



ערב עיון בנושא:

תמ"א 38 - חידושים שינויים ומכשולים בתמ"א 38 התחדשות עירונית

שם המרכז האקדמי: עו"ד חנה אטינגר

**תאריך 6.09.2017 | יום רביעי | 16:30 עד 20:15 |
"בית הפרקליט" רח' דניאל פריש 10 תל-אביב**

16:30-17:00 התכנסות וכיבוד קל

17:00-17:10 דברי ברכה:

עו"ד אפי נוה, ראש לשכת עורכי הדין

עו"ד, פסיכולוג, ד"ר (קרימינולוגיה) ינון היימן, יו"ר מחוז תל-אביב

עו"ד אבי חימי, ממונה מחוז מרכז (בהקמה)

17:10-17:50

חנה אטינגר, עו"ד, משרד עורכי דין חנה אטינגר

רקע ומטרות תכנית תמ"א 38 ומכשולים צפויים ובלתי צפויים בביצוע הפרויקט.

17:50-18:30

גברת רחלי קולסקי, מנהלת תחום תשתיות, מינהל התכנון, משרד האוצר.

"דילמות תכנוניות בקידום תמ"א 38".

18:45-19:30

אדר' ערן מאירסון מתכנן עיר בכיר בעיריית ת"א.

המדיניות העירונית לתמ"א 38.

19:30-20:15

כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון- גונן-בית המשפט המחוזי בתל אביב- זכויות

תושבי שכונה לשמור על צביונה לאור מגמות התחדשות עירונית מכוח תכניות

תמ"א 38, לאור עת"מ 50776-04-15.

