



משרד הפנים
מינהל התכנון
אגף תכניות מתאר ארציות

תכנית מתאר ארצית
לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38

עיקרי התכנית



פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים

פרקי
התכנית

כללי

פרק א'

הוראות בנייה לחיזוק ולעידוד

פרק ב'

שיקול דעת מוסד תכנון

פרק ג'

תנאים להיתר בנייה

פרק ד'

מעקב ועדכון התכנית

פרק ה'

הדגמת פתרונות אפשריים
ל- 12 מבנים אופייניים

נספח 1





כללי

פרק א'

(סעיף 4)

תחולת התכנית

התמ"א תחול על מבנים שההיתר לבנייתם הוצא קודם 1.1.80 למעט מבנים שהתקן פטר. מבנים בהיתר שנבנו לאחר מועד זה, יחולו עליהם הוראות החיזוק בלבד ללא תוספת של זכויות בנייה.



פרק ב' הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

(סעיף 10)

חיזוק בלבד

תותר חריגה מקווי בנייה ומגובה המותרים
עפ"י תכנית החלה על המבנה ליצורך מרכיבי
החיזוק, במידה הדרושה לחיזוק בלבד.

מרכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות
המבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה.



תמריצים לחיזוק באמצעות זכויות בנייה

התמ"א מעניקה זכויות בנייה לתוספת יחידות דיור והרחבת דיור במבני מגורים, ותוספת שטחי בנייה למבנים שאינם מיועדים למגורים, בהליך ישיד של היתר, כדי לעודד החיזוק ולהתגבר על מיצוי הזכויות מתוקף תכניות החלות כיום.

ניתנת אפשרות לוועדה המקומית להכין תכנית למימוש התמ"א.

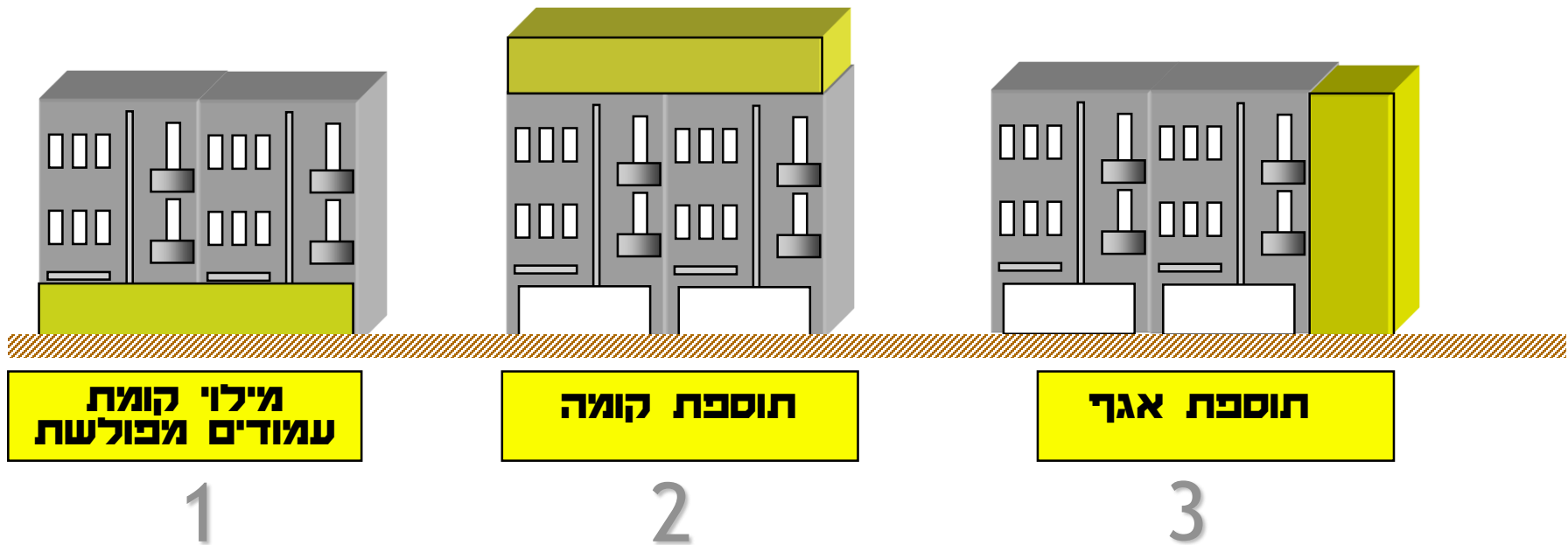
מתן שיקול דעת לאישור התוספות לוועדה המקומית / מהנדס הוועדה עפ"י שיקולים אורבניים, סביבתיים תכנוניים כלל עירוניים ומקומיים.



