

להרצליה, בת ים וראש"צ יש את הפוטנציאל הגבוה ביותר למימוש תוכניות תמ"א 38

עיר	היום	תחזית לעוד 5 שנים	הפוטנציאל היזמי
בת ים	מדיניות עירונית מעודדת בשילוב ערך קרקע נמוך מובילים לריבוי בקשות	תיקון 3 ואישור תב"ע ופירוט תוספת זכויות ויגדילו את הפוטנציאל	גבוה
הרצליה	ערכי קרקע גבוהים ופעילות יזמית ערה	התב"ע תאפשר להוסיף קומה וניתן יהיה להכניס פרויקטים עם דירות גג	גבוה
ראש"צ*	תוכנית רצ/106 הביאה למימוש נרחב	תיקון 3 ייצור ודאות כלכלית בהיעדר היטל השבחה	גבוה
קריית אונו**	אפשרה תוכנית לתוספת 2.7 קומות. קיימת פעילות יזמית ערה והמדיניות העירונית מעודדת	ריבוי המתחמים הישנים יעודד כניסת חברות גדולות	בינוני
תל אביב	ערכי קרקע גבוהים מעודדים פעילות יזמית, אך תוכנית הרבעים מגבילה את זכויות הבנייה	היקף הפעילות צפוי לגדול	בינוני
רמת גן***	מדיניות עירונית מעודדת, ערכי קרקע גבוהים וזכויות בנייה זמינות בהיקף גדול	צפוי עודף היצע וקשיי תחבורה. ב-2013 ייבחר ראש עירייה חדש ועמדתו לא ידועה	בינוני
רעננה***	מימוש נרחב עקב מדיניות עירונית מעודדת וערכי קרקע גבוהים	צפויה כניסת פרויקטים עם דירות גג קיימות, ויש סיכון להצפת השוק בדופלקסים	בינוני
חולון	הוועדה מתירה ניצול זכויות, אך לא מתירה איחוד חדרי גג לדירות פנטהאוז	יש לצפות למימוש אטי יחסית	בינוני
גבעתיים	חרף זכויות בנייה זמינות המדיניות העירונית שואפת לשמור על הקיים	מסמך מדיניות שנמצא בהכנה צפוי ליצור ודאות תכנונית בעיר	נמוך
רמת השרון	ריבוי דירות עם חדרי יציאה לגג. ציפיות הדיירים גבוהות אך המימוש נמוך	המצב הקיים צפוי להימשך, אין כיום היערכות עירונית	נמוך



פרויקט תמ"א 38 בהרצליה

יצביק לזימים קטנים **גבוה לחברות גדולות, בינוני נמוך לזימים קטנים ***כיום הפוטנציאל גבוה, בינוני לטווח הארוך מקור: הנתונים מתבססים על מצגת של דניאלה פז, מנכ"לית פז כלכלה והנדסה צילום: עמית שעל

המשקל המכריע של העיריות בעיצוב עתיד חיזוק המבנים

ת"א תקועה אחרי בת ים, הרצליה וראשון לציון

בת ים והרצליה מקדישות מאמצים לקידום תמ"א 38 ולכן יש להן פוטנציאל גבוה לרשום זינוק בתחום, בת"א תמשיך העירייה להקשות על פרויקטים במרכז גבעתיים משתרכת מאחור. כיצד תמ"א 38 תשנה את ההתחדשות העירונית בגוש דן

