

תמ"א 38 מול פינוי-בינוי היבטים חברתיים בתכנון



במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)

مخططون من اجل حقوق التخطيط
بمكوم

Planners for Planning Rights BIMKOM

היבטים חברתיים בתכנון התחדשות עירונית



שאלות:

-מי התושבים הקיימים?
-מה הם הצרכים / רצונות / יכולות שלהם בכל הנוגע לדיור?
-קשרים חברתיים / קהילתיים -האם רוצים / יכולים להיכנס לפרויקט התחדשות עירונית?
-האם רוצים לגור בדירה המשופצת? או לעזוב?
-מהי רמת התחזוקה שהם יכולים להרשות לעצמם?

תשובות:

- "תכנון מסנגר" לקבוצות שצריכות -מגוון פתרונות למגוון אינטרסים.
-איזון הפרויקט על ידי הרשות המקומית.

תמ"א 38 = מהלך חברתי?

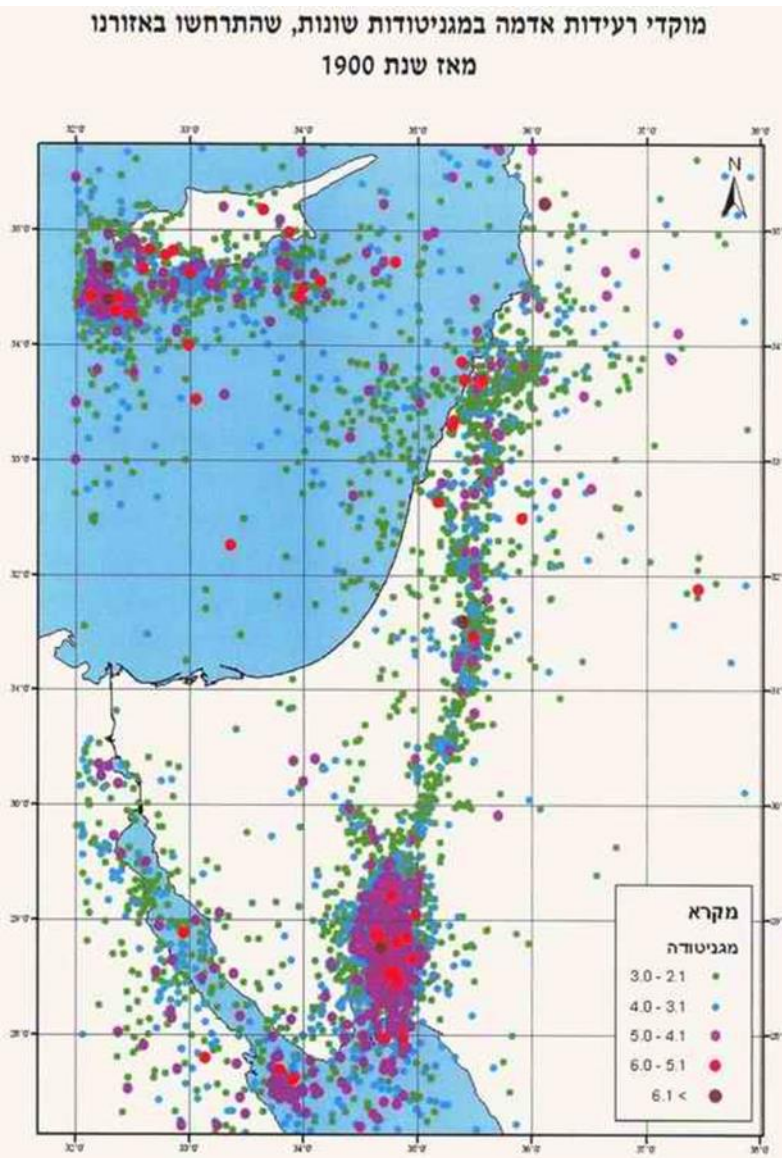
מה הרציונל של תמ"א 38?

חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה

מימון: על ידי הסקטור הפרטי
=תכנון מוכתב על ידי כדאיות כלכלית

דו"ח יישום תמ"א 38 של מנהל
התכנון לשנת 2013:

- רוב הפריסה הגיאוגרפית מتركזת במחוזות תל אביב, חיפה ומרכז.
- לא ניתן לתת מענה תכנוני אפקטיבי לעידוד ביצוע החיזוק בפריפריה על ידי תוספת זכויות בניה בהליך של היתר בלבד.
- עקב אופי, יכולת וצורכי המקום והמבנה.
- המועצה הארצית לתכנון ובניה קראה לפתח כלים משלימים שאינם תכנוניים, לצורך מתן מענה לחיזוק המבנים באזורים אלו.



פינוי-בינוי = שיקום שכונות או מיזם נדל"ן?

מה הרציונל של פינוי-בינוי?

מאתר משרד הבינוי –

http://www.moch.gov.il/shikum_vehitchadshut/hitchadshut_ironit/Pages/hitchadshut_ironit.aspx

1. מטרה עיקרית:

תוספת בניה באזורים מבונים.

2. החייאת המרקם הבנוי.

3. שימושי קרקע חדשים.

4. מניעת הזדקנות האוכלוסייה.

5. ניצול יעיל של תשתיות.

6. שמירה על שטחים פתוחים.

