתקבל עד יולי 2019 – כך שהרוכשים יקבלו את הדירות לאחר המתנה של כחמש עד חמש שנים וחצי

ממועד ההגרלה. "אנשי מטה הדיור מפעילים לחץ אבל כניראה שהם לא מצליחים עדיין להזיז את מי שתוקעים את הפרויקט בשטח", אומר שי.

על פי הערכות של קבלנים שזכו במכרזי הקרקע במודיעין, חלק מהדירות עשויות להיות מוכרות כחמש שנים לאחר שהזוכים קיבלו את הורדת הזכיה. מהאחר הרשמי של מחיר למשתכן, המרכז בתוכו את כלל המידע באשר למי צב ההיתרים בפרויקטים השונים של התוכנית הממשלתית (כולל מחיר מטרחה), עולה כי חלק מהזוכים ממתנינים תקופות ממושכות.

כך למשל, חברת גיא ורודון לוי, שזכתה באוגוסט 2017 בקרקע להקמתן של 116 יחידות דיור בעיר, צפויה לקבל את המגרש רק בינואר 2019. הזכאים, לעומת זאת, הגדילו את זכותם לרכוש דירה מוזלת בפרויקט זה כבר בנובמבר 2017. היתרי הבנייה אינם באופק.

על פי מאגר זה, גם חברת אזוריים, שזכתה במכרז של תוכנית מחיר מטרחה ביולי 2015 – וקיבלה את הקרקע לידה בדצמבר 2016 – עדיין אינה מחזיקה בהיתר הקמתן של כ-120 יחידות דיור.

רוכשי הדירות סופגים את עלויות שכר הדירה

2,700 הזוכים בהגרלות מחיר למשתכן במודיעין אינם לבר. הם חלק ציבור גדול של 32 אלף משתתפי הגרלות, שזכו בדירות בבניינים שאין להם היתר בנייה. ברוב המקרים ישנה תב"ע, ועל פי כל ההערכות ביום מן הימים יהיו דות הדיור הללו ייבנו, אלא שבינתיים חלק מהקרקעות ששווקו בתוכנית אינן בשלות, והליכי הפיתוח בהן עדיין לא התחילו – מצב שמתבטא ביתר שאת כמתחמים ששווקו במודיעין.

כל עוד אין היתר בנייה, היזמים מתקשים להתחייב בפני רוכשי הדירה על מועד מסירת הדירה ועל אכלוס הפרויקטים – ואילו רוכשי הדירות נאלצים לספוג בינתיים את עלויות שכר הדירה, המתייקר בעקביות.

למעשה, רוב הזוכים בהגרי לות תוכנית למשתכן רכשו דירות שאין להן היתרי בנייה: מתוך 59 אלף רוכשי דירות, 31 אלף זכאים לדירות ללא היתרי בנייה, הם עדיין לא יודעים באילו דירות זכו, מה יקבלו תמורת כספם ומתי יימסרו להם מפתח לדירה.

ספק אם אחרון קבלני הבניין היה מעז למכור לציבור דירות מבלי להתחייב על מועד מסירה, וגם מטה הדיור במשרד האוצר לא היה נוטל לעצמו חלק רות כזאת אלמלא הלחץ הגדול להוציא מספר גדול ככל האפשר של רוכשי דירות מהשוק, ולהי



שכונת מורשת במודיעין. עבודות הפיתוח בשכונה גרמו לעיכובים צילום: גיל כהן חגן

קל את הלחץ על רוכשי הדירות. ההנחה היא שמי שנעל בתוכנית מחיר למשתכן, ימתין בסבלנות לדירה שרכש בהנחה גדולה, ויקטין בכך את הביקוש לדירות בשוק החופשי. אבל לא כך היה במקרה של מכרזי מחיר למשתכן במודיעין.

מהגרס העיר מודיעין, צחי כץ, מציין כי ההליך התכנוני הבא היה פרסום הוראות מרחיבות, אלא שהיזמים שזכו במגרשים החלו לערוך את תוכניותיהם לפני אישור התוכנית המרחיבת. כך נוצר מצב שבו לאחר שהתפרסמה התוכנית ואושרה – נטו רפו קלפי התכנון.

כץ אומר כי העיכובים נעוצים בשיווק הפזו של הקרקעות על ידי המדינה. לדבריו, "מטה הדיור הוציא את המגרשים לשיווק ללא תב"ע (תוכנית בניין עיר, שמאשרת הקמת בנייני מגורים בשטח; ה"ח) בתוקף. כך שתוצאות המכרזים פורסמו כשבועיים לפני שהי תוכנית נכנסה לתוקף."

