

## קורס - יזמות והשקעות בנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

# שיעור 11

## על מה ותמ"א

מרצה: עו"ד מיכאל שטרית



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



נושאי השיעור:

- מבוא לתמ"א 38
- מהי תמ"א 38 (1) ו-(2)
- אפשרויות השקעה בתמ"א 38
- שלבים לביצוע תמ"א 38



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



- תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית מס' 38
- מדינת ישראל נמצאת באזור אשר נמצא בסיכון גבוה לרעידות אדמה.
- על פי עדויות היסטוריות בכל 80-100 שנים מתקיימת בישראל רעידת אדמה קטלנית – בשנת 1927 התרחשה במדינת ישראל רעידת אדמה בקנה מידה קטלני.
- על פי הערכת מומחים כ-40% מהמבנים לא יעמדו ברעידת אדמה חזקה.
- אחת הדרכים להתמודדות עם נתון זה היא יישום תכנית תמ"א 38 למבנים ישנים.



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



- מדינת ישראל מצויה באיזור רגיש בשל תנועות הלוחות
- השבר הסורי אפריקאי שבר גאולוגי המתחיל מטורקיה עובר דרך סוריה, נהר הירדן, ים המלח, מפרץ אילת וממשיך עד זימבבואה.
- תנועות הלוחות ממזרח ישראל וממערב ישראל הם הגורמים לרעידת אדמה.
- תקן ת"י 413- תקן ישראלי שתוקן לראשונה בשנת 1975 לתכנון מבנים עמידים התקן הוחל בארץ בשנת 1980



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# סקירת התפתחות תמ"א 38 - ההתחלה

- 17.8.1999 רעידת אדמה בטורקיה. למעלה מ- 100,000 בניינים קרסו. מניין ההרוגים עמד על 17,480 איש.
- שנת 2004- המועצה הארצית לתכנון ובניה ממליצה על תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימין בפני רעידת אדמה.
- 14.4.2005 – מאשרת הממשלה את המלצות המועצה. כאשר התוכנית מתייחסת לחיזוק מבנים בלבד, הרחבת דירות קיימות בתוספת קומה אחת או לחלופין תוספת אגף.
- פברואר 2010- מאשרת הממשלה את תיקון 2 שבמסגרתו ניתנת האפשרות להשתמש הזכויות בניה מכוח הוראות התמ"א גם במסלול של הריסה ובניה מחדש (פינוי – בינוי) ובנוסף הוגדלו תמרצי הבניה- ניתן לבנות בקומת העמודים.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# סקירת התפתחות תמ"א 38 – תיקון 3

- מאי 2012 מאשרת הממשלה את תיקון 3- מטרתו הגברת הכדאיות הכלכלית ביישום התוכנית
- עיקרי התיקון:
  - הארכת התוכנית בחמש שנים נוספות
  - תוספת זכויות בניה- תמריץ לבניה של 2 וחצי קומות
  - ניתן לנייד זכויות בניה מקומת העמודים לקומת הגג
  - התכנית חלה על מבנים שע"פ תבע אפשר לבנות ו/או בנוי מעל 2 קומות או יותר מ- 400 מ"ר.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# סקירת התפתחות תמ"א 38 – תיקון 3א

- נובמבר 2016 מאשרת הממשלה את תיקון 3א'- התיקון מתייחס למסלול הריסה ובניה מחדש. מטרתו פישוט הוראות התמ"א, הוראות אחידות לדרך חישוב הזכויות והגדלת היקפי הבניה הקיימים במבנה המיוחד להריסה.
- עיקרי התיקון:
- ניתן לנצל זכויות בניה ע"פ תבע במלואן
- תוספת 13 מ"ר לכל דירה מלבד הממ"ד.
- תוספת קומות : לבניין בן קומה אחת- תוספת 1.5 קומות; בניין בין 2 קומות תוספת 2.5 קומות; בניין בן 3 קומות- תוספת 3 קומות; בניין בן 4 קומות ומעלה- תוספת 3.5 קומות.
- קומה מפולשת- כאשר השטח הבנוי בקומה המפולשת קטן מ-50% ניתן להשלים תוספת בניה להשלמת השטחים בקומה המפולשת.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





- בניינים אשר היתר הבנייה לבנייתם ניתן לפני 1.1.1980
- בנוי למעלה מ-2 קומות וגדול מ-400 מ"ר
- ניתן אישור מהנדס כי הבניין אינו עומד בתקן 413 (עמידות מבנים בפני רעידת אדמה)
- הסכמת של לפחות 2/3 (66%) מבעלי הדירות.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



# תמא 38 (1) - מה ניתן לבנות

- תוספת עד 2 קומות
- תוספת של אגף נוסף בגודל של 2 קומות
- תוספת עד חצי קומה נוספת
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת
- הרחבת יחידות הדיור הקיימות עד 25 מ"ר לכל דירה
- טיפ: סמכות הועדה המקומית לאשר את הזכויות גם במצטבר

