

תוכן עניינים

17.....	פתח דבר
21.....	מבוא
24.....	תמ"א 38 - רקע היסטורי

שער א

27	מבנים מסוכנים בישראל
29.....	מבוא
30.....	קביעת הרף ההנדסי במסגרת תמ"א 38
33.....	קונסטרוקציה, חיזוק מבנים, רעידות אדמה ומה שביניהם
34.....	חיזוק מבנים קשיחים ופריכים

שער ב

37	תמ"א 38 - עיקרי התוכנית
39.....	מבוא
41.....	מטרות התוכנית ותחולתה (סעיף 2)
42.....	מבנים שתוספות בנייה נוספו בהם לאחר המועד הקובע (סעיף 4.2)
44.....	מעמדה של תמ"א 38 לעומת תוכניות אחרות (סעיף 6)
45.....	קביעת מהנדס בנוגע לצורך בחיזוק המבנה (סעיף 8)
45.....	התייחסות ועדות הערר להתנגדויות לתוכנית מכח תמ"א 38
46.....	בחינת הצורך בחיזוק המבנה (סעיפים 8-10)
47.....	תוספות הבנייה האפשריות בתוכנית (סעיפים 11-14)
48.....	תוספות בנייה האפשריות בנוגע למבנה מגורים (סעיף 11)

- אופציה א: סגירה ומילוי של קומה מפולשת (קומת עמודים) (סעיף 11.1.1) 48א
- אופציה ב: תוספת של עד שתי קומות נוספות למבנה (סעיף 11.1.2) 49
- אופציה ג: הקמת קומה חלקית על הגג (סעיף 11.1.3) 51
- אופציה ד: הרחבת קומות קיימות בבניין (סעיף 1.4.11) 52
- סיכום תוספות זכויות הבנייה מכח הוראות סעיף 11.1.1 (סעיף 11.2) 53
- אפשרויות השילוב בין החלופות השונות לתוספת יחידות חדשות (סעיף 11.1.4) 53
- שילוב בין תוספת יחידות חדשות והרחבת דירות קיימות 54
- דרישת מרחב מוגן - ממ"ד (עפ"י סעיף 11) 55
- טבלה מסכמת לחריגה המקסימלית בקווי הבניין עפ"י סעיף 11 57ב
- תוספות בנייה למבנים עד 2 קומות (סעיף 12) 57ב
- חיזוק מבנה במסגרת ניצול זכויות מאושרות (סעיף 13) 58
- חיזוק מבנה במסגרת ניצול זכויות מאושרות טרם תיקון 3 לתוכנית 58ב
- הגדרת תוכנית מפורטת 60
- חיזוק מבנה במסגרת ניצול זכויות מאושרות לאחר תיקון 3 לתוכנית 61ב
- חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים (סעיף 14) 62
- הריסת מבנה והקמתו מחדש (סעיף 14א) 64
- מרווחים בין מבנים (סעיף 15) 66א
- מעלית (סעיף 16) 66ב
- חניות (סעיף 17) 67
- שיפוץ ועיצוב המבנה (סעיף 18) 68
- מבנים לשימור (סעיף 19) 68
- הענקת זכויות בנייה במגרש אחר מכוח התוכנית (סעיף 20 וסעיף 20א) 69א
- האומנם הזכויות המוקנות מכח תמ"א 38 אכן הנן מוקנות? 70

שער ג

73..... שיקול דעת המוקנה למוסד תכנון ותנאים להגשת בקשות להיתר

75..... שיקול דעת ושמירת זכויות המוקנים למוסד תכנון

75..... מבוא

75..... שק"ד הוועדה המקומית בעת מתן היתר לתוספות בנייה (סעיף 21)

77..... שמירת זכות הוועדה לסרב לתת היתר (סעיף 22)

79..... סמכות הוועדה ליתן היתר - בהיעדר רוב נדרש של בעלי היחידות

82..... תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים (סעיפים 23-24)

82..... התנאים להיתר בנייה על פי התוכנית (סעיפים 25-27)

84..... התנאים להגשת תוכניות להיתר (סעיפים 25-27)

84..... תוקף תמ"א 38

שער ד

85..... תהליך הרישוי לבקשות להיתר מכוח תמ"א 38

87..... מבוא

88..... הליכי הרישוי בעיריית ירושלים (נכון ל-2010)