תמ"א 38 רקע ומטרות

מכשולים צפויים ובלתי צפויים
בביצוע הפרויקט

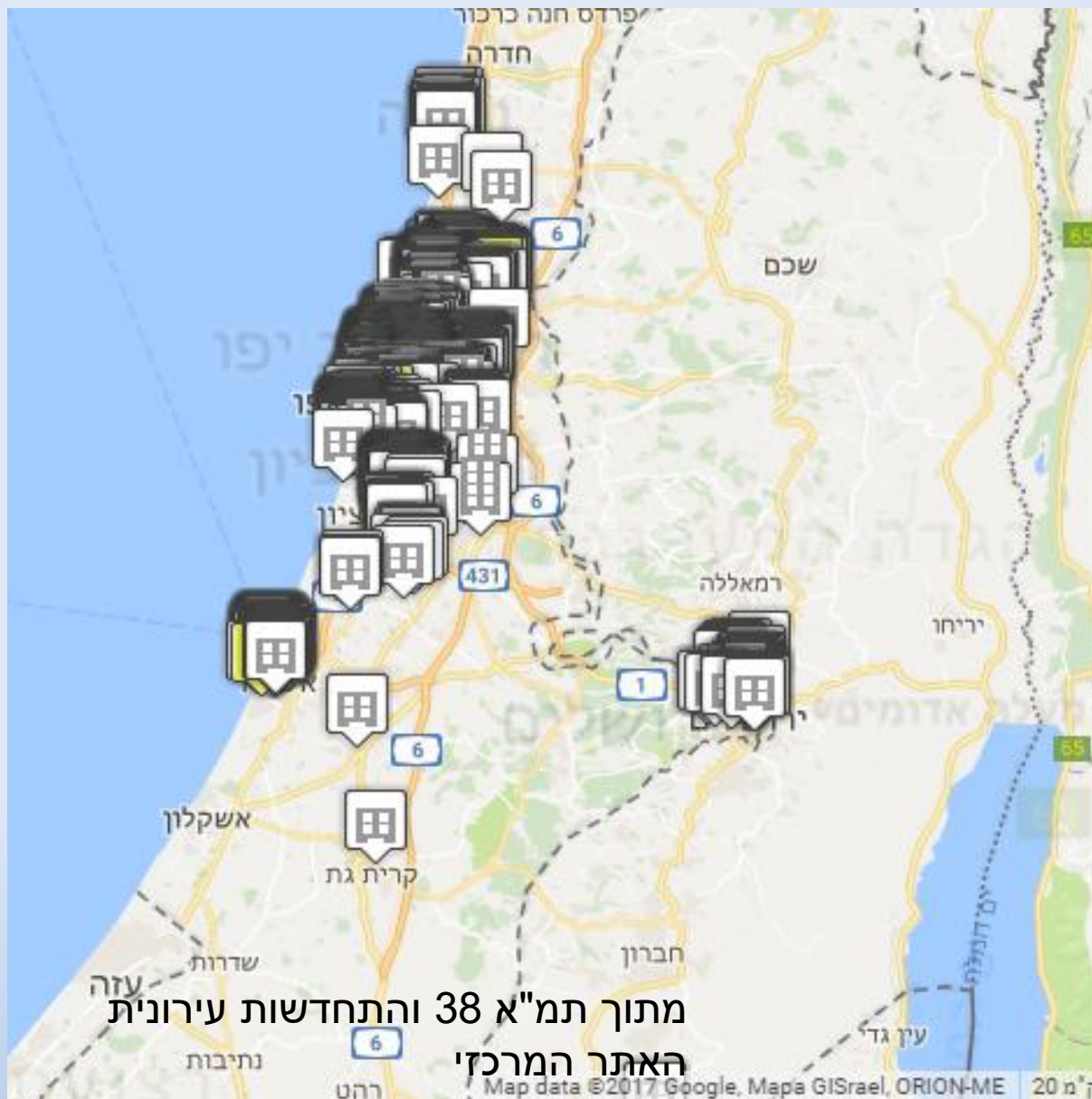
עו"ד חנה אטינגר 

מייל: chanaettinger@gmail.com

אתר: <http://chanaettinger-law.co.il/>

ספטמבר 2017

פרויקט תמ"א בישראל (ניוד זכויות)



Law Office

חנה אטינגר משרד עורכי דין

הוראות חוק רלוונטיות

- חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969
- חוק המקרקעין (חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) תשס"ח - 2008
- חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
- הוראות תמ"א 38 3א נוסח משולב דצמבר 2016 ודברי הסבר
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג - 1963

תיקון 3 א

- ס' 11 - שיפוץ וחיזוק, הרחבה 25 מ' (12 מ' - ממי"ד) לדירה, יזם קומה מפולשת, 2.5 קומות
- ס' 14 א' - הריסה ובניה מחדש הרחבה 13 מ', קומות מכח תמ"א ובנוסף מכח תב"ע - תכנית מפורטת למגרש.

