



היעל השבחה בפינוי בגין: המשכית 1 המחלוקת נמשכת



הリストת הבניינים בפרויקט בהורן רקנאטי, לבני' כשנה. "דברים יי"שנו בשאול ומתן" צילום: מיכל אדרבל

השבחה. בבדיקה אקראית שערת כי הפרויקט, nämlich פניותיו של כ-30% בגובה התקבלה הפחתה של כ-25% מהתשלתי השבחה בגין הוא (אם כי במובן שיש לדרכו כל מקרה לגופו). "כאי לוחכרי כי קורונה עצרה חקיקה מיועדת של הפקחת הייל ההשבחה מ-50% ל-1%, וברגע שתתאחדות תביא קולמה ממשנית נסotta בדרך לפROYיקט התחרות עירונית. כמו כן המודולוגיה שאמצעה בהחלטה בערך מאפרה את שאלון ישך, וזה עשו להגע למאות אלפי שיפוריים. ציד אפוא לעונת סגיה ובמסגרת הסכם בין הייל והפרויקט הפטור הינו 140 מטר, וואת בתנאי שיגורו ביריה לשך רבע שנים לפחות לאחר האכלוס. שלושת האלמנטים האלה יכולו לסייע הרשות הסם והיטל השבחה אשר יוכלו ביום מוגע משיעור לא מבוטל של הפרויקט האසריים לנצח הרבה".

עו"ד מיטל וייסטר רוזנטל, שותפה בمشروع עיר ע"ש עפר טויסטר, אמורות כי עד להחלטה זו שנות אשר באשר להרשות היו יי"שנו ביריה לאו"פן החשובות של השבחה בפרויקטיהם של פינוי בגין. והוא שאים שכרו שיש לבחון את השבחה מבחינת הייל".

שמאית המקעקין והמשפטנית נחמה בגין: "מוכר בהחלטה חדשנית ואומצתה אשר כולה להוות בעלי משמעויות רבה באפשרות להוציא פROYיקטם של תמי"א והתקשרות לתיכון והבנייה. "לטפור והזאי כל אחד מהדירותים שימושי, הוא או קרובו, ויגור בדירה המשך ארבע שנים לאחר אכלוס

עד הערד המחויזת תל אביב לפיצויים ורטלי השבחה קבועה כי היטלי ההשבחה בפרויקט פינוי בגין יושבו לפִי פער בין שני הדירות של בעל הדירות - לבן שוי הדירות החדרשות (ראו מסקנתה). ועדת הערד, בראשה עו"ד בניין ולמנוביץ, עסקה בשני ערים שנגעו לשומה מכערעת שנותנה על ריטל השבחה בפרויקט פינוי בגין של חברת אשדר ברוח רקנאטי רמת אביב. פִי הרכבת שפרוסמה למתן תוקף באוקטובר 2012, ייהרסו שלושה מבנים בני ארבע קומות, שהם דירות, ובמקומות יוקמו שלושה מגדלים של 17 קומות ובהם 198 דירות. ההרישה הלהה לפִי שנה.

עו"ד מירה ברונשטיין, שותפה במשרד עיר ע"ש הרות, ברונשטיין, בסнос שיצאה בת עלי הדרות במתוח רקנאטי, בהליך, מבקשת להציג שההשלט על היום אהנה מטילה את תשלום ההשלט על בעל הדירה אלא רק קובעת את אופן התחשיב. בחוויה פינוי בגין, לא יוצא מהלול מוטל תשולם ההשלט על היום אף שהחוק רואה בבעל הנכס כמי שחייב בהילך. החלטה לא קעה אהרת וממלא אין בכוחו לשנות הוראות הוויות".

ההחלטה צפיה להגיא עירורו של מושפעין, ובכבר עדרה מחלוקת בשוק - בין מי שוראים בה בשורה שתאפשר קידום פרויקטים, לבין מי שחויבים שיטת היחס החדשנית רווקת תחקע פרויקטים.

הօպטימיים: הכבדות של הפרויקטאים תגדל"

עו"ד משה רוזchan, מומחה בדיני מקרקעין, ושותף במשרד רוזchan, פרישר ושות' "אשיותה הפרויקט אשדר ציינה לטפור מלא מהלול השבחה, נראה כי תוכנה של ההחלטה היא הטובה ביותר האפשרית על מנת להפחית רוח בפרויקטאים פינוי בגין תוך הגדלת כדיותם הכלכלית.

"ההחלטה של ועדת הערד נcona וזכות, מווילה לכך שורר פרויקטים היפכו לכדיים כלכליים ויכולו לצאת לדרכ', זאת מושם שהטול ההשבחה שמתבסס על בחינת ההייל שבו הייל כל דיר ודייר מובילו לסכום הייל נמור יותר לעומת כל דרכ' אהרת. זאת בראש וראשונה בשל ובאותם של ריבים מבעליו הייל לטפור מהלול לפי סעיף 19(ג) לתוכנת השילישית לחוק התכנון והבנייה".