(סעיף 11)

עידוד ע"י תוספת זכויות

אחת מ-3 אפשרויות לתוספת יח"ד (חדשות)



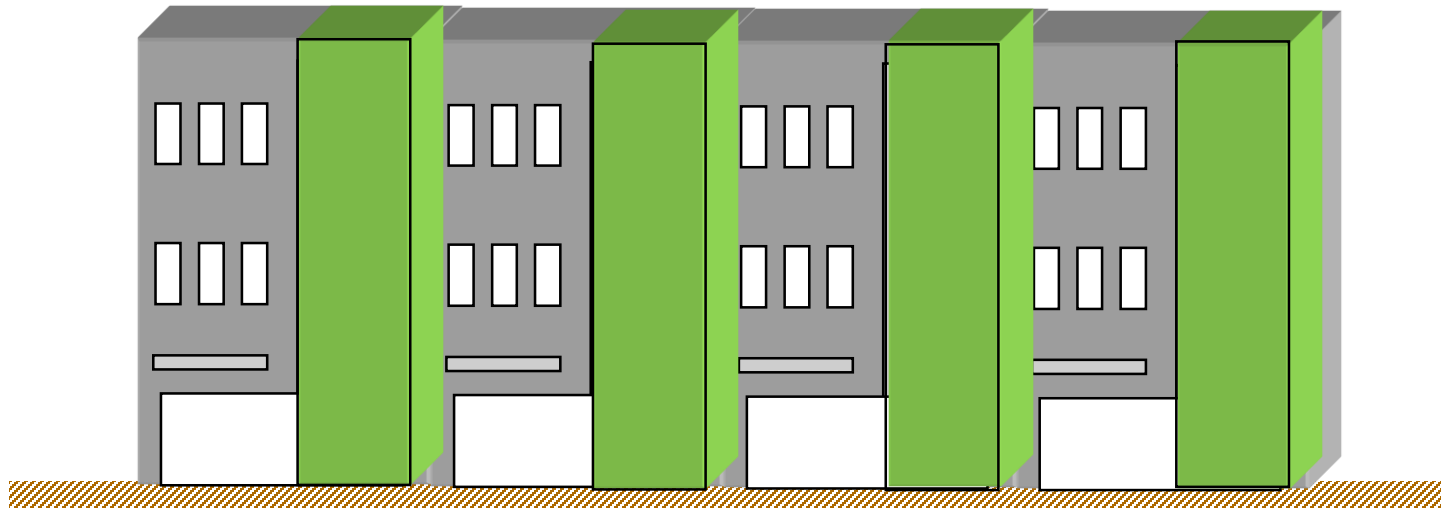
סך כל שטח התוספת עבור הוספת יחידות
דיוור יהא כשטח קומה טיפוסית של המבנה



(סעיף 11)