90..... מסמך מנחה של עיריית ירושלים לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38 (נכון ל-2010)

91..... רקע למסמך ואופן השימוש בו

92..... חלק א': תנאים להיתר בנייה

92..... דרישות סף - המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכוח תמ"א 38

94..... תנאים מיוחדים נוספים לפתיחת תיק בקשה להיתר מכוח תמ"א 38

101..... תנאים נוספים לקבלת היתר הבנייה ע"פ תמ"א 38

103..... תנאים לקבלת היתר מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תמ"א 38

104.....	שילוב הנחיות תמ"א 38 בתוכניות מפורטות חדשות
104.....	מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בשילוב עם זכויות מתוכניות קיימות
106.....	חיזוק בלבד ללא ביצוע תוספת בנייה
107.....	הריסת המבנה והקמתו מחדש, הריסת חלקי מבנה, ביטול שטחים עיקריים
108.....	חלק ב: קווי מדיניות כלליים לאישור הבקשות להיתרי בניה, מכוח תמ"א 38
108.....	החלת הוראות התמ"א על חלק מהמבנים ללא היתר בניה
109.....	תוספת בנייה במבנים נמוכים
110.....	תוספת יח"ד באגף נוסף במקום בו חלה תוכנית להרחבת יחידות דיור
110.....	חיזוק מבנים לשימור
111.....	שילוב רכיבי החיזוק בתוך שטח תוספת הבנייה
111.....	חניה
111.....	תוספת יח"ד מותאמות לאנשים עם מוגבלות
111.....	שמירת חזיתות ושמירת מרחב ציבורי
112.....	חלק ג': קווי מדיניות לאזורים ומבנים מיוחדים

שער ה

113.....	עקרונות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)
115.....	מבוא
116.....	חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969
119.....	חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח - 2008
120.....	סעיפי החוק ופרשנותם
125.....	ביצוע עבודות בנייה ברכוש המשותף בפרויקט מכוח תמ"א 38
125.....	הרוב הדרוש לקבלת החלטות בנוגע לעבודות בנייה ברכוש המשותף

126..... הרוב הדרוש עבור עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף

128 הרוב הדרוש להרחבת דירות בבית המשותף (במסגרת חיזוק הבניין)

א129..... הרוב הדרוש להוספת דירות חדשות לבית המשותף (סעיף 5)

א130..... התנגדות בעל דירה לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 (סעיף 6)

ב130 נשיאה בהוצאות החיזוק

131 בית מורכב

131 דרישה להסכמה בכתב ונשיאה בהוצאות עבודה

132..... תרשים סיכום - הרוב הדרוש בבית המשותף לפרויקט תמ"א 38

שער ו

133..... עקרונות מיסוי תמ"א 38

135..... מבוא: חוק מיסוי מקרקעין כמכשיר מעודד צמיחה במשק הישראלי

135..... א. פינוי בינוי - סעיף 49 י"ט בחוק מיסוי מקרקעין

137..... ב. פינוי בינוי - במסגרת סעיף 14 א בתמ"א 38

ב138 ג. סעיף 49 ז' בחוק מיסוי מקרקעין

ב138 ד. סעיף 49 י' בחוק מיסוי מקרקעין - מכשיר האופציה

139..... ה. שחלוף נכסים - סעיפים 49 י'-י"ב בחוק מיסוי מקרקעין

א140..... מבנה העסקה בין בעלי הדירות ובין היזם

141..... איזון הרכוש המשותף

144..... התמורה המתקבלת מהיזם

145..... התמורה "השוויונית" מהיזם

146..... שלבי העסקה ויישום תיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין

146..... שלב I - עסקה רעיונית בין בעלי הדירות

- 148..... שלב II - התמורה הניתנת ליום.....
- 149..... שלב III - התמורה הניתנת לבעלי הדירות.....
- 150..... עסקת קומבינציה, עסקת תמ"א 38 ומה שביניהן-המחשת אירועי המס, על דרך ההשוואה.....
- 151..... מה בין עסקת קומבינציה לעסקת תמ"א 38?.....
- 153..... הרחבת הגדרת שירותי הבניה - הכרה בהוצאות נלוות ועקיפות.....
- 155..... הטבות המס הגלומות בתמ"א 38 - בהתאם לתיקונים 62, 68 ו-74 לחוק מסמ"ק.....
- 155..... מס שבח.....
- 157א..... חיזוק בדרך של הריסה ובנייה מחדש של בניין.....
- 157ב..... תחולת התיקון החל מינואר 2013.....
- 158א..... מס רכישה.....
- 158א..... מס מכירה.....
- 158א..... מע"מ (מס ערך מוסף).....
- 160..... סיכום - הטבות המס וכללי הדיווח עפ"י תיקונים 62, 68 ו-74 לחוק מסמ"ק.....

