

תמ"א 3/38 הנוסח המשולב טיוטה סופית אחרי פרסום

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים

קיימים בפני רעידות אדמה

הוראות התכנית

התכנית המובאת להלן אינה תמ"א/38 הסטטוטורית. התכנית הינה שילוב של הוראות תמ"א/38,

תמ"א/38, 1, תמ"א/38 ו-2 ותמ"א/38 שטרם אושרה.

הנוסח המשפטי המחייב הוא כפי שאושרה תמ"א/38 על שינוייה ע"י

ממשלת ישראל. את השינויים ניתן למצוא באתר האינטרנט של משרד הפנים.

תוכן העניינים

פרק א: כללי

1. שם התכנית

2. מטרת התכנית

3. תחום התכנית

4. תחולת התכנית

5. מסמכי התכנית

6. יחס לתכניות אחרות

7. הגדרות ופרשנות

פרק ב: הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק

8. בחינת הצורך בחיזוק

9. קביעת החיזוק

10. חיזוק בלבד

11. תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים

12. תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן

13. חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות
14. תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים
15. מרווחים בין מבנים
16. מעלית
17. חניה
18. עיצוב המבנה ושיפוצו
19. מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי
20. זכויות בניה לחיזוק בלבד

פרק ג: שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו

21. שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר לתוספות בניה
22. שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר
23. אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב תכנון מקומי
24. תכנית מפורטת לחיזוק מבנים

פרק ד: תנאים להיתר בניה

25. תנאים להגשת תכניות להיתר
26. השלכות מחוץ לתחומי המגרש
27. יידוע הציבור

פרק ה: מעקב ועדכון התכנית

28. דיווח ועדכון
29. תוקף התכנית

נספח מס 1: הדגמת פתרונות חיזוק לדגמים אופייניים של מבנים.

נספח מס 2: רשימת הרשויות המקומיות שבהן תותר תוספת של עד קומה אחת (בהתאם לפסקאות 11.1.2 (א), 11.1.4 (ב), 11.2 (ד) בהוראות התכנית)

נספח מס 3: תנאי סף הנדסיים ונוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה

פרק א: כללי

שם התכנית 1:

1. תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 "להלן התכנית", "תכנית זו" או "התמ"א"

מטרות התכנית 2:

2.1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

2.2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.

2.3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה

באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

2.4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

2.5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

2.6. לקבוע הנחיות בנוגע להיבטים ההנדסיים של תוספת בניה על גבי מבנים קיימים.

תחום התכנית 3: התכנית תחול על כל שטח המדינה.

תחולת התכנית:

4.1 תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם

קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי

ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11-14

התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

4.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.1 – הוראות תכנית זו, ובכלל זה ההוראות לענין תוספת זכויות הבניה יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא כאמור בסעיפים 11-14 היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס

כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.05.2005.

מסמכי התכנית 5:

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

5.1 הוראות התכנית הכוללות 11 עמודים.

5.2 נספח מס' 1: נספח מנחה ובו תרשימים המדגימים אפשרויות לתוספות בניה בטיפוסים שונים של מבנים קיימים לצורך חיזוקם, המשמשים להדגמה בלבד.

5.3 נספח מס' 2: נספח מחייב ובו רשימת הרשויות המקומיות שבהן תותר תוספת של עד קומה אחת לפי פסקאות 11.1.2 (א), 11.1.4 (ב), 11.2 (ד).

5.4 נספח מס' 3: נספח מחייב ובו תנאי סף הנדסיים ונוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

יחס לתכניות אחרות:

סעיף 6

- 6.1 תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.
- 6.2 הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם (פינוי- בינוי) עדיפות על הוראות תכנית זו.
- 6.3 תכניות המאפשרות הוספת בניה על בנין הבנוי בפועל, יכללו הוראה המתנה את מתן ההיתר לתוספות הבניה – בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן .
- 6.4 ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו שינוי מס 2 מחדש מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות.
- 6.5 תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תכנית שינוי מס 2, זו, העומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות, תהיינה טעונות אישור הועדה המחוזית הנוגעת בדבר.
- 6.6 תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק 1 לחוק .

הגדרות ופרשנות 7:

- 7.1 בתכנית זו:
- " החוק" חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- חיזוק- תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות התקן.
- "חישובים סטטיים" – כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל- 1970.
- "מבנה לשימור" מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.
- "מהנדס" מי שהוסמך על פי דין לקבוע עמידות מבנה קיים בפני רעידות אדמה ואת החיזוק הנדרש.
- "מהנדס הועדה המקומית" לרבות מי שהוסמך על ידו.
- "מקלט", מרחב מוגן דירתי " כהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן 1990 –.
- "רשות מוסמכת" כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית, התש"א 1951
- "תכנית מפורטת" לרבות תכנית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
- "תקן" תקן ישראלי ת"י 413 – תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה.
- "תקנות התכנון והבניה" תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות,) התש"ל . 1970
- 7.2 כל מונח שלא פורש בסעיף קטן 7.1 יהיה כמשמעותו בחוק ובתקנות שמכוחו.

