

מהי תם"א 38?

התוכנית בעודה לחודק מבנים ישנים שלולים לקרים בעת רעדת אדמה קשה. על פי התוכנית כל המבנים שבנו עד 1980 יכולים לעבריו ויזוק כה שימונן על ידי קבלת דוחות בנייה נוספת יידר לבניין. לפי הערכת המדינה, עשרות אלפי מבנים עומדים בקריטריון זה

הבנייה ברוח עין חרוד בת"א (ימיון) וברחוב צאלון ברמת השרון. הבניה על הגג מנעה תם"א 38

לשותפה של בדירה. אם הם רוצים להיות שותפים, ישיתפו גם בתשלומי הארנוי נה", אומר פרסקי. בתגובה למינויו של פרסקי השיבה לו ורד אלפינרסקל, המנהלת את המחלקה המקצועית למקרעין וקבלנים ברשות המסים, כי "בסייעתך שאותה אתה מתאר מ寶עת עסקת חלי פון – מכירת דירות חדשות וקבלת דירות מגורים חדשות. מנותנים שאנו מקבלים עסקאות ברמת השרון כראיות מבחינה כלכלית (ואף יותר מכך לאור תיקון 3 לתמ"א), אין סיבה לקבוע פטורים נוספים פיס". בשורה והתחילה, האפליה של בעלי דירות הגג בעניין הפטור מלהם תותר את הבניין לא מהוק.

בתל אביב המצב אף חמור יותר מה ברמת השרון: עיריות תל אביב אינה מאפשרת לבניינים שבהם נבנו במהלך השנים האחרונות על הגג או קומות מלאות מעבר לתק"ע לבנות בהתאם לצוות הבנייה המתאפשרות כיום מוקוף תם"א 38. לרבי איל אוכמן, יום תם"א וו"ד איגוד חברות התק"א, "בנייהים בתל אביב שביהם בננו במהלך השנים האחרונות על הגג או אפילו קומה נוספת, גם אם זה קרה לפני עשרות שנים, נשלה מדיריית הבנייה האפשרות לבנייה בהתאם לצוות תם"א", הוא אומר.

"לחת קומה אחת ליזם זה לא כלכלי"

"בעבר טענה העירייה שאין לה אפשרות רות לתות וقوות בנייה, וזה היה נכון בתחום גדול מהמרקם. היום התשובה הוא כבר לא רלוונטי, מכיוון שנינתן לפ' תם"א 38 תיקון 3 לבנות 2.5 קומות בכל מגרש", אמר איל אוכמן, כך למשל, ברחוב עין חרוד 12 בתל אביב בנו עם השנים נוספת רוחיקט בתנאי שהדריה של תוהיה דירת גורמים ממשדי המשלה הרלוונטיים לעניין, משרד הפנים והממשלה, שלא מותירה ספק. המדינה רואה בביטול הפרויקט לבניין שבו דירות גג פעילות מכרית דירת הגג הישנה לקלון ובנייה מהן של דירה חדשה במקומה. ככלומר, עסקה שתחייב את הצדדים בתשלוט מכך זכויות של קומה אחת לתות ליום, וזה לא כלכלי. נוכח העובדה והlöקה מהם את הזכויות מהתמ"א".

לרביין, "לעירייה יש אפשרות להפוך עיל שיקול דעת בוכויות לפ' תיקון 3 וכרך השבון שהוא תעשה, אבל היא לא מעיר ניינית ובכך מבטלת תא וקומות של אלף בעלי דירות בתל אביב לחוק את ביתם". גם קארון חרס-ברונוו, המלווה פרויקטים של תם"א 38, טוענת כי העירייה החמירה את המדריניות מול דיררי בתים שביהם יש בנייה על הגג.

