



# שיפור מבנים וחיזוקם ע"י תוספות בניה לפי תמ"א 38

תמ"א 38 (תכנית מיתאר ארצית) מאפשרת לחזק מבנים קיימים אשר לא נבנו עפ"י התקן ומטרתה לשפר עמידות המבנים בפני רעידות אדמה. הוראות התמ"א קובעות את המסגרת שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיטוודדו את החיזוק ויקלו מבחינה כלכלית את הביצוע, זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים אחרים.

## מדיניות להגשת בקשות לפי תמ"א 38 חלק א': תנאים להיתר בניה

### 1. דרישות סף- המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38

- 1.1 בקשה להיתר **לתוספת בניה** מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.80 (גם אם לאחר מועד זה הוצא היתר לתוספת בניה לבנין).
- 1.2 בקשה להיתר **לחיזוק בלבד** ללא תוספת שטח של המבנה בפני רעידות אדמה ניתן להגיש גם למבנים שההיתר לבנייתם הוצא לאחר 1.1.80 (סעיף 4 של התמ"א).
- 1.3 בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 (גם למבנה שההיתר לבנייתו הוצא לפני 1.1.80) ניתן להגיש רק אם הוכח הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה (סעיף 8 של התמ"א).

### 2. תנאים להגשת הבקשה להיתר

- 2.1 **אישור (תצהיר) של מהנדס שהוסמך לכך (מתוך רשימה שתאושר ע"י הועדה המקומית)** שיש צורך ויש אפשרות לחזק את המבנה (סעיפים 8-9 של התמ"א).
  - א. דו"ח המפרט את המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה.
  - ב. אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה.
  - ג. תוכנית רעיונית המציגה את השיטה המוצעת לחיזוק המבנה.
- 2.2 **במקרה של בקשה לתוספת שטח במסגרת זכויות בניה מוקנות ו/או הקלות**, ניתן להסתפק בתצהיר של מהנדס מטעם היזם שילווה במסמכים כמצוין בסעיף 2.1.
- 2.3 יש לנצל זכויות בניה מוקנות לפני בקשה לתוספות בניה מכח תמ"א 38.
- 2.4 **תאום מוקדם**- תאום העיצוב של תוספת הבניה, כולל רכיבי חיזוק הבנין ושילובם בחזיתות התאום יערך עם אדריכל הרישוי ועם צוות התכנון (כנוסף לתאום המוקדם הנדרש עם גורמים נוספים לפי דרישות התב"ע).
- 2.5 **הסכמת שכנים שותפים לנכס**-
  - 2.5.1 במידה ומבוקשות תוספות בניה בזכויות מוקנות או בהקלות בהמשך לדירות הקיימות יש לנהוג כמקובל בתוספות היום.



2.5.2 במידה ומבקשים תוספות יחידות דיור, תוספת קומה או סגירת קומת עמודים, יש לקבל את הסכמת כל השותפים לנכס.

2.5.3 למרות האמור בסעיף 2.5.2 במקרים מסוימים בהם יראה הצוות המקצועי אפשרויות זהות לתוספות בניה ותוספות יחידות דיור לכל השותפים לנכס ניתן יהיה לקבל הבקשה כפי הנהוג היום (מבלי לקבל את הסכמת כל השותפים לנכס).

2.6 תוכנית לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת (סעיף 25.1).

2.7 תוכנית פיתוח של המגרש (סעיף 25.2).

2.8 הצגת פתרונות חניה.

### **3. יידוע הציבור (סעיף 27)**

פרסום ההודעה על הבקשה לתוספת הבניה ושמיעת הערות הציבור על ידי הועדה המקומית לפני מתן החלטתה בענין (דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה יעשו בדרך הדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה).

### **4. תנאים לקבלת היתר הבניה (ימולאו לאחר החלטת הועדה המקומית)**

4.1 תוגש תוכנית חיזוק המבנה מאושרת על ידי מהנדס שהוסמך לכך (סעיף 9) (מתוך רשימת מהנדסים שתופץ ע"י העירייה).

4.2 באם תוספת הבניה המבוקשת הינה במסגרת זכויות בניה מוקנות ו/או הקלות ניתן להסתפק בתכנית חיזוק של מהנדס מטעם היזם.

4.3 הגשת תוכניות ודוחות כתובים במגוון נושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה בסביבה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית (סעיף 26).

### **5. תנאים לקבלת היתר לתוספת בניה מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תמ"א 38**

#### **5.1 תוכנית חיזוק (לפי סעיף 13 של התמ"א):**

א. בקשה להיתר לתוספת בניה תכלול תוכנית לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת, מאושרת ע"י מהנדס שהוסמך לכך (סעיף 13.1).

