



## מטרת הקורס

בשנים האחרונות, תכנית מתאר ארצית 38 תופסת תאוצה, התכנית מושכת יזמים רבים אך, כמו בכל תחום חדש ישנם לא מעט מכשולים בדרך. בקורס ייחודי זה ישנם מרצים מהשורה הראשונה של בעלי מקצוע, אשר רכשו ניסיון בכיצוע התכנית ויקנו כלים מעשיים ליזם לביצוע פרויקט רווחי ואיכותי.

## קהל יעד

לבעלי הבנה ונגיעה מקצועית בתחום הנדל"ן - (עורכי דין, מתווכים, שמאים, משקיעים, קבלנים, רו"ח) ועוד המעוניינים ליזום פרויקט תמ"א 38.

## מבנה והיקף הלימודים

משך הלימודים: 52 שעות אקדמיות | 13 מפגשים שבועיים

### שיעור 1 | אבני דרך בתכנית תמ"א 38 והתחדשות עירונית מר אייל אוכמן

- הכרת התכנית על כל תיקוניה
- מגמות
- הבנת השוק

### שיעור 2 | "תמ"א 38 - הפן התכנוני" | עו"ד מיכה גדרון

נלמד לעומק את הוראות תמ"א 38 ובכלל זה; על אלו מבנים התמ"א חלה, תמריצי החיזוק המוענקים כנגד חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה, מסלול עיבוי מול מסלול הריסה ובניה מחדש ועוד. ההרצאה מהווה בסיס להרצאות בהמשך הקורס, העוסקות כולם בהיבטים שונים במימוש הוראות התמ"א.

### שיעור 3 | תהליך התקשורת עם מחזיקי זכויות בפרויקט תמ"א 38 | מר אייל אוכמן השלבים הנכונים לקידום הפרויקט:

- עבודה נכונה מול דיירים - איתור דייר דומיננטי ורתימתו לקידום המיזם
- טיפול בדייר סרבן
- הכנת מצגת מקצועית

### שיעור 4 | ניתוח עסקת תמ"א 38/1 + 38/2 הריסה ובניה מחדש" | מר אוהד דנוס

- עלויות תמחור נכונות - הצלחת הפרויקט!
- תקורות / משתנות
- עלויות בעלי מקצוע, היטלים ואגרות
- תמחור נכון של הדירות החדשות למכירה

### שיעור 5 | "מסמכים ראשוניים, דגשים חוזיים והיבטים רישומיים" | עו"ד אילן שרקון

### שיעור 6 | עבודה מול רשויות | אדר' אסף שאול

- עבודה מול רשויות
- ניתוח ומיצוי זכויות ראשוני למגרש.
- היבטים תכנוניים ומגבלות פיזיות לתכנון.
- תכנון ומצגת ראשונית לבעלי הזכויות.
- הכנת בקשה להיתר בנייה על מרכיביה ודרישות על-פי תמ"א 38.
- ההבדל בהליכי הרישוי ואפשרויות התכנון בין תוספת לכנין קיים לבין הריסה ובנייה.
- תהליכי הרישוי בעיריות השונות והתמודדות עם מדיניות הוועדות המקומיות.
- קבלת היתר הבנייה וליזוי הפרויקט עד לקבלת טופס 4.

## בנוס

מדיניות הוועדות השונות ובהן תל-אביב, רמת-גן, גבעתיים, הרצליה, רמת השרון ועוד. תכנון ורישוי על-פי תכניות מקומיות שיזמו הוועדות המקומיות, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. הכנה ומצגת לוועדת ערר מחוזית + החלטות תקדימיות.

### שיעור 7 | תכנון וכיצוע חוזים | מר רועי נחמוקה תכנון וכיצוע חוזים

- אופציה ראשונה הסכם בניה "פאושלי" - עד מפתח
- אופציה שניה הסכם בניה "מדידה" - לפי מידה
- אופציה שלישית הסכם בניה "cost +"  
עלות לקבלן + אחוז רווח קבלן מסך העלות לקבלן



### שיעור 10 | מימון כספי לפרויקטים | מר אבי בזורה מימון כספי לפרויקטים

- עקרונות המימון הבנקאי. פרויקט סגור, מימון ביניים, משכנתאות.
- אפשרויות המימון לפרויקטים בתחום התמ"א 38.
- בנקאי, חוץ בבנקאי, משקיעים פרטיים, קרנות והאפשרות לשלב ביניהם. דוגמה למימון פרויקט קיים. תמחור, מעכב, שחרור הון, שחרור עודפים, מימון רכשים.