פרק ב – הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק

בחינת הצורך בחיזוק, קביעת החיזוק.

- 8 לא יותר חיזוק מבנה קיים על פי תכנית זו אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.
- 9 קבע המהנדס כי יש צורך לחזק את המבנה, יגיש למהנדס הועדה המקומית את כל המסמכים המפורטים בנספח מס' 3, לרבות דין וחשבון שבו יפרט את המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה ואת שיטת החיזוק המוצעת, הערוכים בהתאם למפורט בנספח.

9א תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לפי סעיפים 14-11 הוא שהתקיימו תנאי הסף ההנדסיים הקבועים בנספח מס 3 ביחס למבנה קיים ותוספת בניה המוצעת בבקשה להיתר .

חיזוק בלבד :

10. ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה בתנאים הבאים:

10.1. על אף האמור בכל תכנית, תותר חריגה מגובה ומקווי הבנין המותרים על פי התכנית החלה על המבנה, ובלבד שהחריגה הנחוצה לחיזוקו לא תחרוג מהדרוש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר.

10.2. רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים :

11. על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית כמפורט בנספח מס' 3, להיתר תוספות, בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיף 21 ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחזק.

11.1. תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על גג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף)

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת היחידות הדיור הקיימות מבנה והכל בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

11.1.1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים:

א. גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.

ב. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת היחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 ה, (יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951-.

ד. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה, דרך גישה למקלט וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר.

ה. סגירה ומילוי הקומה המפולשת על פי האמור בפסקאות (א) – (ד) יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

11.1.2. הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים הבאים:

א. במבנה המצוי באחת מהרשויות המקומיות המפורטות בנספח מס' 2, תותר תוספת של קומה אחת בלבד לפי סעיף זה.

ב. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ג. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

ה. הקמת קומה או קומות נוספות על פי האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

11.1.3. הקמת קומה חלקית על גג בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על גג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש רק לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, ולא לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק. ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

ה. על אף האמור בפסקה (א), (וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות ולא כאמור בפסקה (א).

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה (ה), בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

11.1.4. הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.

ב. בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (להלן: הקמת אגף נוסף) השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף, וברשות מקומית המפורטת בנספח מס' 2, עד קומה טיפוסית אחת. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ג. שטחו של אגף נוסף לפי סעיף זה בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ד. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד. אולם ניתן יהיה לחרוג מכלל זה, אם קבע מהנדס הועדה המקומית, כי השינוי במספר הקומות של האגף הנוסף דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

ה. בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה. על אף האמור, היה שטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר הרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ו. כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

11.2. סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות סעיפים קטנים 11.1.1 עד 11.1.4 שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

א. שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת כאמור בסעיף קטן 11.1.1.

ב. שטח לצורך הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כאמור בפסקה 11.1.4 (ה).

ג. שטח לצורך הקמת קומה חלקית על גג כאמור בסעיף קטן 11.1.3.

ד. שטח של עד שתי קומות באחת מאלה: תוספת קומות עליונות כאמור בסעיף קטן 11.1.2 או הקמת אגף נוסף כאמור בפסקה 11.1.4 (ב) או שילוב ביניהן, ובלבד שאם נעשה שילוב של שתי הדרכים כאמור, לא יעלה כלל השטח הנוסף כאמור בפסקה זו על שתי קומות; על אף האמור בפסקה זו, ברשויות מקומיות המפורטות בנספח מס' 2, השטח האמור יהיה עד קומה טיפוסית אחת.

תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן :

12. על בניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), הנמצאים במרחבי תכנון מקומיים בתחום שהתקן חל, לא יחולו הוראות סעיף 11 לעיל. בסעיף זה קומה מפולשת תבוא במניין הקומות. אולם, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית כמפורט בנספח מס' 3 להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד, ושאינן עימה תוספת יחידות דיור, לשם חיזוק מפני רעידות אדמה, באחת משתי האפשרויות הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בניה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר; בבניין בו שטח קומת העמודים המפולשת שנסגר לצורך החיזוק קטן מ 25 מ"ר ניתן יהיה להוסיף תוספת בניה בגודל ההפרש בין שטח קומת העמודים לבין 25 מ"ר. לא תותר חריגה מגובה המותר על פי תכנית החלה על המבנה אלא אם נדרשת חריגה לצרכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין, שאין בה תוספת שטחי בניה.

