

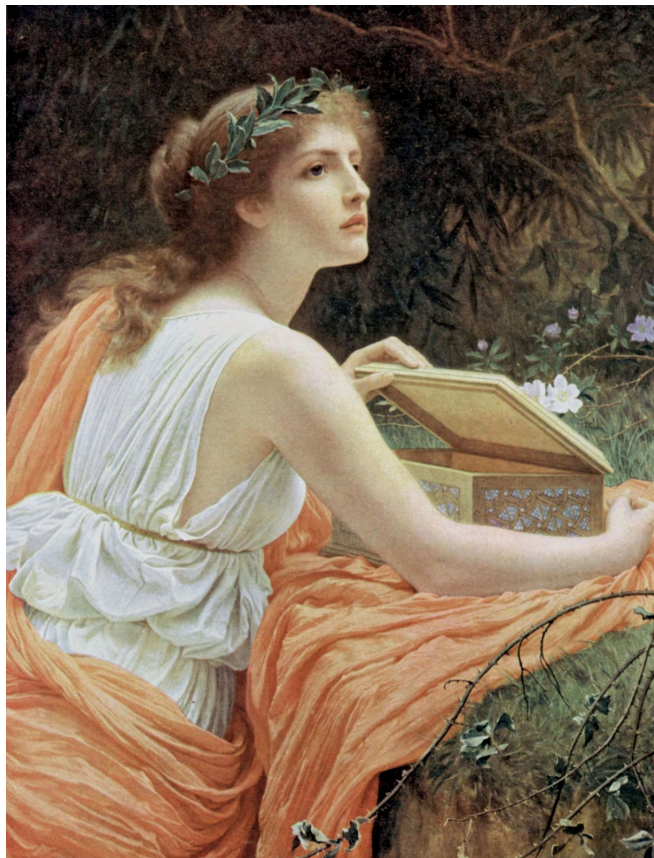


# דירה צרורה מה עושים עם דירות ללא היתר במתחם המיועד להתחדשות?

עו"ד ענת בירן  
בעלים, ענת בירן משרד עורכי דין



Anat Biran  
Law offices

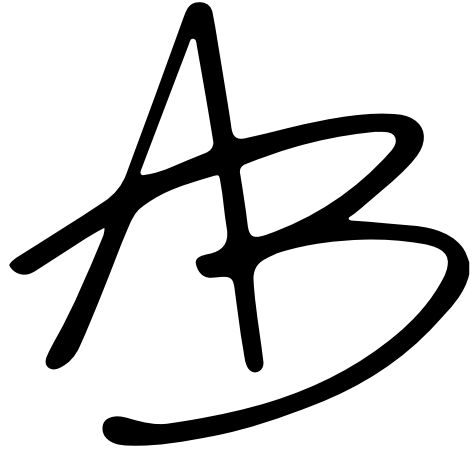


ANAT BIRAN  
LAW OFFICES

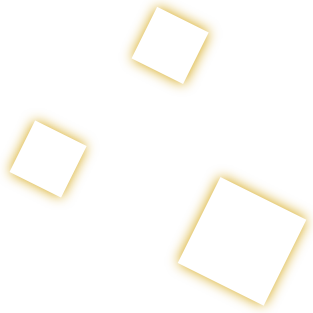
# "דירה צרורה"

טאבו, תב"ע, ומה שביניהם

עו"ד ענת בירן  
04.04.22



ANAT BIRAN  
LAW OFFICES



# משרד עורכי דין ענת בירן

דיני תכנון ובניה



ייצוג יזמים ובעלי דירות בהתחדשות עירונית



ייצוג בעסקאות נדל"ן



# איך מתמודדים עם דירות הרשומות בטאבו אך לא בהיתר הבניה?

על מה נדבר היום

01. מה הבעיה?

02. דוגמאות מהחיים

03. משמעויות

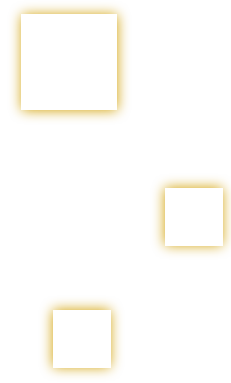
04. פתרונות – הרצוי והמצוי

# מה הבעיה?

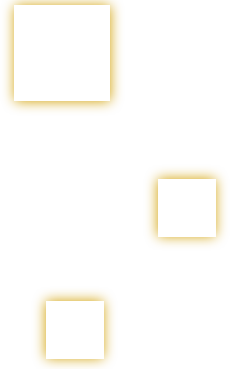
---



# הידעת? טאבו $\neq$ היתר



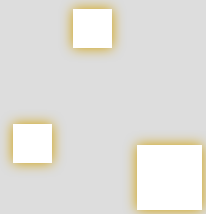
# הידעת? טאבו $\neq$ היתר



רישום בטאבו הוא לא הוכחה לקיום היתר בניה!