### שיעור 11 | חלק א' - "פינוי/בינוי - הלכה למעשה" מר שוקי דוידוביץ

#### חלק ב' - פרויקט פינוי ובינוי: מבנה העסקה, תכנון ומס עו"ד משה רז כהן

### שיעור 12 | חלק א' - "תמא 38: כיוונים, יזמויות והשלכות על בועת הנדלן בישראל" | פרופ' ירון זליכה

#### חלק ב' - "סוד השיווק באינטרנט" | מר עמי חורי

### שיעור 13 | "תמ"א 38 - הלכה למעשה בשטח" מר נתנאל טויזר

- יציאה לשטח וניתוח פרויקט "על רטוב"
- מציאת מיקום חנית
- מיקום מעלית - האם צריך שינוי במהלך מדרגות?
- כניית פיר בתוך הבניין? בצד הבניין?
- תכנון לובי ושטחי גיבון
- תכנון דירות חדשות

### תעודה

תעודה מטעם היחידה ללימודי חוץ של הקריה האקדמית אונו ו"יסודות יזמות ושיווק פרויקטים".

### שיעור 8 | הכנה והתארגנות לעלייה על הקרקע מר ניר ינושבסקי

- הכנה והתארגנות לעלייה על הקרקע
- צו התחלת עבודה
- ניהול יומן עבודה
- ניהול חשבונות חודשיים - חשבון מצטבר
- ניהול שינויים ותוספות - דרך תמחור שינויים, בדיקת שינויים, חריגות בבנייה
- תכנית ארגון אתר - הנפה ושינוע (מנופים), התארגנות מול דיירים.
- בטיחות
- מכון בדיקות חיצוני
- לוח זמנים
- בדיקות לא הורסות ומיפוי מצב קיים

### מהלך הבניה

#### 1. התחלת חפירה ודיפון

- מדידות וסימונים
- סוגי ביסוס
- סכנות בטיחות וקשיים הנדסיים
- בביסוס בתמ"א 38-1

#### 2. בניית השלד

- קבלן השלד
- ברזל
- בטון

#### 3. עבודות גמר - נושאים מיוחדים לתמ"א 38/1

- העתקת מונים
- ריצוף מסדרונות, מדרגות ולובי
- אלומיניום (תריסי גלילה חשמליים)
- התחברות לגז וחשמל

#### 4. קבלת טופס 4 - מסירת דירות

#### 5. שנת בדק וחוק מכר

### שיעור 9 | מיסוי מקרקעין - בנייה נכונה - הליכה של הפרויקט! עו"ד אורית קור

#### מיסוי מקרקעין - בנייה נכונה - הליכה של הפרויקט!

- עקרונות מיסוי עסקאות תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2
- **מס שבח** - מערך הפטורים וקביעת שווי העסק
- **מס רכישה** - איך קובעים את גובה המס
- **מע"מ** - מע"מ ברכישת הקרקע מהדיירים; מע"מ שירותי בניה, ניכוי תשומות.

\* סגל המרצים ניתן לשינוי בהתאם לצרכי הקורסים  
\* ייתכנו שינויים בתכני הקורס וכלוחות הזמנים



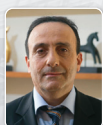
מטרת הקורס	שיטת הלימוד	דרישות הקורס
הקניית ידע וכלים ליזם בתחום תמ"א 38	הרצאות, ביקור באתרי ביצוע	נוכחות של 80%

### נושאי לימוד

09.12.14	אבני דרך בתכנית תמ"א 38	מר אייל אוכמן
16.12.14	תמ"א 38 - הפן התכנוני	עו"ד מיכה גדרון
23.12.14	תהליך התקשורת עם מחזיקי זכויות בפרויקט תמ"א 38	מר אייל אוכמן
30.12.14	ניתוח עסקת תמ"א 38/1 + 38/2 - הריסה ובניה מחדש	מר אוהד דנוס
06.01.15	מסמכים ראשוניים, דגשים חוזיים והבטים רישומיים	עו"ד אילן שרקון
13.01.15	עבודה מול רשויות	אדר' אסף שאול
20.01.15	תכנון וביצוע חוזים	עו"ד רועי נחמוקה
27.01.15	הכנה והתארגנות לעלייה על הקרקע	מר ניר ינושבסקי
03.02.15	מיסוי מקרקעין - בנייה נכונה - הליכה של הפרויקט!	עו"ד אורית קור
10.02.15	חלק א' - פינוי/בינוי - הלכה למעשה	מר שוקי דוידוביץ
10.02.15	חלק ב' - פרויקט פינוי ובינוי: מבנה העסקה, תכנון ומס	עו"ד משה רז כהן
17.02.15	מימון כספי לפרויקטים	מר אבי בזורה
24.02.15	חלק א' - תמא 38: כיוונים, יזמויות והשלכות על בועת הנדלן בישראל	פרופ' ירון זליכה
24.02.15	חלק ב' - סוד השיווק באינטרנט	מר עמי חורי
03.03.15	תמ"א 38 - הלכה למעשה בשטח	מר נתנאל טויזר



מר נתנאל טויזר



מר אילן שרקון



עו"ד אורית קור



מר אבי בזורה



מר שוקי דוידוביץ



עו"ד מיכה גדרון



פרופ' ירון זליכה



עו"ד משה רז כהן



מר ניר ינושבסקי



אדר' אסף שאול



מר אוהד דנוס



מר עמי חורי



מר אייל אוכמן



עו"ד רועי נחמוקה

**המרצים  
שלנו**