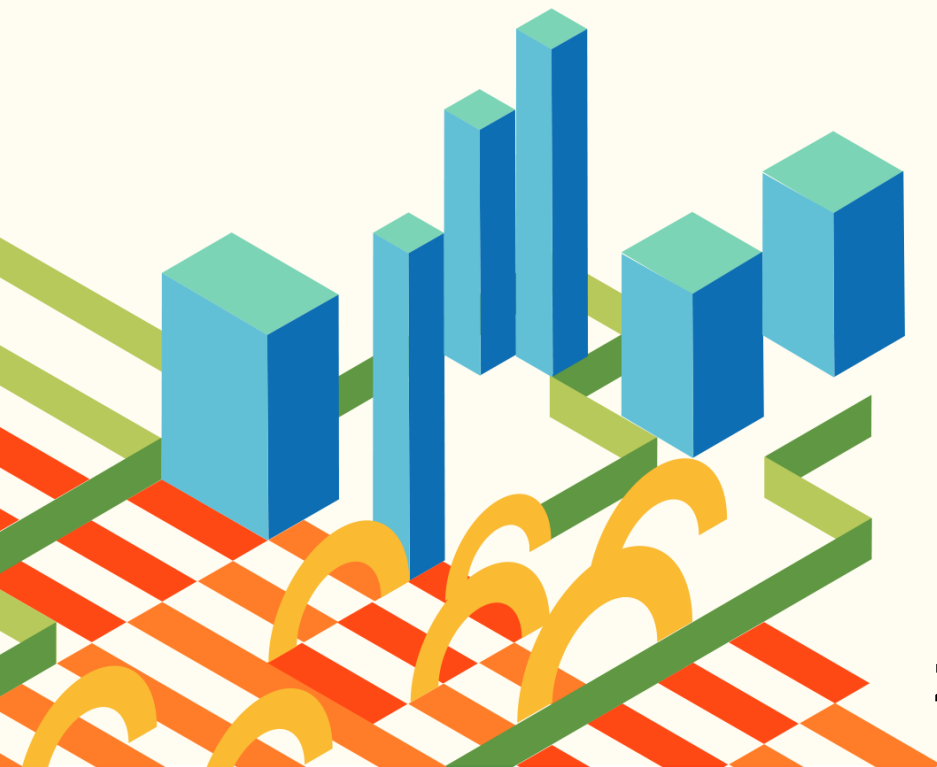
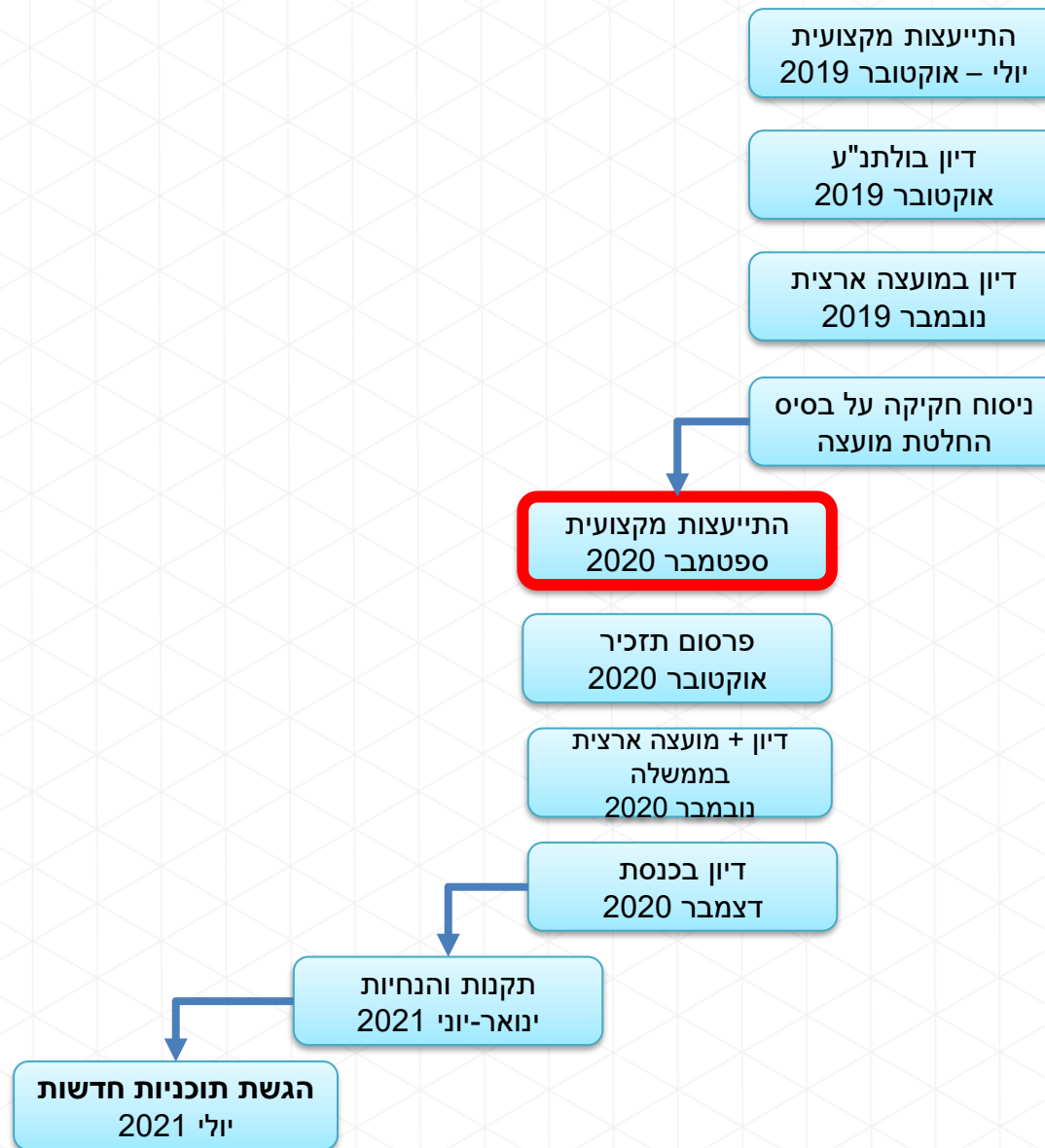