מימון: על ידי הסקטור הפרטי

= תכנון מוכתב ע"י "מקדם הציפוף"



התחדשות עירונית – היבטים חברתיים

1. פרויקטים נבחרים על פי **רווחיות** ולא על פי **קריטריונים חברתיים**.
 2. ציפוף על ידי בניה לגובה = הוצאות תחזוקה גבוהות.
 3. **סיכוי גבוה לג'נטריפיקציה** – עזיבת הדיירים הקיימים וכניסת דיירים אמידים יותר במקומם.
- לחילופין – **הבניינים ידרדרו**.
 - **דחיקת דיירים בשכירות ודיירי דיור ציבורי**.



השפעה על הרשות המקומית – היערכות עירונית למימוש גבוה בטווח הארוך

-הוצאות על מתן שירותים עירוניים לכמות גדולה של תושבים
נוספים, גבוהות מההכנסות מארנונה למגורים.
-פטור מהיטל השבחה: מקור למימון מבני ציבור
-ייעוד קרקע אחד = מגורים. סותר תכנון מקומי
ואיזונים בתכנון בין ייעודי קרקע שונים.



תמ"א 38 במתכונת הריסה ובניה מחדש



תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש

ציפוף מתון או פינוי-בינוי?

- במקרים רבים - נפחי בניה גדולים לעומת הקיים
- עלייה בדמי התחזוקה החודשיים והתקופתיים
- צורך בתוספת מבני ציבור / שטחי ציבור
- עומס על כבישים ותשתיות ישנות
- אין השתלבות במרקם הבנוי הקיים
- אין התייחסות לנתונים מקומיים



התייחסות למאפיינים מקומיים

-תכנית מתאר ארצית אינה יכולה לבחון את התנאים המקומיים בכל מתחם.

-הקיבולת מבחינת תשתיות פיזיות/ציבוריות שונה בכל מתחם ודורשת תכנית מתאר מקומית מפורטת -אופן ההשתלבות בסביבה הבנויה שונה בכל מתחם.

-תכנית פינוי-בינוי עשויה לתת מענה לסוגיות אלה אך כיום תכניות כאלה מתוכננות תוך מתן עדיפות מכרעת לשיקולים כלכליים על פני כל שיקול אחר (תכנוני, חברתי וכו')





השלכות חברתיות של תכנית טיפוסית

פניו-בינוי	תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש	תמ"א 38 – עיבוי בניין קיים	
גבוהה	בינונית / גבוהה	מתונה	תוספת דירות
בניין רב קומות	בנין גבוה	בניין נמוך/גבוה	בניה לגובה
גבוהים (מעל 500 מ')	בינוניים (מעל 300 מ')	נמוכים (פחות מ-200 מ') עד בינוניים	דמי תחזוקה חודשיים טיפוסיים
גבוהים (מערכות טכניות מורכבות)	בינוניים (מערכות טכניות פשוטות)	נמוכים עד בינוניים	דמי תיקון/שדרוג נקודתיים טיפוסיים
ייקבעו בתכנית מפורטת	צדדי 2 מ', קדמי 2 מ' ואחורי 3 מ' תותר חריגה	צדדי 2 מ', קדמי 2 מ' ואחורי 3 מ' תותר חריגה	קווי בנין
מענה נדרש	ללא מענה	ללא מענה	צרכי ציבור
מענה חלקי	ללא מענה	ללא מענה	עומס על תשתיות
אפשרית	לא קיימת	לא קיימת	התייחסות למאפיינים מקומיים

חזון: התחדשות עירונית בראייה חברתית

- השאיפה: לשדרג את תנאי החיים של האוכלוסייה בפרק זמן קצר.

• מטרות:

1. לאפשר לאוכלוסייה הקיימת שרצונה בכך לגור בשכונה המשודרגת.
2. להוסיף יח"ד חדשות ולצופף באופן שלא יפגע בכך.
3. לשמור על איכות חיים טובה בשכונות המתחדשות.
4. ליצור מגוון בגדלי הדירות ובסוגי הדירות.
5. ליצור תמהיל של סוגי בעלות.

- הגישה: הבניינים הישנים = מאגר קיים של דיור זול ודירות קטנות.

- התערבות בבינוי הקיים מחייבת:

1. **הסתכלות עירונית רחבה** על ההשפעה

המצטברת לטווח ארוך הצפויה בכל ההיבטים (חברתי-כלכלי, אדריכלי, פרוגרמטי, וכו').

2. **עריכת סקר חברתי והליך שיתוף ציבור.**

הפתרונות התכנוניים צריכים לתת מענים לצרכים והיכולות של האוכלוסייה הקיימת.

האמצעי: שיתוף פעולה פרטי-ציבורי

המדינה / רשות מקומית יכולות לסייע באמצעים כגון:

✓ ניוד זכויות בניה

✓ תוספת קרקע לפרויקט

✓ **הכנת תכנית המבוססת על צרכי התושבים** הקיימים וכוללת שילוב בין הריסה ובנייה מחדש לבין שימור חלק מהקיים.

✓ במקום שיטת המכרזים על קרקע פנויה המבוססת על מחיר גבוה – **מכרזים שבהם היזמים הזוכים מציעים השקעות בשכונות הוותיקות.**

✓ עידוד הקמת ארגוני דיור ללא מטרות רווח (Housing Associations).

✓ שילוב של התערבות פיזית, כלכלית וחברתית במתחם המיועד להתחדש.