**"...מציאות מוכרת"**

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב



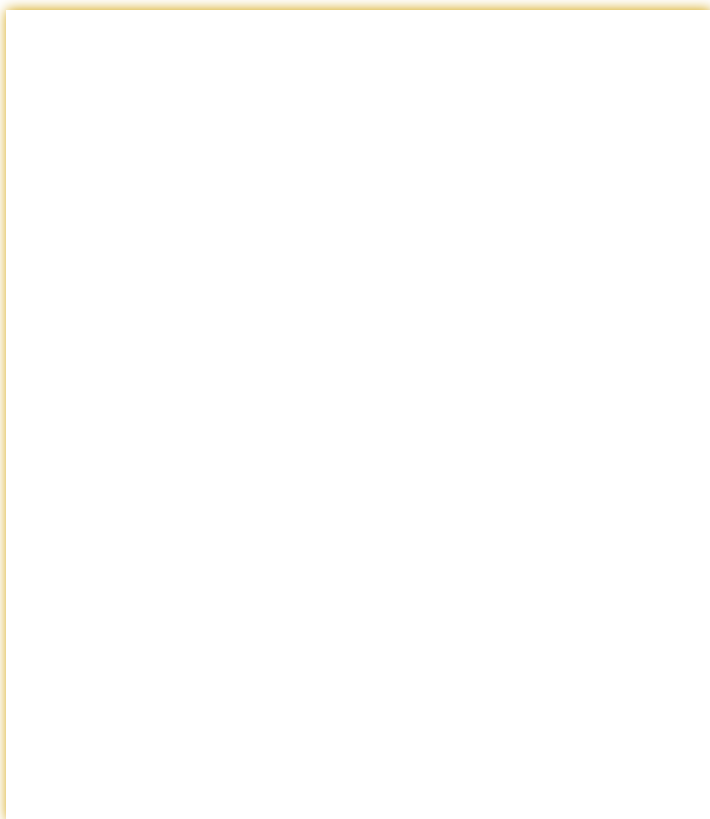
# סיפורים מהחיים

איך זה נראה בפועל?