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

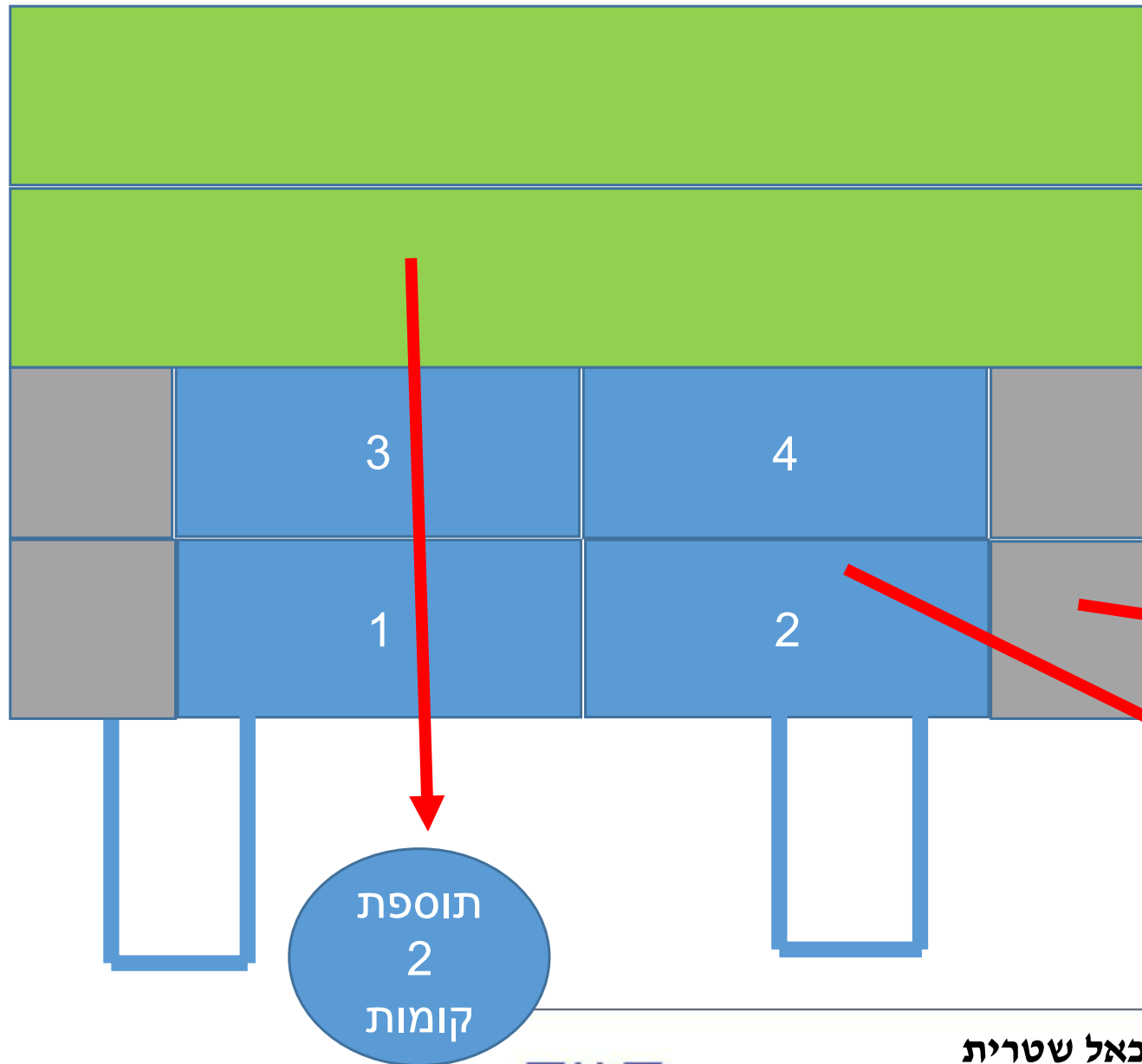


psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# תמא 38 (1) - תוספת של עד 2 קומות

