

מהם השינויים החדשים שעברו בחוק ההסדרים שנוכל ליהנות מהם במסגרת פינוי בינוי?

במסגרת חוק ההסדרים תוקנו הרבה חסמים במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי:

מוגן והיתרה משווי הדירה החדשה במזומן, הבחירה לפי החוק היא של היזם.

6. שינוי חשוב נוסף, הגיע במסגרת חלופת שקד. החלופה בעצם מהווה שעטנוז בין פינוי בינוי לתמ"א הריסה ובניה. החלופה היא תוצר מתבקש, לאור העובדה שהעירייה הבהירה שאין לה עניין לקדם פרויקטים במסגרת תמ"א 38 שבהם היזם מכפיל את מספר הדירות הקיים ולא תורם דבר לעירייה. ומהצד שני, לא כל הבניינים יכולים לקיים את התנאי של פינוי בינוי - לכלול כמה בניינים ברצף של לפחות 4 דונם, כי חלק מהבניינים ביצעו כבר תמ"א חיזוק או הריסה, חלק בניינים חדשים.

במקרים אלו, חלופת שקד נותנת מענה לבניין אחד שכן היא קובעת 400% או יותר לבניה ומצד שני מאפשרת לעירייה לדרוש מטלות ציבוריות כמו בפינוי בינוי. הבעיה שאף עירייה לא בחנה אפשרות זו מעשית מול בניינים ואין ליזמים או אנשי מקצוע אפשרות לקדם זאת מול גורמי העירייה שאינם מוכנים לבחון זאת.

7. נראה שהשינוי הכי חשוב ומהותי מתמקד באופן הגשת הבקשה לעירייה, שכן המועצה הארצית לתכנון ובניה אישרה את התקנות המסדירות לאפשר ניהול של תהליכי רישוי ותכנון במקביל.

מה שאמור לקצר את תהליך הרישוי לפחות 33 שנים.

כדי לחסוך את הזמן של התכנון והרישוי לתוכניות תמ"א 38 נוצר המסלול המהיר. לדוגמא, במסגרת מסלול הריסה ובניה התקנות הגדירו תיק מידע מהיר שבו תיהיה ליזמים/בעלים ודאות תכנונית מהירה.

1. אחוז החסימה ירד מ-80% ל-67% שזה משמעותי מאוד, כי כל חתימה של בעלים היא עולם ומלואו ולעיתים מאוד קשה לשכנע משהו שמסרב שמהווה את החתימה האחרונה שנדרשת על מנת להגיע לרוב החוקי.

2. החוק פוטר את הבעלים מתשלום מס שבח במקרה של אותו בעלים יש שתי דירות או שני נכסים באותו בניין מה שמקל על הבעלים להסכים לעסקה שכן, לפני כן לא היה משתלם לאותם בעלים לחתום ולשאת במאות אלפי שקלים בגין המיסוי לדירה השנייה.

3. החוק הסדיר את החוקיות של בעלים שייחסו לעצמם חלקים ששייכים לשטח המשותף. כגון את הגינה שלא הייתה שייכת להם מעולם, או בעלים שבנו בנייה בלתי חוקית ודורשים מהיזם לאשר להם את זה כאילו יש להם היתר לבניה כאשר ברור שאין להם. במקרים כאלו החוק מאפשר לא להחשיב אותם כבעלים לצורך הרוב הדרוש.

4. שינוי מבורך נוסף, קובע שגם אם העברת את הדירה מקרוב משפחה בטרם חלפו 18 חודשים מהיום שנחתם ההסכם, ניתן לקבל פטור ממס שבח לאותם בעלים.

5. תוספת משמעותית היא זכות הקשישים שמאפשרת לאותו בעלים כבן 70 שגר בדירה לפחות שנתיים ממועד החתימה עם היזם. החוק מקנה לו אפשרות לקבל את שווי הדירה החדשה בעת ההיתר ולא לעבור לשכירות ולהמתין לסיום הבניה. אפשרות נוספת היא לקבל שתי דירות קטנות בשווי דירת התמורה החדשה או תשלום בגין דיו



השינוי הכי חשוב ומהותי מתמקד באופן הגשת הבקשה לעירייה, שכן המועצה הארצית לתכנון ובניה אישרה את התקנות המסדירות לאפשר ניהול של תהליכי רישוי ותכנון במקביל"