ב. בקשה להיתר לתוספת בניה ליחידת דיור אחת תכלול תוכנית לחיזוק כל יחידת הדיור האמורה, מאושרת ע"י מהנדס שהוסמך לכך ומלווה בתצהיר של המהנדס כי הרחבת יחידת הדיור לא יהיה בה כדי למנוע חיזוק יחידות דיור אחרות במבנה (סעיף 13.2).

ג. פטור מחיזוק המבנה ו/או תוספת הבניה (למעט הפטור המתואר בסעיף ב' לעיל) ניתן באישור מהנדס הועדה המקומית.

5.2 **תאום מוקדם** - תאום העיצוב של רכיבי חיזוק הבנין ושילובם בחזיתות עם אדריכל הרישוי ועם צוות התכנון (סעיף 10).

5.3 ההתייחסות ללגליזציות תהיה כדוגמת הבקשות החדשות.



# חלק ב': קווי מדיניות כלליים לאישור הבקשות להיתרי בניה סכח תמ"א 38

## 1. החלת הוראות התמ"א על חלק מהמבנים ללא היתר בניה

**הוראת התמ"א:** התוכנית חלה רק על מבנים בהיתר, הן לענין תוספת הזכויות והן לענין החיזוק (סעיף 4).

### המדיניות המוצעת:

- א. הוראות תמ"א 38 יחולו גם על בניינים או חלקי בנין שלא הוכח שאין להם היתר בניה ובתנאי שבו זמנית עם הוצאת ההיתר לחיזוק ולתוספת הבניה יוצא היתר לבנין הקיים. אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנין הקיים אם הוא אינו עומד בהוראות התוכנית החלות במקום.
- ב. הוראות התמ"א לא יחולו על בניינים ללא היתר שאינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף א' לעיל ועל בניינים המיועדים להריסה על פי תוכנית או על פי צו סופי של בית משפט. (למען הסר ספק, אי ההחלה היא הן לענין תוספת בניה והן לענין החיזוק).

## 2. תוספת בניה במבנים נמוכים

**הוראות התמ"א:** במבנים שגבהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, תמ"א 38 מאפשרת תוספת בניה מצומצמת יותר מאשר במבנים של 3 קומות.

### המדיניות המוצעת:

- במבנים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר תותר סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור. לא תותר תוספת יחיד, היכן שהתב"ע מגבילה את מספר יחידות הדיור. לא תתאפשר הגבהת המבנים היכן שנקבע קו השקף. לא תותר תוספת קומה.

3. כל תוספת בניה שתוצע במרווח, בהתאם לאמור בתמ"א, תובא להתייעצות מקדמית אצל מה"ע.

## 4. תוספת יחיד באגף נוסף במקום בו חלה תוכנית להרחבת יחידות דיור

**הוראת התמ"א:** במקום שחלה תוכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, לא תותר חריגה מהתכנית אלא אם כן תוכן תב"ע בתחום שגבולותיו יקבעו על ידי מה"ע.





## 5. חיזוק מבנים לשימור

לא תותר תוספת בניה או חיזוק מבנים לשימור אלא לאחר קבלת אישור של היחידה לשימור.

## 6. שילוב רכיבי החיזוק בתוך שטח תוספת הבניה

**הוראות התמ"א:** אחד מהתנאים להגשת היתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 הוא הגשת תכניות לטיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע (סעיף 25.1).

התמ"א לא אומרת דבר על שילוב רכיבי החיזוק בשטח תוספת הבניה.

**המדיניות המוצעת:** בכל מקרה בו תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38, רכיבי החיזוק יוכלו בשטח התוספת, ככל הניתן, באשור מהנדס העיר.

## 7. חניה

**הוראות התמ"א (סעיף 17):** תנאי להיתר לתוספות בניה מכח התמ"א יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית: הסדרת מקומות חניה במגרש עצמו, מחוץ למגרש או השתתפות בהסדרת מקומות חניה במרחק סביר בשכונה (קרן חניה).

**המדיניות המוצעת:** תנאי להוספת בניה מכח תמ"א 38 יהיה הצגת פתרונות חניה במגרש או בסמוך לו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כאשר לא ניתן להסדיר מקומות חניה במגרש או בסמוך לו, יותנה ההיתר בהשתתפות בהסדרת מקומות חניה (השתתפות בקרן חניה) כמפורט בתוכנית "ח".

## 8. היטל השבחה

ישולם היטל השבחה כחוק.

[www.haifa.muni.il](http://www.haifa.muni.il)

המחלקה לרישוי הבניה:

**טל: 04-8356138 פקס: 04-8356411**