מפגש היוועצות מקוונת בנושא תזכיר חוק התכנון והבניה

מנכ"לית מנהל התכנון – דלית זילבר

נושאים לדיון :

- ❑ עקרונות חקיקה חלף תמ"א 38
- ❑ ביטול מוסד ההקלות בתוכנית חדשות
- ❑ שיפור אופן קביעת הנחיות מרחביות, תכולה ויישום
- ❑ תפיסה נפחית
- ❑ רישוי עצמי

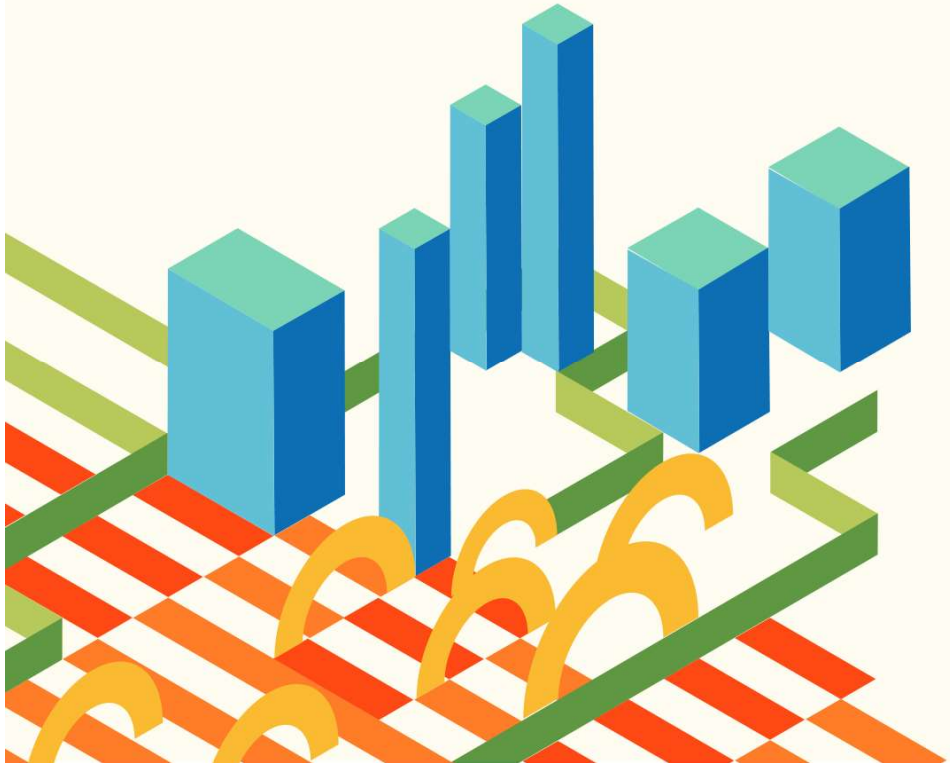
ספטמבר 2020

מינהל התכנון

מינהל התכנון

עקרונות תזכיר חוק בנושא תמ"א 38

התייעצות מקצועית ספטמבר 2020



אדר' ארז בן-אליעזר

אבני דרך לקידום חקיקה

התייעצות מקצועית
יולי – אוקטובר 2019

דיון בולתנ"ע
אוקטובר 2019

דיון במועצה ארצית
נובמבר 2019

גיבוש עקרונות חקיקה
והצגת הנושא לשר

התייעצות מקצועית
ספטמבר 2020

פרסום תזכיר
אוקטובר 2020

דיון + מועצה ארצית
בממשלה
נובמבר 2020

דיון בכנסת
דצמבר 2020

תקנות והנחיות
ינואר-יוני 2021

הגשת תוכניות + היתר
יולי 2021

מינהל התכנון

קצת היסטוריה...

