



המרוץ אחר הרוחחים מוחק את חיזוק המבנים ואת הוזלת הדירות

תחדשות עירונית היא מושג יפה, נקי, שנותן תחושה של תכנון עם מעוף וחוזה. ואולם, בפועל, הפרטת התהיליכים והחי שבת פרויקטים של תמ"א 38 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה כפויים של התרושות עירונית מבאים לכך שהרווחיות הכלכלית היא הגורם העיקרי שמאיצ'ן בולם את התחרות. תמ"א 38 לחיזוק מבנה והקמת מבנה על הגג, תמ"א 38 להיסת מתן גג וקמת מבנה חדש תחתיו, תוך ניצול זכויות תמ"א, או הילך של פינוי-בנייה, שכולול הристת כמה מבנים שכנים והקמת מגדליים עם מספר גדרות דירות דירות במקומות - שלושת סוגיה הפוריקטים מכונים, ולא תמיד בצדק, "תחדשות עירונית", שכן הם מיועדים לשנות את הבניין והתכנון היישן ולעדכו אותו.

תמ"א 38 מיעודת לחיזוק המבנים בתוכנאות אדרמה, ולכן קשה יותר לכנותו אוניה "תחדשות עירונית". התוכנית מוסיפה זכויות על תוכניות הקיימות בסביבה, בגין תלות ניות פינוי-בנייה, שימושות לחילוטן את התוכניות הקיימות. בנוסף, היקף של תוכנית תמ"א 38 הוא נקודתי, ולכן היא אינה תוצר של חשיבות תוכנית כוללת.

עם הזמן התפלגו שני סוגים התוכניות לכיוונים חברתיים וגיאוגרפיים שונים: בעוד תמ"א 38 תפסה חזקה בעיקר בשכונות ותיירות ומבוססת באורח המרכז, בעיקר באורח תל אביב, פרויקטים של פינוי-בנייה מאפיינים יותר

התמורה הכלכלית שמקבלים בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית משתנות בקצבינו בין פינוי-בנייה לבין תמ"א 38. בשוק הנדל"ן מתקיים סחר עיר בפוטנציאלי השוו של התחדשות עירונית עוד לפני הקמת הפרויקטים – והתהיליך יכול מכך את מחירי הדירות **אריק מירובסקי**

מודלים כלכליים של התחדשות עירונית: בעיה עם הרבה נעלמים

להתחדשות עירונית כמה צורות, והתמורות שמקבלים בעלי הדירות משתנות בהתאם. ככל שהיקף הבנייה גדול יותר וזמן המתנה ארוך יותר – הtamורה לדירר הרבה יותר ישראל קורץ

שנה. הסוגיות נוספות הם רعش ומתרדים בתקופת הבנייה "על הראש" של הדיירים, ונוספות דרישים לבניין. ברוב המקרים גם אין אפשרות פיזית להוסיף מקומות חניה לדיירים המקוריים. יש גם מקרים שבהם לא ניתן להוסיף ממד"ם או מעליות.

מחינת התמורה לדיירים, ההשערה על החשבון היום נאמדת ב-3-4 מיליון שקל לבניין בין 13-15 דירות. המרכיב העיקרי בעלות זה הוא החיקוק הקונסטרוקטיבי, שעלוותה בממוצע סביבה מיליון שקל. לעומת זאת, התמורה לשיכון בית לטבנה. ערך לכ-250 אלף שקל על חשבון היום, שהוא ערך שיפוץ הבניין בתוספת היקוק והדרישות. ואכן, בתוספת לעליית הערך של הדיירה, בעקבות שיפוץ הבניין בתוספת תליה במיקום. רמת ההשערה תלויה במיקום. לא מיגון. מכך שיפוץ אלה מחייב לפחות שיכון כבילה, במרקחה עסקותacial רוחות בעיקר בתל אביב, ברעננה, בכת' ים וברמת גן, ופחות בפתח תקווה או בראשון לציון.

הנקורה העיקרית היא שלא חייב להיות קשור בין התמורה שמקבלים הדיירים מהיום, לבין השבחה הנכש, שהיא למעשה העשיה העניין הראשון לוונטי מabit. כשיםכווoso של דבר את הדיירה, אף אחד לא יתחबב בהשעות של חיים בשיפוצים והרחבות, אלא בשווי הדיירה בשוק.

תמ"א 38/2

הריסה ובינוי היא, כאמור, עסקה שהיא דמיות פיניבניאני, אבל ב"מכפיל כללי" נמדד יחסית, בשל מגבלות הנסיבות שתהتم"א מקנה. על כן, היא כדי מבחן יומית ורק במקומות היקרים בגוש דן, עם מהרי דירות של 30-35 אלף שקל למ"ד ומעלה – ורק אם יש גישה וחובות מבחן הרשות המקומית (כמו שהיתה בעבר ברמת גן).

יש מקרים רבים שבהם האיזון הכלכלי לי מושג על ידי זכויות בנייה שמקורה אינו בתמ"א, אלא בנסיבות קדומות שהלו על המגרש ולא נזלו.

התמורות:

1. קבלת דירה חדשה, בשטח מוגדר בדרך כלל (עם תנינה, מחסן ומ"ד) וmorpat גדרולה בגיןן החישוב ובמפרט המרבי.
2. תשלום שכירות לתקופת הבניין.
3. בטוחות כספיות מלאות.
- 4-5. תשלום על הווצאות נלוות, כמו עוז משפט וhogel.

התוצאה:

עד הדירה המקוריים יכול להיות מוכפל ואך מושלש. ואכן, מכיוון שמדובר בשכונות יקרות ונדריות בסטנדרט הגבוה ביותר, למשל בר-בָּעֵד' בце'ן תל אביב, שהוא הפופולרי ביותר בין החיים והחברות שמתמחות ביום ובניו פרויקטים של Tam"א 38.

שני צדדים – היום מול בעלי הדירות; והעדי קרון רומה לעסקת קומבינציה בין ים לבעל קרקע, שבו היום מתחייב לתת מספר מסוים של דיירות מהפרויקט לבעל הרכען, או שי' עורך מסויים מתקובלי. ואולם, בכל הנוגע להתחדשות עירונית יש השפעה עקיפה אבל מכרעת לצד הציבור – העירייה, רשותות התכנון והממשלה.

מאות שיכורה אלה פרויקטים על בסיס כללי, קביעת התמורה שבסתיו סקית ותחשב בכללי הדירות מחייבת מסגרת סקית ותחשב בכללי מוקדם. תחשיב רציני ואחראי מן הרואי שיעשה על פי בירור מיל גופי התכנון לגבי זכויות הבנייה שניתן לקבל בפועל. בשלה פועלם לעיתים גורמים בלתי-אתאים, שמאיפים לעיתים הבתחות שווה לבעל הדירות, שכילות הרים וגבועות, וחorigה מכל היגיון כלכלי שהוא, רק מונצחות.

גם במקירה זהה יש לוכר כי כל עירייה

עשוויה לקבע תנאים שונים מכוח תוכנית ממשלה, על פי סעיף 23 לtam"א. וכן, המ'

כבנייה בלבד, שנעים מעיר לעיר – ו-2.5-3 קומות תוספת אחרות מעבר לtam"א – כל עירייה יכולה לא לסטנדרט כללי. גם לגבי תוכנית ממשלה שווה לבעל הדירות, ועוכבים של גורמים יקרו את הפרויקט. התוצאה היא לא פעם מפח נפש לבעל הדירות, ועוכבים של שנים בפרויקטם.