שער ז

- 163..... תיקון 62, 68 ו-74 לחוק מסמ"ק - ביאור סעיפי התיקון.....
- 165..... סעיף ההגדרות - סעיף 49 לב.....
- 166..... הגדרות מרכזיות.....
- 166..... "שירותי בנייה לפי תוכנית החיזוק".....
- 170..... "יום המכירה"-תיקון 68 ו-74 לחוק מיסוי מקרקעין.....
- 171..... פטור ממס וממס מכירה - סעיף 49 לג.....
- 173..... פטור יחסי במכירת זכויות שלא על פי התוכנית.....
- 175..... חזוק מבנה בדרך של הריסה ובנייה מחדש.....

179	תחולת סעיף 149לג1, החל מינואר 2013
179	מס רכישה - התניות לפטור בסעיף 49 לד
181	מלאי עסקי - סייג לפטור
183	פטור יחודי - בנוסף לכל פטור שהמוכר זכאי לו עפ"י החוק
183	תחולת תיקון 68 ותיקון 74 לחוק מסמ"ק
183	מס ערך מוסף - הפטור וההתניות לפטור
184	מע"מ ועסקאות "נטו"
186	החובה להנפיק חשבונית עסקה בחוק מע"מ בעסקה עפ"י התוכנית
188	הזכאות לפטור ממס עפ"י התיקון ביחס לפטורים אחרים
189	Case study - תכנון מס לעסקת תמ"א 38 ע"י יזמים שאינם מקצועיים
189	מבוא
189	הצגת ההתקשרות בעסקת "תמ"א 38"
191	ניתוח העסקה מבחינה מיסויית
192	מושגים בסיסיים בדיני מסים - ההבדל בין הכנסה פירותית להכנסה הונית
195	הסוגיות והשאלות המהותיות לבירור
196	מבחנים שגובשו בפסיקה לסווג הכנסות ע"פ סעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה
197	המבחנים המרכזיים לסווגה של עסקת כאקראית ו/או כבעלת אופי מסחרי
197	מבחן היוזמה
197	מבחן תקופת החזקת הנכס
198	מבחן התדירות
198	מבחן המימון
199	מבחן אופי הנכס שמפיק את ההכנסה
199	מבחן הידע והמומחיות

199	מבחן אופן הרישום בספרי החברה
199	מבחן נסיבות הרכישה והמכירה
200	מבחן ההיקף הכספי של העסקה
200	מבחן ייעוד התמורה
200	מבחן מהות העסקה
200	מבחן המימוש המהיר
200	"מבחן הגג" או: הנסיבות האופפות את העסקה
201	סוגיות הקשורות במע"מ
203	סיכום ומסקנות

שער ה

205	היטל השבחה ואגרות במסגרת תמ"א 38
207	היטל השבחה "על רגל אחת"
207	מועד היווצרות החיוב בהיטל השבחה לעומת מועד תשלום ההיטל
208	הקלות בשיעורו של היטל השבחה בתוכנית מכוח תמ"א 38
209	תיקון 96 לחוק התכנון והבנייה
211	עמידה בדרישות תמ"א 38 כתנאי להקלות בהיטל השבחה
212	נספח: חוק התכנון והבנייה התוספת השלישית - סעיפים נבחרים ופרשנו

שער ט

215	יסודות ההסכם בפרויקט תמ"א 38
217	מבוא
218	ההכנות לקראת חתימת ההסכם: דרישות מקדמיות
218	בדיקה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו)/מינהל מקרקעי ישראל
218	אישור צדדים שלישיים

