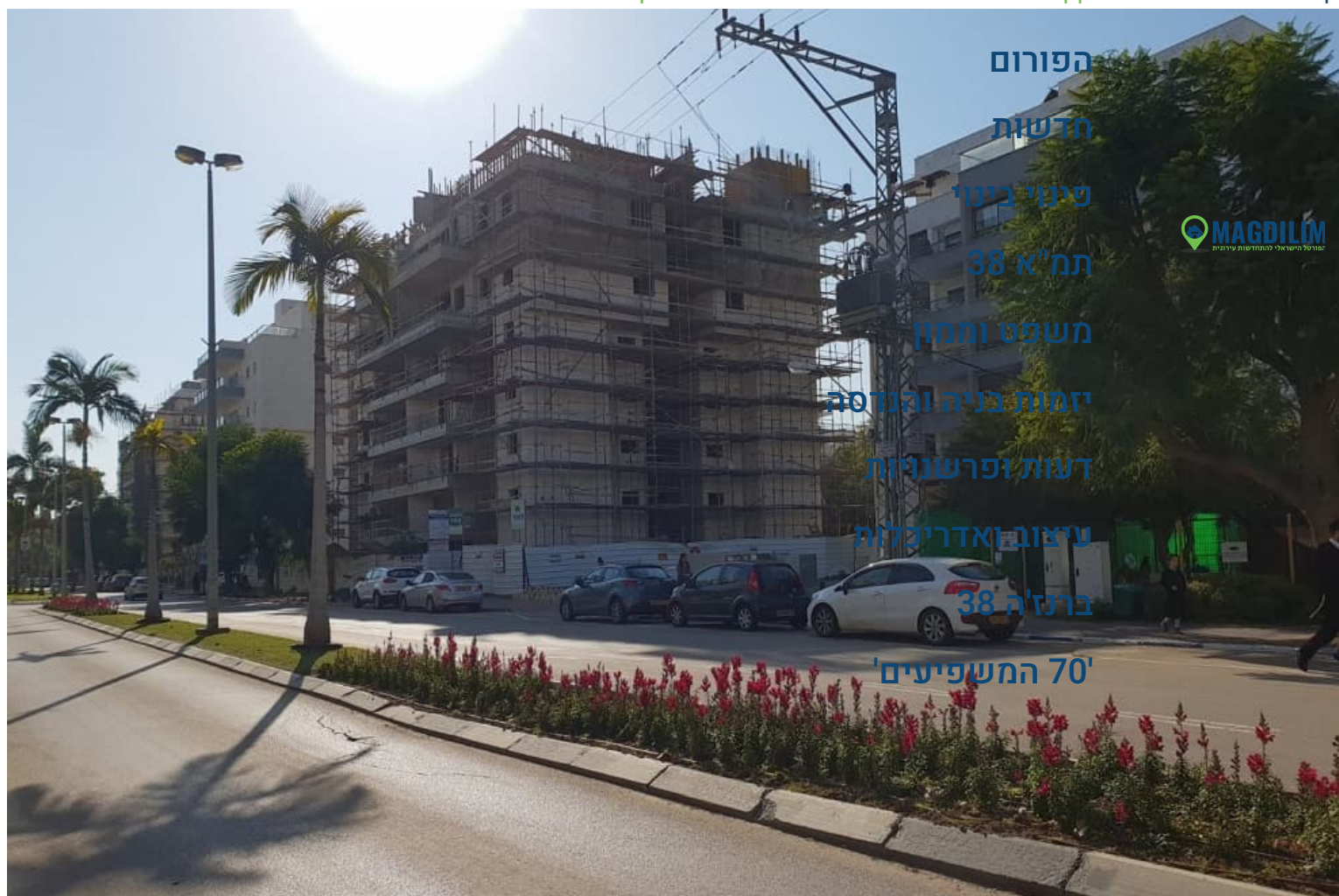




הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

70' המשפיעים



תיקון לתמ"א 38: הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות

מינהל התכנון בוחן את האפשרות לקידום תיקון חקיקה לתמ"א 38, במסגרתה יורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות והן יסדירו פרויקטי תמ"א 38 במסגרת תכניות מקומיות, זאת במקום הארכת תוקפה של תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית

כרמלה קופר | 03.07.2019

המועצה הארצית לתכנון ובנייה תדון בהארכת תוקפה של תמ"א 38 בפעם השנייה, לאחר שמינהל התכנון, הנערך בימים אלה ובוחן אפשרויות שונות בעניין, יגבש את המלצותיו. נכון להיום, כידוע, עמדת מינהל התכנון הינה [לעצור את התיקונים לחקיקה](#) ולהביא לסייג של תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית, תוך כדי מעבר לתיעדוף פרויקטים מתחמים במסלול פינוי בינוי. בעמדה זו תומכת גם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בחודש מאי 2020 צפויה תמ"א 38 להסתיים על פי הוראות התמ"א והוועדה הארצית תידרש לדון בהארכת תוקפה של תמ"א 38 בפעם השנייה. על פי ההערכות, המועצה לא לאפשר את הארכתה במתכונת הקיימת אלא להעביר את פרויקטי תמ"א 38 לסמכות הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, מתוקף תוכניות שבסמכותן.

במינהל התכנון מסבירים כי: "עמדת מינהל התכנון הינה כי קיימת עדיפות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, באופן מתחמי, תוך מתן מענה לצורכי ציבור והיבטים תכנוניים נוספים, אשר יתרום לשיפור רווחת התושבים. זאת, על פני מתן היתר נקודתי במגרש או לבניין בודד.

תמ"א 38, אומרים במינהל כי: במסך, בחוק מינהל התכנון את האפשרות לקידום תיקון חקיקה בעניין, שיעסוק, בין השאר, בהרחבת סמכותן של הועדות המקומיות להסדיר נושאים אלה במסגרת תכנית בסמכותן.

הפורום

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, התייחס לעידכון, ואמר כי: "ביטול תמ"א 38 ללא פתרון חלופי מהווה הפקרה של חיי תושבי מדינת ישראל. תמ"א 38 נוסדה ב-2005 כתוכנית להצלת חיי אדם ולא כתוכנית להתחדשות שיתופית. התוכנית נוסדה כתוצאה של המלצת הוועדה הבינמשרדית להיערכות לצורך מתוך מחשבה שהפתרון היצירתי של מתן זכויות בנייה יוביל לחיזוק בנייני מגורים, ללא השקעה תקציבית של המזון. לקח זמן ומספר תיקונים עד שהמגזר העסקי וחברות הבניה בשיתוף המתכננים, השמאים ועורכי הדין הרימו את הכפפה והתייצבו לצד המדינה במאמציה לפתור את חיזוק הבניינים. השאלה כיום איננה האם תתרחש רעידת אדמה שתמוטט אלפי בתים ותותיר עשרות אלפי אזרחים ללא קורת גג, אלא האם יש להמשיך ולממש את המטרה – אלה מתי זה יקרה.

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

70' המשפיעים



ראול סרוגו מנכ"ל חברת סרוגו // יחצ

הבעייתיות שקיימת בתמ"א 38 בהיבט התכנוני מוכרת וידועה אך לא צריך לשפוך את התינוק עם המים. גורמי התכנון, ממנהל התכנון ועד לוועדות המקומיות יכולים גם לתכנן מתחמים כאלה אך, באותה עת, להוציא לפועל פרויקטים של תמ"א 38 ואין בכך סתירה.

ביטול התמ"א תוביל לקיטון משמעותי של 12 אלף יחידות דיור בשנה מהתחלות הבניה באיזורי הביקוש ולעליית מחירים מטורפת. יש ענף שלם של חברות בניה, יזמים, עורכי דין, שמאים ואחרים שמתפרנסים רק מתמ"א 38, ביטולה יביא כאמור להקטנת היצע הדירות, לפיטורי עובדים וחלילה לפשיטות רגל ולהאטה בצמיחה של הענף והכלכלה הישראלית. במקום לחסל אותה אפשר וצריך לתקן את תיקון מספר 4 לתמ"א שיתקן את אותם כשלים תכנוניים, בד בבד עם המשך קיומה, כי בסופו של דבר הא מצילת חיים. בכל תהליך ההתחדשות העירונית יש מקום לפרויקטי פינוי בינוי וגם לפרויקטים של חיזוק מבנים בתמ"א 38.