אם מסקל התמורה הפיזית שננות היום

לבעל הדירות עוברת 30%-25% מס' זכויות הבנייה בתוכנית, תיתכן בעיה באיזון הכלכלי ולפיכך תוספת אחרות מעבר לtam"א – כל עירייה וגישה.

3. פינוי ובינוי:

הריסה ובינוי של מבנים לפי תכנון חדש, שוכרוך בקידום תוכנית חדש, בוגדור למק' רים של tam"א, 38, שמוטנים בהזאת היתרי הבנייה בלבד, שנעים מעיר להרבה. עם זאת, פיניבניאני הוא פרויקט גורל בהרבה מאשר tam"א.

היסטריות, תוכניות פיניבניאני קדרמו לtam"א, 38, שאושרה לראשונה ב-2005. תוך נקודות אלה התחלו להוות גורם בשוק גנדי'ן כל החברות מעוניינות להתמודח במסלול זה, כל החברות המעוניינות בשכונה גמ' מדור'ם שוכרים שלם, עשויו לכלול ששרות ולעתים במתהם דירות, במסגרת תוכנית לשכונה גם מאות דירות, או מבנן ("בלוק") חדש. בغالל היקפה, מדור'ם בתוכנית שמהייבות אישרים מהועדרה מחוות.

פיניבניאני יכול להופיע בכמה צורות: יומי – בתוקף הסכם בין בעלי הדירות לגוף יומי המכון תוכנית; ציבורי – ביום עיי' ריה, חברה עירונית או גוף ממשלתי; או בטיחותם הכספיים יושנים.

"מתערותת הסכנה כי תושבי שכונות חומות השתמשו בכוחם כדי למנוע את מימוש המגומות של התחדשות עירונית תוך ציפוי בשכונות שליהם", כתבה השופטת. "כלומר, אוכלוסייה או עוזרת מינין מכרו בין ימים או קבלנים מטעם בעלי הדירות.

4. אחר:

יעיבוי בניינים קיימים, פרויקטים של עיבובי'ני, שיפוץ בניינים בבנייה או שיקום שכונות. התמורה לבעל הדירות היא לאורה בין



פרויקט פינוי-בנייה בנוהה מונוסון

שיכון ישנים במקום חלשים יותר. מודע זה קורה, מהו הפרויקט המשתלם ביותר עבור בעלי הדירות, ומהם ההסרונות הגלומים בכל אחת מהתוכניות עבור הדיירים?

**"האוכלוסייה החזקה
מנצלת את כוחה"**

באחרונה ניתן פסק דין חשוב בנושא יישום tam"א 38 בשיכון דן בתל אביב. שכנים שהTINGOו לפרויקט שתוכנן שם טענו, בין היתר, כי השכונה נושא אופי של בנייה צמודת קרי' קע, ועל כן הקמת מבנה בן חמיש קומות תפער את בניון השכונה, השופטת מכל אגמון גונן נתנה פסק דין מפורט מאור, בן 79 עמודים, שAKER את עקרונות tam"א, וגם עמד על היב' טים חברתיים שונים.

"מתערותת הסכנה כי תושבי שכונות חומות השתמשו בכוחם כדי למנוע את מימוש המגומות של התחדשות עירונית תוך ציפוי בשכונות שליהם", כתבה השופטת. "כלומר, אוכלוסייה או עוזרת מינין מכרו בין ימים או קבלנים מטעם בעלי הדירות.

קטנות יותר בכית' משותף".

יתכן, עם זאת, שעם העבודה שפ' <<

הראשונה, ורק עכשו הדברים הסטדרו", אומר צבי דרוי, ר"ד מדורח בית שמאי 10. דרוי הוא בעל רירת ארבעה חדרים, שיקבל בתמורה דירת חמישה חדרים. הוא אינו יודע מה יוכל לדירים אחרים בתמורה להסכםם לפ羅יקט, אך אומר כי "אם הם לא היו מוכרים, הפ羅יקט לא היה זו". ברחוב אודרובן 5 ברמת השרון במצב חב' רת בית וגג פ羅יקט של תם"א 38/1, שבמס' גרטו לשני מבנים מחוברים בני שלוש קומות שהוקמו ב-1975, שבhem 12 דירות, יויספו ארא' בע דירות גג (שטיים לכל מבנה). שטח הדירות המקוריות היה 90 מ"ר, ואלייהם תוסיף החברה ממ"ד של 12 מ"ר, מהحسن ומרפסת. בתחילת התהילה שווי הדירות היה 1.7 מיליון שקל, וההערכה היא כי בסיוםו, באפריל 2016, הוא עלה ל- 2.5 מיליון שקל.

כבר מהשווה שטחית בין שני הפרויקטים ברמת השרו ניתן לראות כי התמורה שיקבי לו הדיריים המשתתפים בפרויקט פינוביי נyi גוזלה בהרבה מזאת שקיבלו המשתתפים בתמ"א 38. הסיבות לכך ברורות לעין: ראשית, בעוד שבתמ"א 38/1 הדרישה של הדיריים נותרת ישנה ונוספים לה רכיבים, בפינויי-ביי ►►

יוקמו במקום ארבעה מגדלים בני 26-23 קומות, שביהם 588 דירות. הדיירים, שגורים ביום בדירותות שלושה-ארבעה חדרים בנות 79-46 מ"ר, יקבלו בתמורה להשתתפות בפרויקט דירות ארבעה חדרים בשטח 100 מ"ר, או חמישה חדרים בשטח 115 מ"ר, עם מרפסות וחניה תחת-קרקעית.

החדשנות, שינויווק התחליל בימים אלה, מתחי-
לים ב-2.3 מיליון שקל – וככל הנראה יעלו עם
התקרמות הפ羅יקט.

פנוי היירים והדרית חלק מהמבנים היש-
נים התחילו בתחלת השנה, וצפויים להסתיים
ב-אפריל 2016. האכלוס צפוי תוך שלוש שנים.
החל התחליל לפני 14 שנה, כשנו אליינו בפעם

דירות בהליין תמ"א 38 באתר יד 2

כתובת	מספר חדרים	מחיר מבוקש	טוטוס תמ"א 38 לטענת המוכר	טוטוס תמ"א 38 לטענת המוכר בHAL	מחיר פער	הערות
רשות ציון שדרירא 6	3	1.3 מיליון שקל	בHAL בניתה. לדירה יתרווספו ממד' ומופסת	971 אלף שקל	330 אלף שקל	דירות 4 חדרים יד שנייה באוזור נמכרות סביבה 1.39 מיליון שקל
פתח תקווה כפר סבא 47	3	1.15 מיליון שקל	תמ"א מאושרת	950 אלף שקל	200 אלף שקל	
הכרמל 85 קריית אונו 11	3	1.55 מיליון שקל	הדירה לפניה ביצוע ויש כבר שלט לתחילת הביצוע	1.265 מיליון שקל	285 אלף שקל	דירות 4 חדרים יד שנייה באוזור נמכרות סביבה 1.53 מיליון שקל
בת ים תל אביב 10	3	1.43 מיליון שקל	התחילו עבודות Tam'a.	1.035 מיליון שקל	395 אלף שקל	
שטרן 15 משה שרת 15	4	1.78 מיליון שקל	התחילו עבודות Tam'a. יתווסף 30 מ"ר מרפסת, מעלית ומחסן	1.7 מיליון שקל	80 אלף שקל	לטענת המוכר, דירות חדשות בפרויקט נמכרו בכ- 2.1 מיליון שקל
פתח תקווה יוסף פפר 11	3	3.5 מיליון שקל	בנייה בהלייר מתקדם של 4 חדרים חדשה Tam'a/38. תתקבל דירת 4 חדרים חדשה	3 מיליון שקל	500 אלף שקל	
כפר סבא הגפן 1 רחובות 4 סיטיקוב 4	3	1.35 מיליון שקל	הדירה לאחר אישור תוכנית Tam'a 38. בשלבבי תיקון התוכנית	1.2 מיליון שקל	150 אלף שקל	
חיפה יותם 25 ירושלים 52 שדרות הרצל 52	4	1.6 מיליון שקל	יש חתימות על Tam'a לתוספת חדר ומרפסת	850 אלף שקל	750 אלף שקל	
	5	1.39 מיליון שקל	לפנוי ביצוע Tam'a 38	1.3 מיליון שקל	90 אלף שקל	
	3	1.7 מיליון שקל	תהליך מתקדם של Tam'a 38 בעיצומו של תהליך Tam'a 38	1.635 מיליון שקל	865 אלף שקל	
				1.5 מיליון שקל	200 אלף שקל	

יתרונו מוכהך הוא כי משך הרישיון והמיון
מושך קיד' יהסית (תליי ברשות המקומית),
וגם המשא ומתן עם הדייריים נערך במסגרת
מוגבלת יהסית.

חסרונו של התוכנית הוא שאין אפשרות
להתחרשות כל המתחם או השכונה, כו'
לפי פיתוח סכיבתי, ועתהים לא ניתן לספק
פתרונות נגישות וחניה סבירים והבנינים
השכנים נשארים במצבם הנוכחי. מבחינות
מוסדרות ציבור, במרקמים רבים, תליי בהקף
הבנייה החדש, ניתן להישען על תשתיות
קיימות במרכזו הערים.

כמו כן יש להגיע להסכמה מלאה של
בעל הדירות, ואם ציריך – להתמודד מול
דייריים סרבנינים.

פינוי-ቢኖי

בנושא זהה בשוק כבר התקבע מודל פיצויי. הפער בין שווי הדירור המקורי והה' דש גבוה מאוג. ולצטmittים יוחבר מיבורפל

במחורם:

1. תוספת חדר. תוספת השטח היא 12-25 מ"ר, תלוי במאפייני המתחם (מחיר דירות, צפיפותן מקורה), הבחירה – בהגירה או על פי שמאו.
 2. מרפסת של 12 מ"ר (בדרך כלל).
 3. מחסן (לא תמיד).
 4. מקום חניה.
 5. תשלום מלא דמי שכירות בתקופת הבנייה.
 6. כסורי מלא או לפחות 10 שנים של טר ספט עלויות התהווקה, על ידי קרן תחזוקה על החשבון היום, שמקורה בהעמדת כמה דירות או שטח מסוורי. זהו מרכיב חדש, שרלוטוני במרקם מסוימים.
 7. הנחות בגיןה. במרקם מסוימים.

החותם

ההסרגנות בתוכנית פינוי-כינוי הוא משך תכנון ומימוש ארוכים. יש תוכניות שאורכות גם עשור. היתרון הבהיר הוא סכיה אורבנית חדשה, לרבות מוסדרות ובאזורים מפחים.

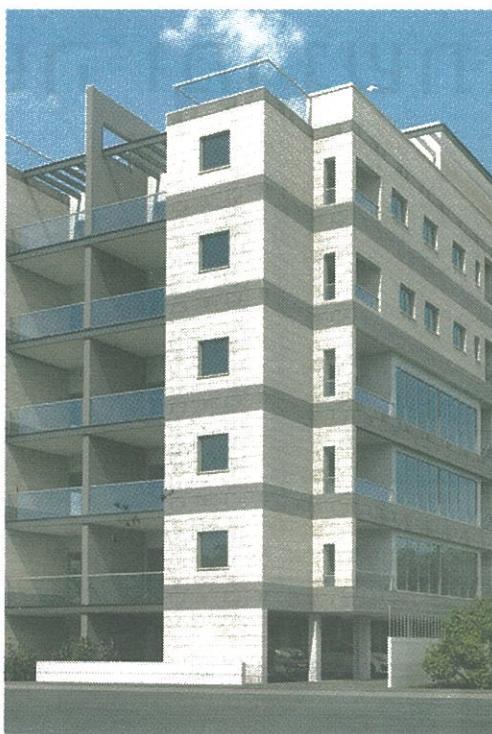
שנתה שלילים ב-16-17 אלף שקל ל'מ"ב.

בפרויקטים גורדיים קיים קושי בסגנון הרה מול הדירנים, בין היתר בשל אי-הברנות והוסר בסיס מידע מושתף לגבי האיזון הכלכלני-סטטוטורי. יש גם מקרים שגורמי בגיןים לא אחראים גורמים לציפיות יתר. בגיןם לתמ"א, 38, עסק פינוביוני נעשה על אותה ערך בסיס תוכנית שאין לה מגבלות פורמליות. בפועל, אילוצי התוכנו והמכפיל הכלכלי יוצרים מגבלה שהיא כלכלית בעירה. בתופעה שכיחה למטי – בשלבים המאווחים לקדחת אישור התתוכנית מתוורדים בעלי דירות, ומציגים דרישות גבוהות יותר לפני שהם מתרצים לחותם על חזזה מול הרים. משפיעה גם העובדה שהחלק מהמains מתוגדרים כמו קומן, אלא משכירים את הרירות, וחלקים בגדר משקיעים.

יש לציין כי בתקון 21 של מועצת הש}
מאים, ש疵רתו להבטיח שהעסקה מבוססת
כלכלית, יש חלק שמתיחס לבניהן סבי-
ירות ההצעה לירידים. במחוז תל אביב יש
הגיהה של הממונה על המחוות שלא להכיר
בתמורה לבעל דירה של יותר מ-25 מ"ד
וגם העירייה אימצה זאת. עם זאת, מניסיון
מצטבר, התמורה היא בדרך כלל במונחי
בודד מוגדר – ב-15 מ"ב.



הדמייה : view point



משמאלו לעמלה עם
כוון השעון: פרויקט
רמת השרון של קבוצת
יובלים, פרויקט
תמ"א 38 בהרצליה
של חברת אנגליאנווס
uproיקט של אshedר
בנוה מונסן

► נוי הדירה כולה חורשה, והוא כוללת גם את
הרכבים החדשניים שנוספים לדירות בתמ"א
38/1. בנוסף, והשוב לא פחות, הבניין והסביבה
חרישים גם כן, ולא "תפורים" בצורה מלאכית
תית בסביבה ישנה.

מה עלול להגביל את הפרויקט?
משמעותו של מושיע את הדיירים גם מנקודת
המבט של החיים. לדבירי איתי הוו, שותף
בקון בית וגן, השוני בין התמורות המתק她们
בלוט מפרויקט של Tam"a 38/1 Tam"a 38/1
(הרים ובנין), נובע משני פרטמים עיקריים.
ואמר הוא. "בל רשות מקומית מדרמת
פרויקטים לפיצת העולם שלו. עיריות
רמת גן למשל, מודדת פרויקטים של הרבי-
סה בנייה. עיריות דעננה, לעומת זאת,
פרויקטים שמאפשרים תוספת קומות על היגג
(tam"a 38/1). ברמת גן ניתן לבנות שמונה
קומות מעל קומת קרקע, בעוד שברעננה ני-
עיר) המקומית מדירה את סל ודירות הבניה
ואת אופי הפרויקטם".