הדס שפר

ל ערים בת ים, הרצליה וראשון לציון יש פוטנציאל גבוה לבצע בשנים הקרובות זינוק משמעותי במספר הפרויקטים בתחום התמ"א 38. בתל אביב הפוטנציאל הוא בינוני-גבוה ולעומת זאת ברמת השרון הסיכויים שהתוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה תעביר הילוך הם נמוכים. כך עולה ממחקר שערכה דניאלה פז, מנכ"לית חברת פז כלכלה והנדסה. שנת 2012 היתה שנת שיא מבחינת תכנון וביצוע של פרויקטים בתמ"א 38. בעוד שבין השנים 2005 ל-2011 הוגשו 859 בקשות ברחבי הארץ ואושרו 524, בשנת 2012 לכדה הוגשו 556 בקשות לפי רויקטים כאלה, ואושרו 366 בקשות, כך עולה מדו"ח של מינהל התכנון במשרד הפנים. לפי הדו"ח, הטיפול בבקשה להיתר בנייה אורך כ-12 חודשים בממוצע, כאשר משך הטיפול משתנה בין הרשויות. זמן הטיפול הקצר ביותר שצוין הוא שלושה חודשים, ואילו משך הזמן הארוך ביותר הוא 24 חודשים. כך, למידת המעורבות של הרשות המקומית בתמ"א 38 יש חשיבות גדולה במידת ההצלחה של התוכנית בכל עיר. בעוד שבחלק מהערים לא מקדישים לנושא תשומת לב מיוחדת, כמו בחולון וברמת השרון, כפי שמציינת פז, בערים אחרות מקצים כוח אדם ייעודי ומאשרים תוכניות בניין עיר (תב"ע) לנושא. תמ"א 38, שאושרה בממשלה ב-2005, עברה כמה תיקונים בשנים האחרונות. התוכנית המקורית דרשה מהקבלן לע"ב את היסודות ולחזק את המבנה מפני רעידות אדמה תמורת תוספת של קומה. תיקון 2 שהתקבל בפברואר 2011 כולל הריסה ובנייה מחדש, ומחייב להוסיף כמי בנה החדש מקומות חניה לכל בעלי הדיירות, לרבות מודרניים מפלסים אחידים וממ"ד בכל דירה כשמספר היחידות היחיד החדש שות יכול להגיע עד 25. תיקון 3 לתוכנית אושר ביוני 2012 והוא נועד לפתור את חסם המימון שבתוכנית המקורית, על ידי כך שיאפשר תוספת של עד 2.5 קומות עם פטור ממס שבח. "אלא שחסם נוסף שקיים הוא הרשויות המקומיות שבהן אין לרוב מסלול מהיר שמאפשר לצאת לתמ"א באופן מסודר ומהיר", אומר אלי רוזנטל, מנכ"ל ארגון הקבלנים של תל אביב-יפו.

ביע על נכונות מצדה לקדם את נושא התמ"א. בנוסף, לפי המצגת, לעיריית רמת גן היתה תוכנית כבר ב-2010 שאישרה קומה נוספת מעבר לתמ"א ותוכנית נוספת ב-2011 שהגדילה את מספר היחידות תוך הקטנת שטח מינימלי לדירה.

גבעתיים
"רוצים לשמור על הצביון הנמוך"

לעיריית גבעתיים יש "קווי מדיניות כלליים בלבד", נאמר במצגת. בנוסף נכתב כי אין גמישות בתקני חניה ושיש רצון לשמור את הבינוני הנמוך. "הם מאוד רוצים לשמור על הצביון הנמוך של העיר ולכן אין שם גם הרבה בקשות מלכתחילה", מסביר רוזנטל. בשנת 2012 הוגשו 38 בקשות לתמ"א ר-14 אושרו. "יש לזה מש" מעות מיוחדת כי בניגוד לערים אחרות, בגבעתיים אין יותר שטחים לבנייה לכן זה שעירייה לא מעודדת תמ"א זה מש" מעותי", אומר רוזנטל. בן פורת מציין כי "התהליך בגבעתיים קצת מסורבל ולוקח זמן לא משום שהם לא רוצים או מעוררים

רמת גן
"פועלים להגבת העיר"

רוזנטל מציין כי ברמת גן התפיסה של הרשות המקומית הפוכה לחלוטין. "הצלת חיים חשובה יותר מאיך שנראית העיר, העירייה שם אומרת לא אכפת לנו שיהיה בניין של 4 קומות ליד בניין של 9 קומות, לכן ניתן לראות כמה פרויקטים יש ברמת גן, תמ"א 2 או רגיל", הוא אומר.

לפי נתוני משרד הפנים, ב-2012 הוגשו 105 תר כניות לתמ"א, ואושרו 90. מהמצגת של פז עולה כי מדיניות העירייה היא מדיניות של "מינוף תמ"א 38 להתחדשות עירונית ולציפוף והגבת העיר". עוד נכתב כי העירייה ייעדה שני מהנדסים במשרה מלאה לט"י פול בבקשות תמ"א בלבד, מה שמצ"י

של תמ"א, מצד שני יש הכי הרבה קשיים כי יש הכי הרבה תוכניות מוחלות. בנוסף לכך לעירייה יש חוזה, הם לא רוצים שכל הבניינים בשכונה מסוימת יהיו של 4 קומות ופתאום יהיו מפלצות. הם לא נגד התמ"א, הם פשוט לא מוכנים לפרוץ את גבולות אחוזי הבנייה הקיימים ולתת ליוזמים להשתולל עם אחוזי הבנייה. אם הייתי צריך להגדיר את מדיניות העירייה בתחום, הייתי מגדיר אותה כבינונית, בעיקר משום שתוכנית הרובעים מגבילה זכויות. עוד חמש שנים תגדל הפעילות בדרום ומזרח העיר". לדברי אתיאל בן פורת, יזם ומנכ"ל התאחדות אורבנית שפועל בפרויקטים של תמ"א 38 במרכז, "בתל אביב יש הבדל גדול בין המדיניות המוצהרת לבין מה שקורה בפועל. כך למשל בנוגע ללוחות הזמנים, יש לי כמה תוכניות תמ"א בתל אביב שלקח לי שנתיים לקבל להן היתר".

תל אביב
"לא נותנים לזימים להשתולל"

לפי נתוני משרד הפנים, ב-2012 הוגשו בתל אביב 121 בקשות לתמ"א 38 ואושרו 49. כשמדברים על מדיניות עיריית תל אביב, צריך להבדיל בין החלקים השונים של העיר, שכן מדיניות העירייה במרכז שונה לחלוטין ממדיניותה בדרום או במזרח. "תמ"א 38 היא כלי בעייתי בתל אביב", נכתב במצגת שהציגה פז בחודש מרץ בפני התאחדות הקבלנים. בנוסף ציינה פז כי בתל אביב יש "בקרה הנדרסת נוקשה. תוכנית רבעים 3-4 (מרכז העיר - ה"ש) שהופקדה מגבילה את מימוש תמ"א 38 ברבעים אלו. "הבעיה בתל אביב היא מסמך מדיניות של הוועדה המקומית, והחסם הכי גדול זו העיר הלבנה", אומר רוזנטל. "בנוסף יש בתל אביב הרבה תוכניות שנמצאות בתוקף וחלק מאחוזי הבנייה מכורח התימ"א לא גוברים על תוכניות קיימות. תל אביב היא עיר יוצאת דופן. מצד אחד היא המקום שהכי כדאי לבצע בו פרויקטים



עורכת המחקר, דניאלה פז

רוזנטל. לדבריו, "המוטו הוא שהוא לא רוצה להוסיף יחידות דיור אלא להוסיף שטחי תעסוקה – זה היה חלק ממצע הבחירות שלו. אם יש תוכנית קיימת הוא לא יעצור אותה, אבל הוא די מתנגד לתוכניות חדשות". עם זאת, לפי המצגת של פו תוכנית רצ/106 הביאה למימוש נרחב של התמ"א ותיקון 3 ייצור שם ודאות כלכלית בשל היעדר היטל הש"בחה, כך, הפוטנציאל היוזמי הוא גבוה, בעיקר ליזמים קטנים.

קריית אונו "בעד התחדשות עירונית"

לפי המצגת של פו, עיריית קריית אונו מעודדת את תמ"א 38 על ידי הט"מעתה בתוכנית עירונית ייעודית. הע"ייה יזמה בעצמה עוד לפני תיקון 3 את תוכנית קא/413 שאושרה בנובמבר 2011 ומשמעותה תוספת של 2 קומות ועוד קומה נוספת בנסיגה על 60% משטח הגג. בנוסף, בעיר אושרה ביולי 2012 תוכנית ייעודית להתחדשות עירונית ברחוב הזמיר, מדובר בפרויקט גדול של 10 בניינים הכולל בנייה על הגג של עוד 70-70 יחידות דיור.

בנוסף ישנם בעיר שני פרויקטים של פינוי-בינוי שכבר בוצעו ואוכלי-סו. "הרשות המקומית די מעודדת, היא עשתה תוכנית משלה לפני תיקון 3", אומר רוזנטל.

רמת השרון וחולון "לא מעודדים את הנשוא"

אין כיום מימוש גבוה של תמ"א ברמת השרון והעירייה גם לא ממש מעודדת זאת לפי פו. לפי המצגת, ברמת השרון ישנן הרבה דירות עם חדרי יציאה לגג, ולכן גם בשל ציפיות גבוהות של דיירים המימוש כיום הוא נמוך. הצפי הוא שה"מצב הנוכחי יימשך בשל העובדה שלא קיימת היערכות עירונית כלשהי לנושא, לכן הגדרה פו את הפוטנציאל היוזמי ברמת השרון כנמוך.

גם חולון לא נחשבת לאחת הע"רים שמעודדות תמ"א, לפי המצגת. ב"2012 הוגשו בה 9 תוכניות ו"7 אושרו. "העירייה לא מייצרת פעילות מיוחדת לעידוד התמ"א. היא מסתמכת על התוכנית עצמה ולא מכינה תוכנית שמעבר", אומר רוזנטל.

מחדש – כתמריץ לדיירים בלבד ולא ליוזם. באוקטובר 2012 הוועדה המ"קומית המליצה למחוזית לתת תוקף לתוכנית. ב"2012 הוגשו 32 בקשות ואושרו 28, אף שהעירייה לא מחזיקה רפרנט מיוחד לנושא. עד שהתוכנית העירונית תיכנס לתוקף, היזמים מב"קשים כרגע זכויות לפי תמ"א 38/3. לפי המצגת של פו ישנה הטמעת תמ"א 38 בעיר, "תוך הקפדה על מניעת צי"פוף יתר ועל תקני הניה נוקשים". בשל ערכי הקרקע הגבוהים ניכרת פעילות יזמית ערה, ותוכנית הר/2213 צפויה בעתיד להוסיף קומה לתמ"א 38/2.