עקרונות תזכיר חוק חלופי לתמ"א 38



התייעצות מקצועית ספטמבר 2020

אבני דרך לחקיקה משלימה





קצת היסטוריה...

קביעת הסדרים תכנוניים לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה

2005 – אישור

הבהרת היחס לתכניות שאושרו טרם אישורה של התמ"א.

2007 - 1 תיקון

ניתן להוסיף במצטבר: סגירת קומת עמודים והוספת קומה על הגג. כמו כן, התווסף מסלול הריסה ובניה מחדש עם אפשרות להוספת קומה אחת.

2010 - 2 תיקון

התוספת במסלול חיזוק, גדלה ל- 2.5- קומות, בנוסף להרחבת כל יח"ד ב 25 מ"ר וסגירת קומת העמודים. נקבע שבמסלול הריסה יש כפל זכויות אם נותרו זכויות בניה שלא מומשו. במסגרת שינוי 3 נוסף לתמ"א הנספח ההנדסי.

2012 - 3 תיקון

הבהרה ותיקון שיטת החישוב במסלול הריסה ובניה מחדש, יצירת מדרג זכויות בהתאם למבנה הקיים וחיזוק שיקול הדעת של הועדה המקומית בתהליך.

2016 - 3 א' תיקון

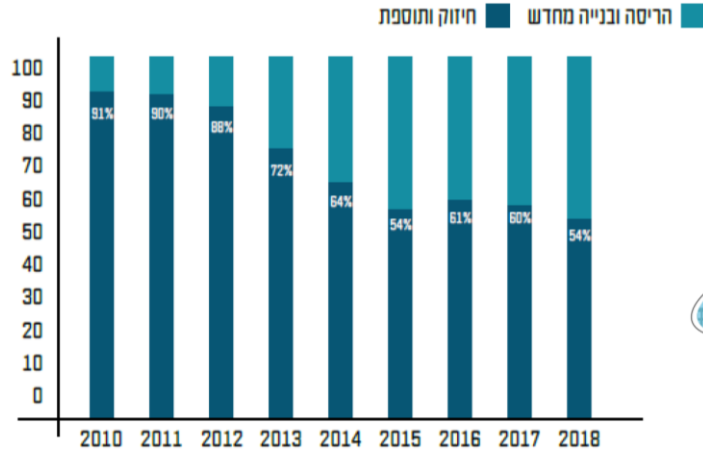
קידומו התחיל בשנת 2015 והופסק בתחילת 2019.