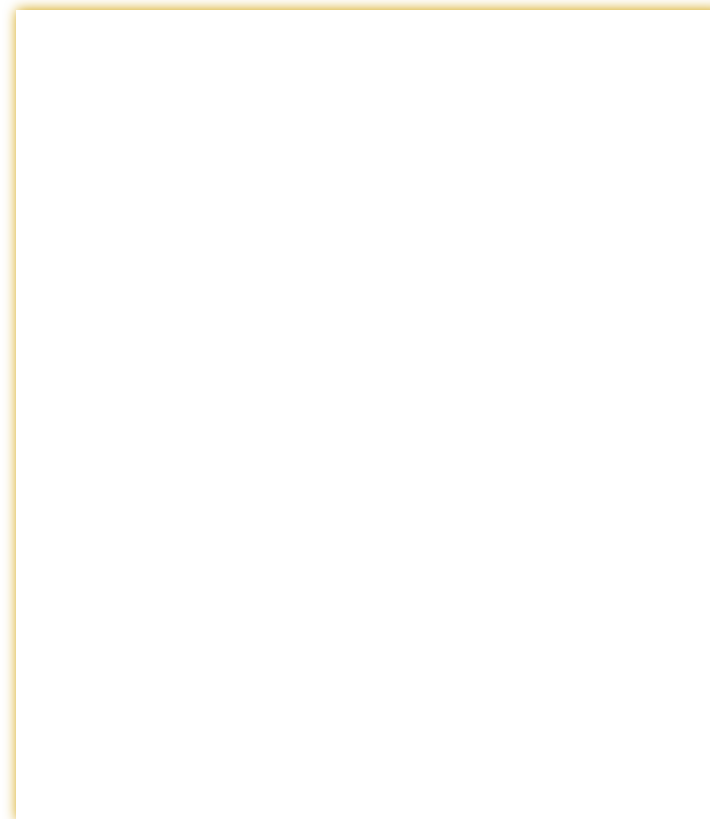


# סיפורים מהחיים

**בטאבו**



**בהיתר**



# סיפורים מהחיים

**בטאבו**

דירה



**בהיתר**

מחסן

# סיפורים מהחיים

## בטאבו



## בהיתר



# סיפורים מהחיים

## בטאבו

דירה
דירות 2
דירה



## בהיתר

מחסן
דירה
כלום

# סיפורים מהחיים

## בטאבו

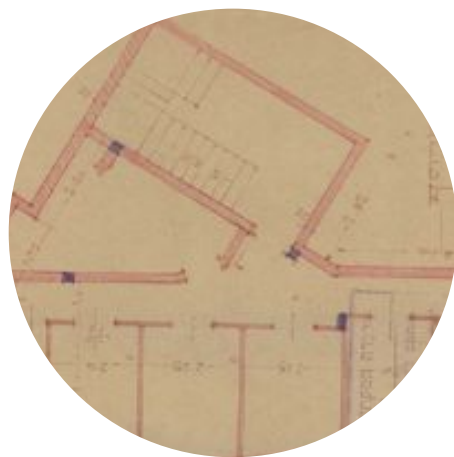
דירה
דירות 2
דירה
קומת קרקע



## בהיתר

מחסן
דירה
כלום
מרתף

# איך הגענו למצב הזה???



אבדן היתרים ומסמכים



חוסר טיפול  
והעדר אכיפה



עבריינות  
בנייה

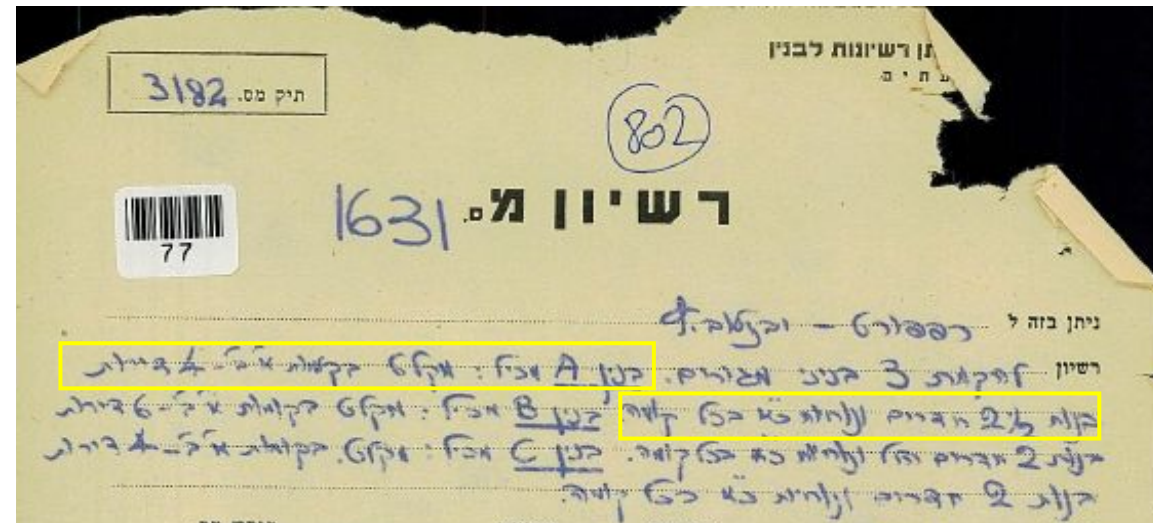
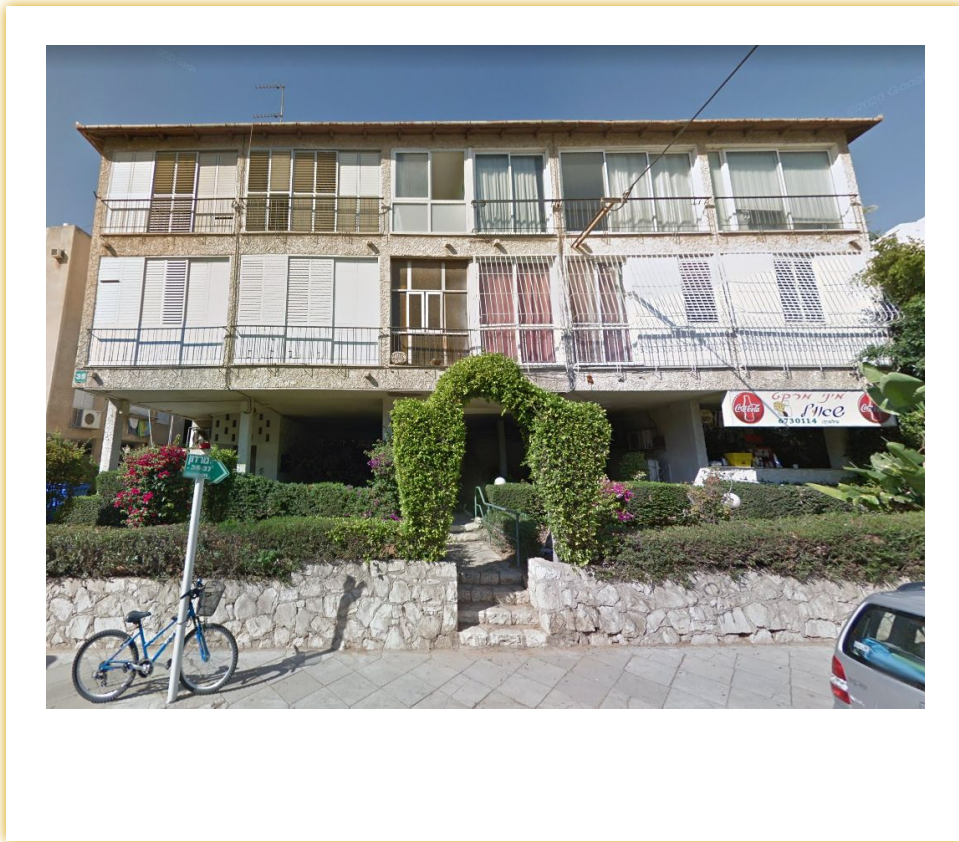