רעננה "ניוד זכויות בין הקומות"

לפי המצגת של פו, ברעננה יש "מי"נוף תמ"א 38 להתחדשות עירונית של מרכז העיר". כמו כן, החברה הכלכלית של העירייה גערכת לפעול כיוזמת תמ"א 38 בפרויקטים בעלי כדאיות כלכלית גבולית בשל מדיניות הע"ייה לחידוש העיר. בנוסף, ממאי 2012 אושרה תוכנית רע/ע/מק/1010 שמדברת על תוספת שתי קומות מלאות, איחוד חדרי גג וניוד זכויות בין הקומות. נכון להיום יש מימוש נרחב של תמ"א 38 בעיר גם בשל מדיניות עירונית מע"רדת וגם בשל ערכי הקרקע הגבוהים. פו מציינת שקיים סיכון להצפת השוק בדופלקסים, אלא אם יממשו 2.5 קומות בהיקף נרחב.

ראשון לציון "בעיקר ליזמים קטנים"

בראשון לציון המדיניות העירונית נחלקת לשניים. הכהונה של מאיר ניצן כראש העירייה והכהונה של מחליפו רב צור. לפי המצגת, בתקופתו של ניצן העירייה מינפה את תמ"א 38 ופרויקטים של פינוי-בינוי למטרות התחדשות ע"רונית. ראשון לציון היתה גם העיר הרא"שונה שהוסיפה זכויות ועד הכפלה של מספר הקומות (רצ/106). אלא שמאו שדב צור נכנס לתפקיד ראש העירייה ניכרת האטה בנכונות לקדם פרויקטים. לפי נתוני משרד הפנים, ב"2012 הוגשו 28 בקשות ואושרו 34. "מאו שצור נכנס לתפקידו ישנה הרבה פחות רוח גבית בנושא כי הוא פחות מאמין בוה", אומר

תמ"א, אלא משום שיש שם צוות מאוד קטן שמטפל בתחום התכנון והבנייה".

בת ים "מדיניות עירונית מעודדת"

המספרים של בת ים בענייני תמ"א אולי לא ממש משקפים את מדיניות העירייה, כך לפחות מסכימים גורמים בתחום התכנון והבנייה. ב"2012 הוגשו 27 בקשות לתמ"א ואושרו 9. לפי המצגת של פו, בת ים מאוד מעודדת התחדשות עירונית בכלל ותמ"א בפרט. העירייה פועלת ל"מינוף תמ"א 38 להתחדשות עירונית ולציפוף והגבהת העיר", נכתב במצגת. "מדיניות עירונית מעודדת, ערכי קרקע נמוכים יחסית לצד ציפיות דיירים מתונות – מביאים לריבוי בקשות להיתר", נכתב. לכן הציבה פו את בת ים כאחת הערים שלהן פוטנציאל יזמי גבוה. לפי המצגת, לפני כמה שנים הכינה ע"יית בת ים תוכנית ב"538 לתוספות של בין קומה לשתיים מעבר לתמ"א, מדובר בתקופה שלפני תיקון 3. התוכנית לא הופקדה בגלל תיקון 3 שיתר אותה, אבל מדיניות העירייה היתה ברורה. בנוסף יש שני רפרנטים באגף ההנדסה שמטפלים ייעודית בנושא התמ"א. כמו כן, בכל אזור קניון בת ים ואזור התעשייה ישנם פרויקטים של פינוי-בינוי לבנייה של 300-400 יחידות דיור חדשות.

הרצליה "תמריצים גם לדיירים"

מדיניות עיריית הרצליה נחשבת לכוז שמעודדת יחסית ביצוע תמ"א 38. במקביל העירייה יזמה תוכנית להתחדשות עירונית (הר/2213) שמד"ברת על תוספת של שתי קומות מלאות וקומה בנסיגה של 70% משטח הגג (בנייה על 70% מקומת הגג), זכויות לקומה נוספת בפרויקט הריסה ובנייה

החזקים באישרורים מספר התוכניות שהוגשו ואושרו מאז 2005, לפי חמ"א 38

שיעור האישרורים	אושרו	הוגשו	
91.7%	11	12	קריית אונו
84.7%	61	72	רעננה
73.8%	62	84	הרצליה
68.5%	63	92	ראשון לציון
63.1%	181	287	תל אביב
62.9%	149	237	רמת גן
50.0%	25	50	בת ים
46.5%	33	71	גבעתיים
36.0%	9	25	חולון
60.8%	880	1,415	סה"כ בארץ