1.5 קומות חדשות

2.5 קומות חדשות

3 קומות חדשות

3.5 קומות חדשות

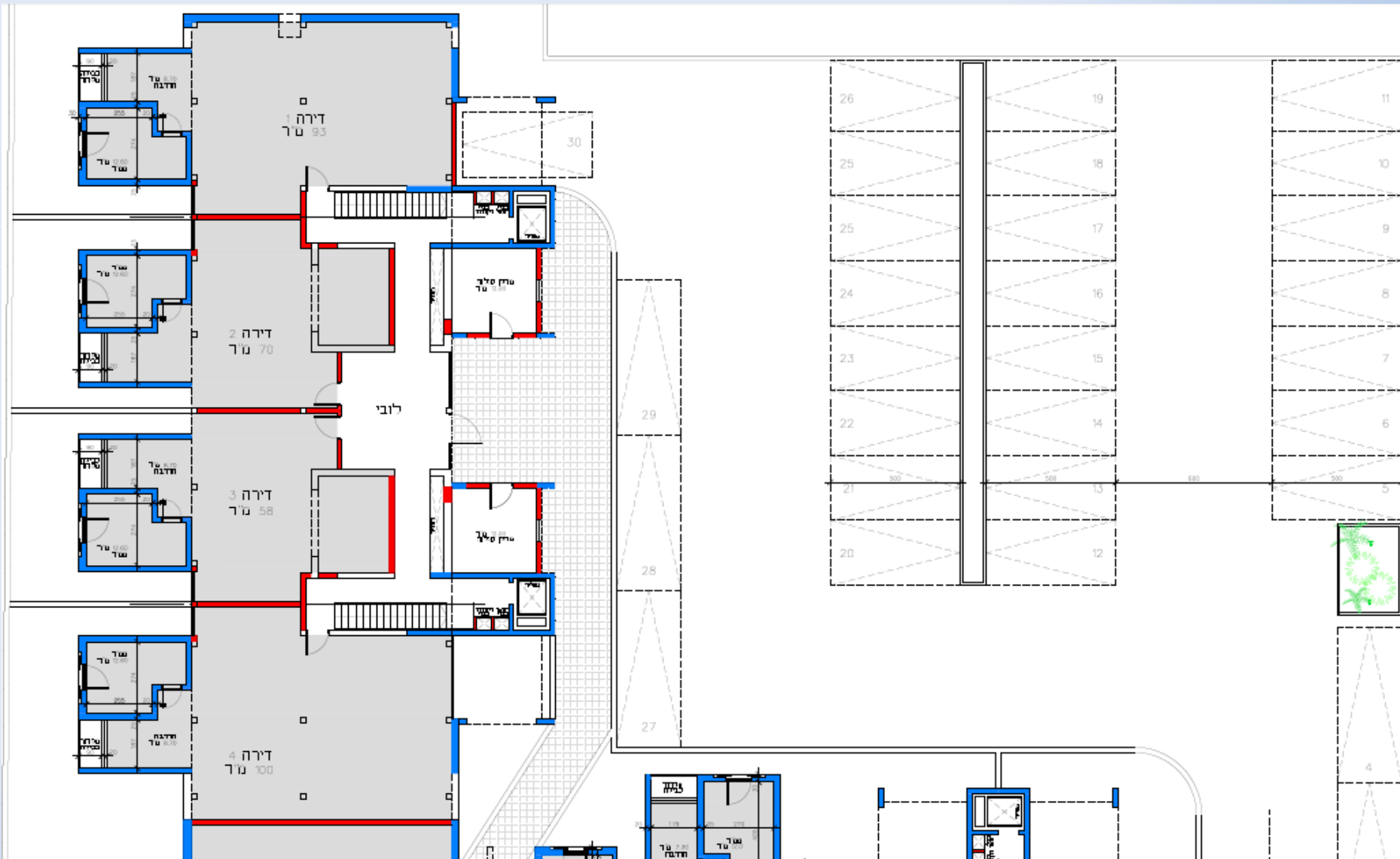
קומה 1

2 קומות

3 קומות

4 קומות ויותר

תוכנית קומת קרקע - דוגמה






שכונת עין גנים



שכונת שיפר



איך זה עובד?

- התאגדות דיירים/ בחירת ועד/ בחירת עו"ד/ בדיקות על היזם/
 - חתימת חוזה (פניה למפקח על רישום מקרקעין רק אחרי וועדה ראשונה) (פרשת שלמה, אורן, חיים)
 - בקשה לקבלת היתר לוועדת תכנון מקומית
 - התנגדויות- כתב שיפוי
 - ערר לוועדה מחוזית
 - בימ"ש לעניינים מנהליים (מחוזי)
 - בימ"ש עליון
- 

מכשולים - איך עוברים פרויקט תמ"א בשלום?