העידונית מצוין הווייטוסות ייחודי ונצופה פני עולמי. ביטול תמ"א 38 אינו הפתרון הנכון! אני מוונג להחלטה של מנהל התכנון לבטל את תמ"א 38 וזאת לאור העובדה כי ישנם מקומות וישנם פרויקטים בהם ניתן לבנות רק במסגרת תמ"א 38 ולכן היא נחוצה.

הפורום

אין ספק שהחשיבה על תכנון מתחמים היא נכונה, כיוון שלוקחת בחשבון בין היתר את המרחב הציבורי, את שטחי הפנאי, את האזורים הירוקים ומאפשרת לערב יותר שימושים לטובת דיירי הפרויקט ולטובת העיר כולה.

פינוי בינוי

אנחנו בעד, אבל, זה צריך להיות עשות באופן הדרגתי, מידתי ובשילוב בניה במסגרת תמ"א 38. יש לזכור כי תכנון מתחמים לוקח זמן רב והשקעה גדולה, התכנון יותר מורכב וגם זמן הבניה ארוך יותר – תהליך שלוקח שנים ועד אז הדיירים נשארים חשופים מבחינה לסכנות ביטחוניות ושל רעידות אדמה."

משפט ומחנן

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

70' המשפיעים



יהודה כתב בכנס ארגון הקבלנים ת"א יפו בת ים // צילום: מיכל מסינג

לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי, לא ניתן לוותר על תמ"א 38 אלא אם תמצא חלופה מעשית. יש להבין שמדובר בשני מישורים שונים. המישור האחד הוא המישור הכלכלי לגביו יש למצוא פתרונות שכן ישנן רשויות שכבר אישרו תוכניות מתאר כגון תכנית הרובעים בתל אביב וישנן בקשות שכבר קיבלו היתרים או נמצאות בשלבים מתקדמים בוועדות התכנון ולכן יש לשקול בחיוב ביצוע תמ"א 38 לפחות בחלק מהמקרים. למישור זה ניתן למצוא פתרונות.



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות



יור לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי // צילום מרסלו

ברנז'ה 38

אולם ישנו מישור נוסף שלא מדברים עליו, הוא מישור חיי אדם. בסופו של דבר המטרה של תמ"א 38 היא הצלת חיים. המטרה המקורית לא הייתה להעלות את איכות חייהם של הדיירים אלא להגן עליהם מפני רעידת אדמה שסטטיסטית תתרחש מתי שהוא.

הפיתרון של מתחמים הוא פיתרון תיכנוני שלא מתאים לכל אזור ולכל שכונה. יתכן וצריך בשלב ראשון לאפשר במקרים חדשים תמ"א 38 באזורים עם פוטנציאל סיכון גדול כגון אלו הנמצאים ליד השבר הסורי-אפריקאי והמועדים לפורענות ורק אחר כך או במקביל בהיקפים קטנים יחסית בגוש דן. באזורים אלה הממשלה צריכה להכניס יד לכיס כדי לממן את התמ"א או לתת ליזמים תמריצים כדי להפוך העניין לכלכלי גם שם.

גורמים נוספים בענף התייחסו לעמדת מינהל התכנון. בתוך כך, **אומר ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין:** "המפתח להבנת החלטה זו הינה החלופה. לשאלה האם פינוי בינוי מהווה אלטרנטיבה טובה הינה חיובית, אבל האם אכן תכנית זו תהפוך לאפקטיבית באופן המידי? התשובה לצערי היא לא. הייתי מציעה למנהל התכנון לאזן בין ההחלטות, לאפשר במקרים מסוימים לקדם תמא 38, תוך התנייה בתקציבים לפיתוח תשתיות משלימות ורר לאחר תקופה מבחן כזו, שתראה איך פינוי בינוי מתקדם, לקבל החלטה סופית".



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות



יהודה הרציג // יחצ

ברנז'ה 38

יהודה הרציג, הרציג נדל"ן, מציין כי: "עקב אכילס בהחלטה זו הינה הפריפריה שיוצאת קרחת מכאן ומכאן, גם לא יהיה בה פינוי בינוי, זאת בשל העדר כדאיות כלכלית וגם לא יהיה בה תמא 38, מה שממילא לא היה בשל העדר כדאיות כלכלית. במקום לבטל את התמא לפריפריה, הייתי דווקא מגדיל זכויות היזמים שם, או לחלופין מבצע ניווד זכויות. וביתיים מדובר בהחלטה גרועה מכל הבחינות, זו טריפה וזו נבלה...".



