

אינטרנט | net | בעלי מקצוע | קניות
חפשו אתרים

כלכלה **מדlein** חדשות הנדל"ן

real estate נדל"ן



**יעצב ותכנן הבית ■ קנייה, מכירה, שכירה ■ בית ישראלי ■ חדשות הנדל"ן ■
אדרכלי החלומות ■ מחרון שיפוצים ■ מחרון דירות ■ מחרון האוהלים ■ מחרון קומות**

בדרכ לתקן תם"א 38: תוספת של 2.5 קומות

המועצה הארצית לתוכנן ובניה במשרד הפנים המליצה לממשלה לאשר את תיקון 3 לתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מפני רעידות אדמה. המשמעות: **תוספת בניה של 2.5 קומות במקום קומה אחת בלבד. "זו לא מהפכה - אך השינוי חיוני"**

אלפי שאול

פורסמו: 01.05.12 17:23

Recommend 13

תמرين נוסף לקבלנים להתקשרות בעסקאות **לתמ"א 38**: המועצה הארצית לתוכנן ובניה המליצה היום (ג') לממשלה לאשר את תיקון 3 לתמ"א 38 (תוכנית הממשלה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה). המשמעות: במבנה שיחסוק מפני רעידות אדמה ניתן להוסיף בסך הכל עד 2.5 קומות של קומות בניה מכוחה של התמ"א. זאת במקום הוסיף קומה אחת בלבד עד כה.

עד על **תמ"א 38 בערזן הנדל"ן**:

- **סיכון שלישלי לתמ"א 38: לא ברור אם זה יעדוד**
- **תמ"א 38: במקומות עוד קומות, עדיף להרשות ולבנות**
- **תיקו, תם"א 38/2 - מסלול עזקף פינוי ביןין**

המלצת הוועדה התוכנונית בדרגת הנמוך יותר הייתה להוסיף נספח שיכלול רשימה ארוכה של יישובים, בעיקר במרכז הארץ (ובהם תל-אביב וגביעתיים), בהם התוספת תעמוד על קומה וחצ' בלבד. ההחליטה מהיימן על אישור תיקון 3 לתוכנית, נחשבת כלכלית ומשתלמת יותר עבר הקבלנים - וככל הנראה תוצאה יותר פרויקטים לפועל.

עד כה, יכולם היו הקבלנים להוסיף קומה ביןי אחת בלבד למבנים במסגרת תם"א 38. ביישובים רמת גן, ראשון לציון וקרית את צמודו עד קומה חמישית שיטר מסוף לתוכנית שלל תוספת מקומית. בכרך הקלו על היזמים ואיפשר להם לבנות קומה נוספת - והעמידו את תם"א 38 ככח המעליקה זכויות בניה להוסיף שתי קומות.



בניין המיועד לתמ"א 38 ברמת גן



פינוי עונה שנייה

חשיבות לציין כי גם לאחר התקון החדש תאפשר יוזמה נקודתית של העירייה להוסיף קומה. כך, עיריה שתחלט להוסיף עד קומה תוביל לכך שבמסגרת תם"א 38 ניתן יהיה להוסיף במקום 2.5 קומות.

חדשות

פרסום כאן

ווי של מפעל

isis?



א לקלבל קפה
אגה עלני
רטים<>

כנת ניתוח טכני

מדדים
בנייה-ישראל
בנייה-חול
צח

הריסה בדרך כלל יותר כלכלית

בתחילת הדרכו, תם"א 38 הייתה תקופה על מבנים קיימים, בהם הדיירים שידרו את דירתם עם ממ"ד, מעלית, חיזוק יסודות, שיפוץ המבנה והכנתו הכלכלית למיגון מפני רעידות אדמה. דיירים אלו קיבלו מעלהם דיירים חדשים, עبورם בנה הקובלן קומה נוספת התוכנית, ובאמצעות המכירה מימן את התוספה לדירות הקיימות - ואף הרוויח מעט.

