

קביעת עקרונות למדרוג תוספת זכויות בנייה כתמריץ לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38

המזמין: משרד הבינוי והשיכון

הצגה למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
24.1.2010



ועדת היגוי

משרד הבינוי והשיכון

סופיה אלדור, מנהלת אגף בנוי ותכנון ערים

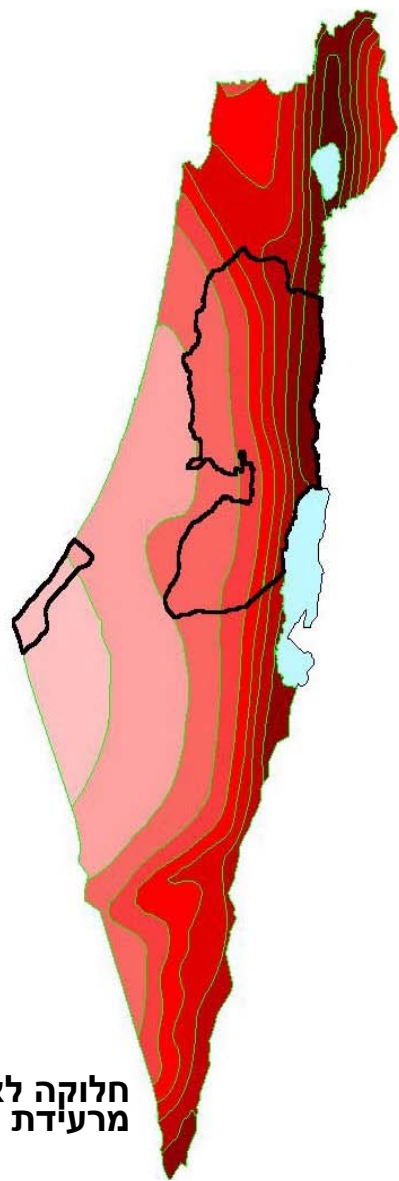
יוסי רזי, סגן מנהלת אגף תכנון והנדסה

איילת קראוס, אגף בנוי ותכנון ערים

משרד הפנים

רונית מזר, מנהלת האגף לתכנון נושאי

זינה פרפליצין, מרכזת תמ"א 38 באגף לתכנון נושאי



חלוקה לאזורי סיכון
מרעידת אדמה

צוות התכנון

סיטילינק השקעות בע"מ

ראש צוות וניהול

קלמן דינס, רות ריכטר

תכנון

שלומית בארי, רינת שלקמן-מור

פז כלכלה והנדסה בע"מ

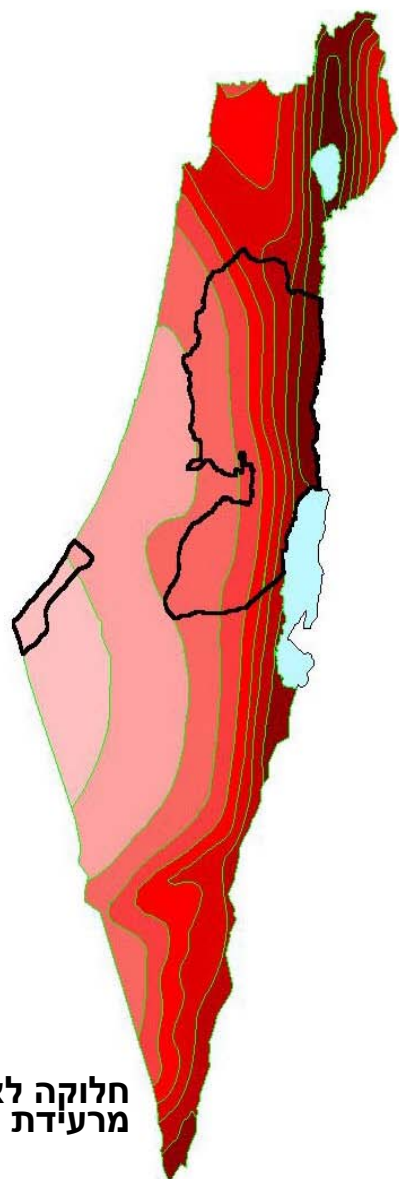
הנדסה ושמאות

דניאלה פז ארז, נתנאל רייכר, אמיר שורש

ברלב-ינון

תנועה ותחבורה

יואל ינון



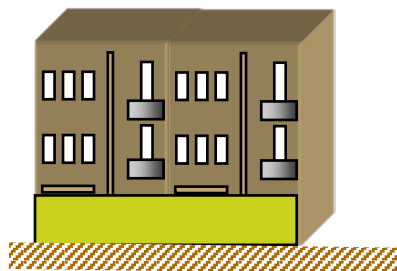
חלוקה לאזורי סיכון
מרעידת אדמה

מטרת העבודה

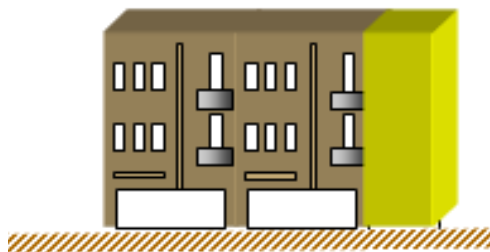
- 1. קביעת תנאי סף וקריטריונים למדרוג תוספת זכויות בנייה כתמריץ לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מתוקף תמ"א 38.**
- 2. הערכת היקף הדירות מכלל המבנים אשר תמ"א 38 על שינוייה חלה עליהם, אשר הינם בעלי סיכוי כלכלי לחיזוק:**
 - מתוקף הזכויות הניתנות בתמ"א 38.
 - מתוקף הזכויות הניתנות בתמ"א 38 ובתוספת זכויות המוצעות בעבודה זו.
 - שאינם בעלי סיכוי כלכלי לחיזוק גם עם תוספת הזכויות.

תמ"א 38

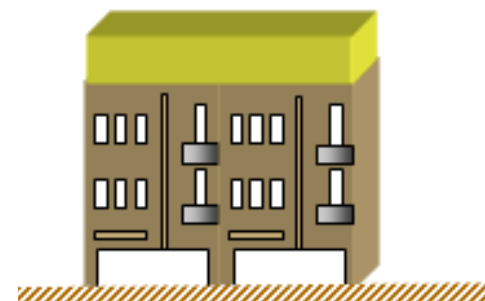
1. תמ"א 38 מאפשרת חיזוק מבנים ישנים לעמידות בפני רעידות אדמה.