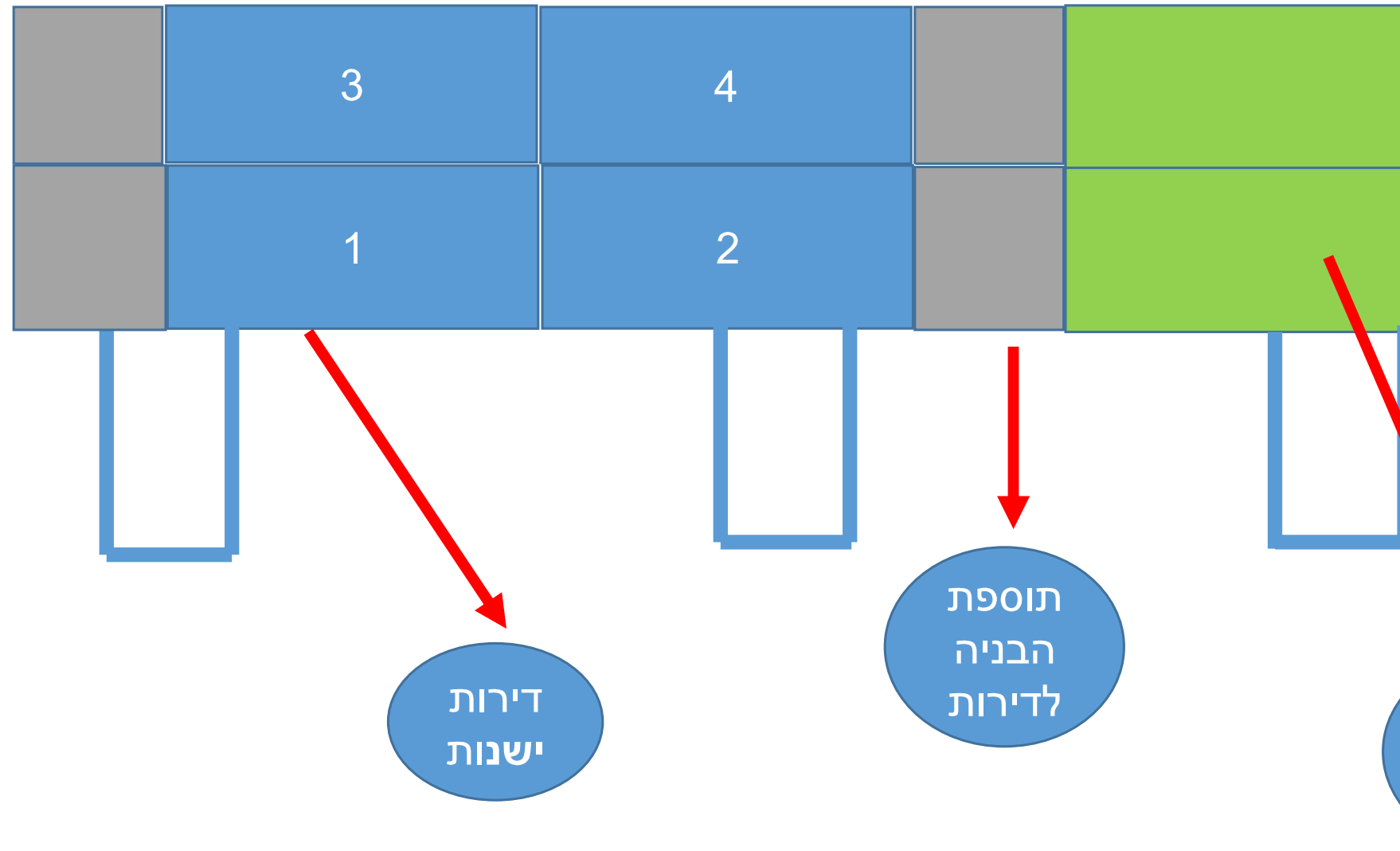
- תוספת עד 2 קומות
- בפועל יכול לשמש לבניית דירות חדשות או הרחבת הדירות שמתחת
- יש חובה לבנות ממ"ד
- יש לבחון למי מוצמד הגג (ניתן למימוש רק באמצעות שיתוף פעולה איתם)
- הרחבת הדירות בפועל יכולה להגדיל את שטח תוספת הקומות



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



# תמא 38 (1) - תוספת של אגף



- תוספת של אגף בגודל של 2 קומות טיפוסיות
- הרחבת הדירות בפועל יכולה להגדיל את שטח תוספת הקומות
- משמש לבניית חדשות בלבד
- יש חובה לבניית ממ"ד
- בסמכות הועדה לאשר חריגה מקווי בניין - עד 2 לצדדים ועד 3 מ' לאחור