שינוי מס' 4



נתונים – תמ"א 38

היחס שבין תמ"א 38 הריסה ובנייה לתמ"א 38 חיוק ותוספת בנייה בהנפקת היתרים על פי שנים

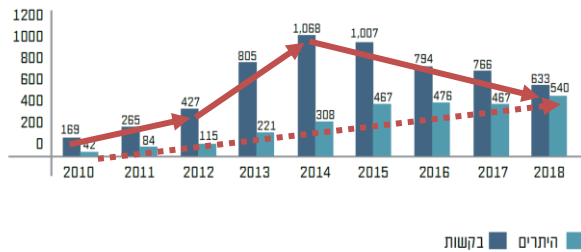


7.5%
3.5%
1.25%

סה"כ מננים	הריסה ובנייה מחדש		חיוק ועיבו		-2005 2018	
	מננים	יחידות דיור	מננים	יחידות דיור		
6,138	134,482	2,568	55,478	3,570	79,343	בקשות שהונפקו
2,767	53,687	1,042	18,853	1,725	34,834	היתרים שנוספו*
	25,924		12,075		13,849	יחידות דיור שאוכלסו
955	17,907	313	6,301	642	11,606	מננים שאוכלסו
	8,767		4,352		4,415	יחידות דיור חדשות שאוכלסו*

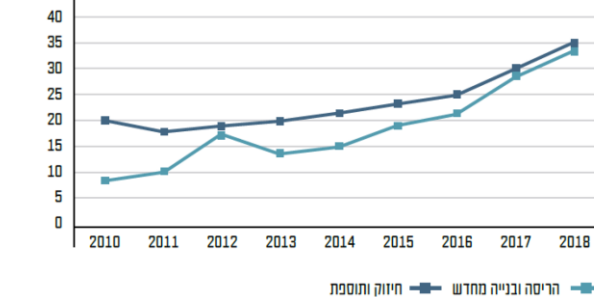
נתונים – תמ"א 38

בקשות והיתרים על פי שנים (מספר מננים)



תהליך האישור – תמ"א 38

משך זמן להנפקת היתרים מבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38





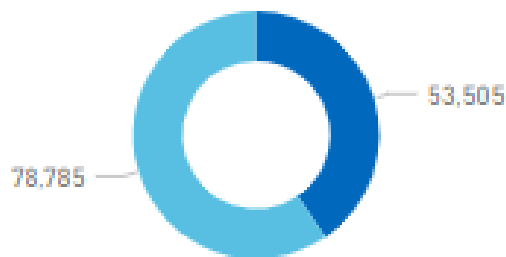
חיזוק מבנה קיים



תמ"א 38 בעיות מרכזיות

- קושי בתכנון אדריכלי, בקרה מקצועית וביצוע לוקה בחסר
- חוסר בידע מקצועי לביצוע עבודה הנדסית מורכבת
- מנציח מבנה במצב פיזי ותשתיתי נחות – תוחלת חיים של מבנה
- טיפול נקודתי = חוסר במענה בתשתיות מספקות למבנה ולעיר
- מבנה מחזק עשוי להיפגע משמעותית / לא בר שימוש אחרי רעידות אדמה משמעותית

