



"אתה רוצה למקסם את הרווח הכלכלי שלך. מה עם שלי?"

ניתוח תמ"א 38 כעסקה תכנונית והשלכותיה על התארגנות בעלי הדירות.

נעה פראוור

מנחות: דר' מירב אהרון ופרופ' פנינה פלאוט



המדינה כמרקחה



real estate נדל"ן

עיצוב ותכנון הבית • קנייה, מכירה, השכרה • בית ישראלי • חדשות הנדל"ן • אדריכלי החלומות • מחאת האוהלי

תכירו, תמ"א 38/2 - מסלול עוקף פינוי בינוי

התיקון לתמ"א 38 מאפשר להרוס את הבניין הקיים ולבנות במקומו חדש, בזמן קצר יותר מפינוי בינוי ועם פחות חסמים מהדיירים. מה מרוויחים הדיירים, מה מקבלים היזמים ומה ההבדל לעומת התמ"א הרגילה? מדריך - פרק שני



הממשלה אישרה תוספת של עד 2.5 קומות בתמ"א 38

משרד הפנים: התיקון החדש יעודד הריסת מבנים ישנים באמצעות מתן אפשרות להריגה מקווי הבניין ואישור ניצול כל זכויות הבנייה בקרקע בהתאם לתוכניות מאושרות, שחלות במקום וטרם מומשו

מיכל מרגלית

12:00, 20.05.2012



הצעת חוק של האוצר: מע"מ 0% על פעילות בתמ"א 38

את ההצעת החוק מקדם שר האוצר, יאיר לפיד, שקיבל את המלצת רשות המסים והתאחדות בוני הארץ

אורי חודי

12:00, 17.06.2014



היועמ"ש: לא להיטל השבחה ממוכרי נכס בגין תמ"א 38

פריצת דרך למימוש תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה: וינשטיין וועדת ערר במחוז מרכז קבעו כי אין לחייב מוכרי נכסים ב"השבחה ערטילאית" בגין פוטנציאל למימוש תמ"א 38 בבניינים



שלומית צור

12:00, 28.01.2013

תל אביב-יפו



מסגרת מארגנת- עסקה תכנונית



תמ"א 38 היא עוד "עסקה תכנונית":

הסכם שבו המדינה משתמשת במכשיר

תכנוני (תכנית מתאר ארצית) המאפשר

סחר בזכויות בנייה, כדי לייצר הון ליזם.

בתמורה היזם לוקח על עצמו מטלה

ציבורית.

טענה: העסקה התכנונית מכתיבה את התנהגות השחקנים בזירה



כמעט שאין התייחסות לסוגיות מיגוניות- אין
הכרה בחשיבות שלהן כמטלות ציבוריות

התנהלות הבעלים בזירה כלכלית



- הבעלים מאמצים את שפת ה"עסקה התכנונית": פחד לצאת "פראיירים", ניסיון ליצור תנאים שווים במצב לא שוויוני- מושג ה"פיצוי".
- צורך בבקיאות בשפת התמ"א- יתרון ליזם במשא ומתן
- חוסר אמון ביזם- הכנסת "מתווכים" לתהליך

הבניין כקבוצה?

התייחסות לבניין כקבוצה (אחוז הסכמה, נציגות, אחדות עיצובית).

טענה: העסקה התכנונית מכתובה את אופי ההתארגנות, ומקשה על יכולתם להתלכד לקבוצה



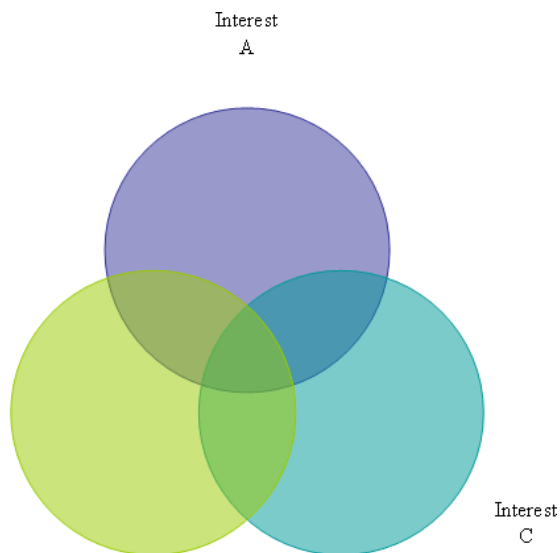
תפיסת הדירה

"אלו שחתמו הם כאלו שזו הדירה השנייה שלהם, הם לא גרים פה- אני כן. אני צריך איכות חיים!"



היעדר אינטרס משותף

"אני הייתי מעדיף לוותר על ממ"ד ולבנות חדר
רגיל"



חוסר אמון

**"למה נראה לך שהם הסכימו?! אני שמעתי
שהציעו להם דירה במגדלים החדשים"**



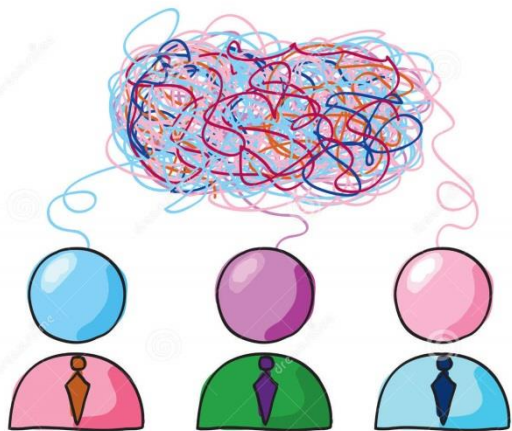
מנהיגות

“לא ידוע לי שיש מנהיג – זה משהו קומוניסטי,
זה לא טוב- צריך מישהו שיוביל”.



היעדר חשיבה קבוצתית

"מניסיון, בסופו של דבר אנשים לא רואים את
הבניין בצורה מערכתית, הם מסתכלים רק על
עצמם"



נחיתות בעלי הדירות בתהליך

המדינה מפקירה את הזירה, ו"המשחק" מתקיים בעיקרו בין בעלי הדירות ליזם, שידו על העליונה

לבעלים אין כלים לנהל משא ומתן שיטיב את תנאיהם:

- אין נגישות לידע מקצועי בצורה ברורה

- היעדר מסגרת מארגנת אמיתית (מנגנוני קלת החלטות, מבנה היררכי)



דיון - תפקיד המדינה



הקניית כלים לבעלים (בשילוב עם
הרשות המקומית וחברה אזרחית):

- הנגשת ידע מקצועי
- חיזוק התארגנות תושבים

רווח: מדינה- הגדלת מצאי הדירות, יזם-
קיצור וייעול תהליכים

שאלות?