



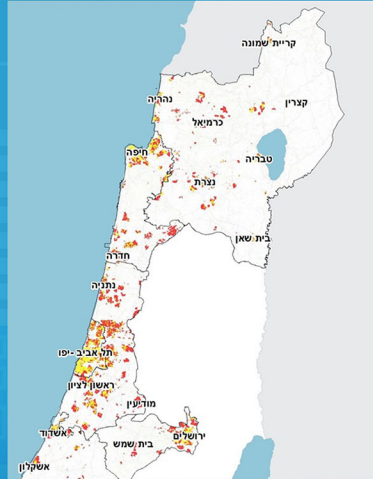
חלופת שנקד
לתת "א" 38

הבעיה:

קיימים כ-80,000 מבנים שהוקמו לפני 1980 ע"פ תקן בניה ישן, וקיים חשש לגבי עמידותם בעת רעידת אדמה



נתוני "מבנים - תקופת בניה" הינם נתונים פנימיים לפי שיטת



חלופת שקד לתת"א 38

תמ"א 38 – מעט היסטוריה

2005 – אישור קביעת הסדרים תכנוניים לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה.

2007 - 1 תיקון הבהרת היחס לתכניות שאושרו טרם אישורה של התמ"א.

2010 - 2 תיקון נקבע כי ניתן להוסיף במצטבר: סגירת קומת עמודים והוספת קומה על הגג. כמו כן, **התווסף מסלול הריסה ובניה מחדש עם אפשרות להוספת קומה אחת.**

2012 - 3 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.

2016 - 3 תיקון א' הבהרה ותיקון שיטת החישוב במסלול הריסה ובניה מחדש, יצירת מדרג זכויות בהתאם למבנה הקיים וחיזוק שיקול הדעת של הועדה המקומית בתהליך.

הוספת 2.5 קומות + סגירת קומת עמודים + הרחבות

מסלול חיזוק

הוספת 2.5 קומות + הרחבות + זכויות בניה מאושרות לא ממומשות

מסלול הריסה ובניה

**חלופת שקד
לתמ"א 38**

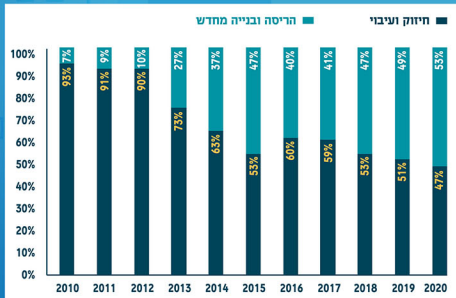
תמ"א 38 – בעיות מרכזיות

תוספות בניה

מבנה ישן

חיזוק מבנה קיים לרעידות אדמה

- מדובר בטיפול נקודתי שאינו נותן מענה הוליסטי לכלל התשתיות למבנה ולבעלי הדירות הגרים בו.
- התברר כי קושי בתכנון אדריכלי, וכי הבקרה המקצועית והביצוע לוקים בחסר
- התברר כי קיים חוסר בידע מקצועי לביצוע עבודה הנדסית מורכבת
- הנצחת המבנה במצב פיזי ותשתיתי נחות עשויה להשפיע על תוחלת חיים של מבנה
- נשמעו דעות רבות כי מבנה מחוזק עשוי להיפגע משמעותית/לא בר שימוש אחרי רעידות אדמה משמעותית



חלופת שקד
לתמ"א 38

תמ"א 38 – בעיות מרכזיות

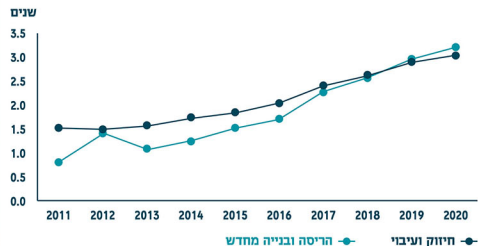
טיפול במבנה הבודד גרם לחוסר ודאות וחוסר בתכנון עירוני

מגרש
בודד

?

