

כלכליסט

חמייש 03 מאי

חפש כתבה חפש נייר ערך או מודד כתבות

מניות מדדים וול סטריט TICK אישן קרנות גמל תשודת סל הסוף אפליקציות עסקים קטנים קרטפים קריירה אקדמיה כלכליסט אישן מפות RSS נדלין | לרשימת כל RSS

ציטוטים אחרונים מנויות TICK אישן

לزيارة המניות

24/7 נדלין

11:01 הריאל: "מחיר הדיור בתל אביב אך גבאים מידי" וצפויים לדدت בענידן"
08:34 תמ"א 38 תותקן ותאפשר הוספה 2.5 קומות לבניים
08:34 השיפוץ של תמ"א 38 שוב שכח את הפפרירה החלהה תקנית: אפשר גם להרוו את הבניין וגם להגדיל את הדירות
08:34 לכל חדשות נדלין

הנפטרים ביום הגាជה

לכל הדיביגים נדלין

בAAD נדלין

הנפטרים ביום הגាជה

היזומים מעדים לחזק את המרכז תוכניות תמ"א 38 בשבי אישור, לפי ערים

רמת גן	200
תל אביב	150
הרצליה	35
רעננה	30
חיפה	7
נתניה	6

תוכניות השיפוץ נשארו בגבולות גוש דן

השתי הראשו בתמ"א 38 מס' ב-2008 וקבע כי מספקה הסכמתה של 66% מהדירותים בלבד כדי לקדם פרויקט. ב-2010 אושר לבנות תוספת של קומה נוספת במקומן קומה בלבד, בהמשך מס' תקן 2 לתוכנית המאשר להחזר בסין ולכמת תחותמו מבנה חדש המנצל את ציפוי הבנייה המקורי. אף על פי שגורת השיפוצים, מתוך יותר מ-60 אלף מבנים בכל רחבי הארץ רק 30% ליחסן בוצע עד כה כ-100 פרויקטים בלבד, ורק 700 מבנים מוצאים בתחום של אישורם.

מעבר לביצוע הדיירים הסרבנים, החסם העיקרי לביצוע מידי תמ"א 38 הוא ההחלטה הכלכלית. עם זאת התמיכתADR העירית הרשותית כי היא תבצע בידי הדיירים עצםם בבניה עצמאית. אך בחולף הזמן הבינו הרשותית כי מוכחתת הפרויקטם מחייבת מרשותה של יזמים, וכי חזק המבוקש, העלה לאיילת הטענה. אך דחק לשוני רשות השיקולים לשובות סוגית החלטיות הכלכלית לדור ולדיירים. סוגית זו הביאה לכך שיעיר הבניה במסגרת התוגנית בונאה ברמת גן, בתל אביב ובערים סמוכות בראשון לציון, הרצליה ורמת גן.

אף שהשתלים שמוספו לתוכניתה הגידול את תוספת הבנייה לקומה וחצי מעל המבנה הקים, עיר העסקאות לביצוע תמ"א 38 נסוגה בתל אביב בשל מחרי הדוחות הגבאים בעיר, או ברמת גן, שהחל מ-2010 החלה לאשר תוספת בנייה של 2.5 קומות נוספות ממינימום.

קריגר נדלן מומחים לתמ"א 38
בדיקה ויעץ לאלו והתחייבות כניסה לאטר לצפיה בפרויקטם בבניה www.knt.co.il

тирגול מסחר במט"ה

www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3569927,00.html

תמונה: אלן נוחשתן צילום: אלן נוחשתן
תמ"א 38 בראש הגפן ראשון לציון צילום: עמיה שעל

אלן אוכמן צילום: אלן נוחשתן
תגובה קשורות לכתבה
תמ"א 38

תמונה זו לא החינוך ציבורי, המחיר פרטן: 15% מהוות ממכים מתכתי בתי הספר

נויזלטר SMS מבקשי אזום גליה בסלולר כלכליסט באיפון אפליקציית דור 3 מייל אזום כלכליסט אצלר מנוי ליעוט ספריית כלכליסט RSS

התחל לסתור בחשבון תוגול של \$50,000 בחינם.
התאם לפט שתשים!
www.fxcm.co.il

מודעות Google



צילום: עמית שעל

תמ"א 38 ברחוב הגן 38, ראשון לציון

"מצר קרב סכינים בין היימים על כל עסקה, למצר מצב שם הדירים הם המלכים והבחות מנסות לרצות אותנו", אומר איל אוכמן, יו"ר ארונות חברות תम"א 38 והתחדשות עירונית באיגוד לשכת המסחר ומנכ"ל חברת אגס שבת העוסקת בתמ"א 38.

"בחלק מרמתקרים, יוצאים שרטו לחדר לשוק הגש לדיירם תנאים מפליגים ואחר כה, ככל יכול לעמוד בהם, העסקה נתקעה", מסביר אוכמן את הבעייתיות בתחרותיות הגדולה. "להעכית, מעבר לרמתן גן ולמל' איבר הערים אין וחוויות ליימים, ומעה לאפשר להם לזכור פיסון ומוניטין ובכך להתגלה" לפחיקת הבא".

אחריות עוברת לראשי הערים

במהלך הדינונים לאיישosis תיקון 3 החדש הועלתה העצה לגבות רשימה שחורה של ערים יקרות באזרע המרכז, שבתוכה ניתן היה להוסיף כל קומה אחת בלבד ולא של 2.5 קומות, מתווך מחשבה כי בערים אלה בשיעורי מיזמי תמ"א 38 גם כך משתלם כלילית, אלא שרראש הערים של רמת גן, רעננה, הרצליה וחוד השומרן הזדקקו וביקשו לאפשר לתושביהם לחיות בתמ"ץ זהה שיקבלו תושבי הפריפריה.

בעקבות זאת ובקבות מוחאת יזמים כנגד הצעה, החליטה לבסוף המועצה הארצית לתקן ובניה לבטל את הרשימה ולאפשר את התוספת של 2.5 קומות בכל הארץ. עם זאת, כל ראש עירייה או ועדת בנייה מקומית רשאים לבוחר אם להעניק ליימים באזורי מסויימים את התוספת המלאה או לאפשר להם לבת רק חלק منها.

להערכת אוכמן, ההחלטה בדבר תוספת הקומות תביא לשני שוק מיימי תמ"א 38 וליתק במספר העסקאות, "התיקון יפתח את השוק לערים מסוימות שעד כה נותרו מאחור ולא עמדו בבחינה הכלכלית", הוא אומר. "המחלקל של עירית רמת גן (להגדיל את התוספת הקומות - דיל) היה הראשון שפער את הדרך, ורק אם מה קורה שם. כתה זה יתאפשר רק בערים מסוימות ורבות".

לפי עד"ד אביב טסה, המתמחה בתמ"א 38, התקון הופך את ראשי הערים והוואחוות המקווניות למשקיין הוטים לחץ התושבים ששולפים בשפעם בתריהם. "גיגמות התיירותם. כשהתנאים יהיו שווים בכל הערים, האחריות תהיה נתונה לפתחם של ראשי הערים", הוא אומר.

"חויר יועלות ווועחת התכנון או החלטה שלא לקדם את התמ"א בעיר יוביל את היימים לאחת מעשרות הערים האחרות שבכנים יש כדיותם כלילית. גם הדירים, שהו נחומים עד כה לחיזורם בלתי פסוקים מצד היוזם, יטרנסו להס廷ל למצוות החדש שם לפחות יומי יש לפחות אפשרות חזותם לבניין שלהם. זה יבטיח שיזמים לא יפזרו הבתוחות לא יסוי".

התמ"ץ לחיזוק הפריפריה לא מספיק

היכולת שמווער תיקון 3 לנייד זכויות בנייה מיימי תמ"א 38 ב��ת הערים יאפשר לשיקם מרכידי ערים כראשון לציוון ונתניה, שהתקשו עד כה להובל מהלכים מסוג זה בשל היעדר תשתיות וחש ממזקקת חפה. זאת מאהר שרים שבונה פרויקט חדש בחו"ל דירה, למושל, וכל לזרמת התוספת של 2.5 קומות לבניין החדש תම"ץ חזוק מבהה במרקע העיר. מסיבה זו נזק החזויות עשי למשך לתהום חזוק המבנים גם את החברות הגודלות, שנמנעו ברוקן מלרכנסו לתהום עד כה.

עם זאת, הפריפריה הרחוקה יותר שמחוץ לגבולות הדרור-גדרה, להוציא חריגות כחיפה, עדין לא מקבלת מענה. אזורים אלה, שרחוקים יותר מהמרכז, מכילים 400 אלף דירות שמשיכו להמתן לחיזוקם. "התיקון לא פיטור את הבעה המרכזית שבנה נתקלים ימים בערים כבית שאן ובאר שבע", אומר עופר אנגל, מנהל הפיתוח העסקי של אAngelion 38 ובוט בעל החברה יעקב אנגל. "עלות הבנייה ישאש בעין, אך מאחר שהחמירם שרבנן נמכרות דירתם בערים אלו נזומים, יזמים פחות מתעניינים בכך בשל כדיותם כלילית".

"יש להסיר את ההגבלה לתוספת של עד 2.5 קומות בערים כמו טבריה, בית שאן ועפולה כדי לדוד יזם להזקק בנין מבנים, ובכך להרחיב את מימוש תמ"א 38 לכל הארץ", טוען עד"ד גיא פרבמן, שמשרת מloreו יותר מ-250 פרויקטים של תמ"א 38. "פריפריה צריכה להפנים שהחומרה הנימנת מטה התמ"ץ, אפקטן לממן חזוק ווון לא מעוד לעשיית רוחים", אומר עד"ד משה טרסולסקי הממונה בתמ"א 38.

טרסולסקי מציע שיזמים שמחזקים בפריפריה יקבלו זכויות בנייה באזורי הביקושים באמצעות אדמות מינהל מקרקעי ישראל וקק"ל. "חיזוק בית שאן - קבל זכויות בייחוד או בגבעת שמואל", הוא מציע. לדבריו, יצרת בנין של זכויות בנייה באזורי הביקוש, שייעבורו ליזם שמבצע תמ"א 38 באחר שטח התוכנית אינה יכולה כלילית, אפשר להרחיב את חוויה החברות גם לאזורי מזון.

קבלו יישורות למייל שלכם כלכט את הבדיקות האחרונות בתחום הנדל"ן. [לחצו להרשמה](#)



תמ"א 38: האם הבית שלך מוגן מפני רעידת האדמה הבא?

האם תוכל למשם עצותך להן על מנת מפפ' רעידת אדמה באמצעות
תמ"א 38 מעוניין להוסיף ממ"ד, מרפסת, חניה וככשה מוחדרת ... «



ש"ד תומר יפתח, מנכ"ל פורום תמא 38 באור הפורמיים המשפטיים | דעת מומחה
יום חמישי 03 אפריל 2012 08:36

[המשך](#)

המיל האחד | תגובה לכתבה | הדפסת כתבה | שולחו כתבה | שתקה כתבה

מי שקרה כתבה זו התעניין גם באלה -



עדי איליאי בily שותפים



אלאלון תקים באשדוד
מרכז לוגיסטי ענק



אשטרום רכשה מבנה
באזור התעשייה בנתניה
ב-כ-55.5 מיליון שקל

Like

Be the
first of
your
friends
to like
this.

ג'רוזלם פוסט לייט



ויפסח את שער
הדור ותקבלת את
שער העונה
[לחץ לפרטים](#)

מכונת אספרסו
קלאב במתנה



ברכישת קפסולות ב
99 ש"ח לחודש
[לפרטים>>](#)

הענין הפרטני של
マイクロsoft



הוסף מכונות
ורטואליות ללא
[לפרטים>>](#)

תגובה אחת ל "הшиוף של Tam'a 38 שוב שכח את הפוריה"

(תגובה אחת)

אצלך באתר	RSS	ויסיטוב	טוויטר	פייסבוק	מבדקי SMS	ניזדרטר	אפליקציות	ספריית כלכלייט	מיכנו לעיתון
מושאים									
מבדקי SMS	תגיות	RSS	24/7	כלים	פרנסמו אצלם	זרת המניות	השוק - ראש	בדליין	ברכע
נוולטרים	RSS			אודיו כלכלייט	השערת התחרותנה	מדדדים	הוסף	עולם	עסקי ספורט
גליהה בסולולר				המערכת	גורנות	אחד העם	פריטום ושיוך	פכאי 2012	טשפט
מיידי ליעיתן				הנתנהלה	תעודות סל	ויל טרייט	אינטרנט	קידאים	גוריאת
כלכלייט אצלן				הנאי שימוש	חויפות גמל	מט"ח וחוורת	צרכנות דיגיטליית	תשופה ותיירות	קוריקטוריסט
ארקון שערם				מדיניות פרויזת			דעת	חיוויים חדשים	עסקים קטנים
Xnet				בתוכן			אחריות וסביבה	פאנל כלכלייט	אפליקציות
הפור לדף הבית				ועידות כלכלייט					



כל הזכויות שמורות לכלכלייט ©

כלכליסט