עידוד ע"י תוספת זכויות

הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה



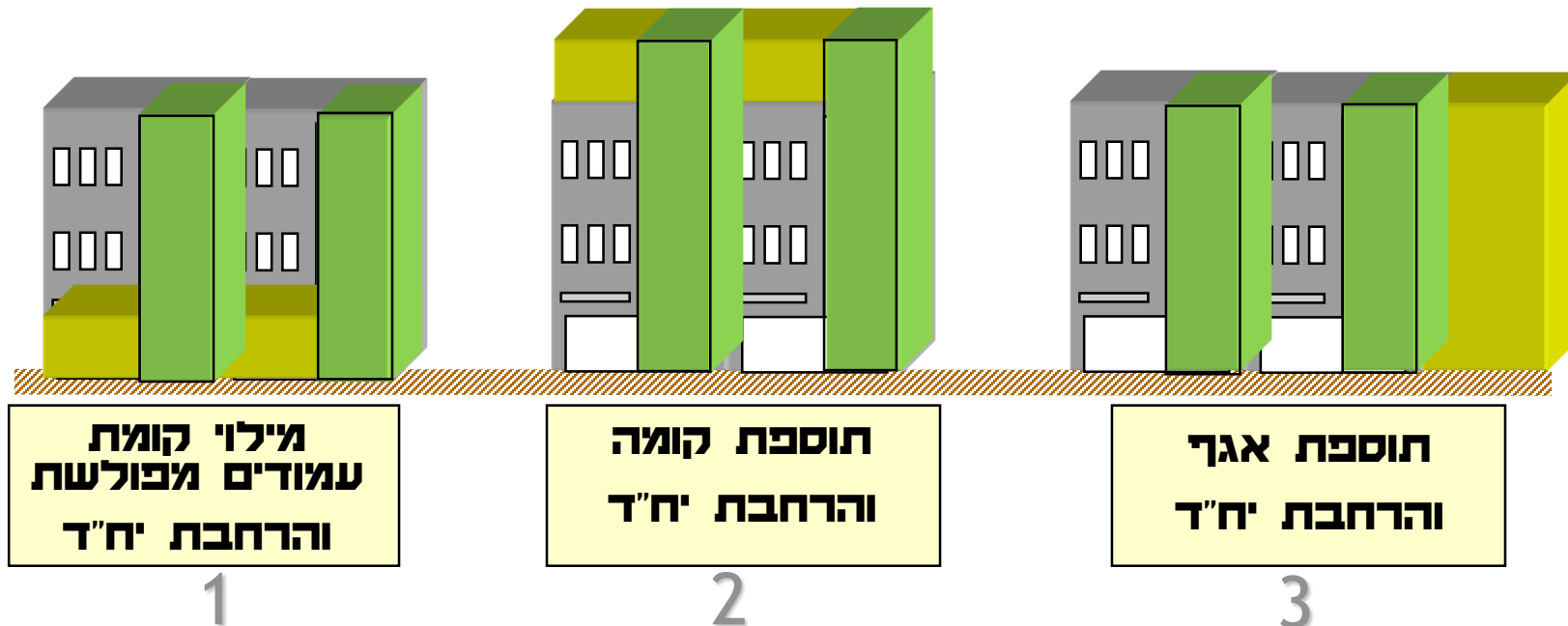
תותר תוספת שטח כוללת של עד 25 מ"ד
ליחידת דיור כולל מ"ד



(סעיף 11)

עידוד ע"י תוספת זכויות

שילוב של תוספת יח"ד והרחבת יח"ד

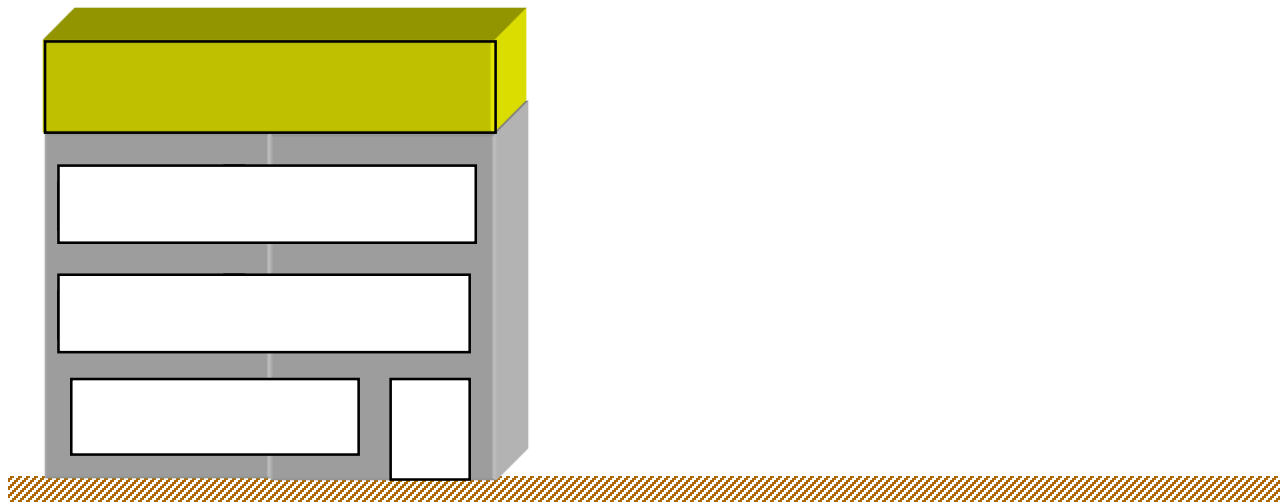


אפשרי שילוב של הרחבת יח"ד (קיימות) עם אחת מהאפשרויות להוספת יח"ד (חדשות)



