

חוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

**תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
קיימים בפני רעידות אדמה**

תמ"א 38

הוראות התכנית

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38

תוכן העניינים

עמוד	פרק א'	כללי
3	1.	שם התכנית
3	2.	מטרות התכנית
3	3.	תחום התכנית
3	4.	תחולת התכנית
3	5.	מסמכי התכנית
3	6.	יחס לתכניות אחרות
4	7.	הגדרות ופרשנות
4	פרק ב'	הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק
4	8.	בחינת הצורך בחיזוק
5	9.	קביעת החיזוק
5	10.	חיזוק בלבד
5	11.	תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים
7	12.	תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן
7	13.	חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות
7	14.	תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים
8	15.	מרווחים בין מבנים
8	16.	מעלית
8	17.	חניה
8	18.	עיצוב המבנה ושיפוצו
9	19.	מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי
9	20.	זכויות בניה לחיזוק בלבד
9	פרק ג'	שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו
9	21.	שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר לתוספות בניה
9	22.	שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר
9	23.	אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב תכנון מקומי
9	24.	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים
10	פרק ד'	תנאים להיתר בניה
10	25.	תנאים להגשת תכניות להיתר
10	26.	השלכות מחוץ לתחומי המגרש
10	27.	יידוע הציבור
10	פרק ה'	מעקב ועדכון התכנית
10	28.	דיווח ועדכון
11	29.	תוקף התכנית

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38

	כללי	פרק א': שם התכנית
תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38" (להלן "התכנית" או "תכנית זו").	1	
2.1 לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.	2	מטרות התכנית
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 יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.		
ב קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותר בגין חיזוק המבנים.		
2.4 לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.		שינוי מס' 2
התכנית תחול על כל שטח המדינה.	3	תחום התכנית
4.1 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.	4	תחולת התכנית שינוי מס' 1
התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.		
4.2 תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר 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 קודם כניסתה לתוקף של תכנית זו.	4.2	שינוי מס' 2
תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:	5	מסמכי התכנית
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.		
6.1 תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.	6	יחס לתכניות אחרות

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 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 מס' 1
6.4	ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות.	שינוי מס' 2
6.5	תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות, תהיינה טעונות אישור הועדה המחוזית הנוגעת בדבר.	שינוי מס' 2
6.6	תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה.	
7.1	7	הגדרות ופרשנות
	בתכנית זו:	
	"החוק"	
	"חדר מחוזק"	
	"חיזוק"	
	"חישובים סטטיים"	
	"מבנה לשימור"	
	"מהנדס"	
	"מהנדס הועדה המקומית"	
	"מרחב מוגן"	
	"מרחב מוגן דירתי" ו"מרחב מוגן קומתי", כהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן - 1990.	
	לרבות תכנית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.	"תכנית מפורטת"
	תקן ישראלי ת"י 413 - תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה.	"תקן"
	תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.	"תקנות התכנון והבניה"

הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד 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.	פרק ב' בחינת הצורך בחיזוק
---	---	----------------------------------

קבע המהנדס כי יש צורך לחזק את המבנה, יגיש למהנדס הועדה המקומית דין וחשבון שבו יפרט את המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה ואת שיטת החיזוק המוצעת.	9	קביעת החיזוק
ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה בתנאים הבאים :	10	חיזוק בלבד
10.1 על אף האמור בכל תכנית, תותר חריגה מגובה ומקווי הבנין המותרים על פי התכנית החלה על המבנה, ובלבד שהחריגה הנחוצה לחיזוק לא תחרוג מהדרוש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר. (הדגמה בנספח מס' 1)		
10.2 רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.		
על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיף 21, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק.	11	תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים
11.1 תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות ואולם לעניין סגירה ומילוי של קומה מפולשת יחול גם האמור בסעיף 11.1.4 (ב) :		שינוי מס' 2
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 התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק.		
ג התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר.		
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 מס' 1
(הדגמה בנספח מס' 1)		
11.1.2 הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים הבאים :		
א הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.		
ב התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק על פי דין.		
ג תכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.		
ד הקמת קומה נוספת על פי האמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.		
(הדגמה בנספח מס' 1)		
11.1.3 הקמת אגף נוסף למבנה 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' לצד ו- 3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו בנין קדמי. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.

ב השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

ג 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.

ד התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק.

(הדגמה בנספח מס' 1)

11.1.4 א הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של

מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

ב הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר בבנין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה כאמור בסעיף 11.1.1 ביחד עם תוספת זכויות בניה לפי סעיפים 11.1.2 או 11.1.3.

11.2 תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

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

ב תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.

ג תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

ד ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

(הדגמה בנספח מס' 1)

11.3 ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות

דיור במבנה כמפורט בסעיף 11.1, ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כמפורט בסעיף 11.2.

11.3.1 במקרה של שילוב כאמור בסעיף 11.3:

א קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי

11.2 אלה שנקבעו להרחבת דיור על פי סעיף 11.2

(א).