בעבר הרישום נעשה ע"פ  
מצב בשטח בלבד

# גורדון, גבעתיים

דוגמא

בהיתר - 8 דירות



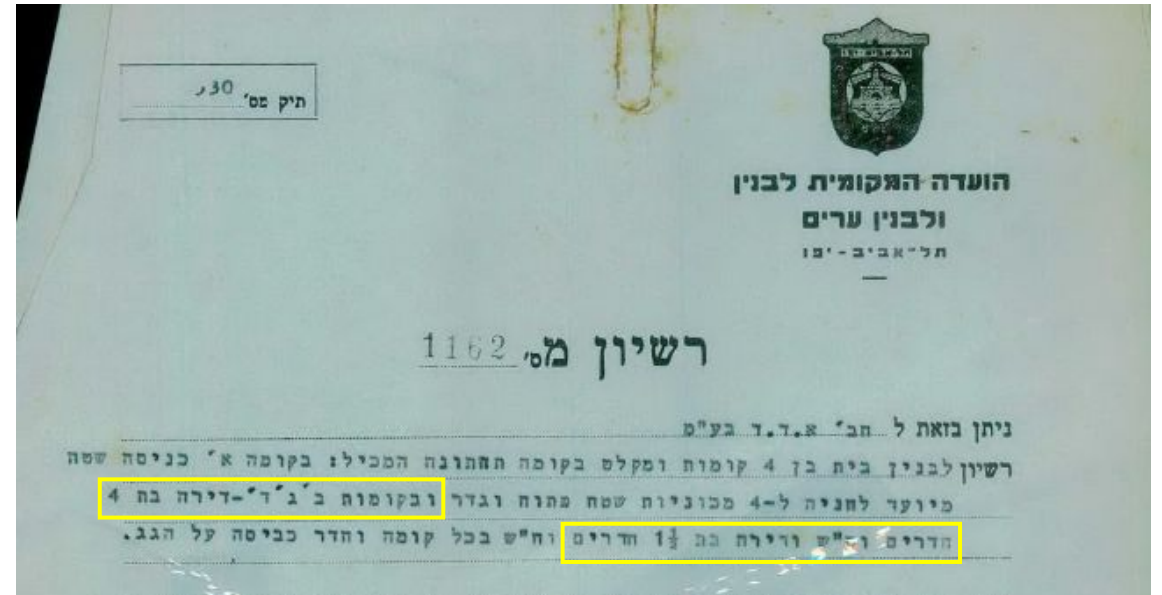
בצו בית משותף - 10 דירות + חנות

א. הכיח מכיל 3 קומות. בקומת הקרקע 1 דירה. בקומה א' 6 דירות ובקומה ב' 4 דירות. כס"ה 11 דירות. כס"ה 25 חדרים.

