

# נדל"ן סופ"ש

עסקות • מחירים • אנשים



התכנית נועדה כדי להבטיח את ניצול יתרת הקרקע למטרות שאינן הבניין עצמו צילום: Getty Images IL

## מה ההבדל בין תכסית לבין זכויות בנייה?

שאלה בשבוע

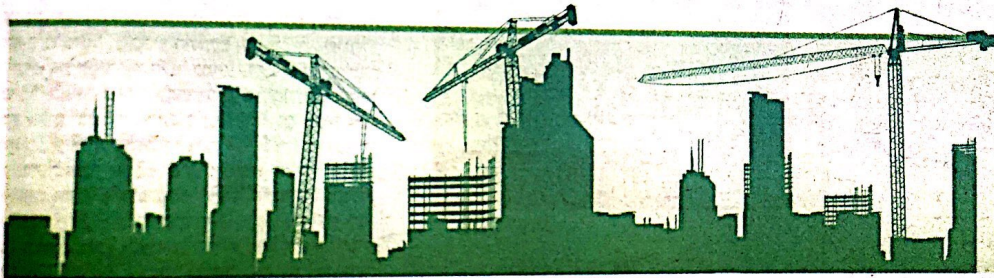


כלל המגרש שעליו נמצא המבנה. בשימוש בשיטת חישוב זאת, מתעלמים ממספר הקומות ומגובהו של המבנה. מסיבה זו, במצב של מבנה בן שתי קומות שמוקם על שטח של חצי דונם, כשכל קומה כמבנה מתפרשת על פני 150 מ"ר, זכויות הבנייה מסתכמות ב-60%, ואילו התכסית - ב-30%. מה החשיבות של התכסית, בעולם התכנון? מרוע לא מספיק להשתמש באחוזי בנייה? אליאב מימון, מנכ"ל רמות בעיר, מטביר כי "הגבלת התכסית בתוכנית מאפשרת לקבוע את פרישת המ"ר בנה על פני הקרקע ומטרתה להכטיח את ניצול יתרת הקרקע למטרות נוספות. שאינן הבניין עצמו, כמו חניה או גינה".

מגבלת מספר הקומות נותנת את סך שטח הבנייה הכולל של הבניין, ללא ההבחנה המקובלת בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. ●

מימון מוסיף כי "כיום, בהליכי הבנייה בחלק מהערים בישראל מחושבות זכויות הבנייה בצורה 'נפחית'. הכוונה היא שמגבלת התכסית יחד עם

תכסית היא מושג שלקוח מעולם התכנון. מדי פעם הביטוי דולף החוצה אל מרדכי הנדל"ן, ומעורר קושי בהבנה - מהו ההבדל בינו לבין זכויות בנייה? על מנת להסביר זאת, ניתן לקבוע בתמצית שתכסית היא שטח היטל העל של מבנה, או החלק של המגרש שעליו בנוי המבנה. ברדך כלל התכסית מובאת באחוזים, על מנת לבטא את היחס שבין שטח היטל העל לבין שטח



בשורה אחת

# 1,700

דירות שנרכשו במסגרת תוכנית מחיר לחשתכן ברבעון השני של 2018