2. תמ"א 38 כוללת אמצעים לעידוד ביצוע החיזוק על-ידי תוספות בנייה הרחבת דירות קיימות, תוספת קומה או אגף, סגירת קומת עמודים.
3. התמ"א חלה על מבנים בני 3 קומות ויותר שניתן היתר לבנייתם לפני שנת 1980.



מילוי קומת עמודים מפולשת



תוספת אגף



תוספת קומה

מודל לבחינת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים



מטרת המודל הכלכלי

בחינת הכדאיות הכלכלית של תוספת הזכויות האפשרית מתוקף תמ"א 38 על שינוייה ובתוספת זכויות של עד קומה וחצי נוספת.

באמצעות:

- (1) איתור מחיר מכירה למ"ר המביא לכדאיות כלכלית כפועל יוצא של עלות הבנייה והחיזוק.
- (2) איתור אזורים (ישובים) בהם מתקיימת כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים (על פי מחיר מכירה למ"ר בישוב)
- (3) בחינת ההשפעה של פרמטרים שונים על רווחיות הפרויקטים.

הנחות יסוד למודל הכלכלי

(1) סוג המבנים:

H מבנה (4 קומות, 16 דירות)

מבנה רכבת (3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע בנויה, 3 כניסות, 24 דירות)

(2) גודל אחיד לכל סוג מבנה.

(3) עלות בנייה וחיזוק כוללת לכל סוג מבנה.

(4) תוספת ממ"ד של 15 מ"ר ברוטו לדירות הוותיקות.

(5) במבני H נשמרת קומת העמודים – ללא תוספת דירות גן.

(6) שונות עלויות בניה מרכז / פריפריה - 10%.

תוצאות המודל: איתור נקודת כדאיות כלכלית

מחיר מכירה נדרש למ"ר בניה חדשה בש"ח כולל מע"מ:

2.5 קומות	1.5 קומות	מצב קיים: 1 קומה	
9,500-10,500 ש"ח	11,000-12,500 ש"ח	16,500-18,000 ש"ח	רווח יזמי – 20% רווח
8,000-10,000 ש"ח	10,000-11,000 ש"ח	15,500-17,000 ש"ח	חברות ניהול – 10% רווח
8,000-9,000 ש"ח	9,000-10,500 ש"ח	14,000-15,500 ש"ח	נקודת איזון – ללא רווח