איל הנדלר - יו"ר קבוצת כנען // צילום: הילה לוצקי

איל הנדלר, יו"ר קבוצת כנען המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בגוש דן מציין: "ברור שבהתחדשות עירונית הפתרון הטוב ביותר הוא תהליך פינוי בינוי. הוא הפתרון הכי נכון והכי כוללני מבחינת טובת התושב ומבחינת מניעת הסיכוי להתמוטטות או לנזק פחות במקרים של רעידות אדמה אבל הוא גם יעל יותר מבחינת ההיבט של התכנון האורבני בשכונה. ציפוף יעיל, חידוש התשתיות ועוד. אלמנטים שלא

ואז חייבים לבצע תמ"א 38 כדי לזווג את הבניין. לכן אני מאמין שבז'ן להונקש על פינוי בינוי ברוח המקרים אבל לא לבטל את התכנית באופן סופי. מהצד השני כדאי לגבות את התכנית החדשה או התיקון שלה בקיצור לוחות הזמנים או צמצום ולמשל לקבוע שיש חצי שנה למוסדות התכנוניים לאשר בקשות להיתרי בניה".

הפורום

חדשות



פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

'70 המשפיעים'



אודי בלום – מנכ"ל מטרופוליס // יחצ

אודי בלום מנכ"ל חברת מטרופוליס המקדמת כיום למעלה מ-2,500 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית, מציין כי "ההחלטה לבטל את תמ"א 38 בהתראה כל כך קצרה של כ-10 חודשים היא לא פחות מהזויה. לא מובן כיצד נלקחת החלטה כל כך משמעותית מבלי לנהל דיון רציני ומעמיק כדי להבין את ההשלכות שלה. מטרת התמא 38 היתה לחזק את המבנים בישראל לעמוד מפני רעידות אדמה וירי טילים. האם עמדנו במטרה הזו? תוכניות פינוי בינוי נכונות ויעילות יותר, אבל הבירוקרטיה שלהן כל כך סבוכה שכל תכנית כזו זקוקה למינימום 10 שנים עד ליציאה לביצוע. אלא שהמדינה לא יצרה בינתיים התאמה בין ביטול התמא 38 לקיצור הליכים בפינוי בינוי, והמשמעות המיידית היא עצירה ואף נסיגה בהתחלות הבנייה במסגרת התחדשות עירונית. כך יצרה המדינה את משבר דיור הבא במו ידה"



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בנייה והנדסה

דעות ופרשנויות

עצות ואדריכלות



עופר אנגל סמנכל פיתוח עסקי אנגלאינווסט התחדשות עירונית // יחצ

ברנז'ה 38

עופר אנגל, סמנכל פיתוח עסקי באנגלאינווסט התחדשות עירונית: "לא מתקבל על הדעת שמנהל התכנון ייקח תכנית של התחדשות עירונית ויזרוק אותה לפח בלי לתת חלופה של מסלול ברור ומגובש לפרויקטים של פינוי בינוי, והסבר כיצד ניתן יהיה ליישם אותם במתחמים בהם לא ניתן לבצע פינוי בינוי, או בערים שמראש תכנית המתאר שלהן מגבילה בנייה לגובה. מדובר בהצהרה חסרת אחריות שמכניסה עוד חוסר וודאות לתחום חסר וודאות ממילא, שנשען על אמון ועל יכולת לתכנן לטווח רחוק".



5 מתוך 5 (דירגו 1 איש)

