

התכנון יעבור מהפך, קרקעות יופשרו - אך לא בטוח שהציבור ינהר לדידות ביו"ש

הכרזת הנשיא טראמפ על "תוכנית המאה" והודעת ראש הממשלה בנימין נתניהו על הכוונה לספח יישובים מעבר לקו הירוק, הולידו אינספור סוגיות שעומדות להשתנות בתחומי הבנייה והמקרקעין באזורים הללו, ולהשפיע על חיי היומיום של מאות אלפים • "גלובס" עושה סדר

מאת אריק מירובסקי

המהלך הענק לסיפוח היישובים ביהודה ושומרון טומן בחובו מהפכה בתחום המקרקעין מעבר לקו הירוק. במצב הנוכחי המיפוי הרשמי של המרכז למיפוי ישראל אינו כולל גושים וחלקות של קרקעות שנמצאות בתחום הקו הירוק - כל המידע קיים ומנוהל משרד המינהל האזרחי, שבראשו תא"ל רסאן עליאן, והחטיבה להתיישבות. וזאת בשונה לגמרי מכל המקובל ביתר חלקי המדינה. הליכי התכנון והבנייה, קביעת גבולות היישובים ואפילו מעמד הקניין שונים מעבר לקו הירוק, כך שההתנהלות העתידית באותם המקומות תשתנה לגמרי.

גורמי נדל"ן שפועלים מעבר לקו הירוק עדיין מהססים מלומר מה לדעתם יקרה, והתשובות המתקבלות על השאלות שעולות ממהלך הסיפוח הצפוי בתחום המקרקעין אינן החלטיות. עם זאת מוסכם על הכל, שהטמעת השיטה הנהוגה כיום בהתנהלויות לתוך המערכת החוקית והנהולית של מדינת ישראל תיארך זמן רב. כדי לעשות סדר בשאלות הרבות שעולות ממהלך הסיפוח פנינו ליעקב ניצן מרובי קפיטל, שניהל את תחום הנדל"ן בהראל ומכהן כיו"ר ועד היישוב שילה במועצה האזורית בנימין, מנכ"ל דרא שיווק נדל"ן, דרור אוהב ציון, ויו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי.

האם אחרי הסיפוח יהיה קל יותר לבנות בהתנהלויות?

התוכנית מדברת על תיחום שטח מסביב לשטחי היישובים הקיימים, ועל פיתוחם במשך ארבע השנים הקרובות. זה עשוי לתת אור ירוק לבנייה נרחבת יחסית. עניין נוסף הוא הלחץ הבינלאומי, שעד כה מנע לא מעט בנייה חדשה. האמריקאים עתידים לספוג חלק גדול מאותו לחץ, מה שיאפשר לשחרר תוכניות ופרויקטים שנתקעו במהלך השנים במגירה.

האם הליך רכישת דירה מעבר לקו הירוק יהיה נוח יותר?

גם כיום עסקאות באזורים אלה מדווחות לשלטונות המס, ולא יהיה מבחינה זו שום שינוי. מה ששונה הוא זהות הגופים שמולם צריכים הרוכשים והמוכרים להתנהל, והוא הטאבו, שבו רשומות זכויות הקניין על נכסים בישראל. כיום זכויות הקניין בקרקעות מתנהלות מול החטיבה להתיישבות, שמתנהלת בדומה לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בשטחי הקו הירוק, ועוסקת ברישום הזכויות הקנייניות על הקרקעות. ואולם חלק גדול מהפרויקטים ביו"ש



ראש המינהל האזרחי, תא"ל רסאן עליאן



ראש מינהל התכנון, דלית זילבר



היישוב אפרת שבגוש עציון. מי יעמוד בראש ועדות התכנון שיקומו מעבר לקו הירוק

צילום: ריטרס

מתממשים, ולא מאמינים בשינויים ביקושים ומחירים לנכסים בהתנהלויות בטוחה הקרוב. לטענתם התוכנית לא תשנה את עמדתם של רוב הישראלים כלפי מגורים מעבר לקו הירוק, מה גם שנכון לעכשיו אין המדובר על תהליך שלום, שמקרב את ישראל והפלסטינים להסכם. כך שבסופו של דבר קשה להאמין שתיווצר נהירה ליישובים, אליהם הישראלים לא נהרו במשך למעלה מ-50 שנה. מה שכן עשוי להתקיים זה סוג של ביקושים ספקולטיביים מצד אנשים שכן סבורים שמחירי הנכסים בשטחים זולים, ועם הזמן הם יעלו מאוד. מצד שני, ספקולנטים שרכשו בעבר נכסים בהתנהלויות, מתוך תקווה להתעשר מפיצויים שיתקבלו בתרחיש של פינוי, יכולים בשלב זה לשכוח מה"בוננזה". זאת היות ופינוי התנהלויות נראה בשלב זה כתוכנית שירדה מסדר היום.

האם הבנייה מעבר לקו הירוק תהיה בטיחותית יותר?

כיום חוקי העבודה לא חלים על היישובים שמעבר לקו הירוק, דבר שמביא לכך שתאונות עבודה לא נחקרות באזורים אלה. המצב הזה ישתנה לחלוטין עם מהלך הסיפוח, כך שקבלנים שכיום מרגישים שהם יכולים לעבוד בשטח, מבלי חשש שפקחי משרד העבודה יגיעו לביקורות, יאלצו לשנות את ההתנהלות שהם, ואולי הרבר יביא לבנייה בטיחותית יותר גם מעבר לקו הירוק. ●

לקו הירוק, תפקידו ישתנה וסביר שמעמדו של המינהל האזרחי יוסב ליחידת סמך.

כיצד ניתן יהיה להעביר תוכניות ביישובים השונים?

התכנון ביו"ש נעשה כיום דרך המחלקות התכנוניות של המועצות האזוריות והמינהל האזרחי. במילים אחרות אין ועדות לתכנון לבנייה, כמו שמקובל ביתר חלקי ישראל תחת מינהל התכנון שפועל בתוך משרד האוצר, ובראשו דלית זילבר. סביר שהוועדות שבתוך המועצות יהפכו לוועדות מקומיות לתכנון ולבנייה וצריך יהיה להקים ועדה מחוזית אחת או יותר, על מנת לעבוד על תכנון מתארי, שכיום נסגר אף הוא במסגרת המועצות האזוריות. עם הקמת ועדה מחוזית, היישובים במחוז כולו יצטרכו לעבור תהליך של תכנון מתארי, שאולי תלווה בהליכי רה"פ רצליה, על מנת לסנכרן בין מערך הגושים וחלקות כנהוג בישראל.

האם מחירי הדירות ביו"ש יעלו?

נכון לעכשיו הדעות חלוקות. יש שטוענים, כי גושי ההתיישבות הגדולים ביו"ש יתחילו לקוץ פערי מחירים שקיימים בין יישובים בתוך הקו הירוק, ליישובים מיו"ש. אותם אלה גם מזכירים, כי במשך זמן רב הבנייה בשטחים נעשית במנות קטנות וסובלת מדי פעם מהקפאות עקב לחצים בינלאומיים. אחרים לא רואים את הדברים

מוגדרים כ"בר רשות", שהינו סטטוס חוקי קנייני חלש יחסית (זכויות בעלות הן הסטטוס החזק ביותר, ואחריהן באות זכויות חכירה מול רמ"י). רבים מהקבלנים היום שולחים את הרוכש לחתום על הסכם ברשות אל מול החטיבה להתיישבות ומוכרים להם רק את שירותי הבנייה, מה שמרתיע חלק מהרוכשים וגם יוצר סיבוך בקבלת מימון ומשכנתאות מול הבנקים. אחרי מהלך הסיפוח, הסטטוס צפוי להשתנות ואז כל תהליך הרכישה יהיה פשוט יותר ויידמה לרכישה נדל"ן בתוך הקו הירוק. סביר מאוד להניח, שזה יפיג גם את חששות הבנקים למשכנתאות. ועם זאת שאלות כמו, אם רמ"י תכנס בנעלי החטיבה להתיישבות, או שזו תמשיך לפעול כגוף החלופי לרמ"י מעבר לקו הירוק, והאם סטטוס הרוכשים יעלה מבר רשות לחוכר, לא יכולות לקבל תשובה ברורה בשלב כה מקרמי של סטטוס הסיפוח.

מה יהיה תפקידו של המינהל האזרחי בתחום המקרקעין באזור?

כאמור מי שמנהל כיום את התחום הוא המינהל האזרחי שבראשו עומד תא"ל רסאן עליאן. ככלל המדינה לא ממחרת לבטל גופים שמבוססים בשטח, ונכון לעכשיו לא בטוח שגופים אלה שפועלים מעבר לקו הירוק, ובראשם המינהל האזרחי בדרך לסיים את חייהם. עם זאת ברור שבתרחיש של סיפוח שבו חוק התכנון והבנייה יחול על כל היישובים מעבר

עד כה נעצרו תוכניות רבות לבנייה מעבר לקו הירוק בשל לחצים שונים. כעת האמריקאים עתידים לספוג חלק גדול מהלחץ, מה שיאפשר לשחרר תוכניות ופרויקטים שנתקעו במהלך השנים במגירה

חלק מהפרויקטים ביו"ש מוגדרים בזכויות הקניין כ"ברי רשות" - הגדרה חלשה יותר חוקית, וקניינית מזכויות בעלות, מה שמרתיע רוכשים וגם יוצר סיבוך מול בנקים למשכנתאות - והמצב הזה צפוי להשתנות