מהלך
הבנייה

בקשה
לקבלת
היתר בניה

מו"מ
וחתימת
הסכם

נידנה

ניענך דנה
צידע

ניסכם
וננה

בקשה לקבלת היתר בניה

- **מועדים בחוזה** - יכולים להכשיל ולגרום לטענות הפרה ופיצויים (דוג' מועד להגשת בקשה מחתימת הסכם, מועד להוצאת היתר בניה, ר"ג- אי וודאות בסמכות של הוועדה)
- **כדאיות כלכלית** - דו"ח אפס (בצ"מ גבוה יותר בחיזוק ושיפוץ)
- **וועדה בתנאים** - מהנדס קבע שני עמודים על חניות והפתרון שנמצא- מכפיל חניה (חסרונות : עלויות חודשיות, לא מקורה) (פרי עין גנים)



מכשולים במהלך הבניה

מכשולים עקב אי רישום ה"א על דירת הבעלים- יש צורך במציאת פתרון:

מקרה א'- הטלת עיקול הדירה- מנגנון סחיטה לנושים

מקרה ב'- מכירת הדירה לצד ג'- והרוכש לא חותם

מקרה ג'- בעלי דירה נפטר ומותיר צוואה לאחיו שמתגוררים בחו"ל

מכשול בצ"מ בחיזוק- גרם מדרגות שקרס



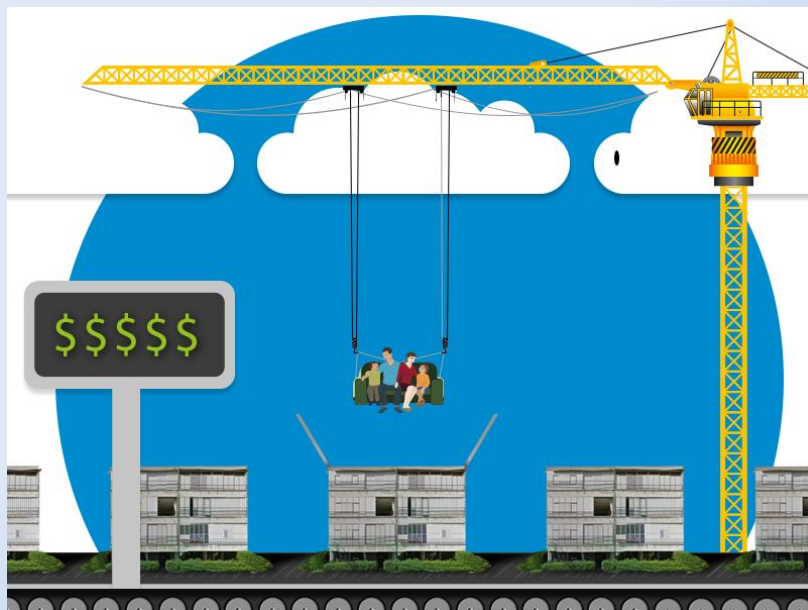
מכשולים - כללי



- דייר סרבן / סחטן? (עת"מ 15-04-50776, דיירי שיכון דן)
- רוב נדרש - בהריסה ובמעלית דרושים 100% הסכמה, בחיזוק דרוש הסכמה של רוב בעלי הדירות, (ר' חוק המקרקעין חיזוק.. 2008)

פתרון מוצע : תמריץ כלכלי- יזם להוסיף קומה + לדיירים חניה/

מרפסת





מכשולים נוספים



- צפיפות- מחסור במבני ציבור
- תשתיות- לא רחבות וישנות
- עירייה- היטל השבחה

• שכ"ט עו"ד (וועדת אתיקה) חשש לניגוד עניינים: בעסקאות תמ"א 38, החלטה את/4/14, מיום

10.11.14





טיפים..

- יצירתיות, שקיפות, אמון
- לא בושה להתייעץ- זו חובה, לכל תחום איש מקצוע מתאים
- להקפיד על ערבויות, ביטוחים מתאימים ומעודכנים תוך כדי בניה..

תודה על ההקשבה!
שנה טובה ומתוקה!



כל הזכויות שמורות לעו"ד חנה אטינגר ספטמבר 2017



חנה אטינגר משרד עורכי דין