תכנית
ארצית

משך זמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38:



- היעדר ראייה שכונתית / עירונית כוללת
- פגיעה בהליך התכנוני ובוודאות לתושב וליזם
- טיפול במבנה בודד עלול לסכל התחדשות של מתחם
- התברר כי במקרים לא מעטים קיים צורך בהגדלת צפיפות ושימושים מעבר לתמ"א
- היעדר מענה לתשתיות וצרכי ציבור
- לא ניתן באמצעות המנגנון הקיים לייצר עירוב שימושים
- לא ניתן באמצעות המנגנון הקיים לאחד מגרשים
- משך זמן הטיפול בבקשה לבניה בהתאם לתמ"א הלך והתארך, בין היתר, בשל התנגדות ראשי הערים למסלול זה.

חלופת שקד
לתמ"א 38

סיכום נתוני תמ"א 38

דוח הרשות להתחדשות עירונית

סיכום עיקרי נתונים מצטברים של תמ"א 38 בשנים 2005-2020:

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2019-2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
174,409	7,675	73,356	3,344	101,053	4,331	בקשות
81,433	3,925	30,956	1,614	50,477	2,311	היתרים שניתנו
39,807		19,368		20,439		יחידות דיור שנוספו* בהיתרים שניתנו
26,754	1,337	9,253	440	17,501	897	אכלוס
13,124		6,301		6,823		אכלוס יחידות דיור שנוספו*

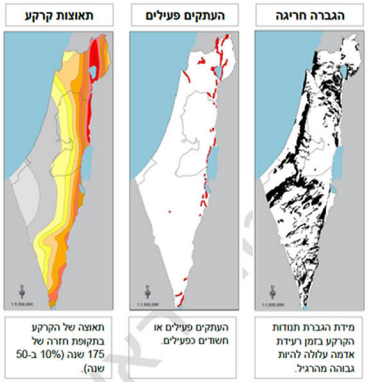
מתוך 80,000 מבנים פוטנציאליים עד כה הושלם ביצעו כ-1,300 מבנים, כ-1.6% בלבד

נתוני תמ"א 38 כלליים לשנים 2005-2019

ממועד אישורה של תמ"א 38 בשנת 2005 ועד סוף שנת 2019 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-6,961 מבנים, שבהם 156,164 יחידות דיור בסך הכל. מתוך כלל הבקשות שהוגשו נתנו הוועדות המקומיות היתרי בנייה ל-3,453 מבנים, שבהם 70,166 יחידות דיור.

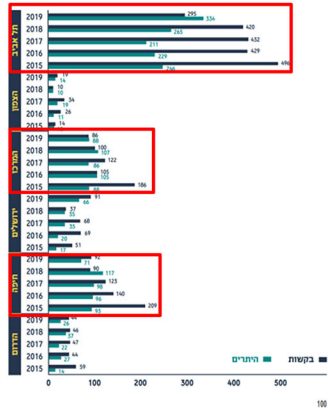
חלופת שקד לתמ"א 38

היעדר יישום באזורי הסיכון לרעידות אדמה



מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

למרות הירידה הכוללת במספר הבקשות להיתרים בתמ"א 38 בשנת 2019, יש שונות רבה בין המחוזות עצמם. לדוגמה, במחוז תל אביב חלה ירידה חדה במספר הבקשות שהתקבלו בתמ"א 38, לצד עלייה של כ-11% במספר ההיתרים שניתנו. עלייה של ממש בהיתרים שניתנו נרשמה במחוז ירושלים, ואילו במחוזות המרכז וחיפה נרשמה ירידה במתן היתרים.



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

מובילי תמ"א 38:

1. מחוז תל אביב
2. מחוז חיפה
3. מחוז מרכז

חלופת שקד לתמ"א 38

היתרי בניה לפי ישובים 2005-2019

מספר המבנים שקיבלו היתר בתמ"א 38 ומספר יחידות הדיור המוצעות:

המחוז	היישוב	חיווק ותוספת		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
		מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות
הצפון	נהרייה	19	289	40	524	59	813
	טבריה**	25	353	3	23	28	376
	בית שאן**	11	212			11	212
	עכו**	4	71	1	0	5	71
תל אביב	קריית שמונה**	10	32	1	0	11	32
	רמת גן	168	3,031	302	8,347	470	11,378
	תל אביב-יפו	335	6,211	194	2,920	529	9,131
	חולון	84	2,213	85	1,572	169	3,785
	הרצליה	149	2,682	31	726	180	3,408
	בת ים	84	2,351	10	343	94	2,694
	גבעתיים	34	604	70	1,670	104	2,274
	בני ברק	6	121	129	1,874	135	1,995
	קריית אונו	22	1,043	10	252	32	1,295
	רמת השרון	24	523	18	559	42	1,082
סך הכל	1,938	38,682	1,353	25,598	3,291	64,280	