הפעלת המודל

הערכת היקפי דירות לחיזוק על בסיס תוצאות המודל



פז כלכלה והנדסה

citylink סיטי-לינק
Investments Ltd. השקעות בע"מ

מספר יחידות דיור בעלות כדאיות כלכלית לחיזוק על-ידי יזמים פרטיים (20% רווח)

- סה"כ לחיזוק 810,000 יחידות דיור
- בישובים חלשים באזורי סיכון 65,000 יחידות דיור

2.5 קומות	1.5 קומות *	מצב קיים: 1 קומה	
400,000 (130,000 +) ירושלים (כל העיר), פתח תקווה, בת ים	270,000 (175,000 +) תל אביב (כל העיר), רמת גן, גבעתיים, הרצלייה, רמת השרון, רעננה, כפר סבא, הוד השרון, חולון, חיפה (רכס הכרמל)	95,000 תל אביב (מרכז וצפון), ירושלים (שכונות חזקות)	יח"ד לחיזוק כלכלי (ההפרש)
410,000	540,000	715,000	יח"ד שלא ניתנות לחיזוק
133,000	90,000	31,500	תוספת יח"ד חדשות

מספר יחידות דיור בעלות כדאיות כלכלית לחיזוק על-ידי חברות ניהול (10% רווח)

- סה"כ לחיזוק 810,000 יחידות דיור
- בישובים "חלשים" באזורי סיכון 65,000 יחידות דיור

2.5 קומות	1.5 קומות *	מצב קיים: 1 קומה	
430,000 (105,000 +) ירושלים (כל העיר), פתח תקווה, בת ים, ראשון לציון, רחובות	325,000 (230,000 +) תל אביב (כל העיר), רמת גן, גבעתיים, הרצלייה, רמת השרון, רעננה, כפר סבא, הוד השרון, חולון, חיפה (רכס הכרמל), פתח תקווה, בת ים	95,000 תל אביב (מרכז וצפון), ירושלים (שכונות חזקות)	יח"ד לחיזוק כלכלי (ההפרש)
380,000	485,000	715,000	יח"ד שלא ניתנות לחיזוק
143,000	108,000	31,500	תוספת יח"ד חדשות

מסקנות והמלצות עקרוניות



מסקנות העבודה

- **נכון להיום (1 קומה)**, כדאיות תמ"א 38 מצומצמת וכוללת כ-**95,000 יח"ד** בלבד בשכונות במעמד כלכלי-חברתי גבוה בתל-אביב ובירושלים.
- **תוספת חצי קומה** לזכויות התמ"א (סה"כ 1.5 קומות) מרחיבה משמעותית את פוטנציאל יישום התמ"א על-ידי יזמים לכדי **270,000 יח"ד** ומוסיפה כ-**100,000 יח"ד חדשות**.
- **תוספת קומה וחצי** מעבר לתמ"א (סה"כ 2.5 קומות) מרחיבה את פוטנציאל יישום התמ"א לכדי **400,000 יח"ד** במחוז תל-אביב, מחוז מרכז, העיר ירושלים ולשכונות חזקות בחיפה.
- מימוש התמ"א על-ידי **חברות ניהול** תגדיל את אפשרות היישום לכדי **430,000 יח"ד** עבור 2.5 קומות.

המלצה למדרוג זכויות במסגרת תמ"א 38

(1) שינוי מצב הבסיס והטמעת תוספת $1/2$ קומה בתמ"א

(2) מדרוג תוספת זכויות על בסיס כדאיות כלכלית

תוספת זכויות	פרישה מרחבית	הערכת מס' יח"ד לחיזוק
<u>1.5 קומות</u>	מחוז תל-אביב (ללא בת-ים) חלק ממחוז מרכז (רעננה, כפר סבא, הוד השרון)	כ-230,000 יח"ד
<u>2.5 קומות</u>	כל שאר היישובים	כ-600,000 יח"ד, כ-165,000 יח"ד מתוכן בעלות כדאיות כלכלית לחיזוק יזמי

נספחים



מודל לבחינת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים

הנחות בסיס למבני H ורכבת

בניין רכבת (3 קומות, 3 כניסות, 24 דירות)	בניין H (4 קומות, 16 דירות)	
414	316	קונטור - מ"ר ברוטו
15	15	תוספת ממ"ד - מ"ר ברוטו
6	4	מס' דירות בקומה - בכל הכניסות
24	16	סה"כ דירות בבניין
3	4	מס' קומות טיפוסיות
מבונה	מפולשת	קומת קרקע
40	40	מ"ר חדרי יציאה לגג
ללא	ללא	דירות גן