אישור – 2005	קביעת הסדרים תכנוניים לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה
תיקון 1 - 2007	הבהרת היחס לתכניות שאושרו טרם אישורה של התמ"א.
תיקון 2 - 2010	ניתן להוסיף במצטבר: סגירת קומת עמודים והוספת קומה על הגג. כמו כן, <u>התווסף מסלול הריסה ובניה מחדש עם אפשרות להוספת קומה אחת.</u>
תיקון 3 - 2012	התוספת במסלול חיזוק, גדלה ל- 2.5- קומות, בנוסף להרחבת כל יח"ד ב 25 מ"ר וסגירת קומת העמודים. <u>נקבע שבמסלול הריסה יש כפל זכויות אם נותרו זכויות בניה שלא מומש</u>ו. במסגרת שינוי 3 נוסף לתמ"א הנספח ההנדסי.
תיקון 3 א' - 2016	הבהרה ותיקון שיטת החישוב במסלול הריסה ובניה מחדש, יצירת מדרג זכויות בהתאם למבנה הקיים וחיזוק שיקול הדעת של הועדה המקומית בתהליך.
שינוי מס' 4	קידומו התחיל בשנת 2015 והופסק בתחילת 2019.

מינהל התכנון

נתונים כללים

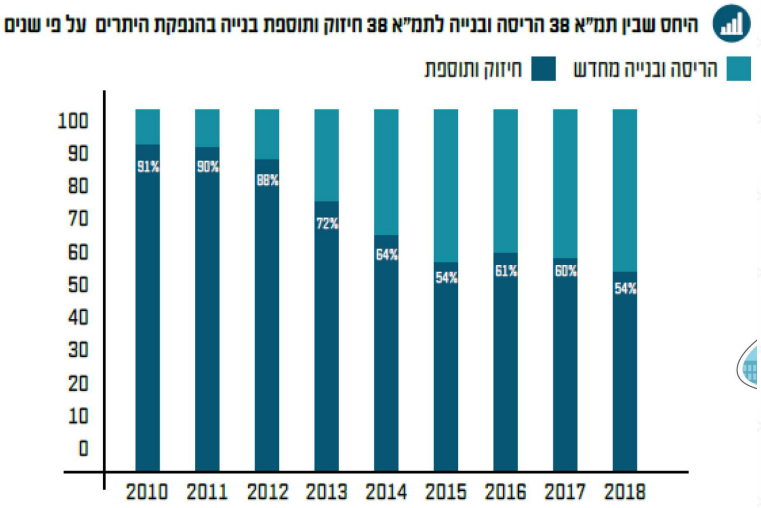
נתונים – תמ"א 38

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

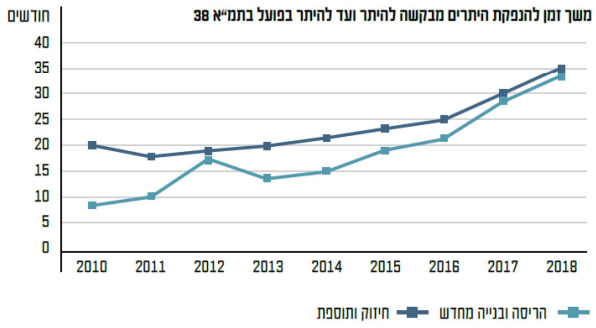
7.5 %

3.5 %

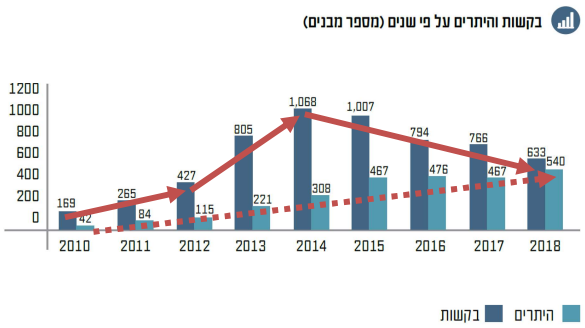
1.25 %



תהליך האישור – תמ"א 38



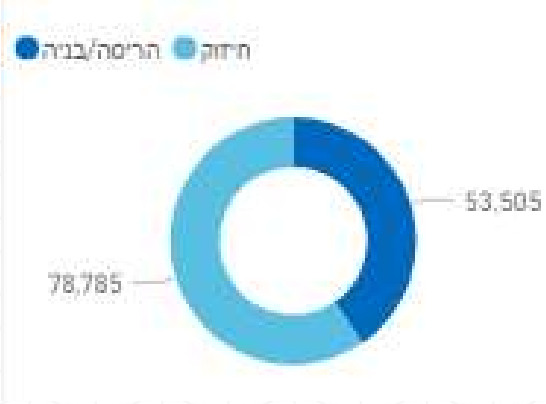
נתונים – תמ"א 38



תמ"א 38
בעיות מרכזיות

❑ חיזוק מבנה קיים

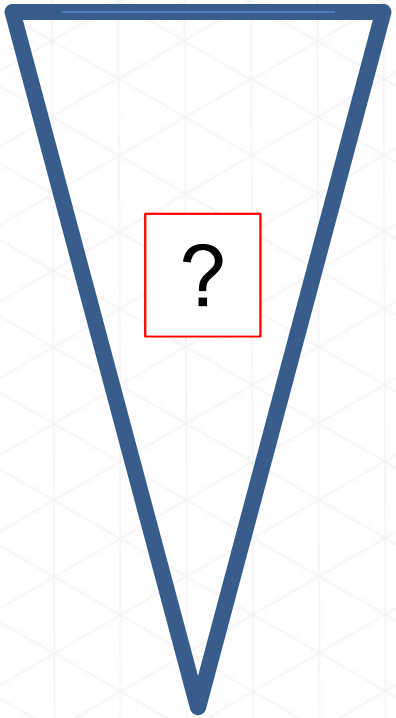
- קושי בתכנון אדריכלי, בקרה מקצועית וביצוע לוקה בחסר
- חוסר בידע מקצועי לביצוע עבודה הנדסית מורכבת
- מנציח מבנה במצב פיזי ותשתיתי נחות – תוחלת חיים של מבנה
- טיפול נקודתי = חוסר במענה בתשתיות מספקות למבנה ולעיר
- מבנה מחוזק עשוי להיפגע משמעותית / לא בר שימוש אחרי רעידות אדמה משמעותית