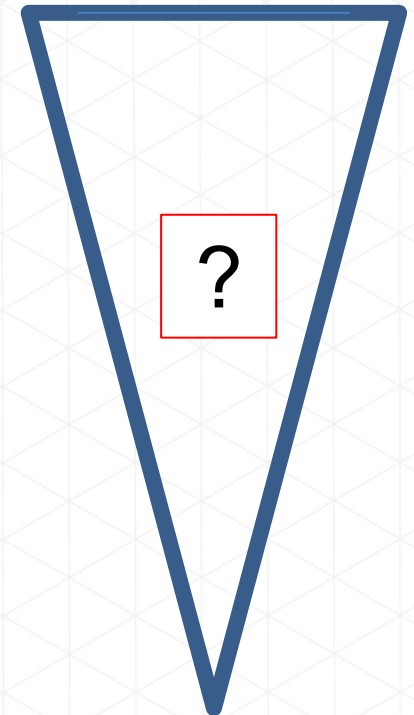
חיזוק הריסה/בניה





תמ"א 38 בעיות מרכזיות

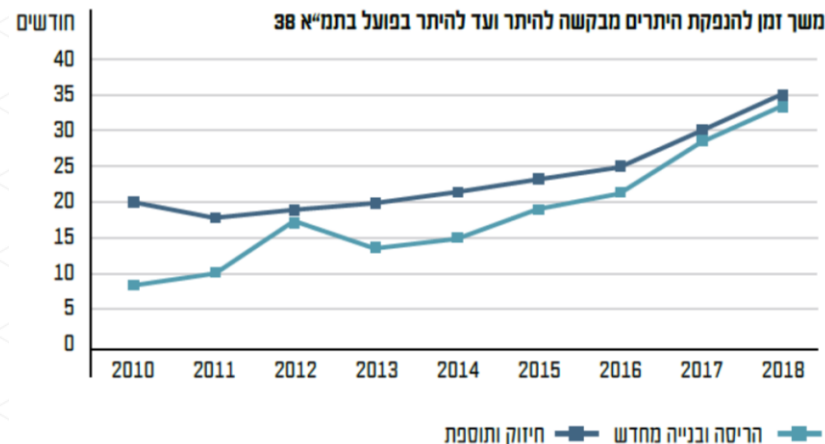
תוכנית ארצית



מגרש בודד

□ חוסר ודאות

- תוכנית מתאר ארצית ללא "שכבה עירונית"
- מייצרת דיון תכנוני מהותי בשלב היתר הבניה
- פוגעת בהליך התכנוני ובוודאות לתושב וליזם
- שינוי תדיר של מדיניות עירונית
- שינויים בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר
- משפיע על מחיר יח"ד



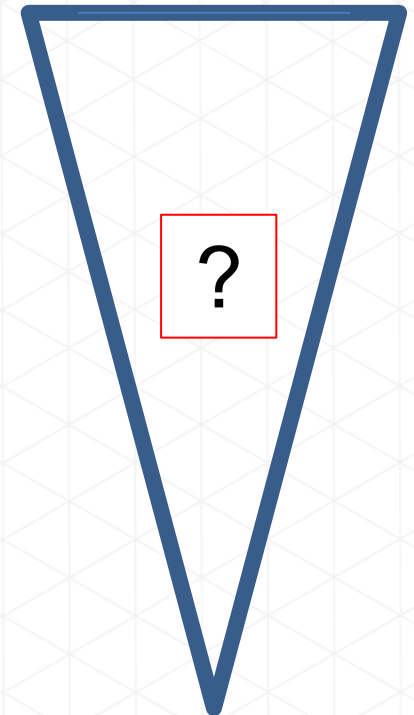
□ תכנון עירוני

- היעדר ראייה שכונתית / עירונית כוללת
- אין מיפוי מסודר של כל המבנים המצריכים חיזוק
- טיפול במבנה בודד = סיכול התחדשות של מתחם
- יש צורך בהגדלת צפיפות ושימושים מעבר לתמ"א
- היעדר מענה בתשתיות וצרכי ציבור
- לא ניתן להפקיע קרקע ו/או שטחים מבונים
- לא ניתן לייצר עירוב שימושים
- לא ניתן לאחד מגרשים
- איו היטלי השבחה = פוגע בפיתוח העיר