"לטפור והזאי כל אחד מהדירותים שימושי, הוא או קרובו, ויגור בדירה

הchlטת ועדת הערד על שיטת חישוב שונה בהיעל השבחה שונה בהיעל השבחה בפרויקט בגין, כבר מעוררת מחלוקת בשוק: האם תגדיל את הוודאות ותקדם פרויקטים, או שדווקא תפגע בסיבוי שלם להתensus / אריך מירובסקי



מיטל וויסטר
רוזמן. "חישוב
פיטו יוטה"
צלילם: תמר מצפי



עו"ד מירה
ברונשטיין, "זאור
דווי בתקינו"
חקיקה:
צלילם:
דור סתול -
זון הפקות



עו"ד משה רזין,
ההתזאה הטובה
בינוי האפשרתי".
צילום: י��ץ



דניאל פַּד
אר. י'רשות
המקומית
הו המוניות
העקרית".
צילום: שלומי יוסוף

סלע המחלוקת איך מחשבים את ההיבט

עו"ד מאיר מורה מושדר מאיר מורה מסביר את המחלוקת שהייתה לוועת העיר:

■ דוחודה המקומית: ביקשה ליישם את הנוסחה הקבועה בחוק ולפיה והשכבה תחא המושדר בין שני הנקודות לධ' אישור.

■ התוכנית בין שני הנקודות לאחר אישור התוכנית: כלומר יכול את שני הנקודות שמקל החיבורים בין-

שווים ובכך ישר מוקיוט אליהם נוהגים בוגרים.

■ החלטות ועדות העיר: בהתחלה לתקן, 21, שוחן את הפרוייקט מוחינה בתיקון הדרוטל, ובבאי חשבונו את כל הבעיות. ווואזות אלה

במהלך הפרויקט. ובהיא מוקיוטות באופן מוחינות את הערך הכלכלי של

הנקודות ובהיא מוקיוטות באופן נירור היקף ההשכבה.

■ החלטות ועדות העיר: בראשותו של עו"ד בניין ולמנוביץ בקעה דרכ' שלישית בחישוב ההשכבה. ולפיה הרוך נובנונו ללבכו תחת היקף

ההשכבה הנה מומות הדמייה של בעלות הרווחה.

■ ההשכבה לפ' התוכנית היא ההפרש בין שני הידיות הקיימות בין שני הידיות העדריות שאTHON זו מומרים מקבל לאחד השלמות הבניינית. בחישוב זה, אין להביא בחשבון את הבעיות המוקיוטות לים איאל ווירוות

אליה איןן אלא תמיין שניית ליום צורך בניית

הידיות הרווחה של הדירות. לרעת עו"ד מורה, פרשנות זו חוק אינה

נתמכת בלשון החוק, אך היא נשענת על תכלית ההקיקה בעניינים פטוריים ממשם בגין מכירת היקויות ליום. •



עו"ד מאיר מורה
ה耩שותה שערנת
על תכליות החוק
על צורה שנייה.
צילום: אויל צחאר

שבוחרים לשדרוג דירות בתוך הפרוייקט, יש דיריות מוגדרים שווקה בתרומות דירות לגורו, לרבות דירות הלוויות וככדו, וכך נגתו רואים שב ושוב כצד המעicates השותות רק מקשות על האפשרות של פינוי בגין. בזמן שהממשלה ממשהה בעלת השיבות לאامتיה".

ג. פיעעה בתומין לדרישות המקוימות לאישר פרוייקט.

בניאלה פ' אווז, בעלים ומנכ'לית של חברה "יעוץ גנדל" פ' לבלה והדרסה, נזירה נהגנו וראת

ההמRARY ייזכמכם עתה לשלשות

המקומיות לאישר פרוייקטים של פינוי בגין.

בינוי: "החלטת ועדת העדר במוחה תאל איבר כשרה להפחית משמעויות את האפשרות לשויות מקומות פינוי בגין, מוגדרת את קידום פרויקטים

של פינוי בגין, למשתמש במקומות מוגדרת, כולל קומ' שב שוי ויכוי הבניה של התוכנית גבוהה מושוי דירות התמורה, תופתת

ההשכבה לצורך היישוב הרטול, מדרניות ווועדרות שתוות יישור מ-12 מ"ר

ולעתים אף פחות מ-12 - תגררו

"להלטה השלה של מוחה תכנית החלטת המורה להבגדת האittel, הרשות אף דריש מנקה מהלטת היחסית של דרישת מוחה מוחה מיטריה ושתהה מיטריה מהחוק. לפיכך היה מעוניין לראות

כizard תהה ההתייחסות עתידי לסטואציגות רמותם בגון פרויקטים של TM"א".

הדיורות בפרויקטם של פינוי בגין. ההחלטה של ועדת העדר תביא לכל שככל העדריות תצמצמת את התמורות לבעלים גם הילך

ההשכבה שהיא תקבע החלטה. אם יישלם לעירייה לא תגדיל דרישים ליקות העירייה, ההחלטה

הוא תהייב את וואוקה להריך את מגמת המוצאים, וחתך את למזווא נקורת איזו אחרית שיש להנחי וואוקה תשפר את מגדם של בעלי הרווח,

שמצדדים, בacsmeה מדרישה הוועדה לא ישאנו ננטל ממס".

