

חוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 1/38 א'

הוראות התכנית

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
תכנית מתאר ארצית מאושרת	
ע"י הממשלה לפי החלטתה מסי 1953	
מיום 27 במשט (27.7.67) (נ"ל)	
יחידת משרד הפנים	
מזכיר הממשלה	שר הפנים
תאריך: 27.7.67	30.7.67

מאי 2007

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
קיימים בפני רעידות אדמה**תמ"א 38 שינוי מס' 1א'**

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | שם התכנית | תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 שינוי מס' 1א' (להלן "התכנית" או "תכנית זו"), המהווה שינוי לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 (להלן "התכנית העיקרית"). |
| 2. | מטרת התכנית | לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה; הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר. |
| 3. | פרשנות | בתכנית זו תהא לכל מונח המשמעות שיש לו בתכנית העיקרית. |
| 4. | שינוי סעיף 4 תחולת התכנית | סעיף 4 ימחק ובמקומו יבוא:
"4. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם 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." |
| 5. | שינוי סעיף 6.3 יחס לתכניות אחרות | סעיף 6.3 ימחק ובמקומו יבוא:
"6.3 תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יכללו הוראה המתנה את מתן ההיתר לתוספות הבניה - בחיזוק אותם מבנים על פי הוראות תכנית זו." |

שינוי לסעיף 11.1.1.

תוספת בניה לצורך

חיזוק מבני מגורים

6.

לסעיף 11.1.1 להוראות התכנית יתווסף:

"(ד) סגירה ומילוי הקומה המפולשת על פי האמור בסעיפים קטנים (א) - (ג) יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין."

שינוי לסעיף 13

חיזוק במסגרת ניצול

זכויות מאושרות

7.

במקום סעיפים 13.3 ו-13.4 יבוא:

" 13.3 במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה על פי האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1, ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.

13.4 במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו."

שינוי לסעיף 18.2

עיצוב המבנה ושיפוצו

8.

לסעיף 18.2 יתווסף:

"אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו-13 לתכנית זו."

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון
אגף תוכניות מתאר ארציות

כ"ב אייר תשס"ז
10 מאי 2007
תכ 2007-7986

דברי הסבר לממשלה לשינוי מס' 1 (א) לתמ"א 38.

תמ"א 38 העניקה זכויות בניה למבנים קיימים ע"י תוספת יחידות דיור (הוספת אגפים או קומות) וע"י הרחבת יחידות דיור (הרחבה של דירות קיימות).

במשך השנים, וטרם אישורה של תמ"א 38, אושרו למבנים קיימים תכניות ובהן זכויות המאפשרות תוספת קומות, הרחבות דיור (הרחבה של דירות קיימות) וכו'. בגרסת תמ"א 38, כפי שאושרה, לא הייתה בהירות מספיקה באשר ליחס שבין זכויות הבניה המוענקות ע"י תמ"א 38 לבין זכויות הבניה שבתכניות מפורטות קודמות כאמור.

סעיף 13.3 מבהיר שאם חלה על המבנה תכנית מפורטת להרחבת דיור (הרחבות של דירות קיימות) לא תותר הרחבה נוספת על פי תמ"א 38. באשר לגודל ההרחבה, התכנית המפורטת גוברת ואין להוסיף עליה, זאת, גם אם תמ"א 38 אפשרה הרחבות נדיבות יותר. הרחבה נוספת תחייב את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמא 38 לא תמנע זאת, כמובן.

סעיף 13.4 מתייחס למקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות. גם כאן לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על ידי הרחבות דיור (הרחבת דירות קיימות) ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמא 38 לא תמנע זאת.

יחסים אלה בין תמ"א 38 לבין תכניות מפורטות נקבעו על מנת להעדיף תכניות מפורטות שאושרו לאזורים ומבנים ספציפיים ולמנוע פגיעה גורפת ברקמות בנויות שלמות באמצעות תמ"א כוללת שאיננה רגישה למצבים ספציפיים.

להלן סעיפים נוספים שתוקנו בתכנית בעקבות קבלת הערות הוועדות המחוזיות על ידי הוולנת"ע והמועצה הארצית:

- בסעיף 4 - תכולת התכנית – הבהרה שהמבנים להם ניתנת תוספת של זכויות בנייה על פי התמ"א הם מבנים שהחיתר לבנייתם ניתן לפני 1.1.1980 ולא רק מבנים שנבנו לפני מועד זה.
- בסעיף 6.3 – יחס לתכניות אחרות – הבהרה כי האופן בו התכנית תתייחס לחובת חיזוק המבנה לצורך הוספת בנייה יהיה באמצעות קביעה כי חובה זו תהיה תנאי למתן החיתר בנייה.
- 11.1.1 ד' – תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים – מטרתה לאפשר שימושים מגוונים בשטח שיווצר כתוצאה מסגירת קומת העמודים, בין היתר להרחבת יחידות הדיור בקומה הראשונה ושימושים שאינם למגורים, ככל שהם תואמים את התכנית שחלה במקום.
- בסעיף 18.2 – עיצוב המבנה ושיפוצו – תוספת שמטרתה להבהיר שסמכויות שניתנו בסעיף זה מוגבלות לנושא עיצוב המבנה ושיפוצו ואינן פוגעות בזכויות הבנייה שניתנו בתמ"א.

בנוסף, בדיוני המועצה התקבלה החלטה להבהיר בדברי ההסבר גם את האופן אשר בו ניתן לשלב בין זכויות הבניה, כפי שניתנו על פי סעיף 11 בתמ"א. התרשימים הבאים מסבירים את האופן בו ניתן לעשות זאת.

הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבאות:

אחת מ"צ אפשרויות להוספת יחיד (חדשות)

הוספת יחיד הוספת קומה הוספת אגף

הרחבת יחידות דיור בשטח של עד 25מר' ליחידה.

הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

הרחבת יחידות הדיור הקיימות של עד 25 מ"ר ליחידת דיור כגלי מ"ר

שילוב של הרחבת יחידות ותוספת דירות

שילוב של תוספת יחיד והרחבת יחיד

הרחבת יחיד קומה
עמודים מפלגות
הרחבת יחיד

תוספת קומה
הרחבת יחיד

תוספת אגף
הרחבת יחיד

אפשרי שילוב של הרחבת יחיד (קיימות) עם אחת מהאפשרויות להוספת יחיד (חדשות)