"הפרטם השני המשפיע על התמורה המ-
תקבלת עבו הרדיירים הוא סוג המגרש. הנחת
העובדת היא שכיהם העדרות הוא לדירה חד-
שה בבניין חדש, אך יש מגרשים שלא אפשר-
רים ניצול מksamלי של כוויות הבניה מתוקף
tam"a להריסה ובנין. לכן אנחנו רואים לא
מעט דירות שעמדות בניהם שתי אפשרויות:
או להרחב את הדירה ב-25-25 מ"ר על ידי הוספה
מ"ר ורחבת נספת tam"a 38/1 – או לקבל
דירה חדשה עם הרחבה קטנה יותר, אבל בבניין
הארצי יחוּדר את הסוגיה, ויעניק תמריצים או

זכיות כדי שזה יקרה".
לדברי איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים,
"מבחןת מכלול התמורות לדיר, במסגרת
של פינוי בנייני תקבלת לרוב התמורה הגדי-
לה ביתר. הסיבה לכך נעוצה בעובדה ש-
שמהדרים שכונה שלמה, השתח בהכרח גורל
יותר, ומאפשר גמישות תכנונית גורלה בתחום
נון הדירות – גם בדירות התמורה וגם בדירות
למכירה. בתמ"א 38/2 הורסים בניין אחד ובני-
נים חדשים על אותו מגרש. השטח שני
tan לפועל בו קטן יותר, ולכן היכולת הפיזית
והכלכליות לתת תמורה גורלה לדיר לחישת
יותר. Tam"a 38/1 יעליה מחות לדיר לחישת
וואה לפרויקטים אחרים, לאחר העוברה שה-
דייר בסופו של יום נשאר בדירה הישנה, על
כל המשטח מכך, והמהלך של ווספה שטח
לבניין קטן מגביל מאד את יכולות של היום
לחוסיפ שטחים עבור הדיירות הקימות".

בחינת מכלול התמורות, אומר ברוך, יש
לקחת בחשבון גם את העוברה שהירה ש-
כל דירות במסגרת פינוי בנייני תבנה על
בסיס תשתיות חדשות או מחדשות לדבירו,
על פי דרב, בשל היקפי הפרויקט בפינוי בנייני
נו, יבנו גם מבני ציבוריים גני ילדים,
הריסה ובנין מתקלב גם הנזון תקרכען
שהדיירים לא היו מקבלים בפרויקט בתמ"א על סוגיה.
tam"a 38/1, אומר הו. "דירה חדשה היא מוש-
ץ שערכו הכללי גובה יותר, ולרוב שיעור
ההשכחה של הדירה יהיה גבוה יותר. הדיירים
גם מהצורך להשיג הסכמתם של וותר דירות
וגם מהליכי תכנון ארכיטים יותר, שכוללים
אישור של תב"ע ורשה. הן בפינוי בניינו והן
בפרויקט הריסה ובנין מהדרש, התקופה ◀◀

השופטת מיל אגמון גונן: "מתעוררת הסכנה כי תושבי שכונות חזקות ימנעו את מימוש המגמות של התחדשות עירונית, תוך ציוף בשכונות שלם"

"לא ספק, דירה חדשה היא מושך עדיף על
דירה יד שנייה, שלא לדבר על כך שפרויקט
הריסה ובנין מתקלב גם הנזון תקרכען
שהדיירים לא היו מקבלים בפרויקט במגרת
tam"a 38/1, אומר הו. "דירה חדשה היא מוש-
ץ שערכו הכללי גובה יותר, ולרוב שיעור
ההשכחה של הדירה יהיה גבוה יותר. הדיירים
גם מוכנים וודאים tam"a שבה הורסים ובונים מה-
רש את הבניין. המושך הזה הוא הדבר הכי נכון
לחידוש מרכזי הערים, ונשאר רק שהשלטן
הארצי יחוּדר את הסוגיה, ויעניק תמריצים או

במרקם של תוכניות התחדשות עירור
נית בחינה ציבורית, שמתחלות לתפוס
תואצה בשכונות בירושלים ובתל אביב
(גנים יובלים בירושלים ויד אליהו בתל
אביב, למשל), יש לצפות לՄערכות צי-
יריות גם בתנאי העסקה בין הדיירים ליום
הפטנציאלי. תוכניות אלה ווקות בדרך
כלל לשימוש ובסבוס, לרבות העמדת מגרשי-
הילה בתנאים מיוחדים.

בסוף דבר, וזה המסלול הנוכחי
ביוור – הוא בראייה של טובת הפרט,
שמשפר דרמטי את איכות המגויסים שלו,
מדירה של 55 מ"ר, ננית, לדירה חדשה של
80 מ"ר, והן בראייה של טובה הכלל, עם
מימוש היקפי לבניה ממשותיים יותר
מהתמא' (שבמקור לא יועדה לכך).
בכל מקרה, עדרין חייב לחתקים מפגש
רצונות בין ים לבעל דירות – ולא בטוח
שהתעוררויות יתר של גורמים ציבוריים תור-
על להשתגט האյון העדרי.

אי אפשר להסתמן רק על השוק

בסוף דבר, העסקות שהוא צרי
כאות לבטא סיטואציה של Win-Win
בין הצדדים נקלעות לא פעם למבוקד,
ואף נתפעות, בהיעדר בסיס מעוץ
תף, התנהלות חלק מהగורמים המערבים
והתmeshות התהיליכים. גם העברת שיש
מסלולים שונים וחופפים למימי התחד-
שות עירונית, עם הברים ממבנה התמו-
רות לדיררים בין המסלולים ובין רשות
שכנות, תורמת לביעות.

בעה נוספת שנוגעת מהמודל הכלכלי של
כל הילכתי והתחדשות העירונית, היא התלות
של כל המערכת בעלייה מהירות דירות.
התובחות מירב הפרויקטים לחתשות
עירונית באור תל אביב היא תולדה ישירה
של ערכי הקרקע הגבוהים שם. בהדרגה,
ఈ המהירים עלו – ניכרה גם התפשטות
גיוגרפיה של הפרויקטים. ואולם, כשגעע
הימים ומהירות הדירות יידיד, וזה רק עניין
של זמן עד שיגע אותו ים, שוב נvaeה את
הפרויקטים מתכזבים כאור המרכז.

麥יון שלפרויקטים האלה יש חש-
יבות לא רק כלכלית, אלא תכנונית וב-
מיוחד היוקה, מבחןת רעדות ארמה,
הרשויות חיבות לקחת בחשבון שאי א-
שר להסתמך על שוק גובה כדי לא-
שר את התוכנותן.

יש כוים ניצנים של חסיבה חדשה
במשרד הבינוי והשיכון ובכמה עיריות,
כמו ירושלים ולוד, שמתייחסת להכנסת
כל מידניות נספחים, כמו "מגרשי השלה"
או "מכרזים משולבים", שם שילוב מכרז
קרע רגליים ומוסבדים, עם מחויבות לבני-
היום למטרת ציבורי, כמו הקמת מבני
ציבור או פיתוח פאקים עירוניים.

כלים חדשים אלה עשויים להביא
להנמת נקודת האյון המכפיל הכלכלי,
להפחית התלות של הפרויקטים למשוק,
יוםים רק על בסיס מהיר דירות גבויים,
ועל ידי כך לאפשר פינוי מתחמי ענק
של אלף דירות בשכונות פריפראליות,
שבחן תחולב בהמשך, ליאורך זמן, השבת
מהדרים טבעיות ומתונה, שתשקוף את הש-
דרוג האורבני ולא ציפיות ספקולטיביות.
זה עשוי להוביל למשבר הדיור יותר
מכמה מאות יהודות דירות בצפון הוויתק
של תל אביב, שכל אחת מהן תעלה מי-
ליוני שקלים, ולא תועיל במאומה לזוגות
הצעירים ומערם הבניינים.