מעירית תל אביב נמסר בתגובה: "הוואודה המקומית מאשרת תוספות בנייה בהתאם למדריניות שבעה הוועדה, גם אם קיימת בנייה על הגג וגם אם לאו, כל עוד הבנייה תואמת את הדרישות והגבוה שאישרה הוועדה. הצעה למדריניות לתיקון 3 תובא לדין בוועדה המקומית, כולל המלצה על תוספת בנייה גם לבניינים שביהם קיימת בנייה על הגג". משרות המסים נmersה: "כעדי קרוון, הפטור בעסקאות תם"א ניתן במקרה שבו הוא יידר מושך לגור באזונה דירה ממש שבאה התגורר לפני העסקה. בהכרח, דירות גג טרם ביצעו התם"א כבר אינה דירות גג לאחר הבנייה בעקבות התם"א".



בנייה על הגג? תשכחו תם"א 38

התרגיל נגד חיזוק מבנים

בעוד שפיקוד העורף מקיים השבוע תרג'il ענק נגד רעידת אדמה, מתברר כי הרשויות הופכות את תוכנית תם"א 38 לבളתי אפשרית לבניינים שבהם דירות או קומות על הגג

חולת קומה אחת ליזם זה לא כלכלי

רעות הגג, מספר כי הסכימים לביצוע הפרויקט בתנאי שהדריה של תוהיה דירת גג גם לאחר התוספה. מכיוון שמדובר באורו שכו ביקוש גדול לדירות העסקה תשתלים לקלון,อลם לפרשקי היא משתמשת תשתלים. להיפך מכתבים ארוכה בינו לבניין גורמים ממשדי המשלה הרלוונטיים לעניין, משרד הפנים ורשויות המסים, שלא מותירה ספק. המדינה רואה בביטול הפרויקט לבניין שבו דירות גג פעילות מכרית דירת הגג הישנה לקלון ובנייה מהן של דירה חדשה במקומה. ככלומר, עסקה שתחייב את הצדדים בתשלוט מהן זכויות של קומה אחת לתות ליום, וזה לא כלכלי. נוכח העובדה והlöקה מהם את הזכויות מהתמ"א".

על שיקול דעת בוכויות לפ' תיקון 3 וכרך השבון שהוא תעשה, אבל היא לא מעיר ניינית ובכך מבטלת תא וקומות של אלף בעלי דירות בתל אביב לחוק את ביתם".

גם קארון חרס-ברונוו, המלווה פרויקטים של תם"א 38, טוענת כי העירייה החמירה את המדריניות מול דיררי בתים שביהם יש בנייה על הגג.

הוואודה המקומית מאשרת תוספות בנייה בהתאם למדריניות שבעה הוועדה, גם אם קיימת בנייה על הגג וגם אם לאו, כל עוד הבנייה תואמת את הדרישות והגבוה שאישרה הוועדה. הצעה למדריניות לתיקון 3 תובא לדין בוועדה המקומית, כולל המלצה על תוספת בנייה גם לבניינים שביהם קיימת בנייה על הגג". משרות המסים נmersה: "כעדי קרוון, הפטור בעסקאות תם"א ניתן במקרה שבו הוא יידר מושך לגור באזונה דירה ממש שבאה התגורר לפני העסקה. בהכרח, דירות גג טרם ביצעו התם"א כבר אינה דירות גג לאחר הבנייה בעקבות התם"א".

כשל נוסף בתמ"א

לחת מענקים כספיים לחיזוק מבני משרדים

כלכלית. אם במרכו תל אביב ניתן להציג רוחה בפרויקט כהה בכספי רב, הרי שמהוז למכרו תל אביב שצ'ריך ממש עלייה את הדעת עכשווי".

כך אמר עופר אגאל, סמנכ"ל פיבי תוח עסקים לבניין 38, מטענים כספיים בכניינים אלה. "דק מענקים כספיים או תוספות בנייה הרבה יתר דרמות משורדים של יותר משתי קומות ושותה בניין של 400 מ"ר, אולם אגאל אומר כי יש קונצנזוס בקשר יקאב אגאל. כי פרויקטים בתחום זה לא כראים כי בפועל את ביצוע היוזק והמבנה. בנוסף, בעייתי תל אביב כלל לא מסרים תוכניות בנייה בבניינים שבהם דירות גג, זאת תוך התעלמות מהתיקון האחרון לתוכניות שאפשרו בנייה ותשפט של 2.5 קומות לבניין (תיקון 3). בירת

נדלויסט

המודינה רוצה להפוך לשותפה של בדירה

שירות אלפי מבנים שנמצאים בסכונות קרוופה במקורה של רעדת אדמה משמעה לון ברמת השרון מוגדים זאת פ' פרסקי לא מותירה ספק. המדינה רואה בביטול הפרויקט לבניין בן שלוש הקומות החליטו יחד על ביצוע פרויקט תם"א 38. התוכנית שקידמו לבניין כוללת תוספה של שתי מנות שטמי החוק לעשות, קומות מים רק 375 מבנים נמצאים כרגע בהליך אישור של פרויקטים לחיזוק במסגר זה. בධיקת "כלכליט" מעלה כי המדינה ורשות מקומיות ממשיכות להערים קשיים גורולים על אלה שבקשים לבצע ויוזק לבניה שלם לפי התוכנית שהמדינה עצמה קבעה.

תוכנית תם"א 38 מאפשרת קבלת פטור מפטש שכח על התוספות שיקבלו הרויריים דוחותים לבניין,อลם רשות המסים לא מכירה בפטור זה כאשר על גג הבניין נבנו דירות או דירות. ככל מר, בכל מקרה שבו מוצע תם"א 38 לבניין שבו דירות על הגג, ובכלל דירות הגג מגיעים להסכם עם הרויריים והקבב'ן. כל כי הם קבלו את דירות הגג החדשות שייבנו בו, והוא בכך רשות המסים עסקת נדל"ן רגילה שיש לשלם עליה מס מלא. אילוץ בעיל דירת הגג לחוזיא כס' מכיסו, בנייגוד ליתר בעיל דירות לבניין, מנגע בפועל את ביצוע היוזק והמבנה.

בנוסף, בעייתי תל אביב כלל לא מסרים תוכניות בנייה בבניינים שבהם דירות גג, זאת תוך התעלמות מהתיקון האחרון לתוכניות שאפשרו בנייה ותשפט של 2.5 קומות לבניין (תיקון 3). בירת

שי פאוונר

ספר הבניינים הישנים שהוקו במסגרת תר

כנית המתאר הארציות תם"א 38 כארץ מסת'

כמ' ב-90 בלבד, מתוך

שירות אלפי מבנים שנמצאים בסכונות קרוופה במקורה של רעדת אדמה משמעה

תית. בעוד שפיקוד העורף מקיים מוקדים השבויים במקורה של רעדת אדמה

ביהיפה נרחב, מתברר כי לפי משרד הפ

נים רק 375 מבנים נמצאים כרגע במסגר זה.

בדיקת "כלכליט" מעלה כי המדינה ורשות מקומיות ממשיכות להערים קשיים גורולים על אלה שבקשים לבצע ויוזק

לבניה שלם לפי התוכנית שהמדינה עצמה קבעה.

תוכנית תם"א 38 מאפשרת קבלת פטור מפטש שכח על התוספות שיקבלו הרויריים דוחותים לבניין,อลם רשות המסים לא מכירה בפטור זה כאשר על גג הבניין נבנו דירות או דירות. ככל מר, בכל מקרה שבו מוצע תם"א 38 לבניין שבו דירות על הגג, ובכלל דירות הגג מגיעים להסכם עם הרויריים והקבב'ן. כל כי הם קבלו את דירות הגג החדשות שייבנו בו, והוא בכך רשות המסים עסקת נדל"ן רגילה שיש לשלם עליה מס מלא. אילוץ בעיל דירת הגג לחוזיא כס' מכיסו, בנייגוד ליתר בעיל דירות לבניין, מנגע בפועל את ביצוע היוזק והמבנה.

בנוסף, בעייתי תל אביב כלל לא

מסרים תוכניות בנייה בבניינים שבהם

דירות גג, זאת תוך התעלמות מהתיקון

האחרון לתוכניות שאפשרו בנייה ותשפט

פ' של 2.5 קומות לבניין (תיקון 3). בירת