* בטבלה זו לא מוצגים יישובים שניתנו בהם פחות משלושה היתרים
 ** חלק מההיתרים או כולם כוללים חיווק בלבד ללא תוספת

רמת גן + תל אביב = 1/3 מיח"ד
 מחוז תל אביב = 60% מסך יח"ד

המחוז	היישוב	חיווק ותוספת		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול		
		מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	
הדרום	אשדוד	146	5,605	1	77	147	5,682	
	באר שבע	3	67	3	5	5	67	
	אילת**	7	140			7	140	
	חיפה	208	2,265	119	1,519	327	3,784	
חיפה	קריית אתא	8	1,041	75	1,041	83	1,086	
	קריית ביאליק	32	468	30	340	62	808	
	חדרה	5	84	29	530	34	614	
	קריית מוצקין	25	360	9	104	34	464	
	קריית ים	9	197	7	64	16	261	
	זכרון יעקב	3	78	3	23	6	101	
	טירת הכרמל	3	59	1	32	4	91	
	קריית טבעון	3	61			3	61	
	ירושלים	ירושלים	144	2,858	46	523	190	3,381
		ראשון לציון	141	3,273	5	52	146	3,325
רעננה		133	2,876	11	323	144	3,199	
פתח תקווה		80	1,895	47	860	127	2,755	
נתניה		32	897	48	875	80	1,772	
כפר סבא		47	1,143	6	195	53	1,338	
הוד השרון		34	893	2	107	36	1,000	
רחובות		17	423	18	185	35	608	
יבנה		12	354			12	354	
המרכז		נס ציונה	9	263	3	15	12	278
	יהוד	8	233			8	233	
	לוד	3	81			3	81	

מחוז מרכז = 20% מסך יח"ד

חלופת שקד לתמ"א 38

המועצה הארצית החליטה כי לאור הכשלים במסלול התמ"א יש לבטלה, וקבעה לוחות זמנים והוראות מעבר כדלהלן:

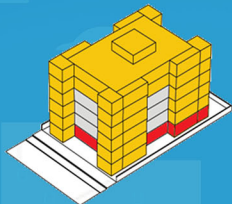


חלופת שקד
לתמ"א 38



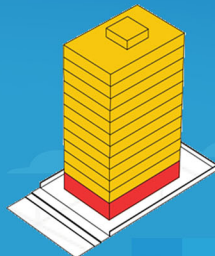
חלופת שנקד
לתת "א" 38

עקרונות החלופה - סמכויות תכנון לוועדות מקומיות



מסלול חיזוק + תוספות בניה

- חיזוק מבנה קיים
- הקמת מבנה חדש ללא הגבלת גובה
- אחוזי בניה סחירים עד 200% מהקיים בפועל כדין
- שטחי ציבור תוספת של עד 10% משטחי הבניה
- חיזוק עפ"י תקן רעידות אדמה



מסלול הריסה ובניה

- הריסת מבנה קיים בין 2-5 קומות
- הקמת מבנה חדש ללא הגבלת גובה
- אחוזי בניה סחירים עד 400% מהקיים בפועל כדין
- שטחי ציבור תוספת של עד 15% משטחי הבניה
- אין צורך בחו"ד קונסטרוקטיבית

• התחשבות בתוספות בניה עד שנת 2000

חלופת שקד
לתמ"א 38

עקרון "מסלול תוכנית + היתר"

הוצע לגבש תקנות משלימות לחקיקה אשר יאפשרו תכנון משולב רישוי מתבסס על קיצור זמנים תוך איזון בין משאבים וצורך באישור פרויקט ע"י מוסד תכנון אחד (ועדה מקומית)

עקרונות להצלחת המסלול:

- מסגרת תכנונית ברורה
- מימוש התכנית בהינף אחד
- היתר תואם תכנית - ללא הקלות
- עורך התכנית יהיה עורך הבקשה
- קיצור זמן - ללא ויתור על איכות