בשנת 2010 הקרה הממשלה על הקובלנים ויזקנה את תם"א 38 באמצעות מתן אפשרות להריסה כללית של המבנה ובנין קומה נוספת. המבנה ובנין קומה נוספת. מוסף ממחה התוכנית. אCHASEM צאת בזורה

עשוי ذات עצמאם:

**תמ"א 38 ביזמת הדיירים / רשות סין
וכלדר**

בעלי דירות שרצו ליזום את השיפוץ מקבלים לעצם את הדירות החדשות בבניין. לרבות CAB

הרשות, יש בכר יתרכז שמשמעותם שבוחנים את שורת הרוח שיכולה להגיעה למילוני שקלים. אין עושם את זה? בדקנו [לכטבה המלאה](#)

רלבנטית, ורבים תלו בה תקווות, מכיוון שבמרבית המבנים שעיליהם חלה התוכנית קיימות תוכניות חדשות.

כך, לדוגמה, במקרים עם בניין בן שלוש קומות שנבנה בסוף שנות ה-70 (התוכנית לא חלה על בניינים שנבנו אחרי שנת 1980), ככל הנראה תוכניות הבניין עבותות מתייחסות לבנות במקום בניין עם יותר קומות ויותר. נניח שהתוכניות מתייחסות לבנות במקום בניין בן חמיש קומות - הטייקן של הממשלה אפשר בניית בניין בן שיש קומות.

על פי הטייקון החדש, שטרם נכנס לתוקף, בדוגמא זאת ניתן יהיה לבנות בניין בן שמונה קומות, כאשר הקומה האחורונה היא קומה חלונית - רק חצי ממנו בניה והשאר ככל הנראה ישמש כמרפסת לדירות הפנטהאוז העליונה. עם זאת, חשוב לציין שתקיינות פרויקטים בתוכנית זו התרחשו בשל שני גורמים עיקריים, שלמרות הטייקונים עדין לא בטוח ש"יפתרו: כדיות כללית בפריפריה והתקשרותם של דירות סרבנים, שמנועים את הוצאה לפועל של הפרויקט.

השכן עדיין יכול לתקוע לכם את הפרויקט

בעניין הכספיות הכלכלית, מדובר בעסקה של חילופי שחורות שאותה מקדמתה המדינה: מעת זכיית הבנייה וחולקתו לדירות נוספים; ובתמורה שדרוג הבניין, שכלל בדרך כלל ולכל הפחות מ"ד, מעלה ושיפור חזותי.

במקרה בו עלות הקרקע צולга, ומהיר הדירה מושפע בעיקר מחzik הבנייה כדוגמת ערים הרוחקות מהמרכז, לא יהיה לקבלן אינטראנס לדירות בעבר זכיות הבנייה. מה גם שהממשלה מובילה מHALIM סותרים ומסבסת מתן קרקעות בפריפריה.

נקודה נוספת, שגרמה לאי-הוצאה פרויקטים לפועל, היא סרבנותם של הדירות. הטייקון הנוסף לא שינה דבר והותיר את שיעורי ההסכמה כפי שהוא. שמי שלוש מהדירותים כשמדובר בעסקה להוספה קומות מעל מבנה קיימם והסכמה מלאה על הריסת המבנה, אלא אם מדובר בפרויקט המוכר כ"פינוי-בנייה" (הסכם בת 80%).

"זו לא מהפכה - אך השינוי חיובי"

תגובה על המלצת המועצה לממשלה לאשר את תיקון 3 לtam"א 38 לא הייתה לבוא. עד"א פרבמן, המתמחה בתחום tam"א 38 ומלווה מעל 250 פרויקטים של tam"א 38 ברחבי הארץ, אמר כי "העובדת שהחליטה על מוסףת של 2.5 קומות בכל המדינה מאפשרת יישום חיזוק מבנים בפריפריה ובישובים שהם לא במרכזם של תל-אביב. ישובים כמו חולון, פתח תקווה, נתניה, חיפה ועוד".

עד הוסיף כי "לטעמי, היו צרכים לבא ולקבוע ערים נקודתיות כמו טבריה, צפת, בית שאן ועס, שבון יש צפי מיוחד לרעידת אדמה, ולאפשר שם הוספה ארבע קומות. לצערו הרבה, בערים אלו אף לא צופה שם לפרוקט, למרחות שם יש אוצר רב יותר. לא מחבר במהפכה - אבל זה شيء חיובי".

אייל אוכמן, יו"ר איגוד חברות tam"א 38 והתחדשות עירונית בלשכת המשחרר, אמר כי הוא מברך על אישור תיקון 3 tam"א 38 במתכונתו הנוכחית.

"אנחנו בטעו שמדובר בדבר יביא לצמיחה שוק הנדל"ן ולהגדלת האפשרות לדירות ברחבי הארץ לחיזוק את בנייני מגוריהם לעמידה ברعش אדמה, מטופף תוכנית המתאר הארץית לחיזוק מבנים בישראל".

משרד הפנים מסר כי דחפה את הצעת הוועדה הארץית לתקן ולבניה להוציא לפיקון נספח, שיכיל ישובים בהם התוספה מתויה בת קומה וחץ בלבד. עוד וומר כי "המושג מושגged את הוועדה המחייבת להציגו ולרשות להזון חוויה

ידת עכשווי תוכנת:
וח' טכני
שם עכשווי

זה עצמאי
ונטב טרייד



טרפים ומשלמים
ות על عملות
טרף עכשווי

גנון הפרט של
קרוסופט



סافت מכונות
וואליות לא
דלה עלויות
רטויים



גדרת הבטיחות
בוח לרכב
צאר 140 RD מבית
S. לנסיעת הדגמה
צאר<>



זרת שיער
4mp
שת קאמון



את מכונית
וסמיטקה של
אל-רטויים



פתרונות מומלצים

AIG ביטוח חובה איצטוי של

AIG לרכב שלך -

קבל הצעה משתלמת

במיוחד עד היום

www.AIG.co.il

kanitot ביטוח חובה איצטוי של

kanitot.co.il

Chofsha קבוצת הורוביץ מציעה

לך ללקוחות משרד

במתחם העסקיים

החדש של syos תל

אביב

www.nof-tlv.co.il

shachar bat tva קבוצת הורוביץ מציעה

לך ללקוחות משרד

במתחם העסקיים

החדש של syos תל

אביב

www.nof-tlv.co.il

tam"a 38 eitanim עם מספר פרויקטים

מוגמרים

38 במסגרת tam"a

באזרוח המרכז

www.eitanim-nadlan.co.il

chaim-sertan shozot עלויות

עלות מטר בניה

צפה עכשווי - כיצד חסכה

30% משפחת זו

www.gefen.biz

ch-b. ayitom zodifot מתמחה בפיתוח

פרויקטים בענף

הアイテום

במבנה תעשייה

ובמבנים פרטיים

הכלכל - תומך 2.5 לש תפוזות: 38" מת זוקיטל רנדב yetu
לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, שיגידורו אזרע עמידות לתוספת יציבות
בשכונות מסוימות, ולעומת זאת יגידורו אזרע עם יציבות מופחתת תוך התאמה
لتשתיות הקיימות לצרכי הציבור".

במשרד הפנים הוסיף כי "המעצה הארץ הביעה תקווה כי אישור התקין
השלישי לתמ"א 38 והו תmeric נסף ליזמים ולארמיים פרטשים לחזק מבנים
מן ריעוד אדמה. המועצה קוראת לממשלה לאיזום תמרוץ ובסוד חזוק
מבנים באזרוי פירפריה הנמצאים באזרויים ססמיים רגשים, שביהם ערבי'
הקרע נמנים ואין כדאות לחיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38".

עד זו סופי משרד עד ג'נדי-כספי העוסק בנדל", הוזם ומלווה פרויקטים
של התאחדות עירונית, אמר כי "המשמעות הא שתתקין ענייק לתמ"א 38
דרבן ממשועתי מאוד. תמ"א 38 היא חזון שלא האлич להתרומות עד כה בוצרה
סבירה בגלא קשיים ממשועטיים בקדימות הפרויקטם וביכולת קבלנים לייצר
פרויקטים כלליים".

לדבריו, "תתקין 3 המתוים פרויקטים רבים העומדים על הגדר, שכן הוא יצר מצב
שבם קבלנים רבים עשו עסקאות עם הסכמים מוטלים שהמתוים לאישור התקין".
עם זאת הבירוי כי "השisksים בתחום ההתחדשות הירונית שואפים לתיקונים
נספחים, כגון הרחבת התחוללה גם בבניינים שנבנו לאחר שנת 1980 ולא
ממ"דים, ולטיפול בנושא ניוד הזכיות".