מינהל התכנון

תמ"א 38
בעיות מרכזיות

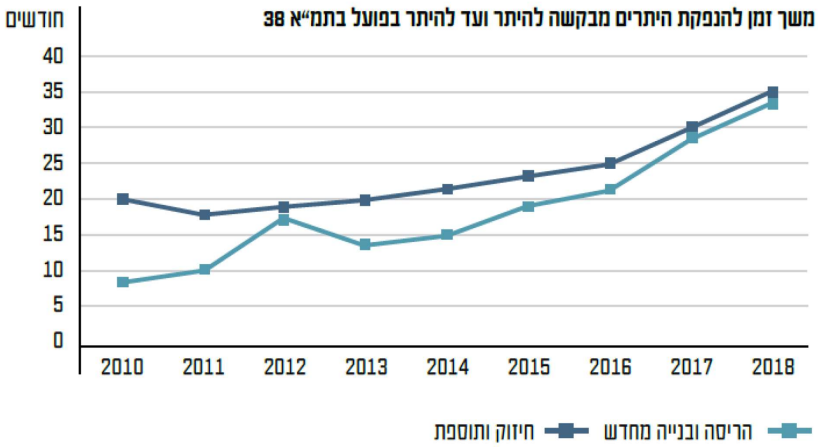
תוכנית ארצית



מגרש בודד

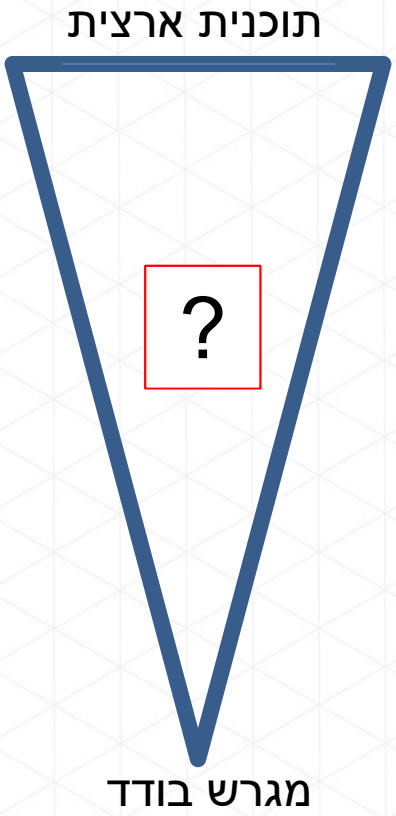
- **חוסר ודאות**

- 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



מינהל התכנון

תמ"א 38
בעיות מרכזיות

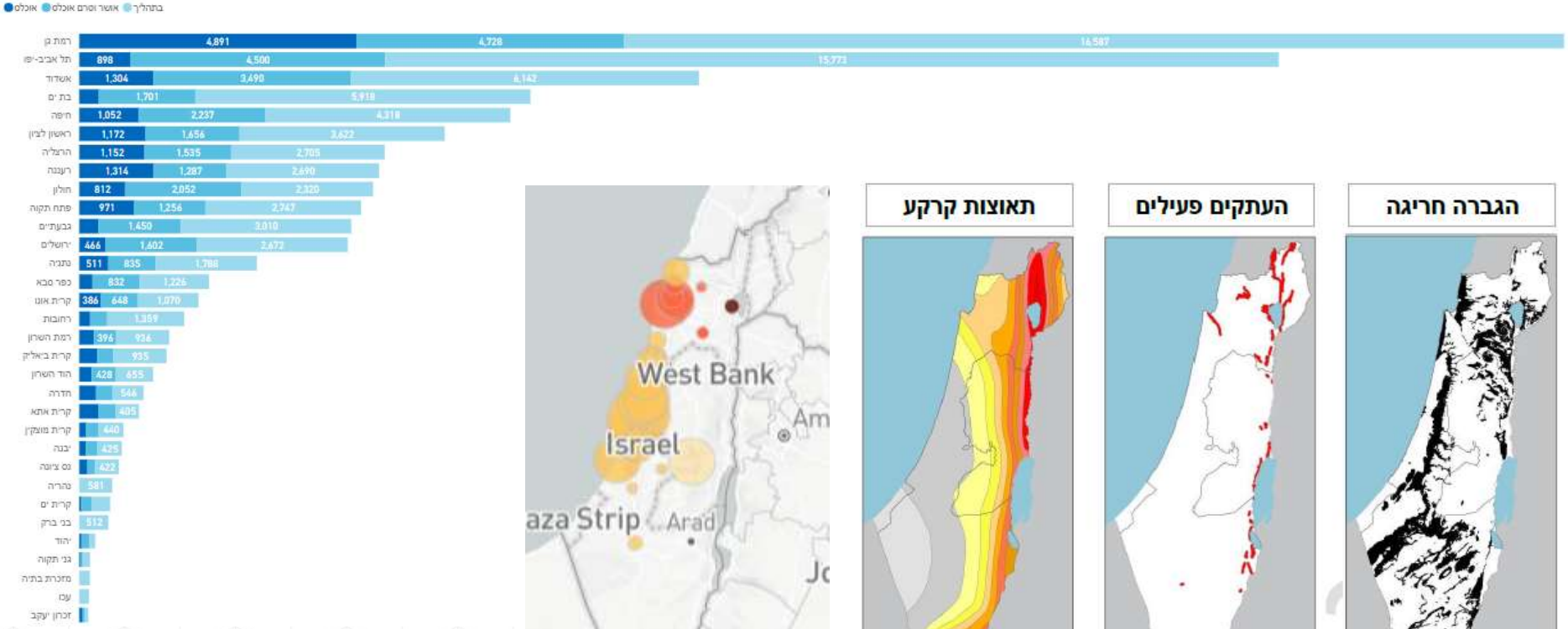


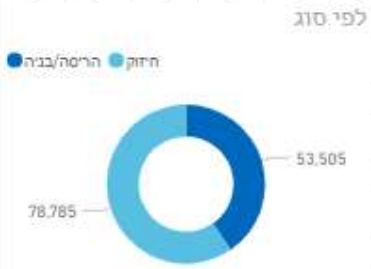
❑ תכנון עירוני

- היעדר ראיה 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

מינהל התכנון

היעדר יישום באזורי הסיכון לרעידות אדמה





פריסת היתרי בניה לתמ"א 38

ע"פ דוח רשות להתחדשות עירונית

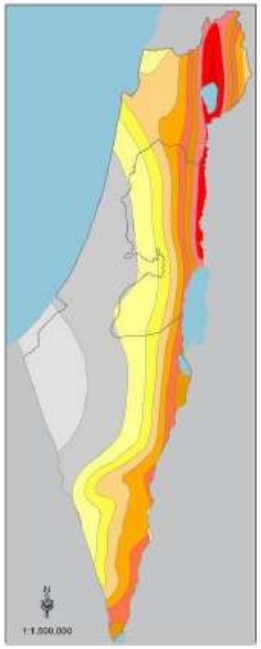
הגברה חריגה

מידת הגברת תנודות הקרקע בזמן רעידת אדמה עלולה להיות גבוהה מהרגיל.

העתקים פעילים

העתקים פעילים או חשודים כפעילים.

תאוצות קרקע



תאוצה של הקרקע בתקופת חזרה של 175 שנה (10% ב-50 שנה).