חלופת שקד
לתמ"א 38

משמעות החקיקה - תוכנית לדוגמא

תוכנית בסמכות מקומית לאיחוד 3 מגרשים עם 3 מבנים

תוצאה

- הקמת 2 מבנים חדשים עם חניון משותף
- הפקעה להרחבת מדרכות
- הקמת קופת חולים בקומת הקרקע של מבנה אחד וגן ילדים במבנה השני



חלופת שקד
לתמ"א 38

חלופת שקד לתמ"א 38

- אישור חלופה לתמ"א 38, אשר לכל הדעות, הן למתנגדי התמ"א והן לתומכיה, עדיפה על המתווה הקיים בתמ"א 38, וזאת בתוך 4 חודשים מהיום.
- החלופה תתבסס על המסלול העקרוני שהוצע במסגרת התזכיר שהופץ בנוגע לתיקון 128 לחוק התכנון והבניה, אך תשופר משמעותית לאור הערות הציבורי, השלטון מקומי, התאחדות בוני הארץ וגורמים נוספים.
- בין היתר, יוגדל היקף הזכויות במסלול הריסה ל 400 אחוז, תבוטל מגבלות גובה המבנה, וייקבע מסלול מקוצר "תכנית + היתר" (ר' בהרחבה שקופית הבאה)
- כדי לקדם את אישורה של החלופה המשופרת, נקבע כי הנושא לא יהיה חלק מתיקון 128, אלא יטופל במנותק ובנפרד. בכוונת השרה להביא את החלופה לאישור הממשלה והכנסת, תוך ארבעה חודשים!
- בד בבד – על מנת ליצור וודאות למשק, לראשי הערים, למתכננים, ליזמים ולבעלי הדירות, יובהר כבר עתה מהם לוחות הזמנים הצפויים, ומה תהא תוצאתו של כל תרחיש ותרחיש.

חלופת שקד
לתמ"א 38

חלופת שקד לתמ"א 38

המלצה למועצה הארצית לתקן את החלטתה לגבי תחולה ברמה מקומית, באופן שתקל על רשות שמעוניינת להיוותר עם הוראות התמ"א.

על פי ההמלצה, הרשות המקומית תוכל לעשות זאת, עד 1.5.22, באחת משלוש אפשרויות:

א. הגשת תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית

ב. הכנת תוכנית ע"פ סעיף 23 על כל העיר או חלק משמעותי ממנה באמצעות

ג. הודעה על הכנת תוכנית וקביעת תנאים עפ סעיף 78 לחוק

ככל שהמסלול החלופי כאמור לא יאושר בחוק עד סוף נובמבר הקרוב, השרה תמליץ למועצה הארצית להאריך את תוכנית "תמ"א 38" **בשנה, היינו עד אוקטובר 23**, וכן תפעל לשיפורים בנוגע להוראת המעבר שתיקבענה.

חלופת שקד
לתמ"א 38

שיפורים במתווה החלופה המוצע במסגרת תיקון 128

- סמכויות תכנון לכל הועדות המקומיות לאשר תוכניות נקודתיות ו/או עירוניות
- מסלול הריסה מ-350% ל-400% - הגדלת כדאיות כלכלית
- ביטול מגבלת גובה מבנה - הגדלת ישימות
- הכרה בתוספות בניה עד שנת 2005 (במקום 2000) - הגדלת ישימות
- אפשרות להקצאת קומה מבונה - שיפור כלי תכנון לרשות מקומית
- חו"ד מהנדס עיר "ראיה כוללת" לתוכנית לרבות הקצאת שטחי הציבור - וודאות ושיפור איכות
- הוספת מנגנון חיזוק מבנה אחד וניוד זכויות למגרש - שיפור תכנוני והגדלת ישימות
- קידום מסלול חדש לשיפור התהליכים "תוכנית+היתר" - הגדלת וודאות וקיצור לוחות זמנים
- סמכות מקבילה (לועדה מחוזית) אחרי תקופה מסויימת שתיקבע - כלי לקידום תכנון במקרים המתאימים

חלופת שקד
לתמ"א 38

המשמעות

חלופה מצויינת לתמ"א 38 תוך ארבעה חודשים,
או המלצה למועצה הארצית להאריכה ללא תנאים
על כל בקשה שתוגש מכוחה עד לאוקטובר 2023

חלופת שקד
לתמ"א 38



תודעה

חלופת שקד
לתמ"א 38