גורם **בוסף** הוא מהירין ההתחלתי של הרינו. כשמדבר במקומות יקרים יותר, התמורה הכספית תהיה גבוהה יותר – אבל נמוכה יותר מאשר מושוו הרינה ההתחלתי.

לחברת אשדר יש כמה פרויקטים של פי-נוויבנגי ותמ"א 38 באזור המרכז. ברמת גן, ברחוב שאר ישוב 4-2, החברה אמרה לה- eros בימי אלה מבנה רכבת בן שלוש קומות שהוקם ב-1969, שבו 18 דירות, ולהקדים תחתיו בניין של תשע קומות, שבו 49 יחידות דו- דירות בין מספר הדירות החירות לשירות דוד- ז'יחס בין פרויקט פינו-ביבני. הרירים, שמתג- מה לפרויקט פינו-ביבני. הרירים, שמתג- דרים כיכים בדירות של 80 מ"ר, יכלו בתמורה להשתתפות בפרויקט דירות של 96 מ"ר, עם בתמורה לתיקוקית. שוו דירות לפני הפרויקט עוצער ב-1.2 מיליון שקל, ואילו שווין של הדירות החדשות הגיע ל-1.8 מיליון שקל ואף 50%

ההדיירים ודירות של 105-118 מ"ר, מה שיידם במשתנה מוצע דירות של כ-80 מ"ר. בתמורה יקבלו של הדירות הן בנוט שלושה ואربעה חדרים, של הפרויקט יתחל בקרוב. הדירות היישנות ניטרלים, בשני שלבים, והשלב השלישי המתוכנן, יוקמו 620 דירות בעשרה מבנים בני 16 קומות. עד כה פנו כמחצית מהדיירים.

עד היום הוקמו חמשה מותוק עשרת המבנים המתוכננים, בשני שלבים, והשלב השלישי של הפרויקט יתחל בקרוב. הדירות היישנות של הדירות הן בנוט שלושה ואربעה חדרים, במשתנה מוצע דירות של כ-80 מ"ר. בתמורה יקבלו הדירות הן בנוט שלושה ואربעה חדרים, של הפרויקט יתחל בקרוב. הדירות היישנות ניטרלים, בשני שלבים, והשלב השלישי המתוכנן, יוקמו 620 דירות בעשרה מבנים בני 16 קומות. עד כה פנו כמחצית מהדיירים.

קבל עבור היוזמות באופן שונה מוה של יומן פינובי-גנו ותמן"א/38, שמקימים מהיסוד לבנים חדשים.

א-אי אפשר להעתלם גם מממד הזמן, המורכבות, הסיכון והשיקעה הכלכלית, שהחיה מורות גדולות בחובנה על דירות שמוקמות מסגרת פיננסיביתנו. בדיקה של המשנה רויקטים של פיננסיבינו ותמה"א 38/3 מראת

מחקר שוק מצאו כי הציבור לא מתלהב מדיות אלהorchבו בתמ"א 38/1 – ולא מתייחס לדירות אלה בדומה לדירות שהוקמו בפרויקט חדש

יב' بعد ששווי הדירות בפינויי-בינוי מוכפל אף למלعلا מהו, בתמ"א 38/1 התמורות של דירותים מגיעות ל-40%-30%. בתמ"א 38/2, tamorot gebuhot yotzer masher batem"a 38/1, 38/1, ובכל מכיוון שעדרין מדורך בפרקטים כתם, שווי התמורה שמקבל הדיר עולה אמןן ול זה של Tam"a 38/1 – אבל נמור מהו של יגנווי-בינוי.

דירות משופצות שנות פחות
ככלל, מתברר שהציבור אינו מעריך די

דרות שמשופצות בפרויקטם של תמא/א 38/1
כדיירות חדשות. בעבודה שכתב השנה במס' גראת הטכנינו עוזי"ד אריאל זאבי מושרד גוי-רובייצקי. חקם הרכבתה "האם בירוחם שוננו

בצ'קן, והווע אונדערן זאט זיין זענונג
במסגרת תמא 38 נפתחות כירויות הרשות
או מהדורות – ומהי השפעת התפישה הזואת
על מחירותה, הוא מצא כי דיריות קבלן בר-
עננה יקרות ב-19.3% מדירות ישנות ששופצו
בתמ"א 38/1; וכי מחירות דיריות הרשות
שהוקמו על הגג גנובים ב-11.5% ממחיר
דירה ישנה שהורחבה באוטו בניין. מכך ני-
tan להחשב כי מחיר דירה חדשה בפרויקט
חדש גבוה ב-7% בממוצע ממחיר דירה חדשה
שהושמה על גג לפני תמא 38/1.

מחקר שוק דומה שערכה לפני כשנתים
החברת השיווק Vcell מצא ממצאים דומים:
הציבור לא מתלהב מדיורות שהורחבו בתמ"א
,38/1, ואך לא מתיחס לדירות חדשות
שהוקמו במסגרת ואת בדומה לדירות שהוקמו
בפרויקט חדש.

אותו לזכרו וזו שונכנה בשנותיו (ו-40),
ה-50 או ה-60, מחזק אותה, מהראש את החיה
צוניותו שלה, מוסיף לה רכיבים כמו מעליות
וחדר – אבל בסופו של דבר היא נותרה דירה
מעולם אחר", אומר יוסי מרכו הבנינה הייש-
ראלי, עורך רולס. לכן, יום שmarkets פרויקט של
תמן"א 38/1 חייב לחתור את הדירות שהוא

► ממועד פינוי הרידר מדיירתו הישנה ועד
קבלת הרירה החדשה דומה, אבל ציריך לזכור
שכונת שכונה חדשה, לעומת עומת בניית בניין
זוויג, שמעוותה מגורים באוצר שעדרין מצוי
בחלבי בניה – ויש לתה על כך את הדעת.
הרדרל וספה ריז הפריבויאנים בוא ליליה

עדרכו של הנכס. ביפוי-יבינו, בחילק מהמקרים שטחה של הדירה כמעט ומוכפל – ועל כן ערך

בזה הכספי יותר ממכפל. לעומת זאת, בתמ"ד 30 התוספת לרוב היא עניין של כמה מטרים, הגיגודול בערך הדירה יכול להגיע לכ-20%-
30% בלבד.

"אחד ההבדלים העיקריים נובע דוקא מההיבט החברתי", מוסיף ברוך. "פדרטיביים

של תמי"א 38 יכולים להתבצע בכל מקום, גם אזרורים חזקים מבחינה סוציאו-אקונומית, למ"י

של רמת אבִיב, שם ערך הדרירה יקפוֹץ מ-2.5-אליליוֹן שֶׁקָּל ל-3-מיליוֹן שֶׁקָּל אחרֵי בַּיצָּע הַפְּנִים נוֹגֵם לְשָׂוְמָה זָאת, פִּינְיָנוֹן יָבוֹל לְהַרְאֵץ

הדריות היו שות לפניהם תחילת התהיליך בין
חתמת מושבה ברמת השרון. בפרויקט זה, למשל,
שנות ופחות מפוחת מופוחות, כמו שכור
בנין או, פנים בנה, נספחים.

900 אלף שקל למיליוון שקל, ולאחר הפרויקט

השוואת פרויקטים – תמ"א 38 מול פינוי-ቢינוי

סוג	הזמן	סטטוס	מצב קיימס לפני הפרויקט	מצב עתידי	שטח דירות לפני	היקיימים מוקבלים לפני הפרויקט (12)	שינויים לפני הפרויקט (12)	שינויים לאחר בנייה / השבחה	כמה זמן חERICAות לפחות לפרויקט
פרויקט פינוי בינוי יישראלי נדלן	פרויקט השרון וצוכנותו של היזם	שיווק הפרויקט התחליבימיים אלה. פינוי הדירות והריסת הבניינים בשלב א' של הפרויקט (רביעי מהדיירים) החל כבר בינואר 2015 וימשך עד אפריל 2016. שלב א' צפוי להסתיים ולהתאכלה תוך 3 שנים	7 בניינים בני 4 קומות (לא כולל מעלית וחניה), 168 דירות שנבנו בשנות 60-70	588 דירות ב-4-מגדלים חדשים בני 3-4 דירות, בנוט בשטח של בין 26-23 קומות (תוספות של 420 דירות חדשות)	הדירות 4 דירות (100 מ"ר) או 5 דירות (115 מ"ר), עם מרפסות בשטח של 12 מ"ר וחניה תחת קרקעית	900 אלף שקל ב-2009, כשתחילו לעבוד על הפרויקט	מחירים הדירות – החל מ-2.3 מיליון שקל. הערכות היא שיכשההפרויקט יתקדם והדירות הראשונות יהיו בוגרות המהיר בוגרות 2.5 מיליון שקל לדירות 4 דירות	השיעור הראשונות עם הדירות הראשונות במתוך מ-2009 יובילו לפועלות יובלית כ-12 שנים.	
פרויקט פינוי בינוי אשדר מקרקעין וצוכנותו של היזם	פרויקט צוכנותו של היזם	עד כה פנו 100 דירות שכבר אורכו בניין 4 קומות שנבנו בשנות 50-60 וכללו 200 משפחות. לא היינו בטאבו בתפקיד	11 בנייני רכבת בניינים בני 16 קומות בשטח ממוצע של 80 מ"ר	620 דירות חדשות בשטח 10-16 קומות	דירות חדשת בשטח 105-118 מ"ר, עם מרפסות 12-13 מ"ר, מחסן מ"ר, וחניה תחת קרקעית	לפני כשלוש שנים מחיר דירה היה כ-1.1 מיליון שקל	כ-2.2 מיליון שקל יותר מ-12 שנה		
_tm"א 38/1 ברחוב אורה ברמת השרון	פרויקט בית וגן	לקראת מס'ה. (מסירת הדירות באפריל 2016)	שניהם בניינים מחוברים בני 3 קומות, בסך הכל 12 דירות נבנו ב-1975-1995	תוספות של 4 דירות גג – שתי דירות בכל בניין	כל דירה קיבלה ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, מחסן ומרפסת שימוש של 11 מ"ר	כ-90 מ"ר, ללא מרפסות	כ-1.7 מיליון שקל בתחלת התהילה	挈מו עם הדירות בסוף 2010 ובהתחלת 2014 באוגוסט	挈מו עם הדירות בסוף 2010 ובהתחלת 2014 באוגוסט
_tm"א 38/2 הריסה ובינוי מחדש	פרויקט אשדר בוטיק	הדיםרים קיבלו הודעה פינוי. בדצמבר תוכנה להתבצע הריסה	בנין בן 3 קומות ולו שתי כיסיות יחידות דירות נפרדות, כולל 18 דירות בנינות 3 קומות בניין 1969-1970. בניית אין חניה	בנין בן 9 קומות כולל 49 יחידות דירות (תוספות של 31 דירות)	דירות חדשת בשטח 96-12 מ"ר, עם מרפסת, עם מ"ד וחניה תחת קרקעית	1.3-1.2 מיליון שקל לאחר בנייה 1.8 מיליון לבנייה	עמ"ד 2012-ב.ב' 2013-2012 נחתמו החתום		
_tm"א 38/1 הריבק קוק	פרויקט הריבק קוק 56 הרצליה	בביצוע, שלבי שלד עירוניות התחדשות עירונית	בנין בן 3 קומות על 12 דירות בנינות 3 קומות בניין 1969-1970. בניית אין חניה	תוספות של 2.5 קומות על 10 דירות, הנג, 95 מ"ר	הדירות 13 דירות (95 מ"ר) או 12 דירות (112 מ"ר) עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר ומרפסת מוקבלים הקיימים מוקבלים תוספת של 1.1 מיליון שקל. השבחה 40%-35%	1.5 מיליון שקל. השבחה 40%-35%	את הדירות לפני כנונה וחזי	התהילה להחותם את הדירות לפני כנונה וחזי	



פרויקט תמ"א 83 ברחוב התנאים בתל אביב צילום: קרן בית וגן

הכלכלן ישראל קורץ:
"אחד הכללים הבסיסיים
ביוור שナルם מהניסיונו של
יזמים מנוסים הוא לשמר
על השקיפות ואחדות
התנאים בין בעלי הדירות"

בדקו עכבר TheMarker מה המחיר שמכבק
שים המוכרים ביחס למחיר המוצע באוזן.
שלא במפתיע, בכל המקרים נצפו מחירים
גובהם ממשמעותית יותר מאשר המחיר המקורי.
קשה לומר את שווי הפטונציגיאל של דירה
בהתליר של תמ"א 38. כל בעל דירה מתבסס
על רצונות ותחשבים משלו, שחלקים מופר
כיהם. ואולם ברוב המקרים מדובר על פרטיים
של מאות אלפי שקלים בין דירה שאמורה
להשתתף בתמ"א 38 לבין דירה שלא משמשת
תحتפת, מה שעל פניו נראה מוגן כחלק גדול
מהמרקם, במיוחד בכאליה שבהם התמ"א
עדין רוחקה ממשיוש.
גם היוצרים נתקלים בתופעה. אודיו כלום,
מנכל'ל חברת מטרופולין, המקדמת פרויקטים
של התחרשות עירונית בתל אביב, בפתח
תקווה וב Herzliya, אומר כי "בשנים האחרונות
אנחנו עושים הרבה לניגוד ניכר בבדיקות התיכנות
לביצוע פרויקטים של תמ"א 38 על ידי בענין
לי דירות ועודuri בתים. מרגע קבלת אישור
העקרוני כי יש אפשרות לבצע תמ"א בבניין,
אנחנו רואים כי בחילוק מהמרקם ונוצר צדדי
תוק בין מחיר הדירה לשווי האמצעי של לה
באותה עת. בעלי הדירות מתחילה לרשות
פרמיה בעת מכירת הדירה, עוד לפני ביצוע
התוכנית. כך למשל, נוכחנו לראות כי משי
לב חיפוש היום לביצוע התמ"א ועד להגשת
התוכנית לאישור הוועדה המקומית יש עלייה
של כ-10%-20% במחיר הדירה. מרגע אישור
התמ"א ועד סיום הביצוע, בעלי הדירה מוסיד
פיהם לרוב פרמיה של 50%-30% למחיר הדירה
— ולעתים אפילו יותר מ-50%."

שממריצים את ביצוע הפרויקטים – הם מש' קיימים שככל לא מתגוררים במקום. עניין נוסף הוא גובה התמורה לדירות. כפי שחוודגס, מרגע שהשיק "ח"ש" שדייה מסויימת כללת בפרויקט פנויבנגי או תם"א 38 – בשוויה עוליה במידה ניכרת, ובעה מעליים את האמחר שם וורשים מהקבלה בתמורה להסכמי גם להשתתף בפרויקט.

כל זה מחייב גמישות מצד היוזמים ובReLU' הדירות – שפעמים רכובות לא מתגלת. מכיוון שתוכניות התחרשות עירוניות מתאפיינות בכך שעד אורך מהמקובל של תהליך התכנון, השינויים במחيري הנדל"ן מחייבים עדכון תקופתי של התחרשיים", אומר קוץ. "המשא ומתן בין יזום לנציגות בעלי הדירות מחייב – למרות השגת הסכם עקרוני על גובה התמורה – הסכם פרטני עם כל בעל דירה לחוד", וזה כמובן זוקש פוטנציאלי.

קוץ אומר כי "בדרכ כלל השליש הראשון של הדיירים הוא גובה ומתרצת לחותם ולחתה". קודם, השלישי השישי האחרון עשוי להכיל 'סרבנים' עשויי בעיות, והשליש האמצעי הוא ניטרלי' נתנו להשפה". בהקשר זה הוא מספר על משברי אמון קשים בין הקבלן לבעלי הדירות. לדבריו, "ሞכרות תופעות של שדרונות, אי-אמון וקונפליקטים בין הצדדים, שלפחות חלק מהם נובעים מפערם מידי והבנה של תהליכי התכנון, ההיבט הכלכלי והיבטים משפטיים. אחד הכללים הבסיסיים ביותר שנלמד מהתנאי סיון של ימים מנוסים הוא לשמרו על שקיות איחודות התנאים בין בעלי הדירות ולטפה יה' כי אמון בין הצדדים".

עם זאת, סחר נדל"ני משמעות על הפוטנציאלי הגלם בדירה הכלולה בפרויקטים של התחרשות עירונית מתקיים עוד בשלבים מוקדם יותר – ובעלי דירות ומשקיעים מנסים לగבור רווחים על האופציה למשש את ההשבות הכלכליות בפרויקטים הללו.

מחיירים גבויים ביחס לסביבה
באטר *yad* יש כיום כ-1,000 מודעות
למכירת דירות, שבהן טוענים המוכרים שהבי-
ינוי נמצא בהליך של תמן"א 38. אנשי האתר

שות המסים עליה כי באotta שנה קפצו מחיי. הדירות ברחוב ב-37%, בעוד שמחירות דירות גודלות דומות בכלל תל אביב עלו באותה שנה ב-22% בלבד. לדברי הכלכלן ישראל קורץ, המולוה פרויקטים של תם"א 38 ובינויו, האוירה הספוקלטיבית מלאה את הפרויקטים גורמת לכמה בעיות. הראשונה – בפרויקטים רבים של תם"א 38 נרשמו השתלטות של אשלquistים על המבנים, ונוצר מצב שבו המגעים בין הרווחים לבעלי תלושים לגמרי מהונושא שלהם נעשתה תם"א 38 – מגוון המבנים – והם מתמקדים ברוחוי הנדל"ן. שכל אחד מהצדדים אמר להפקה העסקה. בצד, דוקא מי שנחשבים "דיירים סרבבים" – אלה שלא מעוניינים בפרויקטים, ומוסמנים על ידי הממשלה, כגורמים שליליים – הם ברוב המקדים דיירים אוטנטיים שמתגוררים בכוכבתיים; ואולי ה"דיירים המקדרים" – אלה

**פרויקט תח"א
38 ברוחוב
אלוף הניצחון
בתל אביב
צילום: קרון בית וגן**



עליה את שווי הדירה לכ- 2.2 מיליון שקל, לעומת שווי של כמיליון שקל לדירות הישנות. כל הגורמים האלה מביאים חלק מבעל הדירות שמייעדות לתמ"א 38 ולפינוי-בינוי להעלות את מחירי הדירות. בעבר כבר כתבתי ב-TheMarker על כך שמדובר בתחום עירוני מוקדם מאוד במקומות מסוימים אליהם משקיעי נדל"ן, הביקושים גבוהים, ובכעדי הנכסים מעליים את המחיריהם, בהתאם לחשיבותם.

מיה גבולה מרדי. "תכניות תמ"א 38 נתונות לשינויים כל הזמן, ולא הסרות דוגמאות לכך. הוועדות משנות את התוכניות, משנות את אופי היישוב הוציאות וכן הלאה. בהתאם לכך עשוות להשתנות גם התמורות".

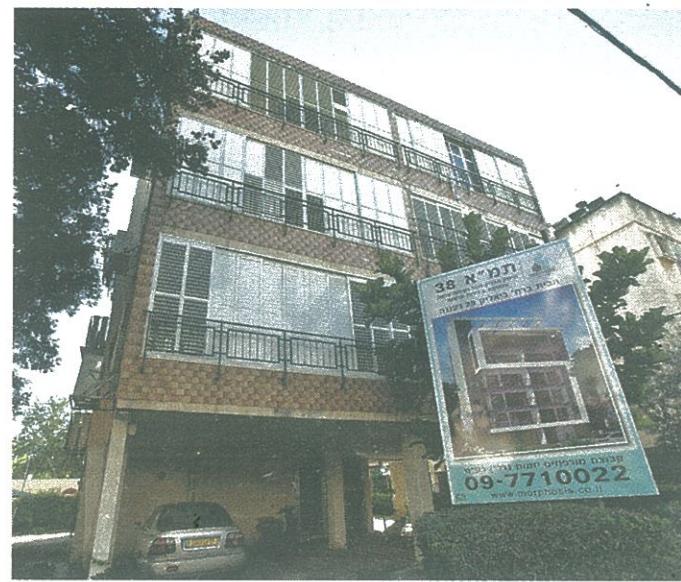
גם אם שוי הפטנאי יכול להגיד ל-30%-
50% מהשבחה הסופית, עירוני חביבים להתחשב בכך שחלק ניכר מהבנייה שסכיב התחרשות עירונית הוא התמשות הילכדים מול רשות התכנון, הדריות והשכנויות, ומשקיע חיב למלול אלמנטים של חיי העיר בתהשיבות שלו לכראות השקעה בפרויקט נתן.

כל זה רק מוכיח את הערכה שתמ"א 38 כבר מזמן אינה תמא, והתחזרות עירונית
כבר מזמן ניכרת מהבנייה מסכם התחרשות. מובהר בכך רויקטים להערכת ימים ובעל דירות, שבוסף של רדר גם לא ממשים את התקות שתולים בהם, להגדלת היצע הדירות ולהורדת מחירים. ■
בדיוק להפר.

► בלום מספר על תופעה נוספת בפי רויקטים של התחרשות עירונית – כאשר בעלי דירות מעמידים לעשות "אקויט" כבר בשלב שבו התוכנית הוגשה לאישור הוועדה המקומית. "בשלב זהה", מסביר בלום, "התוכנית מקבלת סוג מסוים של ודאות כי תצא לפועל".

בלום מליץ לרויקטים דירה שעדרין לא התחלת בניהה במסגרת תמ"א 38 לבחון היטב את הסטוס של התוכנית לפני ממשלים פר"

פרויקט תמ"א 38
ברעננה
צלום: עופר קנוו



תמ"א 38 כבר מזמן אינה רקTam"a 38 already is not just
התחזרות. אלה פרויקטים
להעתרת יזמים ובלי דירות

עו"ד דין הלפרט

התמיכה הממשלתית בהתחזרות עירונית

אם את הפרויקט ורף התנגדות הסוכנים (כਮון שיש לבחון את מהות וסיבת ההתנגדות). בעניין זה קיים מחד גבול ומתרשם.

תחום תמ"א המוסדר בחוק המקעקן (חיווק בתים מר' תפיס מפנין רעדות אדומה), מאפשר לתומכי הפרויקט להגיש (למפקח על המקעקן) תביעה נגד הסוכנים אם בירם רוב של 66% (38/1) או 80% (38/2). הסעד שמעניקו חוק זה הוא כפיטת הפרויקט על המתנגדים. החוק לא מאפשר הגישת תביעה כספית נזקית נגד הסוכנים, בגין הגילוי שהם גורמים בסרבנותם לתומכי הפרויקט).

בזה בעית, מוסדרים פרויקטי פינוי-ביבני בחוק אחר – חוק פינוי-ביבני (פיזויים), המאפשר לתומכי הפרויקט, בהינתן רוב של 80%, להגיש תביעה כספית נזקית (לבית המשפט) נגד המתנגדים, אך אין מושג מאפשר לփוט עליהם את הפרויקט.

או תגידו אתם, חבריו הוועדה – הר' פרויקט Tam"a 38/2 או פרויקט פינוי-ביבני וחומי במחאות. בשניים הורסים בגין קיימונם בגין חריש במקומו. או מודיעו השני הר' כל כך בגין קיימונם בגין חריש ומהות. ואפשר גם שדרי חוק אחד את ענייניהם, ויאפשר גם

כפיטת הפרויקט וגם סעד כפוי נזקי?

המוחק נינה כמה כמה פעמים להסריר את הנושא. הוגש כמו הצעות חוק, אך ככל נעצרו בשלב כמה או אחר ולא הושלו.

3. חלוקת דירות התמורה: עניין זה אקטוי ממש, ו Robbins הפרויקטם שאינם צולחים אותו בשלב זה או אחר. לעומת תמייד השאלה, מה יוכל כל אחד מבניין הדירות בפרויקט החדר?

בהנחה שלא ניתן להעניק תמורה והה לכל אחד מבניין הדירות, פוצצת הומרה הרבה בין בעלי הדירות. כל אחד מהם סבור (ובצדך) כי דירתו הקיימת היא המשובחת שכירות הבניין, ועל כן הוא צריך לדוחות מתמורה עוזרת ביחס לאנשים – יותר מ-70%.

קומה גבוהה יותר, בחירות החניה והמחסן הראשוניים ועוד.

קיימות שיטות שונות ליצירת מגנוגני חלוקה שוויוניים (ככל הניתן), אך הנושא אינו נזון לנו לבניין הדירות, ולעתים מביא לкриסת פרויקטים בשל קרב הניטש על מטר בודר.

לכם, חבריו הוועדה – טפלו בבקשת בנושא זה, והסדרו אותו, צרו הנחיות ברורות כיצד נכוון וראו לחلك את השטה הנוסף המוענק על ידי היום (ואולי אף חיבו את היום לשולחן מכיסו מטרים נוספים במרקם רגיגים).

4. חוץ כלכלי: השוק רווי. כולם "עושים התחרשות-עירונית". צרך להיוור. לא כולם יודעים לעשות התחרשות עירונית. יש לבדוק את הосновן הכלכלי של חיים שמצוות את השירותים הפרויקט. יש לבדוק את ניסינו ואת אמינו. ויפה שעה אחת קורם.

לכם, חבריו הוועדה – ניתן לגבות פרטורים שאינם שווין "תעודות יושר" ליום המבקש לעסוק בתחום השוב, מרכיב ומסוכן זה.

עור רבים הנושאים לטיפול, אך קצחה הירעה. חבריו הוועדה, הרשות נתונה בידיכם. אנחנו נהיה מאושרים בהצחאתם.

הכתוב בומחה בהתחזרות עירונית, בעל משרד ערבי

דין ומלואה בעלי יירות בפרויקט Tam"a 38 ופינוי-ביבני

ב-1 באוקטובר 2014 נפל דבר בעולם ההתחזרות העירונית. או התקבלה החלטת משרד הבינוי והשיכון המבשרת על הקמת הרשות הממשלתית להתחזרות עירונית.

על פי נסוח ההחלטה, מטרת הרשות, שתשכן במשרד הבינוי והשיכון, היא "لتמוך בפעולות להתחזרות עירונית, להגדיל את היקף וקצב הפרויקטים המגיימים לכרז מימוש ולהאריך תהליכי שיעורדו את פעילות התחוותות העירונית, ובמהשך לפעילות המשלה בנושא הגדלת היצע הדירות, לבצע את תיקוני החוקה הנדרשים במסגרת תוכנית הכלכליות לשנת הכספיים 2015, ואת הפעולות הנדרשות לצורך הקמת רשות ממשלתית להתחזרות עירונית (...)" שתפעל לשחרור הסטם בתוכניות להתחזרות עירונית, תקדם את ההתחזרות העירונית, תפעל להגדלת היצע יחידות הדיור במרקם העירוני הותקן, תהיה מוקד ידע בתחום זה ותרכזו את הסמכויות הניהוליות בתחום.

מנסוחה ההחלטה אליו צפו את הבאות. בימים טורפים אלה, אנחנו מתחדרים לשדרים עם החלטות סותרות מצד הגוף המובילים את החתום, שנינוי מדיניות (הנובעים מחילופי גברי), עירוב פוליטיקה ומלחמות אגו זו זו ושיגור הדעות לעיתונות בקבוק של מבוקי הוצאות מדיה חזי שעה שלהם היינו דגילים בעבר. כל אלה נרמו בעיקר לתוהו ובוהו, בלבול, חוסר וראות, ובעקבותיהם קיפאון מלא ומיידי – עד יעבור ועם – או עד יתבהרו השמיים ושביב של אור ינאה את דרכנו.

ניתן להגדר את האירועים שפרקו לאחרונה את תחום ההתחזרות העירונית "דעדית אדומה" – וכמה חבל שעדרין לא הומצאה תוכנית "מטהר" ארצת כלשהי שתחולל סדר ותוקן את יסודות השיטה, כדי שנוכל להתקדם הלאה בחיקוק הארץ ושיפור מבנה. או לאחר כל מענותינו וטרוניותינו, האם יש ברשות המשותת כדי להושענו למרבה הפתעה, דומה שכך.

חתני הפינוי ויכולות הבינוי
נכحت באחרונה בישיבת ועדת המקרמת את חוק הרשות הממשלתית להתחזרות עירונית, בראשותו של ח'כ' אל'יה כהן (כולל). הישיבה דנה בסוגיות דידי הדריך הציגו הנטו'ם בתמימות המיעדרים לפרויקטים של פינוי-ביבני. כהן פתח את הישיבה ב��ורה לנוכחם, שלפיה בעקבות עבודתה מאמצת, דידי הדריך הציגו שייזכו לדירה גבוהה להריה מזאת שבתתgorro לא ייאלצו לשכר דירה גבוהה יותר. עוד בישר כהן, כי חילם של דידי הדריך הציגו בדמי הניהול שייגבו מידי הדריך הבניינים החדשים שייבנו, ימומנו מtower קרי מיהורת שתוקם לעניין זה, שבה ייפקר שוויים הכספי של מ"ר "קוצץ" מדיוקטים נכהו בישיבה, ותרמו את שלחה. ח'כ' תמר גנדרגז יפה, באמת יפה. אכן עבדה בוכחה. נראה כי כוונת אמר מובילת את העושים במלאה. אך חשוב לזכור שני רטטטים