החלטת מועצה ארצית נובמבר 2019 בנושא תמ"א 38

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

פקיעת תוקף
18.5.2025

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

מינהל התכנון

בבחינה מקצועית

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

תוכנית מתבטלת ומצריך חשיבה מחודשת נוכח חקיקה חדשה

יש צורך לערוך תיקונים לתוכנית ולהפקיד מחדש

תוכנית ממשיכה לחול גם אחרי מועד ביטול התמ"א

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

מינהל התכנון

חלופות טיפול במבנים לפני שנת 1980

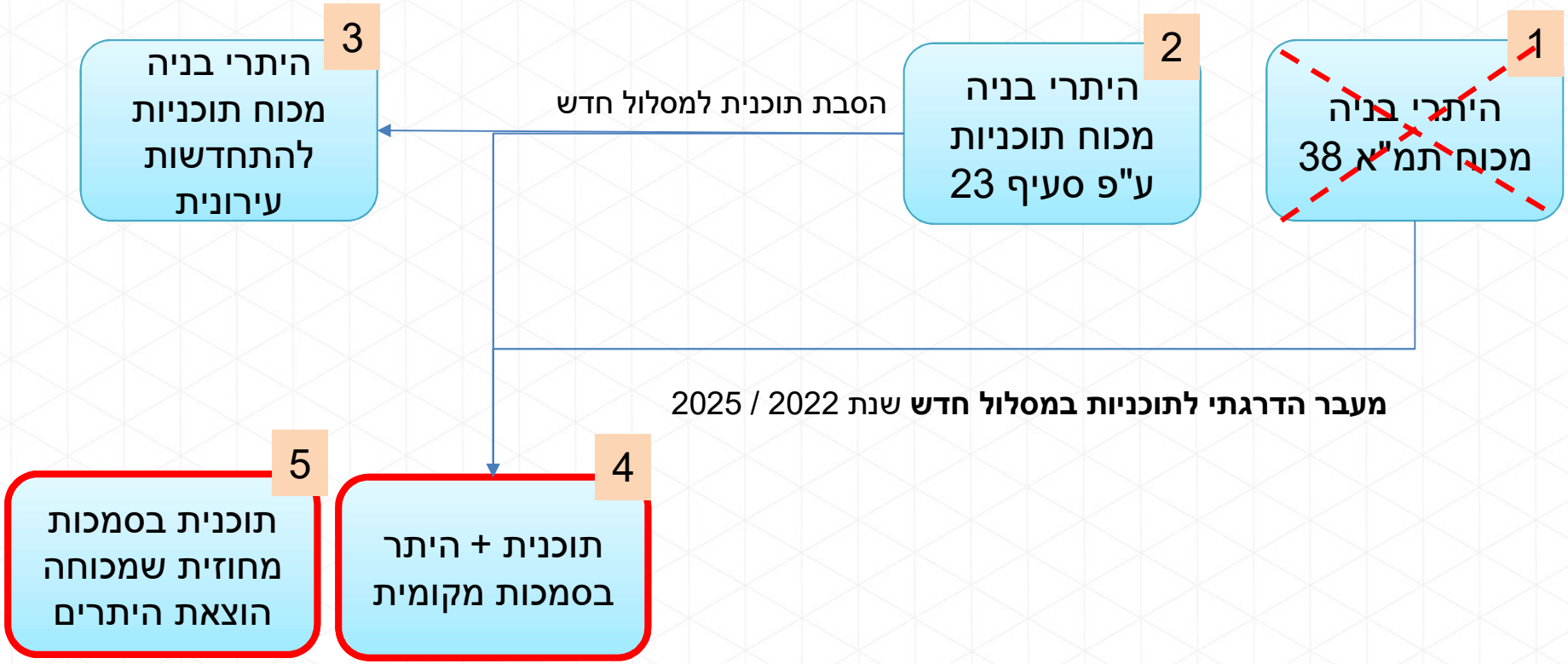
1
היתרי בניה
מכוח תמ"א 38

2
היתרי בניה
מכוח תוכניות
ע"פ סעיף 23

3
היתרי בניה
מכוח תוכניות
להתחדשות
עירונית

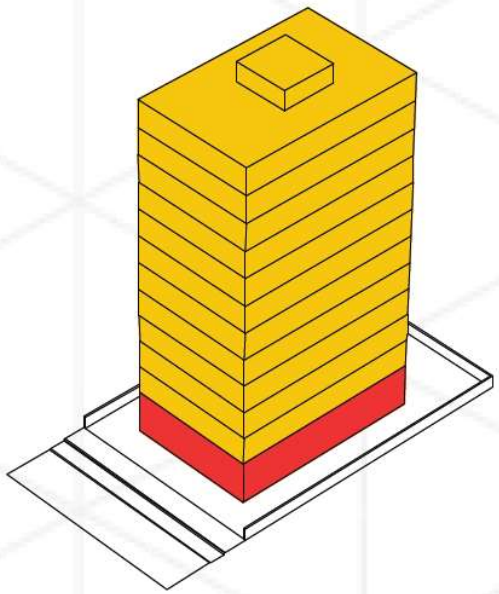
מינהל התכנון

חלופות טיפול במבנים לפני שנת 1980



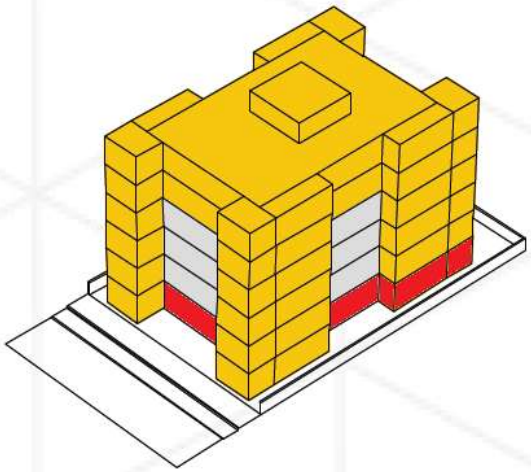
מינהל התכנון

סל זכויות במסגרת חקיקה לתוכניות בסמכות מקומית/מחוזית



מסלול הריסה ובניה

הריסת מבנה קיים בין 2-5 קומות
הקמת מבנה חדש עד 10 קומות (לא רב קומות)
אחוזי בניה סחירים עד 350% מהקיים בפועל כדין
שטחי ציבור תוספת של עד 15% משטחי הבניה



מסלול חיזוק + תוספות בניה

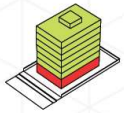
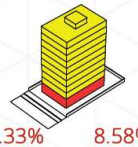
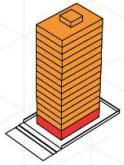
חיזוק מבנה קיים
הקמת מבנה חדש עד 10 קומות (לא רב קומות)
אחוזי בניה סחירים עד 200% מהקיים בפועל כדין
שטחי ציבור תוספת של עד 10% משטחי הבניה

מינהל התכנון

מסלול הריסה ובניה + קומה ציבורית מבונה

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

תאריך: 02/09/2020

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

מגרשים קטנים מצריך איחוד חלקות או תוכנית להתחדשות עירונית

מצריך איחוד חלוקת או תוכנית להתחדשות עירונית

מינהל התכנון

עקרונות חקיקה חדשה לסמכות מקומית ומחוזית חלף תמ"א 38

	הריסת מבנה קיים	חיזוק מבנה קיים
תחולה	• מבנים עד שנת 1980 • אין צורך בחו"ד קונסטרוקטיבית	• מבנים עד שנת 1980 • מצריך בדיקה שלא ניתן להרוס או שיש מגבלות כדוגמת מבנה/מרקם לשימור המחייב אופי בינוי מסויים • מחייב חו"ד מקדמית של קונסטרוקטור כי ניתן לחזק
היבט קונסטרוקטיבי	אין צורך מיוחד	• ליווי ובקרת ביצוע ע"י מהנדס לעמידה בתקן • חו"ד מהנדס ועדה לעמידה בתקן באמצעות מומחה מטעמו / מכון בקרה • חובת סגירת קומת עמודים (שימוש ע"פ גובה קומה תקני)
היקף זכויות וגובה	עד 350% (עיקרי + שירות) ממצב קיים מבנה שאינו רב קומות	עד 200 % ממצב קיים כדין (עיקרי + שירות) מבנה שאינו רב קומות
תמורה לדיירים	מינימום דירה עם ממ"ד במבנה חדש (ללא תוספת שטח) מקסימום ע"פ יכולת בניה במגרש	מינימום חיזוק מבנה ע"פ תקן + פתרון מיגון מקסימום ע"פ יכולת בניה במגרש
שטחים סחירים מתוך סל זכויות	ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/משרדים בהיקף של עד ¼ משטחי הבניה	ניתן לקבוע בתוכנית שטחי מסחר/משרדים בהיקף של עד ¼ משטחי הבניה
שטחי ציבור	ניתן לקבוע עד 15% בניה בתוספת לשטחים הסחירים לשימושים ציבורים שכונתיים	ניתן לקבוע עד 10% בניה בתוספת לשטחים הסחירים לשימושים ציבורים שכונתיים
היטל השבחה	פטור מהיטל השבחה כתוצאה מהקצאת שטחי ציבור	פטור מהיטל השבחה כתוצאה מהקצאת שטחי ציבור
קשר בין תכנון לרישוי	אפשרות לתוכנית + היתר לעת התקנת התקנות	אפשרות לתוכנית + היתר לעת התקנת התקנות
הוראות מעבר	לא חל במקום בו קיימת תוכנית מאושרת ע"פ סעיף 23 סעיף יפקע תוך 5 שנים אלא אם תוגש תוכנית כללית להתחדשות עירונית	לצמיתות

בבחינה מקצועית

מסלול תוכנית + היתר

גיבוש 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
- תכנון מוטה ביצוע (1:100 מגובש)
- מימוש התכנית בהינף אחד
- היתר תואם תכנית - אין הקלות !
- עורך התכנית יהיה עורך הבקשה
- קיצור זמן - ללא ויתור על איכות

מינהל התכנון

פרסום תזכיר
אוקטובר 2020