

כלכליסט און ליין – 14.7.10

כלכליסט

נדל"ן

הקץ לסרבני חיזוק המבנים?

אושרה בטרומית הצעת חוק של זבולון אורלב לפיה יספיק רוב של 51% מדיירי הבניין כדי לאפשר את חיזוק

דותן לוי

19:08, 14.07.10

7 תגובות

הצעת חוק של ח"כ זבולון אורלב בנושא חיזוק בתים משותפים נגד רעידות אדמה אושרה היום (ד') בקריאה טרומית ברוב של 11 תומכים וללא מתנגדים. מדובר בהצעה שתיישם מספר תיקונים לחוק הקיים של חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) אשר עשויים להסיר חלק מהחסמים המונעים כיום את ביצוע התמ"א ולהקל הן על הדיירים והן על היזמים את התנאים שיאפשרו את חיזוק המבנים.

לא על הדייר לבדו

כך מעכבת קומבינת המסים של שנות ה-50 עסקאות התחדשות

יזמים שמבקשים מימון לפרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38 נתקלים לאחרונה במוקש: בניינים משותפים משנות ה-50 שבעליהם רשמו אותם כחברה כדי להתחמק ממס

דותן לוי, 14 תגובות

לכתבה המלאה

אחת הנקודות המהותיות היא הפחתת מספר הסרבנים מבין דיירי הבניין המשותף שיכולים לטרפד את קידום התוכנית לחיזוק המבנה כך שיספיק רוב של 51% מדיירי הבניין, זאת לעומת המצב הנוכחי בו נדרש רוב של 60% להרחבת דירות ורוב של 66% לבניית דירות חדשות.

בנוסף מציעה הקלת החוק להקל על אכיפת ביצוע העבודות על המיעוט הסרבן על ידי

כך שתספיק המצאת תוכנית ההגשה של הבקשה להיתר בנייה, בה מפורטת מהות העבודות המבוקשות. במצב כיום, כמעט בלתי אפשרי לאכוף את עמדת הרוב שכן תנאי מקדמי לאפשרות האכיפה הינה הוצאת "היתר בנייה". הוצאת היתר בנייה כרוכה בהוצאה כספית רבה, לרבות עבודה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, תשלום היטל השבחה, הפעלת שמאים מתכננים, ותשלום אגרות בסכומים המגיעים למאות אלפי שקלים, אותם צריך היזם להוציא מכיסו.



צילום: בועז אופנהיים

פרויקט חיזוק מבנים בהרצליה. "מהפכה של ממש"

סעיף נוסף בהצעת החוק מבטל את המגבלה הנוכחית לפיה לא ניתן להוסיף דירות לבניין מעבר לשליש מכמות הדירות הקיימות בבניין.

עו"ד אביב טסה, יו"ר צוות התחדשות עירונית בלשכת עורכי הדין אמר בעקבות אישור ההצעה: "הצעת החוק מהווה מהפכה של ממש בקידום פרויקטים של חיזוק מבנים ופותרת את אחת מהבעיות הקריטיות איתה התמודדו בעלי בתים, קבלנים ויזמיים. ההצעה נותנת מענה לבניינים בהם לא היה רוב מוחלט לפרויקט והיזמים נאלצו להשקיע מאות אלפי שקלים בהוצאת היתרים ללא הבטחה שהמפקחת על הבתים המשותפים תכפה את העסקה על הסרבנים.

ייפתרו מרבית העיכובים

"על פי ההצעה החדשה, היזמים יוכלו לפנות כבר בשלב הראשוני לקבל אישור מהמפקחת ורק לאחריו ימשיכו בהליכי התכנון לקראת הוצאת ההיתר. חידוש נוסף בהצעה הוא הורדת הרף הנדרש לעסקה מ-66% הסכמה ל-51%. בנוסף, הצעת החוק תכול על כל עבודות החיזוק ובכלל זה עבודות שמתבצעות על פי התב"ע".

עו"ד קרן כהן-בלחרסקי ממשרד שפינדל כהן-בלחרסקי המתמחה בתמ"א 38 אמרה: "השינוי החקיקתי הצפוי עשוי לפתור את מרבית העיכובים והקשיים שאפיינו עסקאות תמ"א 38 עד כה. הצעת החוק עוסקת בשלושה רבדים משמעותיים אך יחד עם זאת השינוי המשמעותי ביותר הינו ביטול הדרישה המקדמית להוצאת היתר בנייה טרם פניה למפקח על הבתים המשותפים, שסיכלה עסקאות תמ"א עד כה, וחיזקה את ידיהם של הדיירים המתנגדים לפרויקטים מסוג זה. הקלה זו תביא למצב שבו יזמי תמ"א לא יאלצו להעמיד כספים רבים בסיכון לטובת הוצאת היתר בנייה וזאת מבלי היכולת לחזות את פסיקת המפקח בעניין המתנגדים".