תוספות למבנים שאינם מיועדים למגורים סעיף 14

במבנים שאינם מיועדים למגורים רשאית הועדה המקומית, לפי חו"ד מהנדס הועדה, להתיד תוספת בנייה לקומה נוספת או אגף ובלבד שהמבנה יחזק כולו עם התוספת.





סייגים לתוספת הזכויות

מבנים לשימור

לא תותר תוספת בנייה עפ"י התמ"א אם התוספת אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לפי סעי' 78

במבנים בעלי ערך אדריכלי או היסטורי מיוחד

רשאית הועדה המקומית להתיר תוספות בנייה אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי של המבנה

תוספת זכויות בנייה

זכויות הבנייה עפ"י התמ"א מותנות בחיזוק המבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה. הזכויות אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.



פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון

שיקול דעת למתן היתר מתוקף התמ"א

סירוב למתן היתר בנייה מתוקף התמ"א

תכנית מכורטת קודם מתן היתר

אי החלת התמ"א בחלקים ממרחב התכנון



פרק ג'

שיקול דעת מוסד תכנון

שיקול דעת למתן היתר מתוקף התמ"א (סעיף 21)

**ועדה מקומית רשאית לשקול אילו תוספות
בנייה
ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי
הבניין המקום והסביבה.
הונחה דעתה בין השאר לגבי פתרון חניה,
עיצוב המבנה ושיפוצו ויכולת העמידה של
התשתיות.**



פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון

סירוב למתן היתר בנייה מתוקף התמ"א (סעיף 22)

אין באמור בתמ"א כדי לשלול מסמכות הוע' המקומית לסרב לתת היתר הכרוך בתוספת זכויות בנייה, אם מיצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים ואחרים, כי יש לסרב לבקשה.

הועדה תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב

לא ניתן לסרב להיתר לחיזוק בלבד, שאין עימו תוספת זכויות בנייה.



פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון

תכנית מפורטת קודם מתן היתר

מוסד תכנון מוסמך להכין תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק.

היתר בנייה לתוספת זכויות בנייה וחיזוק מותנה בהכנת תכנית מפורטת.



פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון

אי החלת התמ"א בחלקים מרחב התכנון

בתנאי שהתכנית תתייחס לתחומים מוגדרים ותנמק החלטתה

מקום בו לא אושרה תכנית מפורטת או שלא נתקבלה החלטה בדבר אי החלת התמ"א יחייבו הוראות התמ"א



מעקב ועדכון התכנית

פרק ה'

(סעיף 29)

דיווח ועדכון

התמ"א קובעת מנגנון לדיווח על היתרים ותכניות שיאושרו על סמך הוראותיה במטרה :

לאפשר מעקב ובקרה על מימוש התמ"א והיענות הציבור לחיזוק מבנים, לבדוק את ההשפעות האורבניות הכוללות של מימוש התכנית.

לאחר חמש שנים, תוכל המועצה הארצית לשוב ולדון בהוראות התכנית לאור תוצאות הדיווח ולשנות את התכנית בהתאם לצורך.



שלבים במימוש פרויקט תמ"א

בחנת המצב התכנוני וקבלת אישור
כי הבניין מתאים למימוש לפי תמ"א 38

כינוס כלל הדיירים על ידי וועד הבית,
הצגת הנושא וקבלת הסכמה מקדמית של כלל בעלי הדירות

הזמנת יזמים נבחרים להצגת הצעותיהם וחתימה על הסכם ייצוג
של גורם מוסכם שינהל מו"מ מול היזמים לצורך התקשרות

ניהול מו"מ מול היזמים, בחירת היזם המתאים
וניהול מו"מ משפטי לניסוח הסכם התקשרות

חתימת הדיירים על הסכם התקשרות מחייב מול הקבלן הנבחר

הוצאת היתר בניה ומימוש הפרויקט בפועל