

## **תיקון 4 לתמ"א 38 - מהפיכה בהתחדשות העירונית**

**תיקון 4, הנמצא בדיוני המועצה הארצית מזה שלוש, צפוי לבשר על מהפכה של ממש בתחום ההתחדשות העירונית, שיהנו ממנה כולם - הדיירים, היזמים והמדינה**

החל משנת 2005 תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית שמטרתה חיזוק מבני מגורים בחיזוק מבנים מראש למקרים של רעידות אדמה. אשר נבנו לפני 1980. לפיכך, נשאר חלק ניכר של בניינים שנבנו בין השנים 1980 ל-1992, העומדים קונסטרוקטיבית בתקן המחייב, אך אינם מוגנים בפני איומים ביטחוניים.

## **תיקון 2 לתמ"א 38**

התיקון השני אפשר הריסה של בניין קיים ובנייתו מחדש, ובכך הרחיב את הפוטנציאל של זכויות הבנייה הנוספות עבור היזמים. התכנית, לאחרונה, החלה להתרומם.

## **תיקון 3 לתמ"א 38**

תיקון זה חזר לרעיון חיזוק היסודות תמורת תוספת בנייה, אך הפעם התיר להוסיף עד שתיים וחצי קומות נוספות לבניין המגורים (במקום קומה נוספת אחת ע"פ התכנית המקורית),

## **תיקון 3א' לתמ"א 38**

התיקון מתיר ליזמים לנייד זכויות בנייה בתוך אותה רשות מקומית ובכך הוא מאפשר להגביר את פוטנציאל הרווח מהפרויקט הראשוני.

## **הכשלים של תיקון 3 א' לתמ"א 38**

בעקבות גל ההתחדשות העירונית שהביאו עמם תיקון 3 ותיקון 3א' אשר כללו בנייה מהירה ומרובה, נוצר צורך בהרחבה של התשתיות העירוניות השונות, בקצב שרשויות מקומיות רבות אינן יכולות לעמוד בו – הן מבחינה תקציבית והן מבחינת הזמן הדרוש.

### **מהו תיקון 4 לתמ"א 38 המצוי כעת בהליכי דיון וחקיקה?**

תיקון 4 לתמ"א 38, המצוי בדיוני המועצה הארצית מאז פברואר 2015, הוא תכנית מורכבת ומהפכנית הנותנת מענה לכשלים בישומה של תמ"א 38 על שלושת תיקוניה כאמור לעיל, ובד בבד מיטיבה עם הפריפריה, מספקת מענה לרוב בנייני המגורים בארץ (מאות אלפי בניינים) מבחינת התאמה לתקן והן מבחינת האיומים הביטחוניים (הוספת ממ"ד ממ"ק). כמו כן התכנית נותנת פתרון למבנים קיימים שנבנו לפי היתר הניתן לאחר שנת 1980, היא משלבת עקרונות ותמריצים עבור בנייה ירוקה אל תוך תכניות ההתחדשות העירונית, מרחיבה את ההתחדשות העירונית מבנייני מגורים גם לשימושים מעורבים גם של בניינים מסחריים ומשרדיים שהרי שעות רבות אנו נמצאים בעבודה, מקדמת בנייה של דיור בר-השגה ושימושים מעורבים, מטפלת בבעיות הנדסיות שונות כגון שימוש בתקרות פלקל, ומגדילה את פוטנציאל הרווח של היזמים על ידי הפחתת הסיכונים שלהם.

אולם, אליה וקוץ בה. קיים קושי להעניק זכויות נוספות בתמ"א מעבר ל-2.5 קומות, ממניעים הנדסיים, וכמובן העמסת יתר על תשתיות באזורים מיושבים.

תיקון 4 לתמ"א 38 עתיד להקנות פתרונות יצירתיים, למשל:

### **ניוד זכויות בנייה בין רשויות מקומיות**

ולא רק בתוך שטחי הרשות המקומית עצמה. יש להניח, כי היזמים יתקלו בקשיים בירוקרטיים, מיסויים ואתגרים תכנוניים.

ניוד זכויות הבנייה בין הרשויות מאפשר גם להן לתכנן ולפזר את חלוקת עומס הוספת התשתיות הנדרשת.

### **מבנים מסחריים ושימושים מעורבים**

תיקון 4 עתיד להציע להרחיב את תחולת חוק חיזוק המבנים גם למבנים עסקים ומשרדיים ולא רק בנייני מגורים. הסיבה - רובנו מבלים כיום בעבודה ובאזורי מסחר לא פחות אם לא יותר מאשר בבית, וגם שם נדרש לנו מיגון.

זאת ועוד, התיקון החדש יאפשר, כי תוספות הבנייה המותרות מתוקף התמ"א יופנו לשימושים מעורבים – מגורים, מסחר ומרחבים ציבוריים שונים.

תיקון 4 לתמ"א 38 הולך ומסתמן כתוכנית שתיצור מהפכה בתחום ההתחדשות העירונית.

ולסיכום, אין ספק כי ההתפתחות של תמ"א 38 עדיין לא מוצתה במלואה, וכי הממשלה נוקטת צעדים ניכרים כדי לתמרץ יזמים ליטול חלק בביצוע פרויקטים אלו כדי לאפשר להם כדאיות כלכלית. מכל מקום, יש לראות בחיוב רב עמדת הממשלה וכוונתה, כי מרבית המבנים בישראל יעמדו בתקן. נעקוב אחר התפתחויות בנושא ונשוב לעדכן.