במקרה של חברת דונה, כץ מציין כי במקור תוכננו כפי רויקט מקומות חניה עיליים, בעוד שהתוכנית דרשה מקומות חניה תת-קרקעיים. בהמשך התברר שהחניה התת-קרקעית חייבה שינויים בקווי הבניין, וכתוצאה מכך חייבה שינויים בתוכנית בניין עיר. ההסכם שערכו הקבלנים עם המדינה אסר עליהם לבקש שינוי תוכנית בניין עיר, ולכן העירייה יז



ראש מטה הדיור הלאומי, זאב בילסקי צילום: תומר אפלבוים

מנכ"ל חברה שזכתה במכרז לבניית דירות: "העיכוב באישורים גורם נזק. אני מעסיק עובדים ויש לי ציוד שמוכן לשימוש. איש לא משלם לי בינתיים"

מה את השינוי. קיימת במקומות אחרים, נמסר מהמטה.

מעירית מודיעין נמסר: "כל חברה שמגישה תוכניות כנדי רש מקבלת היתר בנייה על פי לוחות הזמנים שנקבעו בחוק. אגף ההנדסה של העירייה מקי פיר לוודא שדייר ייכנס לבייתו החדש לאחר שעבר את כל הבחינות וההיתרים על פי חוק. הוועדה המקומית מלווה את היזמים באופן אישי בכל דרך על מנת לקדם את הבנייה, אך יחד עם זאת, מכיוון שמדובר בר דיור למשתכן, לא נאפשר בנייה בסטנדרט נמוך ממה שניבנה עד היום בעיר.

"לעניין קבלת היתרי הבנייה: אגף ההנדסה נמצא בתהליך לקידום היתרי בנייה מול היוזמים העתידיים לבנות בשכונת מורשת. כניסת מערכת רישוי ומין לחוק יוצרת קשיים שונים בהכנתם של המתכננים וגורדת דחיות לקבל מהמערכת בשל אי-עמידה בתנאי על פי חוק.

"שיווק המגרשים היה בחודר-שים מארס, יולי ואוגוסט 2017, עוד בטרם אושרה התב"ע לתוכנית והנחיות מרחיבות, כפי שדורש החוק. עד כה מתוך 39 מתחמים הוגשו 22 בקשות פרויקט מחיר למשתכן במודיעין. ככיר במטה הדיור אמר כי "האחראי לפיתוח השטח היא החברה הכלכלית של מודיעין, ועבודות הפיתוח במקום עומדות בלוח הזמנים. ההתערבות של מטה הדיור אינה הריגה, ומת-

מה את השינוי. קיימת במקומות אחרים, נמסר מהמטה. מעירית מודיעין נמסר: "כל חברה שמגישה תוכניות כנדי רש מקבלת היתר בנייה על פי לוחות הזמנים שנקבעו בחוק. אגף ההנדסה של העירייה מקי פיר לוודא שדייר ייכנס לבייתו החדש לאחר שעבר את כל הבחינות וההיתרים על פי חוק. הוועדה המקומית מלווה את היזמים באופן אישי בכל דרך על מנת לקדם את הבנייה, אך יחד עם זאת, מכיוון שמדובר בר דיור למשתכן, לא נאפשר בנייה בסטנדרט נמוך ממה שניבנה עד היום בעיר.

משתתפי הגרלות מחיר למשתכן במודיעין אינם מוכי גורל. הזוכים בהגרלה אמורים לשלם כ-1.1 מיליון שקל תמורת דירת 4 חדרים, הנמכרת בעיר כ-2 מיליון שקל ויותר. אלא שההמתנה הממושכת למי פתח, שבמהלכה הם נאלצים לשלם במקביל תשלומי שכר דירה ומשכנתא, עשויה לבלוע יותר ממחצית ההנחה לה זכו. גם היזמים, שאמורים לבנות את הדירות עבור הזכאים, מרגישים שמשאביהם מיילדרלים והולכים.

"הוועדה המקומית מלווה את היזמים"

בילסקי סירב להתייחס לפי גישה ולנסיבות שבקבוצתיהן החליט להגביר את המעקב אחר פרויקט מחיר למשתכן במודיעין. עין: בכיר במטה הדיור אמר כי "האחראי לפיתוח השטח היא החברה הכלכלית של מודיעין, ועבודות הפיתוח במקום עומדות בלוח הזמנים. ההתערבות של מטה הדיור אינה הריגה, ומת-