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

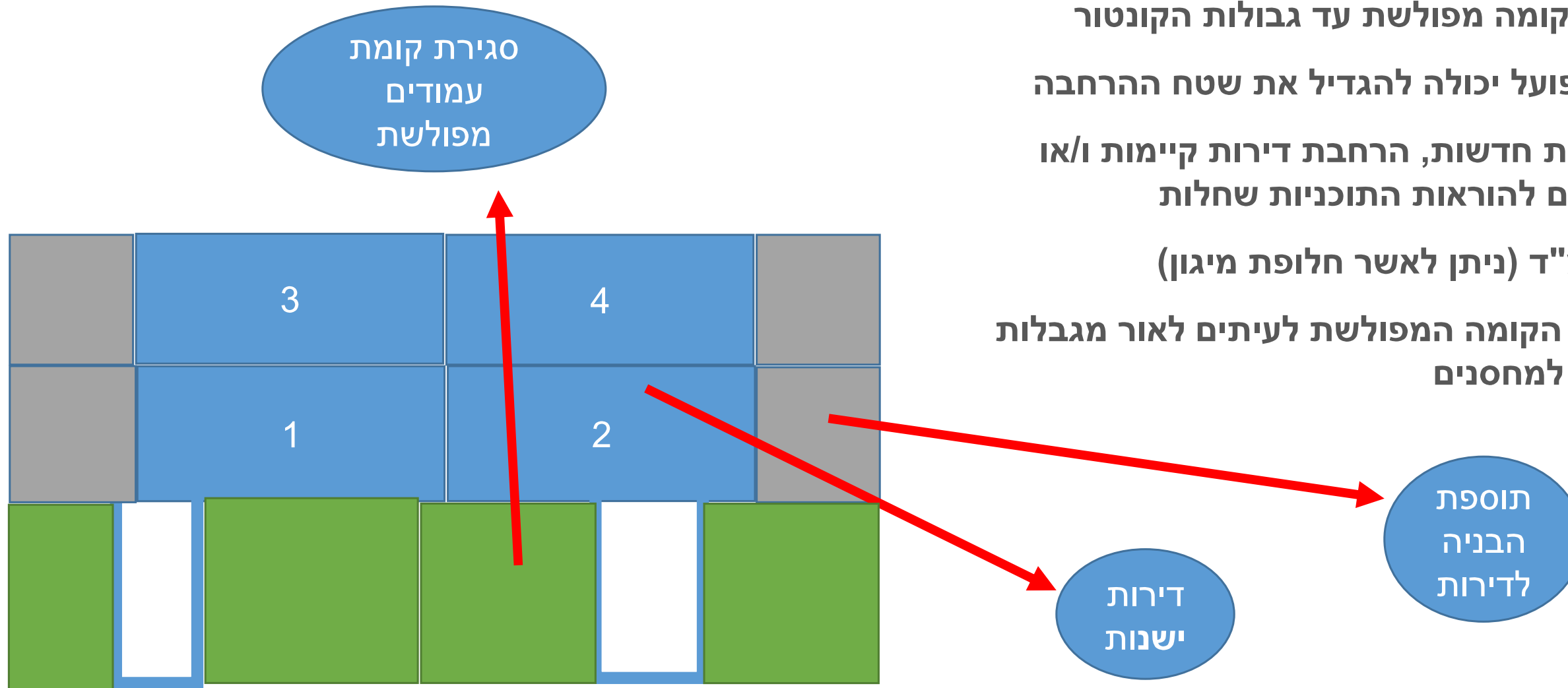


psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# תמא 38 (1) - סגירת קומה מפולשת

- ניתן לאשר סגירת קומה מפולשת עד גבולות הקונטור
- הרחבת הדירות בפועל יכולה להגדיל את שטח ההרחבה
- יכולה לשמש לדירות חדשות, הרחבת דירות קיימות ו/או שימוש אחר בהתאם להוראות התוכניות שחלות
- יש חובת בניית ממ"ד (ניתן לאשר חלופת מיגון)
- יש לבחון את גובה הקומה המפולשת לעיתים לאור מגבלות הגובה יכול לשמש למחסנים



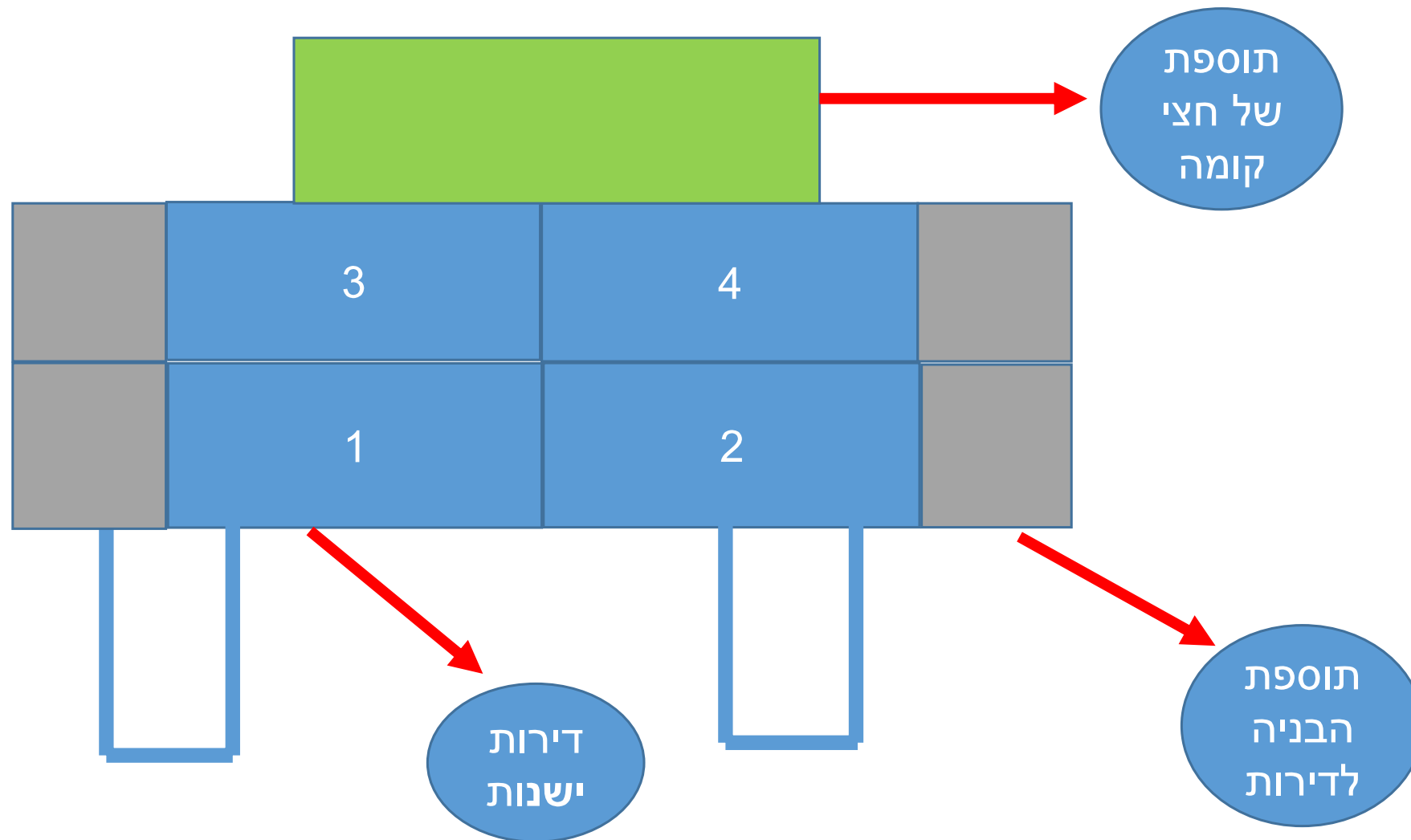
© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# תמא 38 (1) - תוספת של עד חצי קומה