שמער גוגנהיים, מנהל תחום תמ"א 38 בחברת הנדל"ן אשדר, אמר כי "תיקון 3
لتמ"א 38 אינו דרמטי אך חשוב מאוד. לא כל בין יתכן יהיה לנצל את מלא
זכויות הבניה הגלומות בתמ"א, עקב מגבלות המצוויות בתקנות הארץ כגן
תקנות יבוי אש, הנחיות פיקוד העורף, חניה, נגישות וcordona. כל עוד אל לא
ישום בהתאם, התקין יחזק לא משנה הרבה".

עם זאת, הבירוי גוגנהיים כי הרוח החדשנית שמביא עמו התקין, בעיקר מבעת
מההסדרה והפשוט של התהילה של היום מול הרשויות ויעזר בתיקון
המחלוקות שהוא כרכות בהיטלי השבחה ומיסוי מקרקעין, דבר שידرك פרויקט
התחדשות עירוניים רבים".

שפְר אנגל, מנהל הפיתוח העסקי של חברת אנגליאנווסט 38, הוסיף כי "התקין
החדש ישים על המפה ערים נוספות שזקוקות לתמ"א, שעדיום היו פחות
arterialiyot ליזמים, כמו חולון וכפר סבא. כתע, בעקבות אישור התקין, אותן
ערים יהיו ככלויות יותר עברו היזמים וגם עברו הדירות שיקבלו תמורה גדולה
יותר במסגרת העסקה".

למרות זאת, טען אנגל, "שkan ערים כמו בית שאן ובאר שבע שהתקין לא יפותר
בזמן את הבניה המרכזית בה נתקלים יזמים. עלויות הבניה ליזם ישאר בעין,
אך מאוחר וחורי המכירה בעיר אלו נמנים, יזמים פחות מתעניינים בהן, בשל
חויסר כדאיות כלכלית".

• חדש ב-yetu: אפליקציית נדל"ן לאייפון ולאנדרואיד

by Taboola

מיצינים פיצה נפוליטנה
אמיתית - מתכוון קיליל

סיזון כהן מדווחת על
ניסיון החטיפה בדיסני

אכזריות בליך סוף
בصورה: גורמים גוף...

8990 ש"ח ויש לך משרד בת"א

купצת חורבץ מציעה לך לקוחות משרד בתחום
העסקים החדש של שוכן תל אביב
www.nof-tlv.co.il

תגיות: תמ"א 38 | בנייה | נדל"ן

Recommend

13 people
recommend

תגובה לכתבה

www.hb-itum.co.il/Tel-050-9099068

[אבי ניסים-קידוח](#)

תמ"א 38

פתרונות מתקדמים
בתחום קידוח קרקע,
מומחה בענף הקידוח
בכל סוג הקרקע
a-b-kiduhim.info

פרסום כאן

החל מ- ₪ 430,000

INFINITI FX37

בהתאחדות חסורת

תקדם.

למידע נוסף <>

עברת את גיל 50?

בדיקה אמינה ובלתי
פולשנית לגיל מוקדם
של סרטן המעי הגס
לפרטים לחוץ כאן

האביב מתחדשים

דירות!

בואו לתחדש בדירה
מהבנייה השלישי
בפרויקט אוור עקיבא
החדש
ולאך עלי הפרק

מה יין על רכבר?