שיתוף



כתבות שיכולות לעניין אותך



זיכרון יעקב: היתר לתמ"א 38, המחיר החל מ-1,450 מיליון שקל

כרמלה קופר | 01.07.2019



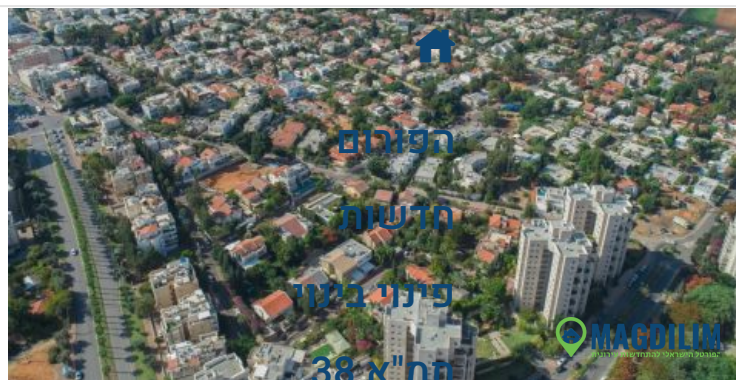
יזם חרג מהיתר בנייה לתמ"א 38 ב-90 מ"ר וישלם 60,000 שקל

רונן דמארי | 02.07.2019



נעצרה לשנתיים הבנייה ותמ"א 38 באזורי תוכנית המטרו

כרמלה קופר | 27.06.2019



נדחתה עתירה נגד מדיניות תכנון חניה בפרויקט תמ"א 38 בהרצליה

רונן דמארי | 30.06.2019

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

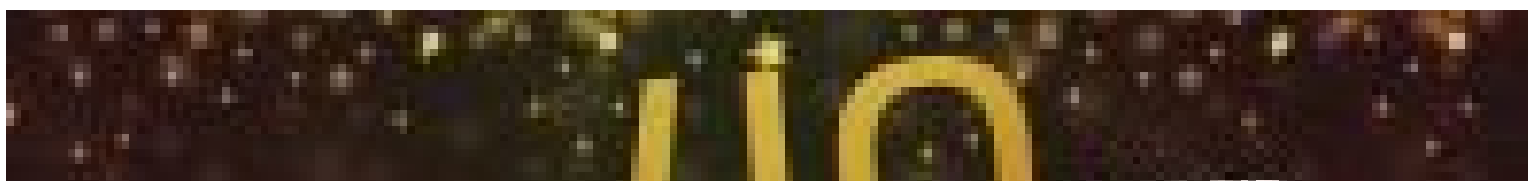
ברנז'ה 38

'70 המשפיעים'

קבוצת
הרציג נדל"ן



Cnaan group | קבוצת כנען



לשנת 2019

הפורום

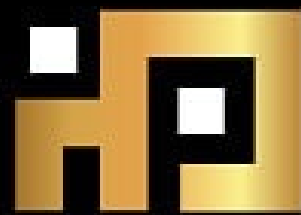
חדשות

פינוי בינוי



תמ"א 38

משפט וממון



יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

מאירוביץ' גלנור

בנויים לתת יותר

KEIDAR
QUATTRO
HERZLIYA

מיקום. גודל. טף.



KEIDAR
מגדילימ

70 המשפיעים
בהתחדשות עירונית



הפורום

חדשות

עוד בכותרות

פינוי בינוי



תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

70' המשפיעים



"שוק הנדל"ן נשאר מאחור בכל הנוגע לאימוץ טכנולוגיות"

17.06.2019



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנ"ה 38

70' המשפיעים



וויי בוקס תשקיע כ-30 מיליון שקל בשיפוץ 6 מבנים לשימור

16.06.2019



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

70' המשפיעים



אבן יהודה: יוקם מתחם תעשייה קלה בעלות של כ-230 מיליון שקל

29.05.2019



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט ונזק

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנ"ה 38

70 המשפיעים

MAGDILIM
הפורטל הישראלי להתחדשות עירונית

כ- 2,000 עובדים סינים נוספים יגיעו לישראל

23.05.2019



יזמות בניה והנדסה

יזמות

התחדשות בבניה

אדריכלות ועיצוב

אדריכלות

עיצוב

הום סטיילינג

ספיישל

"מגדילים"

הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

דעות ופרשנויות

70 המשפיעים

ברנ"ה 38

טיפ 38

שפטי

כלכלי

הפזר

שיחוק

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

70' המשפיעים'



המדריך המקיף לתמ"א 38

תמ"א 38 התנגדות דיירים

תמ"א 38 היטל השבחה

היבטי מיסוי בתמ"א 38

הדרכה בלעדית לבעלי דירות..

התחדשות עירונית

תמא 38

חוק פינוי בינוי

תמא 38 2

התוספת השלישית לחוק ה...

תמ"א 38 1

כל הזכויות שמורות למגדילימ © 2019



