

תוכן עניינים מפורט

טו

פתח דבר

1	פרק ראשון: תם"א 38, מהי?
1	1. מבוא
7	1.2. תיקוני תם"א 38
7	1.2.1. תיקון 1 לtam"א 38
8	1.2.2. תיקון 2 לtam"א 38
8	1.2.3. תיקון 3 לtam"א 38
10	1.2.4. תיקון 3 לtam"א 38
11	1.3. תוקפה של tam"א 38
13	פרק שני: תוספת בניה מכוח tam"א 38
13	2.1. מבוא
15	2.2. סגירה ומילוי של קומה מפולה
17	2.3. הקמת קומה או קומות נוספות מבנה
19	2.4. הקמת קומה חלקית על הגג
20	2.5. הרחבת הקומות הקיימות במבנה
20	2.5.1. הרחבת הדירות הקיימות במבנה
21	2.5.2. הרחבת הקומות לצורכי הוספת יחידות דיור (הקמת אגף)

ט

22	הוספת מעליות	2.6
26	הוספת חניה	2.7
27	2.7.1 פתרונות החניה	
28	2.7.2 מספר מקומות החניה שיש להסדייך	
29	2.7.3 כופר חניה	
32	שיקול דעת הוועדה המקומית בהענקת תוספות הבניה	2.8

פרק שלישי: סעיף 23 לתמ"א 38 – תכנית מפורטת לחיזוק מבנים

37	פרק רביעי: ניוד זכויות	
41	מבוא	4.1
41	ניוד זכויות בנייה למגרש אחר	4.2
44	ניוד זכויות בבניין	4.3

47	פרק חמישי: הבניינים עליהם חלה התוכנית – סעיף 4 לתמ"א 38	
47	מבוא	5.1
50	תחולת Tam"a 38 על מבנים שאינם בנייני מגורים	5.2
51	תחולת Tam"a 38 על מבנים לשימור	5.3
52	תחולת Tam"a 38 על מבנים עד שתי קומות	5.4
54	תחולת Tam"a 38 על מבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי	5.5

57	פרק שישי: הרוב הנדרש לביצוע פרויקט Tam"a 38	
57	מבוא	6.1
62	הצורך בהסכמתם של בעלי זכויות בגג הבניין	6.2
64	בית מרכיב והרוב הנדרש לביצוע פרויקט Tam"a 38	6.3

68	6.4	חברת גוש חלה
פרק שבעי: איך מתבצעת עסקת תמ"א 38		
75	7.1	מבוא
75	7.2	חתימה על הסכם לארגון עסקה לפי תוכנית חיזוק – הסכם "נו שופ"
76	7.3	("no shop agreement") בדיקת היתכנות פיננסית של פרויקט
80	7.4	יצוג בעלי הדירות בבניין על ידי עורך דין
82	7.5	הסכם התקשרות בין הזמן לבבעלי הדירות בבניין
84	7.6	הבדלים בין הסכם תמ"א 1/38 לבין הסכם תמ"א 2/38
87	7.6.1	הגדרת העסקה
88	7.6.2	ערבותות לבבעלי הדירות הקיימות
89	7.6.3	משך זמן ביצוע הפרויקט
90	7.6.4	התמורה המוענקת לבבעלי הדירות הקיימות
91	7.6.5	ליובי בנקי
91	7.6.6	תשלום דמי שכירות ודיור חלופי
94	7.7	ביטול הסכם תמ"א 38
פרק שמיני: קידום הוצאה היתר בנייה		
99	8.1	אישור הבקשה להיתר על ידי הדירנים או בא כוחם
99	8.2	הוועדה המקומית לתכנון ובניה – בדיקת תוכנית ההגשה, שמייעת התנדויות ואישור התוכנית
100	8.3	משך תוקפה של החלטת ועדת התכנון והבנייה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים
101	8.4	תנאים להיתר הבניה
102		

102	תוקפו של היתר הבניה	8.5
103	ביטולו של היתר בניה	8.6
105	פרק תשיעי: בניה	
107	פרק עשירי: סיום פרויקט תמ"א 38	
109	פרק אחד-עשר: מימון פרויקט תמ"א 38	
109	11.1 מסלולי מימון פרויקט תמ"א 38	
110	11.2 מימון באמצעות הון עצמי	
111	11.3 מימון בנקאי	
112	11.4 מימון חוץ בנקאי	
113	פרק שנים-עشر: בטוחות בפרויקט תמ"א 38	
113	12.1 מבוא	
114	12.2 סוגים הערבויות	
114	12.2.1 ערבות ביצוע	
117	12.2.2 ערבות בדק	
118	12.2.3 ערבות מיסים	
118	12.2.4 ערבות רישום	
119	12.2.5 ערבותות חוק מכיר	
122	12.2.6 ערבות שכירות	
123	12.2.7 ערבות חברות-אם או ערבות אישית של בעל מניות	

www.bursi.co.il

תיקן עניינים מפורט

125	פרק שלושה-עشر: מיסים והיטלים
125	13.1 מבוא
126	13.2 הגשת דיווח למשוויי מקרקעין
128	13.3 מס שבח מקרקעין בתמ"א 38
128	13.3.1 מבוא
129	13.3.2 פטור מס שבח בגין מכירת זכויות בניה ליום
129	13.3.3 פטור מס שבח בתמ"א 38 לפי סעיף 49lag
131	13.3.4 פטור מתשלום מס שבח בתמ"א 38 לפי סעיף 49lag
133	13.3.5 שלילת פטור מס שבח במלאי עסק
134	13.4 מס רכישה
134	13.4.1 מבוא
135	13.4.2 מס רכישה בתמ"א 38
135	13.4.3 שווי רכישה של זכויות בניה בתמ"א 38
135	13.4.4 דחיתת תשלום מס רכישה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין בפרויקט Tam'a 38
137	13.5 מס ערך מוסף (מע"מ)
139	13.6 היטל השבחה
139	13.6.1 מבוא
144	13.6.2 היטל השבחה בפרויקט Tam'a 38
146	13.6.3 יום אירוע המס לצורך חישוב היטל השבחה בתמ"א 38
148	13.6.4 ערעור על שמות היטל השבחה
150	13.7 סוגיות מיסוי מיוחדות בפרויקט Tam'a 38
150	13.7.1 מיסוי דירות מטפסות
151	13.7.2 מכירת מנויות בחברת פרויקט
152	13.7.3 שדרוג דירה בפרויקט Tam'a 38 במסלול הריסה ובניה מחדש

153	13.7.4 מכירת פרויקט תמ"א 38
157	פרק ארבעה-עשר: סוגיה ההלכית המשפטית השוני בפרויקט תמ"א 38
157	14.1 מבוא
158	14.2 תביעה למפקח על רישום המקרקעין
158	14.2.1 הגשת תביעה נגד דיר סרבן
	14.2.2 תנאי סף להגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין נגד דירות סרבניים
161	14.2.3 אופן הגשת התביעה לשכת המפקח וסדרי הדין
164	14.2.4 סמכיות המפקח על רישום המקרקעין
169	14.2.5 סעדים נגד דירות סרבניים
170	14.2.6 תביעה של המיעוט אשר אינו חפוץ בתמ"א 38
171	14.2.7 ערעור על פסק דין של המפקח על רישום המקרקעין
173	14.3 הלכים משפטיים תכנוניים
173	14.3.1 התנגדויות לבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38
179	14.3.2 ערור על החלטת ועדת לתכנון ובנייה
182	14.3.3 ערור על החלטת ועדת ערור המחוית
185	14.4 הלכים משפטיים בתחום מיסוי מקרקעין
185	14.4.1 מבוא
185	14.4.2 השגה
187	14.4.3 ערור על החלטה בהשגה
190	14.4.4 ערור על החלטת ועדת העורר
191	פרק חמישה-עשר: רכישת דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38
191	15.1 מבוא

www.bursi.co.il

תוכן עניינים מפורט

- 15.2 מה חשוב לכלול בהסכם הרכישה של דירה חדשה בפרויקט תמ"א 38
15.3 בטוחות לרכשי הדירות החדש בפרויקט תמ"א 38