- תוספת של אגף חצי קומה נוספת
- בגודל הקומה מתחת או שטח המותר לבניה ע"פ תוכנית מאושרת
- משמש לבניית דירת חדשות או הרחבת ישנות
- יש חובת בניית ממ"ד (ניתן לאשר חלופת מיגון)
- הרחבת הדירות בפועל יכולה להגדיל את שטח ההרחבה

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# תמא 38 (1) - סיכום תמריצי בניה

תוספת  
עד חצי  
קומה

תוספת  
2  
קומות

תוספת  
אגף

דירות  
ישנות

תוספת  
הבניה  
לדירות

סגירת  
קומה  
מפולשת

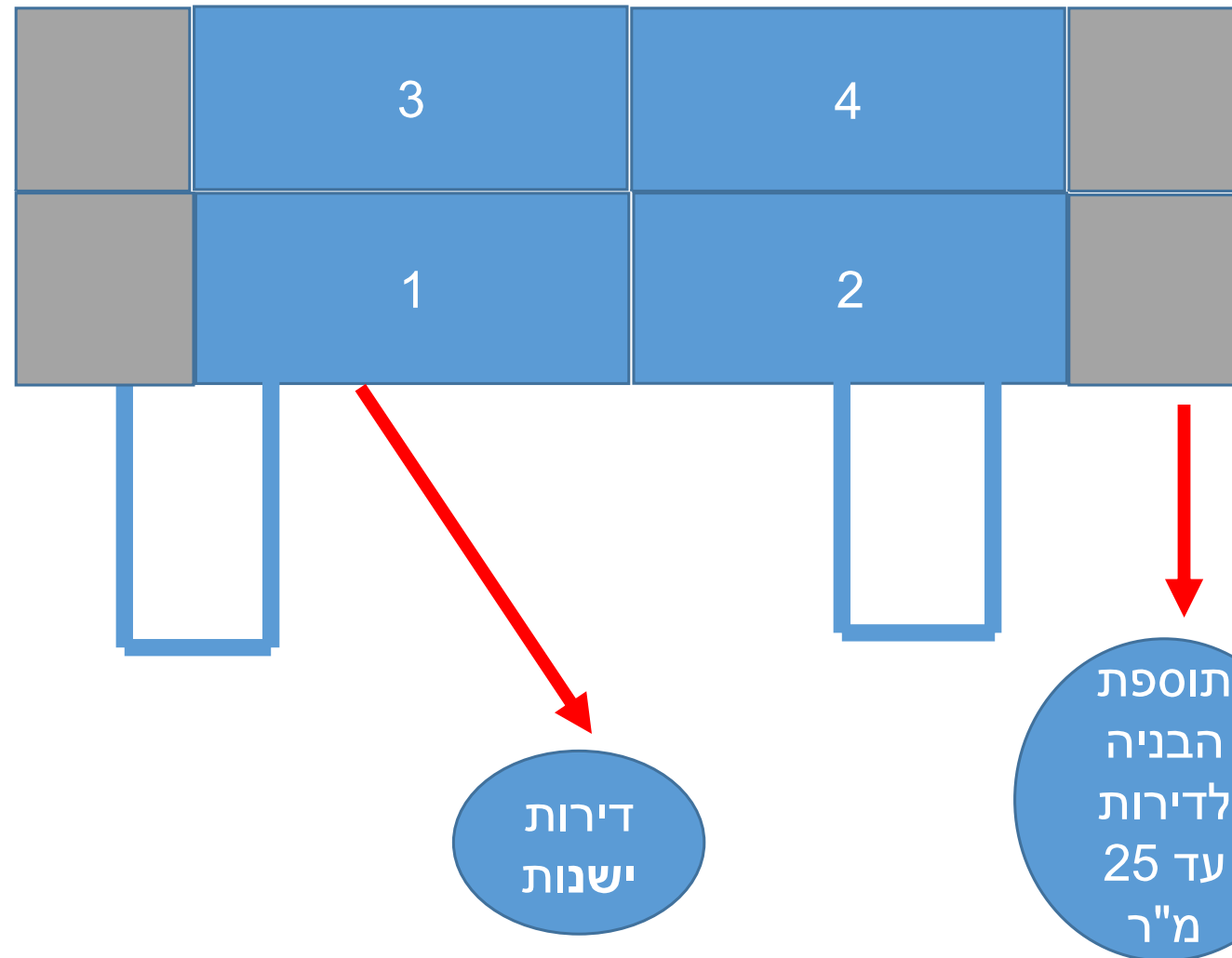
© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# תמא 38 (1)- תוספת הבנייה לדיירים



- הגדלת הדירות עד 25 מ"ר כוללת ממ"ד
- חובת בניית ממ"ד (כאשר שטח ההרחבה מאפשר זאת
- בסמכות הועדה לאשר חריגה מקווי בניין- אם ההרחבה היא ממ"ד בלבד
- ניתן לאשר חלופות לממ"ד אפ שטח ההרחבה קטן
- בסמכות הועדה לאשר חריגה מקווי בניין- עד 2 לצדדים ועד 3 מ' לאחור
- חובת בנייה לכל גובה אגף הבניין
- יש אפשרות תוספת מרפסת עד 14 מ"ר עלינו לבחון את קווי הבניין
- שיפוץ מבנה קיים, שדרוג מערכות הבניין, תוספת חניות והתקנת מעלית

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





- סעיף 12 להוראות התמא: תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות
- חל על מבנה שע"פ תוכנית קיימת ניתן לבנות עד 400 מ"ר ועד 2 קומות
- קומה מפולשת נספרת כקומה
- קומה חלקית על הגג ו/או קומת מרתף לא נספרת כקומה
- ניתן לאשר הרחבת הדירות עד 25 מ"ר וסגירת הקומה המפולשת בלבד

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



# תמא 38 (1)- תמריצים והערות חשובות

- תיקון 96 לחוק התכנון והבניה- פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 בכל רחבי הארץ
- הנחה של 50% מגובה אגרת הבניה הקבועה בחוק
- לוועדה המקומית יש שיקול דעת מוגבל וסירוב לאישור תוכנית יכול לנבוע מטעמים מיוחדים: טעם תכנוני / אדריכלי
- הועדה המקומית אינה יכולה לסרב לבקשה להיתר לחיזוק בלבד
- דגש: אין חובה לקבלת הסכמת כלל בעלי הדירות (2/3 - 66%)

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



# תמא 38 (1)- חיזוק מבנים סיכום

מטרת ההשקעה	הגדלת ההון העצמי
מהי תמ"א 38	חיזוק מבנים ישנים בפני רעידת אדמה
תמ"א 38 (1)	מכונה "תמא חיזוק", שיפוץ הבניין הישן וחיזוק היסודות.
התגמול ליזם	תוספת עד 2 קומות, הקמת אגף נוסף בשטח של 2 קומות. סגירת הקומה המפולשת. תוספת עד חצי קומה.
התמריץ לדיירים	הרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ"ר לכל דירה (כולל ממ"ד)
אילו מבנים	מבנים אשר היתר הבניה ניתן לפני יום 1.1.80.
תנאים	היתר לפני 1.1.80. קביעת מהנדס כי הבניין דרוש חיזוק. בניין מעל 2 קומות. מבנה גדול מ- 400 מ"ר. הסכמת 66% מהדיירים
אפשרויות השקעה	רכישת דירה בבניין העתיד לעבור תמ"א 38 או רכישת דירה שעתידה להבנות בפרוייקט
הטיפ שלנו	קבלן חתימות

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



- בניינים אשר היתר הבנייה לבנייתם ניתן לפני 1.1.1980
- בנוי או ניתן לבנות למעלה מ-2 קומות וגדול מ-400 מ"ר
- ניתן אישור מהנדס כי הבניין אינו עומד בתקן 413 (עמידות מבנים בפני רעידת אדמה)
- הסכמת של לפחות 4/5 (80%) מבעלי הדירות.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



- כפל מבצעים- זכויות בניה מכוח תב"ע מתווספים לזכויות הבניה מכוח התמ"א
- כמה אפשר לבנות- תלוי בניין, יש קשר בין זכויות הבניה לבין גובה הבניין
- מה אפשר לבנות:
  1. תוספת לדירות קיימות
  2. תוספת קומות בהתאם לגובה ע"פ תמ"א ותב"ע
  3. תוספת בניה בקומה המפולשת

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



## תמא 38 (2)- מה ניתן לבנות

- זכויות בניה בתוכנית מאושרת- זכויות מכח תב"ע ניתנות למימוש ללא קשר לזכויות התמ"א
- תוספת לכל דירה קיימת של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבניין בלבד עם אופציה לתוספת של 12 מ"ר נוספים עבור בניית ממ"ד.
- תוספת קומות מעבר לקבוע בתב"ע כדלקמן:
  1. בן קומה אחת- תוספת 1.5 קומות
  2. בניין בין 2 קומות תוספת 2.5 קומות
  3. בניין בן 3 קומות- תוספת 3 קומות
  4. בניין בן 4 קומות ומעלה- תוספת 3.5 קומות
- ניתן לבנות תוספת בגין הקומה המפולשת כאשר הבנוי בקומה קטן מ-50%
- קביעת שטח תוספת קומות- גודל קומה טיפוסית בצירוף 13 מ"ר עבור כל דירה בקומה X מכפלת קומות