תמ"א 38 בעיות מרכזיות

תוכנית ארצית

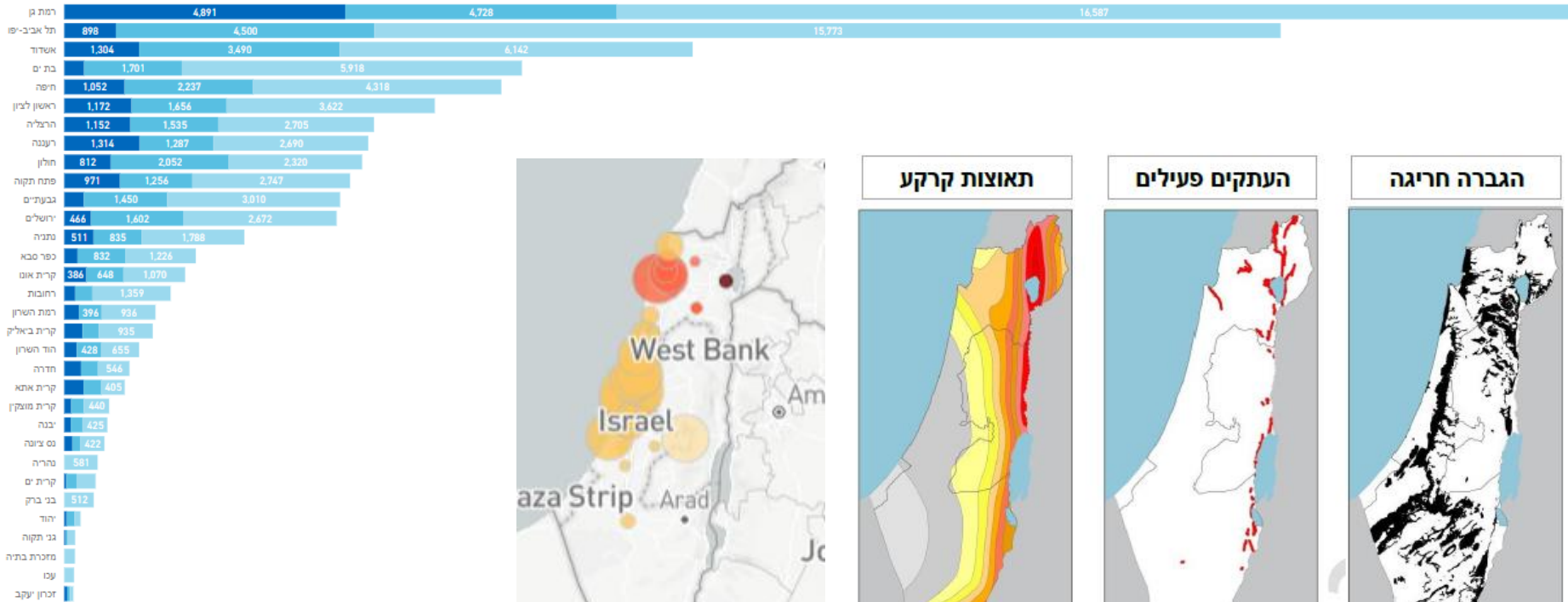


מגרש בודד

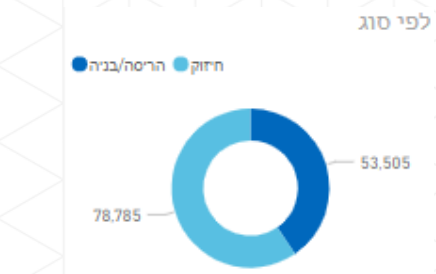
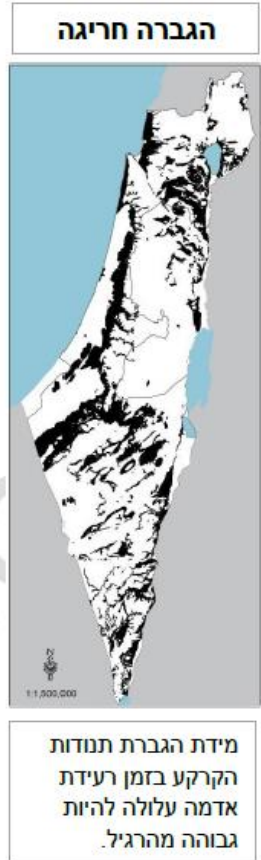
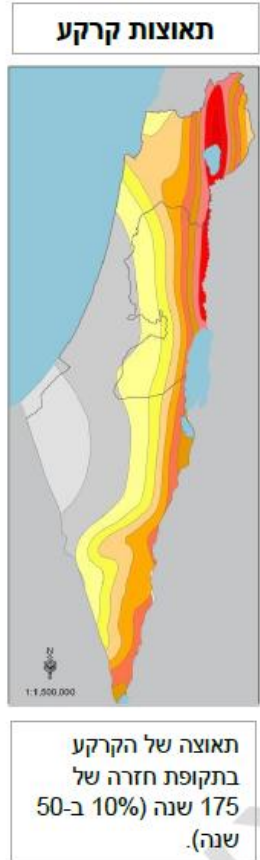
היעדר יישום באזורי הסיכון לרעידות אדמה



● בתהליך ● אשר וסיום אולם ● אולם

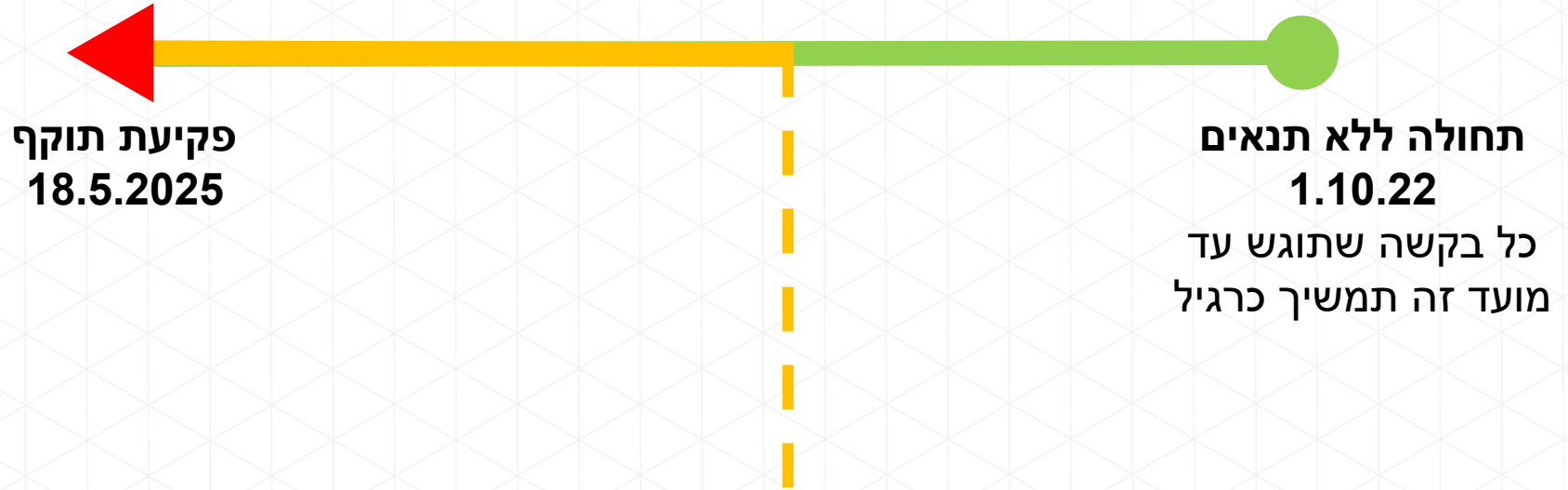


פריסת היתרי בניה לתמ"א 38 ע"פ דוח רשות להתחדשות עירונית





החלטת מועצה ארצית נובמבר 2019 בנושא תמ"א 38



פקיעת תוקף
18.5.2025

תחולה ללא תנאים
1.10.22
כל בקשה שתוגש עד
מועד זה תמשיך כרגיל

תחולה ברמה מקומית

ועדה מקומית מחליטה עד לתאריך 1.5.22 על המשך החלת התמ"א ומגישה תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תוכנית ע"פ סעיף 23 על כל העיר או חלק משמעותי ממנה

בבחינה מקצועית

תוקף תוכניות קיימות ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38



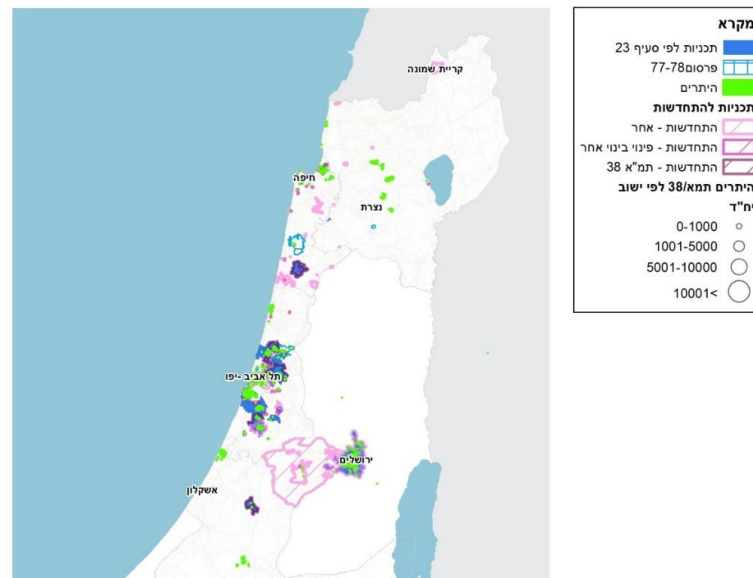
תוכנית מתבטלת ומצריך חשיבה מחודשת נוכח חקיקה חדשה

