

תמ"א 38, מסלולי התמ"א התקשרות עם דיירים, ליווי פרויקטים ע"י בנקים

עו"ד דורון אריאל

תמצית הרצאה - תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 ותמ"א 38/3 (בדרך)

1. **המטרה** – חיזוק מבנים שאינם עומדים בתקנים עדכניים מפני רעידות אדמה.
 - 1.1 תוכנית וולונטרית ולא מחייבת
 - 1.2 המטרה המקורית מעט נשכחה...
 - 1.3 בפועל עיקר החיזוקים נעשים במרכז הארץ ולא בפריפריה
 - 1.4 הדרישה מהרשויות המקומיות לוותר על נתח הגביה הנובע מהבניה באמצעות הכתבת הוראות "מלמעלה".
 - 1.5 בתוכנית המקורית חסרה התייחסות עניינית למבני ציבור, כגון בתי ספר, מתני"סים, בתי כנסת ועוד.
 - 1.6 סעיף 20 – איסור ניווד זכויות – פוגם בכלכליות התוכנית.
2. **התנאי המקדמי** – בחינת הרף ההנדסי המינימאלי לתחולת תמ"א 38 ביחס לבניינים ספציפיים.
 - 2.1 תקן 413 – בתוקף מ-1975
 - 2.2 חוות דעת מפורטת של מהנדס – יש לשכנע את מהנדס הוועדה המקומית בדבר הצורך בחיזוק.
 - 2.3 חיזוק מבנים בהם נוספו תוספות בניה לאחר – 1980 – ללא ביצוע חיזוק – הוספת הוראה 4.2 שמתייחסת למצב עד למועד כניסת התוכנית לתוקף
(רשויות העלימו עין/איפשרו ביצוע תוספות עד לכניסת התוכנית לתוקף, ללא ביצוע חיזוק מסיבות שונות, חוסר יכולת לחזק, העדר מנגנון פיקוח, פגיעה בהכנסות הרשות המקומית)
 - 2.4 על פי מחקרים שנערכו – כ- 50% מהמבנים במדינת ישראל לא עמידים בפני רעידות אדמה – מספר המבנים שחוזקו על פי התמ"א הינו בבחינת "טיפה בים".

- 2.1. סעיף 23 - שיקול דעת לוועדה המקומית – הן לגבי תחולה והן לגבי היקף ההטבות – אגב רשויות המס בתיקון 62 ככלל נצמדות לכך ומקום בו לא אושרה הטבה מסויימת על ידי הוועדה כפטורה (כגון קומה שנייה) גם מיסויית לא יחול פטור.
- 2.2. גם בית המשפט המחוזי קבע כי הזכויות אינן מוקנות באופן אוטומטי – וכי מדובר בזכות המסורה לשיקול דעת הרשות (עת"מ (תל אביב-יפו) 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת ערר המחוזית לתו"ב ת"א – כבוד השופטת מיכל רובנשטיין).
3. **מעמד** – בחינת מעמדה של תמ"א 38 לעומת תוכניות אחרות בתוקף - ככלל התמ"א גוברת, למעט חריגים:
- 3.1. מבנים לשימור.
- 3.2. מתחמי פינוי בינוי מוכרזים.
4. **תוספות הבניה האפשריות לדירות מכח התמ"א בבניין מגורים.**
- 4.1. תוספת קומות.
- 4.2. סגירת קומה מפולשת.
- 4.3. הרחבת דירות/תוספת ממ"דים
- 4.4. סעיף 16 - תוספת מעלית – גם אם אין חובה – לרבות עד קו 0-
- 4.5. חידוש חזיתות, גינות, מערכות וכיו"ב.
5. **קשיים (נוספים...) במימוש התמ"א**
- 5.1. המגורים בבניין במהלך תקופת הבנייה.
- 5.2. יצירת יחידת רישום נפרדת ותיקון צו רישום הבית המשותף.
- 5.3. עיקולים ומשכנתאות קיימות.
- 5.4. אפשרויות המימון.
- 5.5. "קבלני חתימות" – שומר נפשו ירחק.
- 5.6. הדייר הסרבן.
- 5.7. דיירים מוגנים.
- 5.8. חוות דעת כלכלית.

- 1. תמ"א 38/2**
- 1.1. עסקת קומבינציה קלאסית.
- 1.2. הריסה ובניית המבנה מחדש.
- 1.3. פינוי הדיירים.
- 1.4. ליווי בנקאי.
- 1.5. משכנתאות ועיקולים.
- 1.6. בטחונות.
- 1.7. התמורות המקובלות.
- 1.8. היחסים בין רוכשי דירות מהיזם לבין הבעלים.
- 1.9. הדייר הסרבן.
- 1.10. דיירים מוגנים.
- 2. תמ"א 38/3**
- 2.1. הגדלת זכויות בניה.
- 2.2. ניווד זכויות בניה.
- 2.3. הרחבת תחולת התמ"א על מבנים שנבנו לפני שנת 1992.
- 2.4. תוספת מרחבים מוגנים.

