

חוק התכנון והבניה

התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 / 3 / א

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

<p>מינהל התכנון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תכנית מתאר ארצית מאושרת ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' <u>2138</u> מתאריך <u>8.12.16</u> והחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידי מזכיר המועצה הארצית 3 יוני מזכיר הממשלה / מזכיר המועצה הארצית</p>

חוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38 / 3 / א

חישוב שטחי בניה בסלול הריסה ובניה מחדש

<p>בסעיף 4, בסעיפים קטנים 4.1, ו 4.2, במקום "14", יבוא: "14א".</p>	<p>1</p>	<p>שינוי לסעיף 4 תחולת התכנית</p>
<p>בסעיף 5, אחרי סעיף קטן 5.3, יבוא: "5.4. נספח מס' 3: נספח מחייב לעניין כתב שיפוי כאמור בסעיף 30."</p>	<p>2</p>	<p>שינוי לסעיף 5 מסמכי התכנית</p>
<p>בסעיף 6, בסעיף קטן 6.1, בסופו יבוא: "בהיתר בניה מכוח תכנית זו, רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יחידות דיור, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש."</p>	<p>3</p>	<p>שינוי לסעיף 6 יחס לתכניות אחרות</p>
<p>בסעיף 14א:</p> <p>1. ברישא - האמור אחרי המילים "בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים", ימחק, ובמקומו יבוא: "12,14, או לפי הקבוע בסעיף קטן (א), לפי הענין; על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונתרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי הענין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א) – (ו)".</p> <p>2. האמור בסעיף קטן (א) ימחק, ובמקומו יבוא: "על בנינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:</p> <p>1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.</p> <p>2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:</p> <p>א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;</p> <p>ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;</p> <p>ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;</p> <p>ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.</p>	<p>4</p>	<p>שינוי לסעיף 14 א הריסת מבנה והקמתו מחדש</p>

לעניין סעיף זה :

קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן - "השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת");

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.

5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש."

3. האמור בסעיף קטן (א) ימחק, ובמקומו יבוא :
"לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית :

א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא :

1. 1.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת ;

2. 2.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות ;

3. 3 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות ;

4. 3.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי

<p>חוק מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לענין זה הוראות התקנות.</p> <p>ב. להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, כאמור בסעיף קטן (ב).</p> <p>ג. לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף 6.1."</p> <p>4. בסעיף קטן (ב), בסופו אחרי "התקנות" יבוא: ", ולענין בנינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11, תותר בניה תת קרקעית עד לגבול המגרש, בשטח כאמור בסעיף קטן (א)(5)."</p> <p>5. אחרי סעיף קטן (ב), יבוא: " (ב1) יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכניות המפורטות שחלות במקום."</p>		
<p>בסעיף 22 -</p> <p>1. במקום "14" יבוא: "14א"</p> <p>2. אחרי "אם מצאה" יימחק: "מטעמים מיוחדים הנובעים"</p> <p>3. אחרי "כושר נשיאה של תשתיות" יימחק: "במגרש"</p> <p>4. אחרי "תפרט בכתב את", במקום: "הטעמים המיוחדים" יבוא: "הנימוקים"</p> <p>5. אחרי "לסירוב כאמור", יבוא: "ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו."</p>	5	<p>שינוי לסעיף 22</p> <p>שמירת זכות הועדה המקומית לסרב להיתר בניה</p>
<p>בסעיף 23 ברישא -</p> <p>1. במקום "שוכנע" יבוא: "מצא".</p> <p>2. במקום "בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש" יבוא: "יש צורך"</p> <p>3. במקום "לתנאים הייחודיים הנ"ל", יבוא "למאפייני ישוב או חלקים ממנו"</p>	6	<p>שינוי לסעיף 23</p> <p>תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</p>
<p>בסעיף 23 א -</p> <p>1. בסעיף קטן (א) במקום "14" יבוא: "14א"</p> <p>2. בסעיף קטן (ב) המילים אחרי "14" יבוא: ", 14א"</p>	7	<p>שינוי לסעיף 23</p>
<p>בסעיף 24 ברישא -</p> <p>1. יימחק: "מקום בו התקיימו תנאים על פי סעיף 23 לעיל וטרם אושרה תכנית לפיו תהא"</p> <p>2. אחרי "רשאית לקבל החלטה" במקום "בדבר הכנתה של תכנית</p>	8	<p>שינוי לסעיף 24</p> <p>אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב התכנון</p>

<p>לפי סעיף 77 לחוק" יבוא: לפי סעיף 77 לחוק, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23". 3. אחרי "וזאת", יימחק: "מטעמים מיוחדים הנובעים"</p>		<p>המקומי</p>
<p>בסעיף 27, אחרי "14", יבוא "14א",</p>	8	<p>שינוי לסעיף 27 יידוע הציבור</p>
<p>אחרי סעיף 29, יבוא: "30. ועדה מקומית רשאית, כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקש הבקשה להיתר כלפי הועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תכנית זו, בנוסח המצורף כנספח 3 לתכנית זו. "</p>	9	<p>הוספת סעיף 30 הוראה לעניין כתבי שיפוי</p>
<p>"על בקשה להיתר מכוח תכנית זו לעניין הריסת בנין קיים בן קומה אחת והקמתו מחדש, שהתקבלה לגביה החלטת הועדה המקומית למתן היתר לפני יום תחילתו של שינוי זה (שינוי 3/א), או שהוגש ערר התלוי ועומד על החלטת הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבקשה כאמור, ימשיכו לחול הוראות תכנית זו כנוסחן ערב השינוי."</p>	10	<p>הוראת מעבר</p>