יש צורך לערוך תיקון תוכנית

תוכנית ממשיכה לחול גם אחרי מועד ביטול תמ"א



מחוז	סה"כ תכניות
צפון	1
ירושלים	1
דרום	15
חיפה	9
מרכז	10
ת"א	7
סה"כ	43



חלופות טיפול במבנים לפני שנת 1980



1

היתרי בניה
מכוח תמא 38

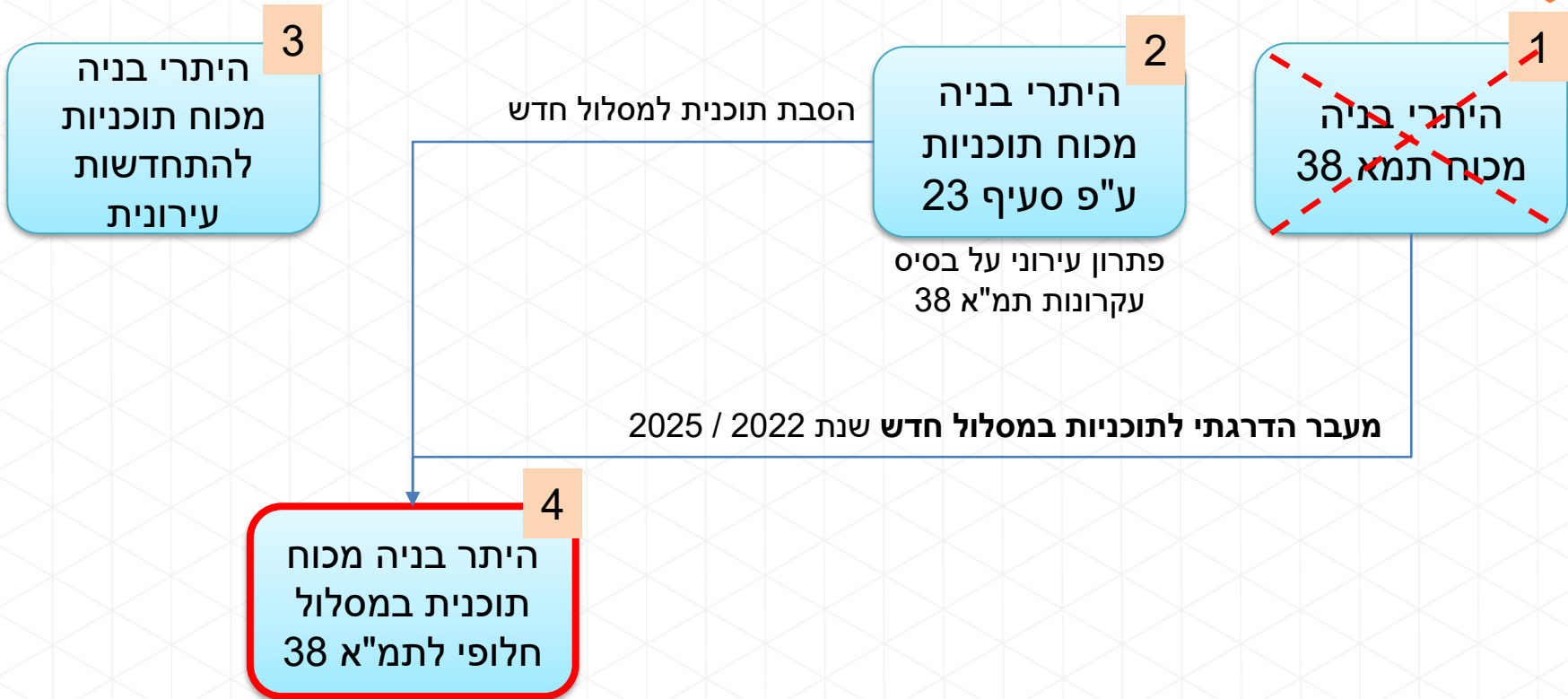
2

היתרי בניה
מכוח תוכניות
ע"פ סעיף 23

3

היתרי בניה
מכוח תוכניות
להתחדשות
עירונית

חלופות טיפול במבנים לפני שנת 1980



פתרון עירוני/נקודתי אשר יעוגן בחוק התכנון והבניה




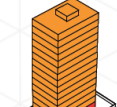


מסלול הריסה ובניה + קומה ציבורית מבונה

מטריצת נפח בניה משוער - חלופה 2 - תוספת 350% לנפח הבינוי הקיים

02/09/2020

תאריך:

ממוצע	שטח מגרש ממוצע במ"ר			שטח בניו קיים	גובה בקומות	נפח בניה כולל במ"ר	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	תוספת ביחס לקיים במ"ר	מבנה קיים בגובה 2 קומות
	1000	750	500						
 <p>39.33% 12.21%</p> <p>% הפרשה ציבורית מתוך נפח בניו מוצע</p>	583.3	700.0	450.0	שטח בניו קיים	מבנה קיים בגובה 2 קומות	6.6	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	7.3	נפח עד 350% מהקיים במגרש בתכנית של עד 50%
	6.6	5.9	600.0	גובה בקומות		6.6	נפח בניה כולל במ"ר	1825.00	
	2416.67	2950.00	2475.00	נפח בניה כולל במ"ר		2475.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	170.00	
	295.00	420.00	295.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר		295.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר	1205.00	
	1538.33	1830.00	1580.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר		1580.00			
 <p>39.33% 8.58%</p> <p>% הפרשה ציבורית מתוך נפח בניו מוצע</p>	875.0	1050.0	675.0	שטח בניו קיים	מבנה קיים בגובה 3 קומות	9.4	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	10.5	נפח עד 350% מהקיים במגרש בתכנית של עד 50%
	9.4	8.4	900.0	גובה בקומות		9.4	נפח בניה כולל במ"ר	2612.50	
	3437.50	4175.00	3525.00	נפח בניה כולל במ"ר		3525.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	170.00	
	295.00	420.00	295.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר		295.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר	1767.50	
	2267.50	2705.00	2330.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר		2330.00			
 <p>39.33% 6.62%</p> <p>% הפרשה ציבורית מתוך נפח בניו מוצע</p>	1166.7	1400.0	900.0	שטח בניו קיים	מבנה קיים בגובה 4 קומות	12.2	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	13.6	נפח עד 350% מהקיים במגרש בתכנית של עד 50%
	12.2	10.8	1200.0	גובה בקומות		12.2	נפח בניה כולל במ"ר	3400.00	
	4458.33	5400.00	4575.00	נפח בניה כולל במ"ר		4575.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	170.00	
	295.00	420.00	295.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר		295.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר	2330.00	
	2996.67	3580.00	3080.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר		3080.00			
 <p>39.33% 5.38%</p> <p>% הפרשה ציבורית מתוך נפח בניו מוצע</p>	1458.3	1750.0	1125.0	שטח בניו קיים	מבנה קיים בגובה 5 קומות	15.0	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	16.8	נפח עד 350% מהקיים במגרש בתכנית של עד 50%
	15.0	13.3	1500.0	גובה בקומות		15.0	נפח בניה כולל במ"ר	4187.50	
	5479.17	6625.00	5625.00	נפח בניה כולל במ"ר		5625.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר	170.00	
	295.00	420.00	295.00	קומת קרקע ציבורית - נטו במ"ר		295.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר	2892.50	
	3725.83	4455.00	3830.00	תוספת ביחס לקיים במ"ר		3830.00			

מגרשים קטנים מצריך איחוד חלקות או תוכנית להתחדשות עירונית

מצריך איחוד חלוקת או תוכנית להתחדשות עירונית



עקרונות חקיקה חדשה לסמכות מקומית ומחוזית חלף תמ"א 38

חזוק מבנה קיים	הריסת מבנה קיים	תחולה
<ul style="list-style-type: none"> מבנים עד שנת 1980 מצריך בדיקה שלא ניתן במסגרת נוכחית להרוס או שיש מגבלות כדוגמת מבנה/מרקם לשימור מחייב חו"ד מקדמית של קונסטרוקטור כי ניתן לחזק 	<ul style="list-style-type: none"> מבנים עד שנת 1980 אין צורך בחו"ד קונסטרוקטיבית 	
<ul style="list-style-type: none"> ליווי ובקרת ביצוע ע"י מהנדס לעמידה בתקן חו"ד מהנדס ועדה לעמידה בתקן באמצעות מומחה/מכון בקרה חובה לסגירת קומת עמודים (שימוש ע"פ גובה קומה) 	אין צורך מיוחד	היבט קונסטרוקטיבית
עד 200% ממצב קיים כדין (עיקרי + שירות) מבנה שאינו רב קומות	עד 350% (עיקרי + שירות) שטח מעל קרקע ממצב קיים מבנה שאינו רב קומות	היקף זכויות וגובה
מינימום חיזוק מבנה ע"פ תקן + ממ"ד מקסימום ע"פ יכולת בניה במגרש	מינימום דירה עם ממ"ד במבנה חדש (ללא תוספת שטח) מקסימום ע"פ יכולת בניה במגרש	תמורה לדיירים
מתוך זכויות הבניה, ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/משרדים בהיקף של עד ¼ משטחי הבניה	מתוך זכויות הבניה, ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/משרדים בהיקף של עד ¼ משטחי הבניה	שטחים סחירים
עד 10% בניה מתוך שטחי בניה סחירים (350%) לשימושים ציבוריים שכונתיים	עד 15% בניה מתוך שטחי בניה סחירים (350%) לשימושים ציבוריים שכונתיים	שטחי ציבור
פטור מהיטל השבחה נוכח הקצאת שטחי ציבור	פטור מהיטל השבחה נוכח הקצאת שטחי ציבור	היטל השבחה
אפשרות לתוכנית + היתר לעת התקנת התקנות	אפשרות לתוכנית + היתר לעת התקנת התקנות	קשר בין תכנות לרישוי
לצמיתות	לא חל במקום בו קיימת תוכנית מאושרת ע"פ סעיף 23 סעיף יפקע תוך 5 שנים אלא אם תוגש תוכנית כללית להתחדשות עירונית	הוראות מעבר



פרסום תזכיר
אוקטובר 2020