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



## תמא 38 (2) - נוסחאות חישוב השטחים

תחשיב	דוגמא	נוסחאות
$1000 \text{ מ"ר} * 180\% = 1800 \text{ מ"ר}$	גודל מגרש 1 דונם ניתן לבנות 180%	גודל המגרש * אחוזי בניה ע"פ תבע
$10 * 13 = 130 \text{ מ"ר}$	10 דירות	מספר דירות בבניין * 13 מ"ר תוספת עבור כל דירה
$400 + (13 * 5) = 465 \text{ מ"ר}$	קומה טיפוסית 400 מ"ר (5 דירות בכל קומה)	חישוב גודל קומה טיפוסית- גודל קומה ע"פ תבע בתוספת מס' הדירות * 13 מ"ר עבור כל דירה
$465 \text{ מ"ר} * 3 = 1,395 \text{ מ"ר}$	בניין 3 קומות	חישוב מ"ר תוספת קומות- גודל קומה טיפוסית * מס' קומות שניתן לבנות
$465 \text{ מ"ר} - 170 \text{ מ"ר} = 295 \text{ מ"ר}$	קומה מפולשת בנוי 170 מ"ר	חישוב מ"ר בניה בקומה מפולשת- גודל קומה טיפוסית – X מ"ר בנוי בקומה המפולשת
$10 * 12 \text{ מ"ר} \text{ עבור ממד} = 120 \text{ מ"ר}$	10 דירות	חישוב תוספת בניה עבור ממ"ד – 12 מ"ר X מס' דירות בבניין

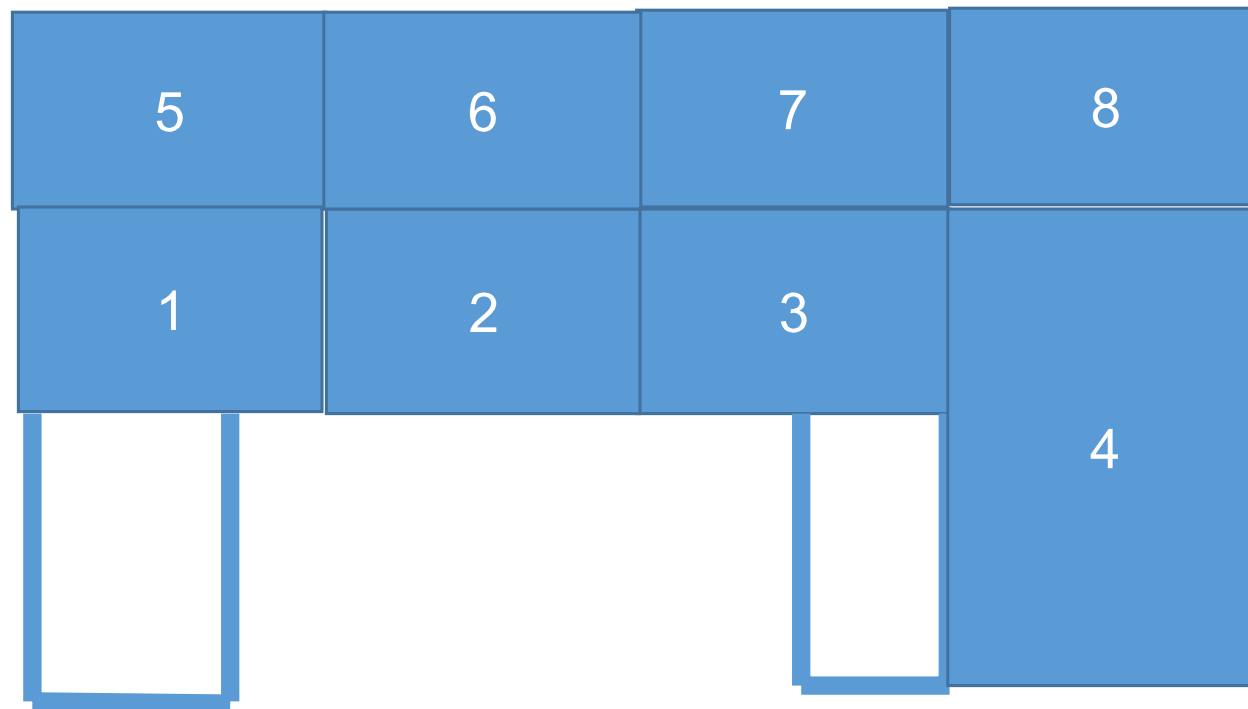
© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



## תמא 38 (2)- דוגמא למימוש זכויות

תרגיל לחישוב זכויות תמא 38 (2):