# שמעון ברנפלד, תל-אביב

דוגמא

בהיתר – 6 דירות



בצו בית משותף – 9 דירות

הבית הוא בן 3 קומות. בקומות א', ב' ו-ג' 3 דירות בכל קומה.  
בכ"א 2 דירות בנות 2½ חדרים ודירה אחת בת 2 חדרים. סה"כ 9 דירות  
ובהן 21 חדרים.



# משמעויות

---

# משמעויות בהתחדשות עירונית

חישוב השטחים – זכויות בניה מכוח תמ"א 38

"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה  
טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-  
13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

# משמעויות בהתחדשות עירונית

1. חישוב השטחים – זכויות בניה מכוח תמ"א 38

החלטות מדיניות – שיטת המכפילים

ב. קביעת הוראות ספציפיות למגרשים ביעוד אי ו-אי 2 בשטח של עד 550 מ"ר עליהם בנויות עד 4 יחידות דיור בשתיים וחצי קומות מעל קומת קרקע.

1. מכפיל יחידות הדיור במגרשים אלו הינו 2.4.

2. מספר הקומות המקסימאלי במגרשים אלו יהיה בהתאם לתשריט הנפחים ולא יעלה על 6.5 קומות (5.5 קומות מעל קומת קרקע), יתר הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתשריט הנפחים.

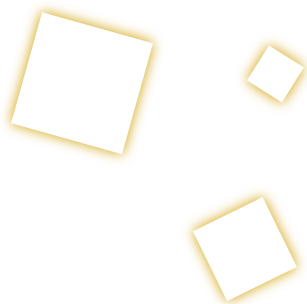
# משמעויות בהתחדשות עירונית

1. חישוב השטחים – זכויות בניה מכוח תמ"א 38
2. החלטות מדיניות – שיטת המכפילים

## תקן לתכניות פינוי בינוי – תקן 21

### 4.8 תיאור המתחם והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. התאור יכלול את תאור הסביבה והמתחם וכן תאור כללי של המבנים והדירות הקיימים ללא צורך בתאור פנים הדירות הקיימות במבנים. **מספר הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בניה.** ככל שלא נמצאו היתרי הבניה של המבנים, יוכל השמאי להתבסס על מדידה של דירות טיפוסיות/מסמך פורמלי שימסר לו ע"י מזמין השומה, השמאי יבחן את סבירות הנתונים. יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.



# משמעויות בהתחדשות עירונית

1. חישוב השטחים – זכויות בניה מכוח תמ"א 38
2. החלטות מדיניות – שיטת המכפילים
3. תקן לתכניות פינוי בינוי – תקן 21



# מה הנזק ומי ניזוק?

דירה פגומה אחת עלולה לסכל פרויקט  
עבור בניין שלם



פגיעה בזכות הקניין – איך מוכרים נכס  
ללא היתר?



רשלנות מערכתית מצד המדינה



# פתרונות

---

# מה עושים?

פתרונות מצויים - נתמודד עם הכלים העומדים לרשותנו

- נחפש ראיות לקיומו של היתר היסטורי
- ננסה להוציא היתר חדש לנכס הבעייתי
- נגדיר את הנכס כ"לא שייך לבקשה" (במקרים של חיזוק בלבד)
- שינוי שיטת המכפילים
- ניצול ומיצוי כל ההקלות האפשריות
- החלת תקן 21 על כל דירה שרשומה בטאבו - גם ללא היתר בניה

## הפתרון הרצוי בעיני

לחוקק חוק שמכיר בדירות שנרשמו בטאבו - כדירות חוקיות



# לסיכום

ישנם מצבים מורכבים רבים  
ניתן להתמודד איתם  
אך צריך לדעת כיצד



ANAT BIRAN  
LAW OFFICES

# תודה רבה!

---

עו"ד ענת בירן