

כנס לשכת שמאי מקרקעין

שינוי מדיניות תכנונית (ביטול תמ"א 38) והשפעותיה – בעד / נגד



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION

מאיר נדלר - נובמבר 2019



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

החלטת המועצה הארצית מס' 634 מיום 5.11.19

הוחלט:

המועצה, לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, את המלצתה המפורטת של הולנת"ע ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין, **מחליטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.22, והכל בהתאם למפורט להלן.**



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

עיקרי ההחלטה

- הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד לתאריך 1.10.2022.
- אפשרות הארכת תוקף עד לתאריך 18.5.2025, לפי החלטת ועדה מקומית או שהוגשה על ידה תכנית מתאר כוללת (או חלקית) להתחדשות עירונית.
- תכניות לפי סעיף 23 ימשיכו לחול.
- הוראת מעבר - התמ"א תמשיך לחול על בקשה להיתר שתוגש בתוך התקופה.
- קריאה לתיקוני חקיקה - הרחבת סמכויות ועדות מקומיות באישור תכניות, החלטה לאשר תכנית כאמור, תהיה גם החלטה למתן היתר על פיה.
- המלצה לממשלה להקים צוות ייעודי לטיפול בפריפריה.
- לבחון צמצום הפטור מהיטל השבחה.



הנימוקים להחלטה

- התמ"א במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד.
- התמ"א כמעט ואינה מיושמת באזורי הסיכון.
- במסלול החיזוק קיימים חסרונות וחששות מאיכותו.
- מתן היתר נקודתי עלול לסכל התחדשות עירונית של המתחם כולו.



אין כל חדש תחת השמש



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

אז מה השתנה ?



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

דו"ח התחדשות עירונית 2018

ריכוז נתונים כללי עד סוף שנת 2018

הנפקת היתרים בתמ"א 38

38

53,687

יחידות דיור

ב-2,767 מבנים בתמ"א 38

הנפקת היתרי בנייה
בתכניות פינוי-בינוי ועיבוי בנייה



12,911

יחידות דיור

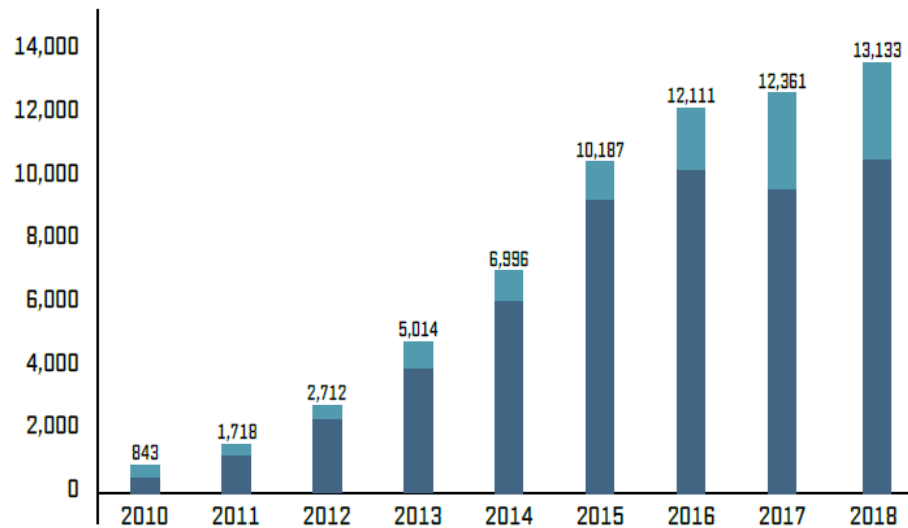
ב-56 מתחמים



דו"ח התחדשות עירונית 2018

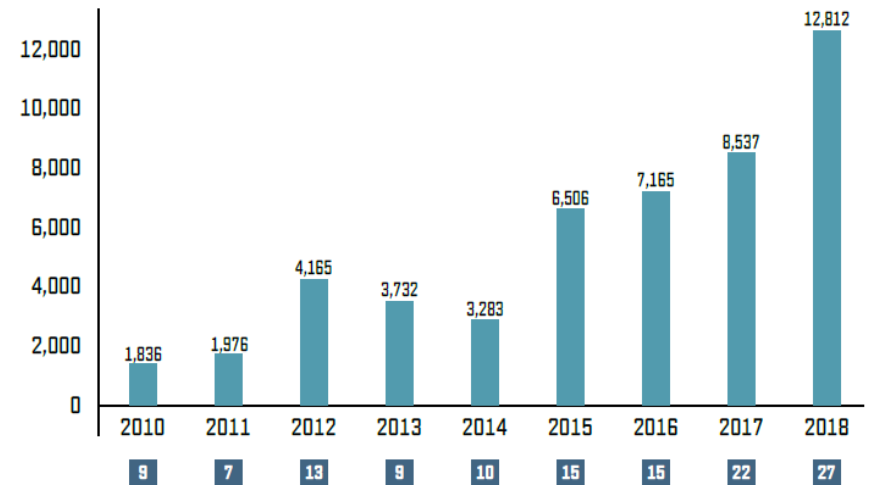
ריכוז נתונים כללי עד סוף שנת 2018

מספר יחידות הדיור שניתנו להן היתרי בנייה בהתחדשות עירונית, פינוי-בינוי ותמ"א 38



תמ"א 38 פינוי-בינוי

היקף יחידות הדיור שאושרו בתוכניות פינוי-בינוי



מספר המתחמים מספר יחידות הדיור המוצעות



דו"ח התחדשות עירונית 2018

"החל משנת 2010 נרשמה עלייה עקבית וניכרת במתן היתרי בנייה בהתחדשות עירונית.

משנת 2015 נרשמת יציבות בהיקף היתרי הבנייה במסגרת תמ"א 38, לצד המשך מגמת עלייה במתן היתרים במיזמי פינוי-בינוי".





נושאים לדיון

- מאזן 4 הכוחות: שלטון מרכזי - שלטון מקומי - דיירים - יזמים
- כיצד מייצרים ודאות תכנונית וחקיקתית ?
- הגבלת תוספות בניה ?
- היטל השבחה, גרעון תקציבי ומה שביניהם
- פריפריה



ימים יגידו...



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

תודה



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