פרק שישה-עשר: לשכת רישום המקרקעין – הילכים רישומיים

- 16.1 מבוא

- 16.2 תיקון צו בית משותף

- 16.2.1 מבוא

- 16.2.2 יצירת יחידה רישומית חדשה

- 16.2.3 תיקון צו בית משותף בסיום הפרויקט

- 16.3 רישום בית משותף

- 16.4 16.4.1 הערת אזהרה לטובת היום

- 16.4.2 רישום משכנתה לטובת הבנק המלווה

- 16.4.3 הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדש

פרק שבעה-עשר: דיווח על מכירות דירות בפרויקט תמ"א 38 לממונה על חוק

- 211 המכר

פרק שמונה-עשר: מכירת פרויקט תמ"א 38 ליום אחר

פרק תשעה-עשר: חקיקה חדשה בתחום ההתאחדות העירונית

- 19.1 מבוא

- 19.2 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ז-2006

- 19.2.1 פינוי ובינוי – מהו?

- 19.2.2 רף ההסכם הנדרש וביעית הדיר הסרבן

19.2.3	השפעת חוק התחדשות עירונית וחוק הרשות הממשלתית על
225	פרויקט פינוי בגין
226	19.3 חוק התחדשות עירונית (הסכם לארגון עסקים), התשע"ז-2017
226	19.3.1 מבוא
227	19.3.2 תוכנו של הסכם ה-"No Shop"
229	19.3.3 תוקפו של הסכם "No Shop"
231	19.3.4 תוקפו של הסכם תמ"א 38
232	19.3.5 הפרה של הוראות חוק התחדשות עירונית
232	19.3.6 תחולת החוק
233	19.4 חוק הרשות הממשלתית להתקנות עירונית, התשע"ז-2016
233	19.4.1 מבוא
234	19.4.2 הרשות להתקנות עירונית
239	19.4.3 מבנה הרשות
240	19.4.4 ההטבות הניניות על ידי החוק הרשות להתקנות עירונית
	19.5 חוק המקורען (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

נספחים

251	נספח 1: חוק התחדשות עירונית (הסכם לארגון עסקים), התשע"ז-2017
261	נספח 2: חוק הרשות הממשלתית להתקנות עירונית, התשע"ו-2016
277	נספח 3: חוק פינוי ובינוי (יעידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006
287	נספח 4: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38
309	נספח 5: הסכם תמ"א 38/1

תוכן עניינים מפורט

347	נספח 6: הסכם תמ"א 38/2
397	נספח 7: הסכם "נו שופ" ("no shop agreement") 38/1
403	נספח 8: הסכם "נו שופ" ("no shop agreement") 38/2
	נספח 9: הودעה על דחיית מועד יום המכירה בנסיבות במקרה עין שתמורתה
409	מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38
411	נספח 10: דוגמת בקשה לתיקון צו בית משותף
415	נספח 11: דוגמת תקנון מוסכם
419	נספח 12: דוגמת הסכם מצד

פתחות

www.bursi.co.il

449	פתחה חקיקה
449	חקיקה ראשית
459	חקיקת משנה
463	הצעות חוק
465	תוכניות מתאר ארציות

תוכניות מתאר ארציות

465	פתחה פסיקה
469	פסק דין של בית המשפט העליון
469	פסק דין של בתים המשפט המחויזים
471	פסק דין של בתים המשפט לעניינים מינהליים
474	החלטה ועדות עדר לתכנון ובניה
477	פסק דין של בית משפט השלום
478	פסק דין של בית משפט השלום

479 החלטות המפקח על רישום מקרקעין

480 מפתח ספרות

480 ספרים ישראלים

480 מאמרם ישראלים

481 מפתח שונות

481 החלטות

481 שונות

482 תקנים ישראלים

www.bursi.co.il