ב שטחה של הקומה המפולשת כאמור בסעיף 11.1.1 יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2.

ג שטחה של הקומה הנוספת כאמור בסעיף

11.1.2 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של

המבנה הקיים, בתוספת השטח הנוסף

המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות

כאמור בסעיף 11.2.

ד שטחו של האגף הנוסף כאמור בסעיף 11.1.3

שינוי מס' 2

שינוי מס' 2

יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה ,
 בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת
 יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2.
 ה על תוספת זכויות בניה כאמור בסעיף 11.1.4
 (ב) יחולו הוראות סעיפים קטנים ב-ד."

<p>על בניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הנמצאים במרחבי תכנון מקומיים בתחום שהתקן חל, לא יחולו הוראות סעיף 11 לעיל.</p> <p>אולם, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד, ושאינן עימה תוספת יחידות דיור, לשם חיזוק מפני רעידות אדמה, באחת משתי האפשרויות הבאות:</p> <p>סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בניה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר; ובניין 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.</p> <p>לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין, שאין בה תוספת שטחי בניה.</p> <p>הכללים האמורים בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002, לעניין חריגה מקווי בנין יחולו על הרחבות שיותר לפי סעיף זה, מבלי שיידרש הליך של הקלה מהיתר או מתכנית.</p>	<p>12</p>	<p>תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן</p>
<p>13.1 תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכנית מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות (להלן: התכנית המפורטת), הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה, יתבצעו על פי הוראות התכנית המפורטות המאפשרות החלות על המבנה, בכפוף לאמור בתכנית זו, בכל הנוגע לחיזוק המבנה.</p>	<p>13</p>	<p>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</p>
<p>13.2 על אף האמור בפסקה 13.1 תותר תוספת בניה ליחידת דיור על פי התכנית המפורטת, ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור האמורה מפני רעידות אדמה, ולא יהיה בה כדי למנוע חיזוק ליחידות דיור אחרות במבנה.</p>	<p>13.2</p>	<p>שינוי מס' 1</p>
<p>13.3 במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת יחידות דיור על פי האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1, ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכנית מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.</p>	<p>13.3</p>	<p>שינוי מס' 1</p>
<p>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 בתכנית מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.</p>	<p>13.4</p>	<p>שינוי מס' 2</p>
<p>13.5 על אף האמור בסעיפים 13.1 ו- 13.2 שוכנעה ועדה מחוזית כי בנסיבות העניין אין זה מן הצדק לחייב בעל הזכות במקרקעין לחזק את הבניין כתנאי לביצוע הרחבת הדיור, רשאית היא לפטור אותו מחובה זו, ובלבד שהשתכנעה כי אין בתוספת הבניה כדי למנוע בעתיד את חיזוק יחידות הדיור הקיימות במבנה.</p>	<p>13.5</p>	<p>שינוי מס' 2</p>
<p>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 בפסקה 11.1.2 או תוספת אגף בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.3 ובלבד שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת.</p>	<p>14</p>	<p>תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים</p>
<p>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</p>	<p>14א</p>	<p>שינוי מס' 2</p>

מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14, ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 אם התקיימו תנאים אלה:

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

ב קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש. למען הסר ספק, הוראות סעיפים 11.1.3 (א), 11.2 (א) ו-11.3 לתכנית העיקרית לענין התרת חריגה של קווי הבנין 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.

על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

נוסף על האמור בסעיפים 11, 13 - 14 בדבר סוגי תוספות הבניה 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.

תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11 - 14 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 להיתר 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.

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

מרווחים בין מבנים

15

מעלית

16

חניה

17

עיצוב המבנה ושיפוצו

18

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.

שינוי מס' 1

19.1 19 **מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי**
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.**

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.**

זכויות בניה לחיזוק בלבד

שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

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

פרק ג': שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר לתוספות בניה

21.1 **אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 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, תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית.**

שינוי מס' 2

22 **אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.**

שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר

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:**

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים

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.

24 **מקום בו התקיימו תנאים על פי סעיף 23 לעיל וטרם אושרה תכנית 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**

אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב התכנון המקומי

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.

תנאים להיתר בניה

- 25 תנאי להיתר לתוספת בניה על פי תכנית זו, בנוסף לאמור בסעיף 9 ובנוסף לכל מסמך הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה, היא 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'.
- 26 במקום שיש לתוספות הבניה לרבות לתוספת יחידות דיור, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאי מהנדס הועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שישמשו 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, לשמירה על שטחים ציבוריים פתוחים.
- 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 הערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

פרק ד':

תנאים להגשת תכניות להיתר

השלכות מחוץ לתחומי המגרש

יידוע הציבור

מעקב ועדכון התכנית

- 28.1 28 מוסד תכנון שהוציא היתרים על פי תכנית זו, ידווח בתחילת כל שנה למתכנן המחוז על מספר ההיתרים שניתנו בשנה שקדמה למועד הדיווח.

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.

פרק ה':

דיווח ועדכון

- 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 ייכללו 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.
- 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.

תוקף התכנית