219	מסמכי הבית המשותף וההצמדות
219	תשריטים
220	מפרט טכני
221	יורשים
221	כשירות משפטית של בעלי הזכויות בבניין
222	בעל היחידה הוא תאגיד או ישות משפטית
222	איתנותו הפיננסית של היזם
222	ההגדרות בהסכם
223	המועדים בהסכם
224	יפויי כוח
226	ערבויות, לרבות ערבות מסים
226	סכומי הערבויות
227	ערבות מסים
227	זכויות לבניית קומה/ות מכח סעיף 23 לתוכנית ו/או לפי תב"ע נוספת
229	יישום ההיבט המיסויי של זכויות בנייה מכח תמ"א 83
230	תיקון צו הבית המשותף
231	נספח החרגת רכוש משותף לצד שלישי
232	עיגון יחידות היזם בצו הבית המשותף עוד בשלב השלד
232	שינויים בתקנון הבית המשותף
233	שוויון בתמורות לכל בעלי היחידות
234	שונות
234	הוצאות מים וחשמל
235	מתקנים בשטח היזם
235	הגבלת השימוש ביחידות היזם למגורים בלבד

235.....	בטיחות
236.....	הסדרת חובות ארנונה
236.....	הקמת נציגות של בעלי הזכויות.....
236.....	המעבר לדירות בעת שיפוץ בחדר המדרגות
א237.....	צילום הדירות ושטחי הבניין
א237.....	מועד הזמנת המעלית
א237.....	עובדי היזם/קבלן
ב237.....	שיפוץ בדירות הדיירים בזמן ביצוע הבנייה ע"י היזם
ב237.....	פינוי פסולת
ב237.....	אחריות היזם לשלמות הבניין בעת ביצוע העבודות
ב237.....	מיסוי היזם וטופס 50
238.....	ביטוח
238.....	שלילת יחסי עובד-מעביד
239.....	דוגמת הסכם תמ"א 38 (יזם)
א268.....	דוגמת הסכם תמ"א 38 (דיירים)

שער י

269.....	ניתוח כלכלי - תמ"א 38
271.....	מבוא
273.....	המרקם הכלכלי והשמאי של תמ"א 38
274.....	מתאם גבוה בין יחסי שכנות טובים לבין הצלחת הפרויקט
275.....	טיב היחסים בין בעלי הדירות לבין היזם, כפונקציה להצלחת הפרויקט
275.....	מערכת שיקוליו של היזם
276.....	מציאת נקודת האיזון לרווחיותו של פרויקט תמ"א 38
277.....	אופן האיזון הכלכלי בין בעלי הדירות ליזם

278.....	מודל כלכלי לבחינת הכדאיות הכלכלית של פרויקט תמ"א 38
279.....	המודל הכלכלי
280.....	מודל השוואה בין פרויקט במרכז ובין פרויקט בפריפריה
280.....	מרכז הארץ להבדיל מאזורי הפריפריה
282.....	חישוב תוספת השטחים בכל בניין (פריפריה ומרכז) לאחר יישום תמ"א 38
282.....	השוואה בין שווי תוספות הבנייה בשני הפרויקטים
283.....	הנחות הבסיס להשוואה בין פרויקט במרכז לפרויקט בפריפריה
285.....	השוואה נוספת עפ"י מבצע הפרויקט - יזם חיצוני או יזום עצמי
286.....	חישוב שווי המבנה לאחר הרחבת הדירות ובניית הדירות החדשות (טבלה)
286.....	ההשקעה הנדרשת להרחבת הדירות הקיימות ולבניית הדירות החדשות (טבלה)
287.....	שווי המבנה לאחר הרחבת הדירות ובניית הדירות החדשות (טבלה)
288.....	ההשקעה הנדרשת להרחבת דירות קיימות ולבניית היחידות החדשות (טבלה)
289.....	בחינת רווחיות הפרויקט
289.....	פרויקט מכוח תמ"א 38 - באזור המרכז
291.....	פרויקט מכוח תמ"א 38 - באזור הפריפריה
291.....	שווי המבנה לאחר הרחבת היחידות הקיימות ובניית הדירות החדשות (טבלה)
294.....	מסקנות - הניתוח הכלכלי של תמ"א 38
298.....	סוף דבר: פני תמ"א 38 לאן?
נספחים	
303.....	תוכן עניינים - נספחים
307.....	חלק ראשון: חקיקה
355.....	חלק שני: פסיקה נבחרת
527.....	חלק שלישי: חוזרי מנכ"ל משרד הפנים והנחיות מנהל התכנון
571.....	חלק רביעי: שונות