ראדרו RD140 MBT מבית
רסיינט. לנטעת הדגמה
לחץ כאן <>

למד להיות שחקן

פתחת

ארה מליניאק - סדנת
שבעה מפתחות
למוחיכות עסקית"
לפרטים <>

רנו קליליאן

רנו קליליאן ב- 69,900
שנ + חבילת "קליליאן
פרימיום" במותנה
היכנסו עכשוו

yetu נדל"ן



מצאתם בלוח

דירות חדשות

רכב יד שנייה





מבצע חילוף המקרקרים - לא מה שחשבתם



סיבוב שלישי לתמ"א
ס:38: לא בורר אם זה ייעזר



סימן שזה אביב: 4
מתכני פסטה



רכב 119,000 ני!
השזעת הדילין
הבא

קישורים מומומכים

89,000 ש"ח ועתידך מוגבט

קרקע להשקעה פרטית בטאבו
מגרש מופשר בשווי מיליון שקלים
binariot.com/Karka

גריגור נדלן מוחים לתמ"א 38

בדיקות ויעוץ ללא עלות והתחייבות
כנסו לאתר לצפייה בפרויקטים בבניה
www.knt.co.il



יש לכם מסר מסחרי הקשור לכתבה? **הוסף תוך מזמן | פרטיים**

פתרונות כל התגבות

לכתבת זו התפרסמו 36 תגובות ב-28 דינמים

מהוסף להתחלה | מהתחלה לסוף | מומלצות גולשים | שערו עניין

2.5. כתותות

יעץ , השרון (01.05.12)

27. הדירים חיבטים הגנה מול הייזם ועדיף לפני חתומה על החוזה
(02.05.12) oran

26. שחיתות וشكل קובלנים ערביים עושים כסף מגמות חינם
הועד מקבל שוחד , והדים סובלים (01.05.12)

25. פינוי
(02.05.12)

24. זה לא כדאי לדירות
יניב , הרצליה (01.05.12)

↳ רק דבר ששכחתי לצ依ן
אסף (02.05.12)

23. יש התנגדות של מהנדסים מקיר אל קיר לתמ"א האזת
(01.05.12)

22. נראה אתכם גרים שעיה אחת באתר בניה
חנן (01.05.12)

21. קשה על גבר הגמל
אבי (01.05.12)

20. סולם דוחפים לכיוון של פינוי-ביבמי
משכנתאותן (02.05.12)

19. אין כל היגיון בתמ"א
חיים בחלם , אין שכל (02.05.12)

18. מתחם קיציס - מינץ הדר יוסף
קיציס מינץ , תל אביב (02.05.12)

17. לפי החוק אתה יכול לטעע אווט (لت)
zion , חולון (02.05.12)

16. בעקבות שמאלא לא צריכים פינוי בימי
אורן (02.05.12)

15. מקומות חניה
ורד (02.05.12)

14. אצלם שכך אחד חמור מזקע את הפROYיקט שניים
ಗרים בבעין מתפורר , רמת גן (02.05.12)

↳ למה לא טובים אווט כלכם? (لت)
ד"ר סופר (02.05.12)

13. מה לא יעשה לטובה הקובלנים.....לא סומכת על תמא 38. (لت)
מיכל (02.05.12)

↳ צודקת 100% (لت)
אתם לא אמרתם (02.05.12)

38 א. תם"א 12.

צ (01.05.12) , נשלח מהאנדרואיד)

11. לא הבנתי.

מאזורי המרכז (01.05.12)

10. הגע הזמן להזיז דברים בתל אביב (لت)
גד (01.05.12) , נשלח מהאנדרואיד)9. תם"א בירוקרטיה שלא נגמרת.....
חויבינה (01.05.12)8. מזאת אומרת ??2.5 איך חצי? (لت)
(01.05.12)7. לא לכל בנין יש מ 1970 ניתן להוציא 2 1/2 קומות
דנין (01.05.12)» תגידי תמיד הייתה כזה חכם? או שזו סתם הברקה?
(01.05.12)» נראה געתי בנקודה רגישה שלר
דנין (01.05.12)6. רצים פנויי בינוי בגין גבעת שמואל
(01.05.12)5. מתי יחול תיקון על בניינים שנבנו לאחר שנת 1980
דני , כפר סבא (01.05.12)» אף פעם לא
משה זוז (01.05.12) , נשלח מהאנדרואיד)4. אפשר בבקשתה לעשות תיקון בחוק כנגד שכנים ערסים?
שאללה (01.05.12)» אתה נראה אחד מהם. "הפօסֵל במוֹנוּ פօסֵל"
טל , ת"א (01.05.12)3. הבעייה ששכנים ערסים מקורים נשארים במבנה (لت)
פדיידה (01.05.12)2. שכחו את העיקר המימוני
شمואל (01.05.12)1. בין בן 4 דירים - רוצה למוכר ליזם
חויבי (01.05.12)» ה'
משה (01.05.12)כל התשובות לכתבה בדרך לתיקון תם"א 38: תוספת של 2.5 קומות

