

כנס לשכת שמאי המקרקעין - 2017

# פרקטיקה של ניהול פרוייקט מכוח תמ"א 38

דולפין מינצר - כרמון, עו"ד

# המתווים למימוש זכויות מכוח תמ"א 38

- הריסה ובנייה מחדש – תמ"א 38/2
- חיזוק הבניין קיים ותוספות בנייה – תמ"א 38/1

## אופני מימוש נפוצים

- ייזום עצמי
- התקשרות עם יזם / קבלן



# ארגון וניהול

בכל המתווים ובכל אופני השימוש קיים צורך בגורם מנהל ומארגן

## בפרקטיקה הרווחת הרחבת התפקידים של עורך הדין

- ייצוג וליווי בשלבי ההתארגנות המוקדמים;
- ניהול פורמלי תקין של ההליכים הפנימיים בין הבעלים לשם מתן תוקף חוקי מלא להחלטות;
- ריכוז ואיתור הצעות מיזמים ועריכת הליך מעין מכרזי לבחירת היזם ;
- ניהול וטיפול ביחסים הפנימיים שבין הבעלים לבין עצמם ויצירת תשתית מוסכמת לחלוקת התמורה שתינתן על ידי היזם.
- ניהול הליכים מעין גישוריים ויישוב מחלוקות בין הבעלים.

# שמאי מטעם הבעלים

\* בדיקת סבירות דוח ה"0" של היזם

\* הערכת "שווי שוק" לפי עסקאות השוואה

# היבטים פרקטיים הנוגעים לשמאי המקרקעין

## הריסה ובניה - איזון התמורות בין הבעלים לבין עצמם

### תוספת שטחים – שיטות נפוצות:

- שטח הדירה הקיימת לפי מדידה + שטח קבוע
  - שטח הדירה הקיימת לפי מדידה + שיעור קבוע
  - שילוב בין שתי האפשרויות:
- שטח הדירה הקיימת לפי מדידה + שטח קבוע (12 מ"ר)  
והיתרה לפי שיעור קבוע
- חלוקת שטחים בהתאם לחלק ברכוש המשותף; לפי בהיתר

# איזון התמורות בין הבעלים לבין עצמם

היבטים נוספים – טענות שכיחות המצריכות התייחסות

- קומת הדירה החדשה
- דירות הקרקע
- מצב הדירה הקיימת

# איזון התמורות בין הבעלים לבין עצמם

## איזון התמורות בין הבעלים לבין עצמם

### פרויקט תמ"א 38/1 – חיזוק הבנין הקיים

- חוסר איזון בתמורות בשל אילוצים תכנוניים
- הערכת שווי של תמורות בעלות אופי שונה
- עיוותים הנובעים מסוגיית המיסוי - קריאה לשינוי החוק
- קשיים הנובעים מסוגיות קנייניות - הכרעת המפקחים על המקרקעין בנוגע להצמדות שטחים בקרקע לבעלי הדירות



# פתרונות גמישים

- פתרונות יצירתיים ויצירת מנגנונים ליישוב מחלוקות
- מוסד ליישוב מחלוקות בתחום התמ"א
- ולהתאמת הוראות ההסכם על רקע מציאות דינאמית



# היחס בין תיקון 3א לבין תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א

פס"ד ברטר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

תמ"א 38 – הריסה ובניה

תכנית מקומית לפי סעיף 23
7.10.2010
רג/340/ג/30
תוספת קומה



התוספת	הוראות התמ"א
-----	במקור - 2005
תוספת קומה	תיקון 2 - 2010
תוספת 2.5 קומות	תיקון 3 - 2012
בזיקה למצב קיים	תיקון 3א 2016

# תיקון 3א – תוספת זכויות בזיקה למצב הקיים

התוספת	בניין קיים
1.5	קומה 1 (בכפוף לתנאים)
2.5	שתי קומות
3 קומות	3 קומות
3.5 קומות	4 קומות ומעלה

# היחס בין תיקון 3א לתכנית לפי סעיף 23

## היחס בין התכניות

אפשרויות	יישום
הזכויות מכוח התמ"א במועד התקנת התכנית + הזכויות מכוח התכנית לפי סעיף 23	1+1
הזכויות לפי התמ"א כפי תיקוניה + הזכויות מכוח תכנית מכח סעיף 23	1 + (1.5-3.5)
הזכויות לפי התמ"א במועד התקנת התכנית + הזכויות מכוח תכנית לפי 23 + שיקול דעת לגבי יתרת הזכויות	1+1 + עד 2.5 קומות בשיקול דעת



# מקור הזכויות - היטל השבחה

מינצר-כרמון, נסים, עורכי-דין

היחס בין זכויות מכוח תכנית תקפה לזכויות התמ"א  
וההשלכות לעניין היטל השבחה

אקוסיטי נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים

ההיתר יינתן בראש ובראשונה בגין זכויות בניה מכוח תכנית תקפה,  
ורק מעבר לזכויות אלה מוספות זכויות מכוח התמ"א.

## לעניין היטל השבחה

עד לגובה הזכויות מכוח התמ"א - יש לראות את הזכויות המנוצלות  
מכוח התכניות התקפות כאילו ניתנו מכוח הוראות התמ"א





מינצר-כרמון, נסים, עורכי-דין

# תודה, דולפין מינצר - כרמון, עו"ד