13. א. חלה תכנית מפורטת או תכניות מפורטות על מבנה הבנוי בפועל ונתרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

ב. ניתן היתר בניה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"א.

ג. היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכניות מפורטות כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף קטן 11.2 ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

ד. נותרו זכויות בניה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג).

תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים :

14. על אף האמור בכל תכנית אחרת, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר במבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים תוספת בניה של קומה אחת בתנאים המפורטים בסעיף קטן 11.1.2 או תוספת אגף בתנאים המפורטים בפסקאות 11.1.4 (ב) ו- (ד) בהתאמות נדרשות, בשטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים ובלבד שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת.

הריסת מבנה והקמתו מחדש :

14 א. הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו-9, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בהתאם לאמור בסעיפים 11-14 ועל פי תכניות מפורטות שחלות במקום, כאמור בסעיף 13 ולמעט הקלות שאושרו לבניין שמייעד להריסה אם התקיימו תנאים אלה:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

א 1. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות כאמור בסעיף 13 יחולו הוראותיו.

א 2. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש, למען הסר ספק הוראות פסקה 11.1.4 (א) לתכנית העיקרית לענין התרת חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת התכניות והמסמכים הבאים:

(1) תכניות לעיצוב המבנה תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורטת שחלה במקום.

(2) תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו.

ה. עמידה בדרישות סעיפים 26-27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים.

ו. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

מרווחים בין מבנים :

15. על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחר, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

16. נוסף על האמור בסעיפים, 11, 13, 14 בדבר סוגי תוספות בנייה המותרות, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. תותר הקמת מעלית בתנאים אלה גם אם אין חובת התקנת מעלית על פי החוק. על אף האמור לעיל, אם בתכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית תותר התקנתה על פי התכנית. המפורטת בלבד ולא על פי תכנית זו.

חניה :

17. תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיפים 14-11 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

עיצוב המבנה ושיפוצו :

18.1 תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.

תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחידוש גדרות או הסרתם לפי הצורך.

18.2 אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הועדה המקומית אחרת. אם אין בתכנית המפורטת החלה על המבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, הקמת קומה נוספת, באופן שתתאים לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו-13 לתכנית זו.

מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי:

19.1. לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק.

19.2. ועדה מקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה, על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים. זכויות בניה לחיזוק בלבד :

מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק :

20. זכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

20 א. על אף האמור בסעיף 20 מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש, שלא על מבנה שבנוי בפועל, אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם מפני רעידות אדמה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הוגש למהנדס הועדה המקומית דו"ח בהתאם להוראות סעיפים 8-9 בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה או המבנים המיועדים בתכנית לחיזוק (להלן: המבנים לחיזוק) והצורך בחיזוק.

ב. הונחה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית/כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק והעבודות נלוות במבנים לחיזוק, וחוות דעת שמאית/כלכלית המעריכה את שווי תוספות הבניה בניכוי עלות ביצוע החיזוק ועבודות נלוות.

ג. חוות הדעת כאמור בפסקה (ב) תבחן ע"י היועץ שמאי מקרקעין של מוסד התכנון המפקיד את התכנית בטרם דיון בתכנית לקראת הפקדתה.

ד. לא תותר תוספת הזכויות אם היא אינה תואמת את היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית החלה על המגרש שבו נוספו הזכויות.

ה. בהוראות התכנית יקבע כי מתן היתר בניה במגרש שבו נוספו הזכויות יותנה במתן תעודת גמר טופס מס' 4 לגבי ביצוע של עבודות החיזוק ועבודות נלוות לפי התכנית במבנים לחיזוק.

ו. התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק, לצורך חיזוקם ועבודות נלוות.

ז. תחום התכנית לא יחרוג מתחום רשות מקומית אחת.

ח. תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה שבמהלכה יבוצעו עבודות החיזוק ועבודות נלוות. בהוראות התכנית יקבע כי אם לא הושלמו עבודות במבנים לחיזוק בתוך תקופה זו, תבטל התכנית.

פרק ג : שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר לתוספות בניה :

21. ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

21.1. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מ.1.

21.2. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17 ו 18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת.

21.3. אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ- 300 מטר מקו החוף, שינוי מס 2 תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית.

שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר :

22. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים:

23. שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

23א. א. אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 שינוי מס 3 על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

ב. קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12 ו-14 בתמ"א, על פי העניין, במועד, כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב התכנון המקומי :

24. מקום בו התקיימו תנאים על פי סעיף 23 לעיל וטרם אושרה תכנית זו בתחום חלקים ממרחב התכנון המקומי לפיו, תהא הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה בדבר הכנתה של תכנית לפי סעיף 77 לחוק וזאת מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, אולם ההחלטה לא תיכנס לתוקף אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

24.1. החלטת הועדה תתייחס לתחומים מוגדרים והיא תלווה בהנמקה לאי-תחולת הוראות התכנית בשטחים אלה.

24.2. כוונת הועדה להחליט ונימוקה יפורסמו בדרך שבה מתפרסמת הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת, למעט פרסום ברשומות, ותינתן הזדמנות לכל מי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות להחלטה במועד שתקבע הועדה, ובלבד שלא יפחת מ- 30 ימים.

24.3. הועדה המקומית שמעה את המתנגדים להחלטה, והודיעה למתנגדים את החלטתה; הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה המקומית לפי סעיף זה, רשאי לערור לועדת הערר ויחולו וזאת בהתאם להוראות סעיף 78 (ב) לחוק.

24.4. לאחר שמיעת התנגדויות והחלטה בהן, כאמור בפסקה 24.3 פורסמה הודעה בדרך האמורה בפסקה 24.2.

24.5. תוקפה של החלטה לפי סעיף זה יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 78 לחוק.

24.6. במקום בו לא אושרה תכנית כאמור בסעיף 23 או שלא נתקבלה החלטה כאמור בסעיף זה, יחייבו הוראות תכנית זו.

פרק ד : תנאים להיתר בניה

תנאים להגשת תכניות להיתר

25. תנאי להיתר לתוספת בניה על פי תכנית זו, בנוסף לאמור בסעיפים 9 ו-9 (א) ובנוסף לכל מסמך הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה, יהא הגשת התכניות והמסמכים הבאים:

25.1. תכניות לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע.

25.2. תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה במגרש (אם קיימים או מתוכננים), התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכד.

25.3. לא ינתן היתר לביצוע עבודות בניה וחיזוק על פי תכנית זו, אלא לאחר שהונחה דעתו של מהנדס הועדה כי מולאו הוראות נוהל שמפורט בנספח מס 3 במלואן והוגשו ונבדקו על ידו כל המסמכים הנדרשים ולאחר שנמצא כי הבנייה במצבה הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בדרישות התקן.

25.4. אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת.

השלכות מחוץ לתחומי המגרש :

26. במקום שיש לתוספות הבניה לרבות לתוספת יחידות דיור, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאי מהנדס הועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שימשו כבסיס להחלטתו בכל מקרה שנדרשת חוות דעתו, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, למצאי שטחים ציבוריים פתוחים לנפש.

27. לא יותרו תוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, ו-16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

27 א. הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי בניין לפי תקנות התכנון והבנייה סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002, יחשב ידוע לפי סעיף זה גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין כאמור.

פרק ה: מעקב ועדכון התכנית

דיווח ועדכון :

28.1. מוסד תכנון שהוציא היתרים על פי תכנית זו, ידווח בתחילת כל שנה למתכנן המחוז על מספר ההיתרים שניתנו בשנה שקדמה למועד הדיווח, בהתאם לכללים שיפרסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים בעניין.

בתום חמש שנים מיום אישור תכנית זו, יעבירו מתכנני המחוזות למינהל התכנון שבמשרד הפנים דו"ח מרוכז על היתרי הבניה שניתנו בתחום כל אחד ממרחבי התכנון המקומיים שבמחוזם. הדו"ח יכלול בין השאר:

א. התייחסות למספר הבקשות שהוגשו, מספר הבקשות שאושרו ומספר ההיתרים שבוצעו בפועל.

ב. מספר יחידות הדיור שחוזקו, מספר יחידות הדיור שהורחבו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו.

28.2. מוסד תכנון שאישר תכנית על פי האמור בסעיף 23 ידווח על כך למינהל התכנון שבמשרד הפנים.

28.3. לקראת תום חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו, יגיש מינהל התכנון למועצה הארצית דו"ח מרוכז שבו יכללו הנתונים שהתקבלו על פי סעיפים קטנים 28.1 ו-28.2 המועצה הארצית תבחן, בין השאר, לאור הנתונים שהוגשו לה, את הצורך לערוך שינויים בתכנית זו.

28.4. המועצה הארצית רשאית לעדכן ולשנות את המפורט בנספח שינוי מס' 3- ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו. הודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.

תוקף התכנית :

29. תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם, ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים. בעת הארכת התכנית המועצה הארצית רשאית, לאחר שהתייעצה עם הועדות המחוזיות, להוסיף או להסיר רשויות מקומיות בנספח מס' 2 ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו. הודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים.