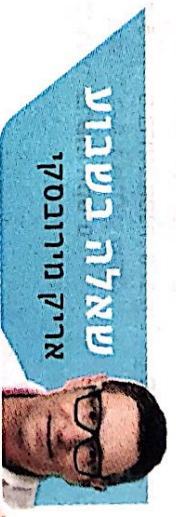


נדל"ן סופ"ש  
עסקאות • מחירים • אגשים

# מהו ניווד זכויות בפרורלקט תמ"א 38?



שאלה בשבוע  
אריק חירובסקי

יכול לבנות וממנו יוכל להרוויח.  
 ע"ד רן מלאך, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת  
 נוני התיכון, מסביר כי סעיף 20 א' בתיקון מס' 3  
 לתמ"א 38 הוא זה שמאפשר את הניוד. "כך, נפתח  
 בפני עשרות ואלף מאות בניינים ישנים ורעועים  
 צורה להתחדשות עירונית. דוגמה לכך היא תר-  
 כנית פיננצ'ינדי בקריית אנו, שאושרה באחרונה,  
 שבמסגרתה 128 יחידות יחזקו מפני רעידות אר-  
 מה בתמורה לניוד של זכויות לבניית 52 יחידות  
 ויור לפרויקט פיננצ'ינדי אחר של החברה הסמוך  
 לכניינים אלה", הוא אומר. "הפתרון אינו מוש-  
 לם, שכן הוא מחייב איתור מגרש בסמיכות מקום,  
 שיתאים ויכול לקלוט את הזכויות, ולאחר מכן  
 אישור של תוכנית המתאר – מה שסרור בשנים

הרחוקות בפרורלקטים של תמ"א 38 שמונה בתוספת  
 זכויות הבנייה שהם אמורים לקבל, בצורה של הספת  
 קומות לבניי המקורי, או בניית בניין חדש גדול יותר  
 במקום הישן שייחדם. יש בניינים, כמו בניינים לשי-  
 מור או בניינים באזורים בעלי הגבלת גובה, שבהם  
 אין אפשרות להוסיף קומות. האופציה של ניוד זכויות  
 מאפשרת ליום להעביר את זכויות הבנייה שלו מה  
 בניין שאותו הוא מחזק למגרש אחר בעיר – שעליו



פרוריקט פיננצ'ינדי בקריית אנו: צילום: אייל טואג

של ייזום ותכנון. עם זאת, מדובר כפתרון יצירתי,  
 המשיב עם כל הצדדים, בעלי הבניין הישן וזי-  
 כים בחיזוק ובמחירת פנים, ובעלי המגרש הקולט  
 מקבלים נפח בנייה שמאפשר למקסם את ניצול  
 משאב הקרקע ואת היחס בין שטחי המכירה לשי-  
 חים משותפים". ●