מודל לבחינת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים

עלות חיזוק למ"ר בנייה חדשה (ש)

בניין רכבת		בניין H		
תוספת 2 קומות	תוספת קומה 1	תוספת 2 קומות	תוספת קומה 1	
2,043	2,836	1,906	2,571	עלות החיזוק בשקלול עלות הממ"ד לדירות קיימות
חיזוק ללא ממד:				
1,004	1,203	1,024	1,297	רגישות סייסמית נמוכה
1,138	1,397	1,382	1,834	רגישות סייסמית בינונית
1,378	1,748	1,906	2,697	רגישות סייסמית גבוהה

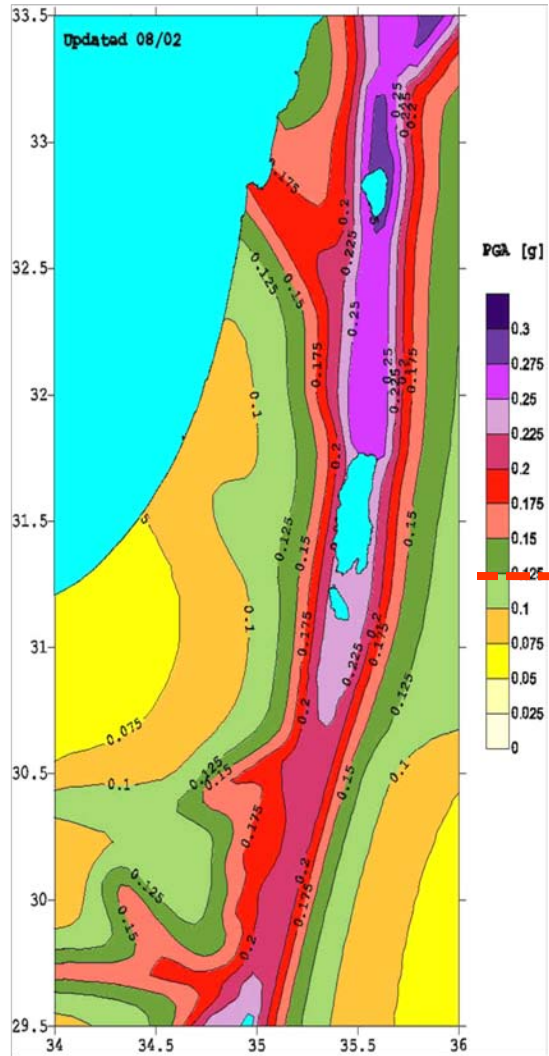
תוספת חצי קומה מעבר לתמ"א 38 על שינוייה

- ברוב הרשויות המקומיות ניתן לבנות חלק מהגג מכוח תכנית מתאר מקומית המחייבת 100% הסכמות ותשלומי מיסים.
- הוספת חצי קומה על הגג בתנאי התמ"א (הסכמות דיירים ומיסוי) במטרה להגדיל משמעותית את מספר המבנים בעלי כדאיות כלכלית לחיזוקם.
- כתוספת לדירות בקומה העליונה ולא כיחידות דיור נפרדות.
- מחליף תכנית גגות מקומית.

יישובים חלשים באזורי סיכון

- **ישובים חלשים** יישובים שהוגדרו על-ידי הלמ"ס באשכולות חברתיים-כלכליים 1-5.
- **אזורי סיכון** אזורים שהוגדרו ברגישות סייסמית גבוהה (מקדם רגישות סייסמית גבוה מ-0.125) לפי תקנות תכנון ובניה (פטור מהיטל השבחה לעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה) התשס"ט 2008.

חלוקה לאזורי סיכון בהתבסס על תקנות תכנון ובניה (פטור מהיטל השבחה לעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה) התשס"ט 2008



חלוקה לאזורי סיכון מרעידת אדמה לפי תקן 413 (2003)