עו"ד עמי בריעקב מושדר בן יעקב, מצ"י: "הוועדה שמה את הדגש על התלילות הסוציאלית והציבורי/ת מלתת בקידום פרויקטים פינוי בגין וואוקה לבנסות הראיה של דיני המס כפרנסנות מהותית, ולא פרנסנות דוקנית".

"בסייפ להלטה מדרישה הוועדה כי אין למלוך גורה שווה לעגין עסוקאות השואה בין פרויקטים של פינוי בגין-בינוי מקרים אהרים בהם לא נדרשה התעבותות מתמצצת של המחוקק. לפיכך היה מעוניין לראות

כizard תהה ההתייחסות עתידי לסטואציגות רמותם בגון פרויקטים של TM"א".

המסתיגים: "עציות עניות למצב המורכב בתחום"

לצד מי שבסור שהה החלטת תטיב בדירותם, עם הימים ועם

הרשויות, בענף יש רבים שכורדים לעצם הנפגעות כפי שהתקבלה תעגע

בתחומי הטעאות שהנקודות נון הראיה בינוי בגין בכמה מישורם.

א. חזש בפוגעה בדירותם ממהלך המשא ומתן עד לפוגעה עירונית.

עד דולדמן מינץ ברמן, מושדר מינץ, ברמן, נסים, אומרת כי: "אני

חוושת שיזמים עלולים לצלל את החלטת ועדות עדר להפצעת לחץ על

על בעלי הדירות לקחת על עצם את התשלום של הטיל השכבה אם

אין מתראים לגור בדירות, ואת כדי שהווים יוכל ליהנות מהפהטו.

ואז, לעומת שולצת החלטה לא יצר שירץ בדרכו שיעזב על הו"מ בין יומיים מבאים להשכבה

שכן מילא ימים מבאים להשכבה הפוך.

ב. פיוויאן בבדאות הכלכליות של פרויקטם.

עד נומה שיף, שותפה במושדר שוב ושות', מציינת כי: "החלטת ועדות סיכון

מייצרת עוד אי ואות וודע סיכון ליום המוקדם המושדרים פרויקטים

של גור, ימיון, סמכ"ל ימים בהברת שפир מזורני, הויס כי מדורב

בבחללה משונה שתכניות את הענף לבלבול נסף על הקים גם כן.

אם החלטה זאת תישם, תקטן עלה על 140 מ"ר והשם מתכוונים לגור בה משך אבעע שנים, גם זה

מייצר עוד אי ואות ליום, עיל מנת לעמוד בפטור זעיר, עיל, על הידורים לעמד'

בכמה תנאים. תחת הפטור ציריך להפעיל

הדייר עצמן. כמויה והדריך לא יסכים

להפעיל את הפטור, או שהוא לא

יתחייב לגור בדירות רבע שנים וכו'.

היום ישלים. ככלומר, היכולה של היום

להדריך מושך מה היה גובה היטל

ההשכבה נפצעת.

בפינוי ייחוזר ליום צורך בניין



עו"ד דולפין מינץ ברמן: "אני חוששת שיזמים עלולים להפעיל לחץ על בעלי הדירות לקחת על עצם את התשלום אם אינם מתחייבים לגור בדירות מהபטור"

גד גרשון, סמאנ'ל שפיר מגוריים: "ברוב הפרויקטים הללו מדובר בדירותם קשיי יום, שלעתים לא מצליחים לבנותם החדשניים אפיו למיון ניירויים" בדורותם.

גד גרשון, סמאנ'ל שפיר מגוריים: "ברוב

ה_projects, שכניהם בדירותם השכבה בתחום של

ב. פיוויאן בבדאות הכלכליות של פרויקטם.

עד נומה שיף, שותפה במושדר שוב ושות', מציינת כי: "ההחלטה בעיתם מאייצרת עוד אי ואות וודע סיכון ליום המוקדם המושדרים פרויקטים

של גור, ימיון, סמכ"ל ימים בהברת שפир מזורני, הויס כי מדורב

בבחללה משונה שתכניות את הענף לבלבול נסף על הקים גם כן.

אם החלטה זאת תישם, תקטן עלה על 140 מ"ר והשם מתכוונים לגור בה משך אבעע שנים, גם זה

מייצר עוד אי ואות ליום, עיל מנת לעמוד בפטור זעיר, עיל, על הידורים לעמד'

בכמה תנאים. תחת הפטור ציריך להפעיל

הדייר עצמן. כמויה והדריך לא יסכים

להפעיל את הפטור, או שהוא לא

יתחייב לגור בדירות רבע שנים וכו'.

היום ישלים. ככלומר, היכולה של היום

להדריך מושך מה היה גובה היטל

ההשכבה נפצעת.

בפינוי ייחוזר ליום צורך בניין

תוסף השטה שניית לחתת בעלי