

קֶרֶן כּוֹהֵן בִּלְחָרְסְקִי וְשׁוֹת'
KEREN COHEN BLACHARSKI & CO.
מְשׁוֹר עוֹרְכֵי דִין וְנוֹטָרִיוֹן Kcb&co

תמ"א 38 היום שאחרי



תאריך החלת החוק החלופי

01.10.2022

תאריך החלת החוק החלופי

01.10.2022

כל בקשה שתוגש עד מועד זה תמשיך כרגיל



למרות שאין לנו נוסח סופי הכירו את תיקון 128 לחוק התו"ב

קריאת כיוון ברורה





למה ביטלו את תמ"א 38?

תזכורת

למה ביטלו את תמ"א 38

תוכנית מתאר ארצית ללא
"שכבה עירונית" שלוקחת בחשבון
עומסים ואזורים מיוחדים



למה ביטלו את תמ"א 38

העדר רציפות תכנונית וחוסר וודאות
תכנונית בשל שינויים תכופים במדיניות
של הרשויות המקומיות



למה ביטלו את תמ"א 38

פגיעה בתכנון העירוני
והעדר מענה לתשתיות לבניין ולעיר



למה ביטלו את תמ"א 38

תחושת פספוס בשל העדר ישום באזורי
הסיכון לרעידות אדמה



למה ביטלו את תמ"א 38

ספק ביחס ליכולת העמידות של המבנים
שחוזקו במקרה של רעידות אדמה



למה ביטלו את תמ"א 38

העדר תקציבים לרשויות המקומיות
והעדר יכולת לגבות היטלי השבחה
יצרו לחץ מצד רשויות מקומיות על
מינהל התכנון



למה ביטלו את תמ"א 38

טיפול במבנה בודד = סיכול התחדשות
של מתחם שתורם יותר לעיר





מה יקרה באוקטובר 2022?

ההנחיות החדשות

מה יקרה באוקטובר 2022?

ההנחיות החדשות

ברמה מקומית

אפשרות לקדם תכנית מתאר לפי סעיף 23 לתמ"א
על כל העיר או חלק משמעותי ממנה
עד לתאריך 01.05.2022



ברמה הארצית

עסקים כרגיל
עד לתאריך 01.10.22



פקיעת תוקף
18.05.2025



ההנחיות החדשות

תזכיר החוק



חיזוק מבנה קיים



הריסת מבנה קיים

1. היקף זכויות וגובה
2. תמורה לדירים
3. שטחי ציבור
4. שטחים סחירים
5. היטל השבחה

ההנחיות החדשות

תזכיר החוק

תזכיר חוק תמ"א 38 אוקטובר 2022



חיזוק מבנה קיים

- עד 200% מהמצב הקיים כיום (עיקרי + שירות) ועד 10 קומות
- שטח הבניה יכלול ממ"ד



הריסת מבנה קיים

- עד 350% (עיקרי + שירות) שטח מעל קרקע מהמצב הקיים ועד 10 קומות
- הבניין הקיים לפחות בן 2 קומות ומכיל 2 יחידות דור.
- נושא החניה יקבע בתוכנית.

1. היקף זכויות וגובה

2. תמורה לדירים
3. שטחי ציבור
4. שטחים סחירים
5. היטל השבחה

ההנחיות החדשות

תזכיר החוק



חיזוק מבנה קיים

- מינימום חיזוק מבנה ע"פ תקן + פתרון מיגון
- מקסימום ע"פ יכולת בניה במגרש
- נדרשת חוות דעת מקדמית של מהנדס הרשות המקומית לפני חתימה על הסכם



הריסת מבנה קיים

- מינימום דירה עם ממ"ד במבנה חדש (ללא בהכרח עם תוספת שטח)
- מקסימום ע"פ יכולת בניה במגרש

1. היקף זכויות וגובה

2. תמורה לדירים

3. שטחי ציבור

4. שטחים סחירים

5. היטל השבחה

ההנחיות החדשות

תזכיר החוק



חיזוק מבנה קיים

- עד 10% שטחי בניה סחירים לשימושים ציבוריים



הריסת מבנה קיים

- עד 15% שטחי בניה סחירים לשימושים ציבוריים

1. היקף זכויות וגובה

2. תמורה לדירים

3. שטחי ציבור

4. שטחים סחירים

5. היטל השבחה

ההנחיות החדשות

תזכיר החוק



חיזוק מבנה קיים

- מתוך זכויות הבניה, ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/משרדים בהיקף של עד 1/4 משטחי הבניה



הריסת מבנה קיים

- מתוך זכויות הבניה, ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/משרדים בהיקף של עד 1/4 משטחי הבניה

1. היקף זכויות וגובה

2. תמורה לדירים

3. שטחי ציבור

4. שטחים סחירים

5. היטל השבחה

ההנחיות החדשות

ההנחיות החדשות

תזכיר חוק תמ"א 38 אוקטובר 2022



חיזוק מבנה קיים

- פטור מהיטל השבחה נוכח הקצאת שטחי ציבור



הריסת מבנה קיים

- פטור מהיטל השבחה נוכח הקצאת שטחי ציבור

1. היקף זכויות וגובה

2. תמורה לדירים

3. שטחי ציבור

4. שטחים סחירים

5. היטל השבחה

התנגדויות לתזכיר החוק

תהליכי תכנון ארוכים



שיקול דעת מלא לרשויות המקומיות



חוסר כדאיות כלכלית



הוראות חוק חסרות- אין התייחסות לחוקי המיסוי וכן לסוגיית הדייר הסרבן





מה יקרה בשלב הבא?

הכנות ופעולות
לקראת השינוי

מגמות בשוק לאור ביטולה של תמ"א 38

תנופת פרויקטים וצפי
לשיטפון בבקשות להיתרים



בעלי הזכויות בשלים
לקידום פרויקט מהיר



קידום תכנון לפני רוב דרוש



תנאי למינוי משרד עו"ד ויזם –
התחייבות ללוחות זמנים
קצרים



עלייה במחירי הביצוע ובדמי
השכירות



הסכמי שיתוף פעולה בין
יזמים שונים לקידום
מתמחים



כיצד יראו הסכמי התקשרות עם בעלי הדירות?

הכנות ופעולות לקראת השינוי

הסבת פרויקטים למתחמים גדולים



מעבר למודל של עסקת קומבינציה



מעבר למנגנוני תמורה נושמים בעסקאות עם בעלי דירות



אי מתן אפשרות לבעלי הדירות לבטל את ההסכמים, עד גבול מסויים



נשיאה של בעלי הדירות בחלק מהמיסים בעסקה כדי לייצר כדאיות כלכלית



כיצד המיסוי ישתנה ומה גורלו של הדייר הסרבן?

הכנות ופעולות לקראת השינוי

- מאבק להשארת הפטורים ממס שבח ומע"מ שירותי בניה של בעלי הדירות- הכיוון חיובי
- חקיקה משלימה עבור דייר סרבן והפחתת הרוב הדרוש ל- 66% בעסקאות תמ"א הריסה ופינוי בינוי

הנחיות להתמודדות בתקופת הביניים

מנגנוני תמורה נושמים
המוצמדים לכדאיות
הכלכלית של העסקה



מעבר למודל של עסקאות
קומבינציה



הקצאת שטחי ציבור
הם אתגר תפיסתי חדש-
"חינוך שוק"



פרויקטים ללא תוספת שטח
לבעלי הדירות



מאבק על פטורים ממס שבח
מע"מ שירותי בניה והיטלי
השבחה



התמקדו בתקופה הקרובה
בפרוייקטים בעלי אחוז
הסכמה גבוה

