

עו"ד על נדל"ן - משרד עורכי דין צבי שוב :: עו"ד על נדל"ן – משרד עורכי דין צבי שוב

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



עדכון On-Line

מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)

Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)

טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

גרסאת הדפסה 

תיקון 3 א לתמ"א 38 הנוגע לשינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש פורסם ברשומות

מאת עוה"ד צבי שוב ויפעת בן אריה

בהמשך לעדכון בניוזלטר החודשי האחרון (עלון מס' 88) בדבר החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה לאשר את תיקון 3 א' לתמ"א 38 הנוגע לשינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש*, **הרינו לעדכן כי אתמול (13.12.16) תיקון 3 א' לעיל, פורסם ברשומות (ילקוט פרסומים מס' 7400).**

נציין כי הפרסום ברשומות הנ"ל מתייחס לאישורי תכניות ארציות נוספות לרבות תת"ל.

תשומת הלב, כי על אף שאישור פורסם ברשומות נוסח התיקון האמור כפוף עדיין לאישור ממשלה.

* לשם הנוחות נחזור על עיקרי התיקון:

בהתאם להחלטת המועצה הארצית במסגרת עסקאות במסלול הריסה ובניה מחדש (תמ"א 38/א), חישוב הזכויות בבניין שיבנה יעשה על בסיס המבנה שהיה בנוי בשטח ובאופן מדורג לגובה הבניין שהיה בנוי בפועל (להבדיל מהזכויות המוענקות מכוח התכניות החלות בשטח גם אם לא מומשו בפועל), כך שתינתן תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני 4 קומות ומעלה, תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני 3 קומות, תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני 2 קומות ותוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני קומה אחת.

בנוסף, התיקון החדש מאפשר ככל שבבניין שנהרס הייתה קומת עמודים מפולשת (שאין בה בינוי של 50% לפחות) להביא קומה זו במניין

הקומות הקיימות לצורך חישוב מספר הקומות הנוספות שניתן להוסיף לבניין. לחילופין יכול מבקש ההיתר לבחור שלא להביאה במניין הקומות ובמקום זאת להשלים בנייתה באופן שתהא קומה שלמה.

תכלית החלטת המועצה הינה כנטען ליצור "וודאות" בקרב הדיירים והיזמים ביחס לזכויות אותן יוכלו לקבל, ומשכך לכאורה אמורה לעודד קידום של פרויקטים אלו. יחד עם זאת יתכן שדווקא בפריפריה, בערים בהן נדרש חיזוק מהחשש לרעידות אדמה, לא יהיה די בהיקף הזכויות הניתן לבניינים של עד 2 קומות (תוספת של 1.5 קומות לבניינים של קומה אחת ותוספת של 2.5 קומות לבניינים מעל 2 קומות) כדי להוות "תמריץ כלכלי" מספיק בכדי לבצע פרויקטים אלו שעניינם הריסת הבניין ובניית בנין חדש במקומם.

בכל מקרה יש לשים לב כי הזכויות מכוח החלטת המועצה תלויות בשיקול דעתן של הועדות המקומיות כך שאין מדובר בזכויות מוקנות ולכן ניתן לומר שגם אם החלטת המועצה יצרה וודאות הרי שזו אינה "סופית".