אזור 5
נהריה, עכו, מעלות, כרמיאל,
טירת הכרמל, ערד

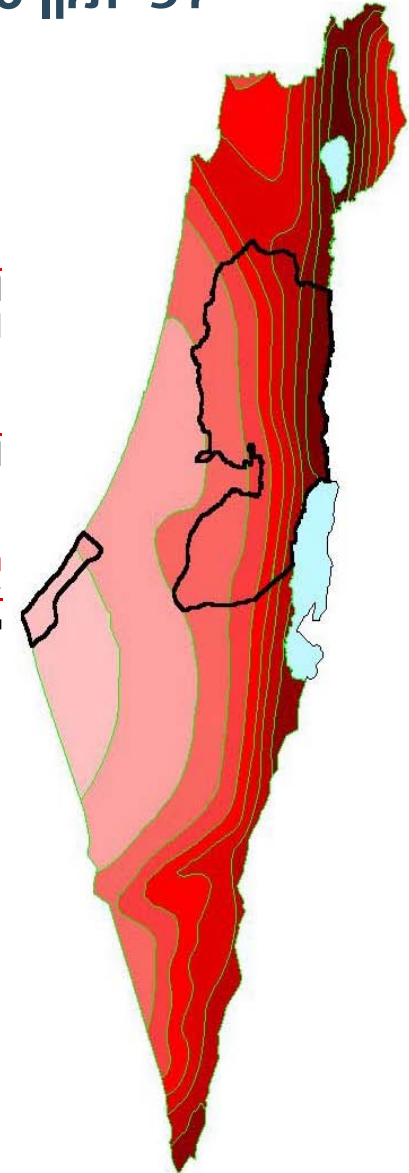
אזור 6
מפרץ חיפה, נשר, יקנעם,
עפולה, נצרת

אזור 7
יישובי הערבה

אזור 8
צפת, בית שאן, אילת

אזור 9
קרית שמונה, טבריה

אזור 10
סובב כנרת: תליקציד,
אלמגור



רכיבים המשפיעים על ישימות התמ"א



רכיבים המשפיעים על ישימות התמ"א

תמריצים כלכליים

חסכון מעלות הפרויקט	הסבר	המלצה לשינוי	
עד 5%		פטור	אגרות והיטלי בנייה
כ-1%	גובה ההיטל אינו גבוה, אך בפועל גורם לטרחה לכל הצדדים ואינו ממלא כל תפקיד חברתי	פטור	היטל השבחה על קומת התמ"א
2%-3%	החלת החקיקה המשלימה לתמ"א על קומת חדרי יציאה לגג (בצורה מדורגת)	פטור	היטל השבחה על חדרי היציאה לגג
עד 5%	תיקון חוק מע"מ	הגדרת מע"מ אפס ולא פטור ממע"מ	מע"מ תשומות
5% מעלות שירותי הבניה		פטור	מס רכישה
	תיקון חוק מע"מ	הנאה ממע"מ במכירת הדירות	מע"מ על שווי המלאי

רכיבים המשפיעים על ישימות התמ"א

חסמים ביורוקרטים

המלצה לשינוי	הסבר	
לאפשר פנייה למפקח לאחר קיום תהליך פרה רולינג ו/או תיאום עם הוועדה מקומית.	הפנייה למפקח מתאפשרת רק לאחר הגשת בקשה להיתר בנייה לוועדה מקומית, קרי לאחר תכנון ותשלום אגרות והיטלים. (הערכה של כ-200,000 ₪ לתכנון ועוד כ-600,000 ₪ אגרות והיטלים)	פנייה למפקח על בתי משותפים באין 100% הסכמה
להסדיר תהליך מתלה ייחודי לתקופת הביניים.	נדרשים שני מהלכים של רישום זכויות: אחד לשלב הביניים ואחד בסיום הפרויקט. התהליך מסורבל, דורש זמן רב ורגיש למצבים פרטיים של הדיירים.	רישום זכויות במצב הביניים
לא לחייב אוטומטית בפרויקטים של תמ"א 38. להתנות באישור קונסטרוקטור והג"א.	50% מהקירות של ממ"דים בקומה החדשה ירדו עד לקרקע - מבטל חניות פוטנציאליות וקיימות, ויכול לפגוע בדירות תחתונות (סגירת חלונות).	דרישת הג"א

חסמים רישום זכויות במצב הביניים

הכרחי לקבלת מימון/הבטחת תקבולי רוכשים

חודשים



עריכת תשריט מדידה – מצב קיים

סימון יחידה ניתנת להפרדה אליה יוצמדו הזכויות על הגג
חדר עגלות/אופניים/אשפה...

עריכת בקשה לתיקון צו בית משותף שבו יופחת מכל דייר
החלק היחסי ברכוש המשותף שנגרע

עריכת תקנון בית משותף חדש לפיו בעלי היחידה החדשה
הם בעלי הזכויות ל התמ"א והגג

פניה לכל הבנקים למשכנתאות של הדיירים הקיימים
לקבלת הסכמה להחרגת הגג מהרכוש המשותף

רישום בטאבו
כל עיקול שיוטל בשלב זה יעכב התהליך עד להסרתו!