

לקוחות נכבדים,

הרינו להודיעכם כי תכנית רובע 3 בתל-אביב נחתמה למתן תוקף על ידי יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

רובע זה מתפרש מהים במערב ועד לרחוב אבן גבירול במזרח, מרחובות בן-ציון ומרמורק בדרום ועד לנחל הירקון בצפון.

המשמעות של קבלת תוקף לתכנית היא לא פחות מדרמטית: מעתה, בניינים הכוללים תוספת קומות או הריסה ובנייה מחדש, צפויים לקבל היתרים במסלול מהיר וללא התנגדויות. יחד עם זאת, במימוש בדרך של מכר, סביר להניח ויידרש ממוכרי דירות ברובע היטלי השבחה בגין הזכויות הנובעות מהתכנית, העלולים להגיע למאות אלפי שקלים באזור הביקוש האמור.

יוטעם ויודגש כי דרישת התשלום, תגיע גם אם הדיירים בבניין נתון לא רצו בתכנית להתחדשות וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ומעולם לא הייתה להם כוונה לקדם תמ"א 38 בבניין.

מובן מאליו, כי גביית היטל השבחה ממוכרי הנכסים תיפגע בתמורה הכספית בגין עסקת המכר ו/או תערים קשיים רבים במימושה אל מול הרוכשים הפוטנציאליים. העמסת העלויות הנלוות מההיטל תפחית בשורה התחתונה מהערך הכספי שיקבל המוכר. מנגד, גלגול אותן העלויות על הרוכש עלול להרתיעו מביצוע העסקה ועד לביטולה.

מרגע החתימה על מתן התוקף צפויה התכנית להתפרסם בתוך כשבוע עד עשרה ימים. מיום פרסומה האחרון תיכנס התכנית לתוקף באופן מעשי בתוך 15 ימים, על כל משמעויותיה. הוזה אומר: בתוך כשלושה שבועות צפויים מוכרי הדירות ברובע 3 בת"א להתמודד עם דרישות תשלום גבוהות מאוד, בכפוף לדרישות השבחה של העירייה.

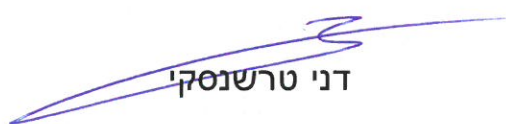
לאור האמור, אנו ממליצים לכם לבחון לעומקן של העסקאות את כדאיותן הכלכלית ולהקדים סגירת עסקאות אשר עומדות על הפרק בימים אלה או קיים פוטנציאל לביצוען.

לכל שאלה, סיוע או שירות שמאי נדרש, נשמח לעמוד לשירותכם.

בכבוד רב,



איציק רפאל



דני טרשנסקי

אריה קמיל