- מגרש בגודל 500 מ"ר
- בניין בן 2 קומות וקומה מפולשת
- תב"ע קובעת שניתן לבנות 120% ב- 3 קומות מעל קומה מפולשת
- שטח קומה טיפוסית לפי תב"ע 200 מ"ר
- מס' דירות בבניין 8 מס' דירות בקומה 4
- בקומה המפולשת בנוי 100 מ"ר



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





## תמא 38 (2)- דוגמא למימוש זכויות

פתרון תרגיל לחישוב זכויות תמא 38 (2):

- ע"פ תבע ניתן לבנות 500 מ"ר  $\times 120\% = 600$  מ"ר
  - תוספת לכל דירה 13 מ"ר –  $8 \times 13$  מ"ר = 104 מ"ר
  - גודל קומה טיפוסית בצירוף תוספת עבור דירות קיימות-  $200 + (13 \times 4) = 252$  מ"ר
  - תוספת זכויות בגין תוספת קומות מכח תמ"א- 252 מ"ר (קומה טיפוסית)  $\times 2.5 = 630$  מ"ר
  - תוספת בניה לקומה המפולשת- 252 מ"ר (גודל קומה טיפוסית) – 100 מ"ר (בנוי בקומה המפולשת) = 152 מ"ר
  - תוספת עבור ממ"ד-  $8 * 12$  מ"ר (תקן לממ"ד) = 96 מ"ר
- סה"כ ניתן לבנות – 1,834 מ"ר ב- 6.5 קומות (4 מכח תבע ועוד 2.5 מכח תמ"א).

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



## תמא 38 (2)- הריסה ובניה מחדש סיכום

מטרת ההשקעה	הגדלת ההון העצמי
מהי תמ"א 38 (2)	מכונה "הריסה ובניה מחדש"
חישוב זכויות נוספות	זכויות בניה נקבעות לפי גובה מבנה מיועד להריסה. קיים קשר בין גובה הבניין לתוספת שתתקבל.
התגמול ליזם	כפל מבצעים- תוספת בניה ע"פ תמ"א ותב"ע
התמריץ לדיירים	בנית דירות חדשות, תוספת של 13 מ"ר עם אופציה לתוספת של 12 מ"ר נוספים עבור בניית ממ"ד.
אילו מבנים	מבנים אשר היתר הבניה ניתן לפני יום 1.1.80.
תנאים	היתר לפני 1.1.80. קביעת מהנדס כי הבניין דרוש חיזוק. בנין שע"פ תבע יכולים לבנות 2 קומות ומעלה. מבנה גדול מ- 400 מ"ר. הסכמת 80% מהדיירים
אפשרויות השקעה	רכישת דירה בבנין העתיד לעבור תמ"א 38 או רכישת דירה שעתידה להבנות בפרוייקט
הטיפ שלנו	איתור בניינים גבוהים

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



1. בחינת המצב התכנוני וקבלת אישור כי הבניין מתאים למימוש פרויקט מבחינה תכנונית, כלכלית ומשפטית. לעיתים ניתן להחליף בין השלב הראשון לשני, תלוי בבשלות בעלי הזכויות והבנת ההליך.
2. כינוס כלל בעלי הזכויות על ידי ועד הבית, הצגת הנושא וקבל הסכמה מקדמית של כלל בעלי הזכויות ו/או סירוב. מינוי עורך דין והסכם התקשרות עימו.
3. הגדרת המסלול המתאים לביצוע הפרויקט ובדיקת כדאיות כלכלית. כבר בשלב זה מומלץ לבדוק את מפתח היחסים בין בעלי הזכויות בבית המשותף, זהו המפתח לחישוב הסכמה וכן מפתח שיכול להוות במסגרת פרויקט של הריסה כמפתח לחלוקת אחוזי בניה בבית המשותף.
4. הזמנת יזמים נבחרים להצגת הצעותיהם וחתימה על הסכם ייצוג של גורם מוסכם שינהל משו ומתן מול היזמים לצורך התקשרות בהסכם מחייב/ התנהלות מולה החברה הכלכלית.
5. ניהול משא ומתן מול היזמים, בחירת היזם המתאים וניהול משא ומתן משפטי לניסוח הסכם התקשרות.
6. בחירת מפקח בניה מטעם בעלי הזכויות וחתימה על הסכם התקשרות עם המפקח.
7. חתימה על הסכם התקשרות מחייב מול היזם/ קבלן הנבחר והתחלת הפרויקט.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



- כאשר מתקשרים עם יזם בעסקה למימוש זכויות בתמ"א 38, מומלץ להיוועץ בעורך דין אשר ייקח חלק פעיל בליווי התהליך.
- הידע והניסיון של עורך דין המתמחה בתחום יאפשרו להעניק ייעוץ מקצועי ואמין בכל שלבי הפרויקט, זאת בכדי לוודא שהיזם עומד בכל תנאי החוזה ולא מנצל לרעה את התמימות ו/או חוסר הידע של הדיירים.
- שכר הטרחה אשר משולם לעורך הדין משולם ישירות על ידי היזם ולא אמור לפגוע בכיסם של הדיירים

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515  
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע

