

אינטרנט | ynet | בעלי מקצוע | קניות

הפשו אתרים

כלכלה &lt; נדלן &lt; חדשות הנדל"ן

# real estate נדל"ן



עיצוב ותכנון הבית • קנייה, מכירה, השכרה • בית ישראלי • חדשות הנדל"ן • אדריכלי החלומות • מחאת האוהלים • מחירון שיפוצים • מחירון דירות

## אושר: תוספת של עד 2.5 קומות בתמ"א 38

עכשיו זה רשמי: תמ"א 38 יותר משתלמת לקבלנים. הממשלה אישרה היום את התיקון ה-3 לתוכנית הממשלתית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. המשמעות: ניתן יהיה להוסיף בסך הכול עד 2.5 קומות בגין חיזוק מבנים ישנים במקום הוספת קומה אחת

הילה ציאון

עדכון אחרון: 16:03, 20.05.12

Recommend &lt; 56

צעד נוסף בדרך למיגון מפני רעידות אדמה? כשבועיים וחצי לאחר שהמועצה הארצית לתכנון ובנייה המליצה לאשר את תיקון 3 לתמ"א 38 (תוכנית הממשלה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה), אישרה היום (א') הממשלה באופן סופי את התיקון השלישי, שייכנס לתוקף לאחר שיפורסם ברשומות.

כתבות נוספות על תמ"א 38 בערוץ הנדל"ן:

- רעידת האדמה - התראה אחרונה לתמ"א 38?
- בדרך לתיקון תמ"א 38: תוספת של 2.5 קומות
- סיבוב שלישי לתמ"א 38: לא ברור אם זה יעזור



תוכנית לתמ"א 38 בקריית אונג. התיקון השלישי אושר סופית צילום: החברה הישראלית להשבחת מבנים

במסגרת התיקון השלישי לתמ"א 38, ניתן יהיה להוסיף עד 2.5 קומות בגין חיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה, זאת במקום הוספת קומה אחת בלבד עד כה. כמו כן, ניתן יהיה לקבל זכויות בנייה במגרש אחר בתמורה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, שנמצאים במקום שבו ערך הקרקע נמוך.

תיקון זה מהווה תמריץ נוסף לקבלנים להתקשר בעסקאות לתמ"א 38 וגם לאנשים פרטיים שמעוניינים לצאת ביוזמות כאלה בעצמם. במשרד הפנים אמרים כי התיקון ייצור עידוד הריסת מבנים ישנים באמצעות מתן אפשרות לחריגה מקווי הבניין, ואישור ניצול כל זכויות הבנייה בקרקע בהתאם לתוכניות מאושרות, שחלות במקום וטרם מומשו.

### "התיקון יביא להגדלת היצע הדירות באזורי הביקוש"

אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אמר בתגובה להחלטת הממשלה כי "לתיקון 3 לתמ"א 38 שתי השפעות ישירות שיכולות להוות בשורה לזוגות צעירים למעמד הבינוני בכל רחבי הארץ". לדבריו, "התיקון יביא להגדלת היצע יחידות הדיור במרכז הארץ ובאזורי הביקוש - ומכאן להקלה בלחצי הביקוש באותם אזורים".

עוד אמר כי "לצערי, אין די בתמ"א 38 כדי לשחרר את הפקק ולהביא לירידות מחירים, אך בצירוף צעדים מתבקשים נוספים ניתן יהיה להביא גם לירידות מחירים". בנוסף, אמר דנוס, התיקון הופך את נושא התמ"א לכלכלי עבור יזמים

גם בערים מרוחקות יותר ממרכז הארץ, והוא יאפשר לחדש את מרכזי הערים ולהציע בכך פתרונות דיור לצעירים באותן ערים.

"היום רכישת דירה חדשה במרכזי הערים כמעט בלתי אפשרית, והזוגות הצעירים מרחיקים לשכונות החדשות העוטפות את הערים. תמ"א 38 תאפשר שינוי בגישה והקלה משמעותית, כאשר ניתן יהיה להסדר עם רכב אחד, למשל, או להשתמש בתחבורה הציבורית וכדומה", הוסיף.

בהתאחדות בוני הארץ גם בירכו על ההחלטה. לדברי איציק אמסלם, סגן נשיא ההתאחדות "ההתאחדות הרועה את עמדתה המכושפת רפיו חובר ושמיחה

חדשות

דעות

ספורט

כלכלה

צרכנות

תרבות

מחשבים

בריאות+

יבנה

פרסם כאן

יורק בוא לגלות  
ההסתבכת

ניו יורק

זי אחריו הולך  
יבך אותך בגדול  
רטטים >>

גנדרט הבטיחות  
בוה לרכב:



הממעצה הארצית לתכנון ובנייה. ההחלטה שהתקבלה מאוזנת ומקדמת את הכדאיות הכלכלית בקידום פרויקטים של תמ"א 38".

חמי שאול, מנכ"ל חברת קרסו מבנים 38, ציין כי "אנחנו מברכים את החלטת הממשלה, אך צריך לזכור שיישום התוכנית תלוי ברשויות המקומיות. אנחנו מקווים שהרשויות אכן יאמצו את החלטת הממשלה ויאפשרו קידום מספר רב של פרויקטים. אין ספק שההחלטה תאפשר לחזור לאותם פרויקטים שנפסלו בעבר בשל אי כדאיות כלכלית".

### אבל האם התיקון השלישי מספיק?

התיקון השלישי לתוכנית הממשלתית אשר כשבע וחצי לאחר שהתרחשה רעידת אדמה בדרגת 5.3 בסולם ריכטר, שהוגדרה כאחת החזקות שהורגשו בישראל ב-20 השנים האחרונות. מומחי נדל"ן טענו בעקבות רעידת האדמה כי יש לראות בה קריאה אחרונה של אמא טבע, שבאה להזכיר לנו את החובה הלאומית בחיזוק הבתים בהם מרביתנו מתגוררים.

למרות זאת, חלק ממומחי הנדל"ן סבורים כי התיקון אינו מספיק. בחיבה 38 - התאגיד הישראלי להתחדשות עירונית אמר היום ל-ynet כי תיקון 3 לא נתן מענה לבעיות שמנצח בשטח, וכי נדרשת פעילות יזומה של הרשויות להכנה לקראת תיקון מספר 4 - שכלול מענה לפרפריה.

תיקון 3 מאפשר לנייד את זכויות הבנייה למגרש אחר בתחומי אותה רשות מקומית. אולם לדברי עו"ד שרית עמור-אריה, שותפה-מנהלת בתאגיד, התיקון אינו נתן מענה לכ-400 אלף מבנים רעועים בפרפריה ואף לא באזורים מוחלשים בערים במרכז הארץ.

עו"ד אלינור הלפגוט, גם היא שותפה-מנהלת בתאגיד, הוסיפה כי תיקון 3 ייתן זריקת עידוד לבנייה במסגרת תמ"א בעיקר בערים שאין בהן תוכניות בניין עיר (תב"ע), שיזמו הרשויות המקומיות אשר לקחו את תמ"א 38 למסלול מהיר ועיל יותר. עו"ד טליה חדד, שותפה-מנהלת בחיבה 38, אומרת כי לחיזוק מבנים בפרפריה, בדיוק באותם אזורים שבהם קיימת סכנה ממשית לרעידת אדמה, נדרש כסף ציבורי.

### "יהיה צורך במחשבה נוספת"

גם עופר אנגל, מנהל פיתוח עסקי בחברת הנדל"ן אנגליאנוסט 38, התייחס לנושא. "עם התיקון, ערים כגון חולון, בת ים, נתניה, חיפה, ואפילו דרום ומזרח תל-אביב הופכות אטרקטיביות ביותר לתמ"א 38 עבור היזמים, ואין ספק שאנו צפויים לראות עסקאות מעניינות בתחום", אמר. יחד עם זאת, הוסיף כי "לערים שבהן חיזוק המבנים הוא קריטי כגון בית שאן, עפולה וכדומה לא נמצא עדיין פתרון במסגרת התיקון החדש, ויהיה צורך במחשבה נוספת לפתירת בעיית הכדאיות הכלכלית באזורים אלו".

השמאי ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת השמאים, אמר כי לדעתו גם 2.5 קומות לא יתנו את הפתרון המיוחל. לדבריו, אם הממשלה רוצה לעודד הריסת מבנה קיים ובניית מבנים חדשים תחתם (שזה רעיון חיובי ופתרון אמיתי לבעיה) - אז מדובר במעין פינו-בינו. לפיכך, הזכויות המתקבלות כתוצאה מהמהלך צריכות להיות משמעתית גבוהות יותר. כלומר זכות להקמת 3 יחידות דיור על כל יחידת דיור שנהרסת - גם אם המשמעות היא שתוספת הקומות כתוצאה מכך תהיה יותר משלוש קומות.

כפי שפורסם ב-ynet, כבר בשלב ההמלצה לאישור תיקון מספר 3 מומחי נדל"ן נוספים לא היו בטוחים באשר לשלמות התיקון. כך, למשל, עו"ד גיא פרבמן, המתמחה בתחום תמ"א 38 ומלווה מעל 250 פרויקטים של תמ"א 38 ברחבי הארץ, אמר כי לטעמו, "היו צריכים לבוא ולקבוע ערים נקודתיות כמו טבריה, צפת, בית שאן ועכו, שבהן יש צפי מיוחד לרעידת אדמה, ולאפשר שם הוספת



- יהדות
- תיירות
- רכב
- אוכל
- יחסים
- רכילות
- וידאו
- HOT
- כלכליסט
- משחקים
- mynet
- קהילות
- אנציקלופדיה
- אינדקס
- אנשים
- לימודים
- דרושים
- קניות
- חופשה
- vodחינם
- Win Win
- המקצוענים
- BigDeal

דאר RD140 מבית S. לנסיעת הדגמה < כאן >

### E - הסוף ורידים ברגליים



פאות מומחים יפול במחלות ידים elaser.co

### צה להגריל טיסים? עלטון!



זו לייק לפעלטון ייסבוק והרשמו pealt

### דמנות של פעם יזים!



קע מופשרת חיר של קרקע זלאית רטים <<

### תור ליקויי בניה טיבויות

- בדיק בית
- בדיקת ליקויי בניה
- ביקורת מבנים
- אינור וטיבויות
- פריסה ארצית

קורת מבנה לדירות נ/אחרי רכישת עת מחיר <<

קישורים מומנים

- קורס רשיון תיווך בראשל"צ
- קורס מקיף הכולל לימוד תרגול ואימון להצלחה בעולם התיווך והנדל"ן, הכנס! www.nadlanhome.com
- שינבר-מימוש תמ"א 38
- חיזוק ושיפוץ הבית ללא עלות כספית לבדיקת זכאות ביתכם, היכנסו www.shinbar.co.il
- Team Finance
- מחברות הייעוץ המובילות בגיוס מענקי מ"פ מהמדען הראשי, קרנות ו FP7 www.team-finance.net
- חדש ברמת הנשיא
- 4 דירות לדוגמא בקומה אחת
- 230 משפחות כבר כאן





