

מדיניות תכנון עירונית לתכנית מתאר ארצית לרעידות אדמה – תמ"א 38



כפי שאישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה, בישיבתה מס' 7 מיום 27.8.2014

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישיבה מס' 7 מיום 29.8.14
יהודה הועדה
מהנדס הבניה



תחום השיפוט העירוני של נתניה.	עיר
מתחמי התכנון העירוניים, עליהם בנויה תשתית התכנון הפרוגרמתי הקיימת.	מתחם
הסביבה המיידית המושפעת מהפרויקט, הרחוב והמגרשים הסמוכים	סביבה קרובה
יחידת התכנון	מגרש
מיקום, יעוד קרקע, זכויות בניה, אזורי התחדשות עירונית עם דגש לליבה, עירוב שימושים	תכנון עיר
פוטנציאל כמותי מצטבר של התמ"א במתחם: מלאי יחידות דיור, צפיפות, שירותים ציבוריים, תנועה ותחבורה, היבטים כלכליים	פרוגרמה ותשתיות עירונית
פוטנציאל פיסי מצטבר של התמ"א במתחם: עצימות, גובה, אופי הרקמה הבנויה, קווי בנין	עיצוב עירוני
איכות הפתרון האדריכלי, עמידה בחוק ובתקנות, פתרונות חניה בתחום המגרש, הנחיות מרחביות	מבנה

חלק א' - כללי

תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38

תמ"א 38 הינה תכנית ארצית המגדירה כלים תכנוניים שיאפשרו חיזוק בניינים כנגד רעידת אדמה. התכנית אושרה ביום 18.5.2005. לתכנית שני שינויים, האחרון בהם אושר ביום 11.6.2012.

א - תחולת התכנית

התכנית חלה על מבנים קיימים להם ניתן היתר בניה לפני 1.1.80 ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו בהתאם לתקן ישראלי 413 (עמידות מבנים בפני רעידות אדמה).

ב - ניתן היתר לאחר ה- 1.1.80 ועד ה- 18.5.2005

אם הוא עסק באלמנטים מבניים שאינם כוללים חיזוק המבנה, תלווה הבקשה בחוות דעת קונסטרוקטיבית ספציפית על כך, וניתן יהיה להכלילה במסגרת תמ"א 38.

ג - תוספת זכויות בניה

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה במגרש בתמורה לחיזוק המבנה (תמ"א 38 , תמ"א 3/38). לחילופין, תתאפשר גם הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו בתוספת זכויות הבניה הנוספות מכוח התכנית. (תמ"א 2/38 , תמ"א 3/38).

ד - תכניות משיחות

ככל שתכניות מיטיבות לזכויות בניה בהקשר לחיזוק מבנים עפ"י תמ"א 38 תאושרנה, (נת/38/7/400), תבואנה זכויות אלה בנוסף למפורט במסמך זה.

ה - שמירת שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו לסירוב

הוועדה המקומית/משנה רשאית לתת היתר לאחר ששקלה אילו תוספות בניה מתאימות לתנאי הבניין, המקום והסביבה, והונחה דעתה לגבי פתרון החניה, עיצוב המבנה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות. הוועדה רשאית גם לסרב למתן היתר בניה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים סביבתיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר זאת.

ו - מבנים שאינם כלולים

מאחר והתכנית נועדה לחיזוק מבנים שנבנו מתוקף תכניות בניין עיר מאושרות, יש לזכור שבכל מקרה, התמ"א אינה מאפשרת תוספת זכויות במגרש בו קיים מבנה המיועד להריסה ע"פ תכנית תקפה או צו סופי של בית משפט.

פרויקטים במסלול חיזוק ועיבוי בינוי

יקודמו בכל תחום השיפוט העירוני, למעט במתחמים מוכרזים לפינוי בינוי, למעט מבנים להריסה (מתוקף תכנית או צו), ולמעט מבנים לשימור, או מבנים בעלי ערך אדריכלי והיסטורי.

פרויקטים אלו יהיו פטורים מבדיקות תכנוניות ופרוגרמאטיות וייבחנו טרום קליטת בקשה להיתר על פי הפתרונות הפיסיים שיציעו לסביבה הקרובה והמגרש, בהיבטים של עיצוב עירוני ואדריכלי.

פרויקטים במסלול הריסה ובניה מחדש (2,3 / 38)

1. במתחמים בעלי פוטנציאל וצורך בפתרונות לחיזוק מבנים: במרכז העיר ובכל האזורים בהם קיימת בניה רוויה בפועל, או עפ"י תכנית החלה על האזור, פרויקטים כאלו יקודמו תוך בחינה תכנונית כמותית של מלאי יח"ד במתחם וההשפעה על התשתיות העירוניות באזור.
2. במתחמים בהם מספר המבנים העומדים בקריטריונים לתמ"א אינו משמעותי, ייבחנו הפרויקטים בהתאמה לסביבה הקרובה, ללא בדיקה כוללת לאזור.
3. במתחמי תכנון המוגדרים עפ"י תכניות לבניה צמודת קרקע, וכן במתחמי פינוי בינוי מוכרזים, במבנים להריסה (מתוקף תכנית או צו) ובמבנים לשימור או בנינים בעלי ערך אדריכלי והיסטורי - לא יקודמו פרויקטים להריסה ובניה מחדש.
4. באזור בו קיימת בניה צמודת קרקע וגם זכויות מתוקף תכנית מפורטת לתוספת בניה אשר לא נוצלו, לא יינתנו זכויות עפ"י תמ"א 2,3 / 38

חלק ב' - תנאים להיתר בניה

1 דרישות סף - מבנים עבורם ניתן להגיש בקשה להיתר מכח תמ"א 38

- בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.80. ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם אם נעשו בבניינים אלה תוספות בניה לאחר מועד זה ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם ליום ה-18.05.2005 (סעיף 4.2 של התמ"א).
- בקשה להיתר לחיזוק בלבד של המבנה בפני רעידות אדמה ניתן להגיש גם למבנים שההיתר לבנייתם הוצא לאחר 1.1.80 (סעיף 4.1 של התמ"א).
- 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).
- כל בקשה להיתר תהיה מלווה בחוות דעת שמאית כלכלית אשר תציג את ההיבטים הכלכליים של הפרויקט ואת הרווחיות שלו. עורך חוות הדעת יצהיר על נכונות המסמך, ואין בקבלתו משום קבלת אחריות לתוכנו ע"י עיריית נתניה והועדה המקומית.
- כל בקשה להיתר תהיה מלווה בדו"ח סטטי ובהצהרת מהנדס קונסטרוקטור על עמידה בתנאי התמ"א וערוך עפ"י נספח 2 לתמ"א.

2 תנאים להגשת בקשה להיתר בניה

2.1 התאמת הבקשה למדיניות הועדה המקומית לעניין תמ"א 38:

בבקשה לקבלת תיק מידע יפורטו:

- | | |
|----|---|
| א. | מידע האם הבניין קיים בהיתר, מועד מתן ההיתר ומועד תוספות אחרות. |
| ב. | תוספות הבניה המבוקשות (תוספת קומה/ות, הרחבת יח"ד, סגירת קומת עמודים מפולשת וכו'). |
| ג. | מפת מדידה עדכנית. |
| ד. | מיקום התוספות המבוקשות. |

בתיק המידע תינתן חוות דעת בדבר תוספות הבניה האפשריות לפי הוראות תמ"א 38 ולפי הנחיות מסמך המדיניות של הועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

2.2 המסמכים הנדרשים כתנאי לדיון בבקשה להיתר

הערה: המסמכים המפורטים להלן נדרשים בנוסף לכל המסמכים האחרים הנדרשים בכל בקשה להיתר בניה, ע"פ תקנון התכנון והבניה ובנוסף למסמכים המפורטים בתיק המידע.

א. מסמכים ערוכים על ידי מהנדס הקונסטרוקציה, ע"פ הוראות נספח מספר 2 (סעיפים ב-ג) לתמ"א 38/3 (או כל מסמך שיעדכן נספח זה), המסמכים כוללים, בין היתר, אישור הצורך בחיזוק המבנה, דו"ח מעבדה המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים, שיטת החיזוק המוצעת והחישובים הסטטיסטיים הנדרשים ועוד. התכניות יוגשו בשני העתקים.

ב. מסמכים תכנוניים הנדרשים על פי הוראות התמ"א (תכנית עיצוב, תכנית פיתוח, פתרונות חניה ועוד). מסמכים אלה חייבים להיות תואמים את התכניות המוגשות לפי סעיף 2.2 א'

ג. מסמכי תכניות צל: בהגשת המבנה יש לכלול את המבנים הסמוכים משני צדי הבניין לו מוגשת הבקשה, בתכנית ופריסת חזיתות.

2.3 בקרה הנדסית

המסמכים הנדרשים בסעיף 2.2 א' יוגשו גם בעותק דיגיטלי (מקוון) ויבדקו על ידי מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה. אישורו הוא תנאי להמשך הטיפול בבקשה, חוות דעתו תינתן תוך פרק זמן קצוב שיקבע מהנדס העיר. לאחר האישור, אחד משני העתקי התכנית יישאר בידי היועץ והעתק השני יוחזר לאגף הרישוי אל תיק הבקשה.

2.4 תאום מוקדם - בתיק המידע יינתן דגש לתאום מוקדם.

א. התאום ייערך רק לאחר אישור מהנדס הקונסטרוקציה מטעם העירייה, כאמור בסעיף 2.3 לעיל.

ב. התאום יעסוק בעיצוב תוספות הבניה, כולל רכיבי חיזוק הבניין ושילובם בחזיתות, וכן בפיתוח המגרש ופתרונות החניה.

ג. אם בעקבות התאום נדרש שינוי התכנון הקונסטרוקטיבי, יש לעבור בקרה הנדסית מחדש. כמפורט בסעיף 2.3.

2.5 יידוע הציבור

פרסום הבקשה להיתר בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון ובניה.

חלק ג' - הנחיות לתכנון וחישוב שטחים

הנחיות לתכנון וחישוב שטחים – חיזוק

נושא	במסגרת מדיניות התכנון העירונית	חורג מהמדיניות
זכויות בניה	הוספת עד 25 מ"ר ליחיד (כולל ממ"ד) הוספת מרפסות שמש בשטח 12 מ"ר עפ"י התקנות הוספת עד 2.5 קומות סגירה חלקית של קומת העמודים	לא יותר "לנייד" את השטחים מתוקף תמ"א שלא נוצלו עבור הדירות הקיימות בין קומות הבניין
מספר קומות	מספר קומות קיים + 2.5 קומות	
גודל ותמהיל דירות	גודל דירה מינימאלי לדירה חדשה 90 מ"ר (כולל ממ"ד). ליחידה קיימת יתווספו לפחות ממ"ד ומרפסת (אלא אם קיים כבר ממ"ד).	
קווי בניין	קווי בניה עפ"י תמ"א 38: עד 2.0 מ' לחזית ולצד, 3.0 מ' לאחור, לכל תוספות הבניה – כולל ממ"דים. יש לאפשר גישה לחניה בתחום המגרש.	תוספת מעלית או התקנת ממ"דים בקו בניין צידי "ס" תתאפשר אם שוכנע מהנדס העיר שהדבר לא ניתן במסגרת קווי הבניין המותרים, ולא תיפגע האפשרות לחניה במגרש.
תכסית קומות חדשות	תכסית קומה קיימת מורחבת כולל חריגות הכרחיות לחיזוק הבניין	לא ניתן להרחיב קומה חדשה מעבר לקומה הטיפוסית המורחבת ולחריגות הכרחיות לחיזוק הבניין.
קומת קרקע	דירות גן יותרו רק במידה וניתן פתרון חניה מלא לדירות חדשות ולחניות הקיימות. שטח בנוי (כולל) עד 100% משטח הקומה שמעל – קונטור הבניין בחלוקה: 60% לדירות גן 40% לשטחים משותפים לדיירי הבניין (מבואה, ח.עגלות ואופניים, ח.אשפה וכו') דגש על הוספת שטחים משותפים (לובי, חדר שפה, חדר עגלות, גז וכיו"ב). רצועת גינון של לפחות 2.0 מ' בחזית המגרש.	מבלי לפגוע באפשרויות החניה.
קומת הגג	גג שטוח (ולא גג משופע) – בהיקף של עד 50% ממתאר הקומה המורחבת אשר מתחתיו או לחילופין על פי תכנית הגגות התקפה	

	יש לתכנן מסתורי כביסה ומזגנים לכל הדירות. יש לתת מענה להסרת מזגנים ומתקנים קיימים ע"ג חזיתות קיימות ומיקומם מחדש. יש לתכנן פתרון לכל הדוודים וקולטי השמש.	מסתורי כביסה ומתקנים
	שיפוץ חיצוני של הבניין כולו. אישור אגף לתכנון ועיצוב עיר לשיפוץ המוצע וחומרי הגמר, מחומרים עמידים - כפי שיוגדרו בהנחיות המרחביות.	עיצוב וחומרי הגמר
לא יותרו בשום מקרה: מתקני חנייה עיליים. יציאה בהילוך אחורי לרחוב. לא תיבדק תכנית חניה שתוגש שלא ע"י יועץ / מהנדס תנועה מוסמך בלבד פטור מהתקנת מקומות חניה – בסמכות מה"ע	תכנית החניה תהיה ערוכה ע"י יועץ מוסמך בלבד! תקן חניה: מקום חניה אחד לכל יחיד חדשה בנוסף על מקומות קיימים עפ"י היתר/בנסח טאבו. רמת שרות 2 או 3 יתאפשרו מתקני חניה עד 3 קומות בלבד מתחת לקרקע או מתקן חניה אוטומטי. מותנה באישור יועץ התנועה של העירייה לתכנית התנועה והחניה	תנועה וחניה
2 כניסות למגרש מאותו רחוב יותרו במקרים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.	כניסה אחת למגרש. העדפה לכניסה משותפת לחניון עם מגרש שכן במידת האפשר.	כניסה למגרש

הנחיות לתכנון וחישוב שטחים - הריסה ובניה מחדש

חורג מהמדיניות	במסגרת מדיניות התכנון העירונית	נושא
	זכויות תב"ע + 2.5 קומות + סגירת קומת עמודים חלקית. תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליחיד. הקלה לתוספת קומות תינתן במידה ולא מתאפשר ניצול זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין.	זכויות בניה
לא יאושר תכנון הכולל דירות אחדות בגודלן בלבד. בבניין יהיה תמהיל דירות שיכלול לפחות 1/3 דירות קטנות.	גודל דירות: דירות קטנות (90 מ"ר) – 3 חדרים כולל ממ"ד דירות בינוניות (105-120) מ"ר – 4 חדרים כולל ממ"ד דירות גדולות (מעל 120 מ"ר) – 5 חדרים ומעלה כולל ממ"ד	גודל ותמהיל דירות
חריגה מקווי בניין המותרים תתאפשר עפ"י התמ"א.	קווי בניה עפ"י תב"ע בתוקף	קווי בניין

עיריית נתניה | מינהל הנדסה
מדיניות תכנון עירונית לתכנית מתאר ארצית נגד רעידות אדמה – תמ"א 38

	<p>שטח בנוי (כולל) עד 100% מקונטור הקומה שמעל, בחלוקה: 60% לדירות גן, 40% לשטחים משותפים לדיירי הבניין. דגש על שטחים משותפים (לובי, ח.אשפה, חדר עגלות, גז וכיו"ב). רצועת גינון של לפחות 3.0 מ' בחזית המגרש + שטחי גינון נוספים. במידה ומתוכננת קומת מרתף יש להקפיד על שכבת אדמה גננית בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים. אישור אדרי' פיתוח של העירייה לתכנית הפיתוח.</p>	<p>קומת קרקע</p>
<p>מעל 50% מהקומה שמתחת (חישוב התכסית כולל גרעין)</p>	<p>גג שטוח (ולא גג משופע). בניה בהיקף של עד 50% מקונטור הקומה אשר מתחתיו.</p>	<p>קומת הגג</p>
	<p>יש לתכנן מסתורים לכביסה ולמנועי מזגנים לכל הדירות בבניין המוצע. יש לתכנן פתרון לדוודים וקולטי שמש ולכל המתקנים הטכניים הנדרשים לכל הדירות בבניין המוצע.</p>	<p>מסתורי כביסה ומתקנים</p>
	<p>אישור אגף לתכנון ועיצוב עיר לעיצוב המוצע וחומרי גמר - כפי שיוגדרו בהנחיות המרחביות</p>	<p>עיצוב וחומרי הגמר</p>
<p>לא יותרו בשום מקרה: מתקני חנייה עיליים יציאה בהילוך אחורי לרחוב לא תיבדק תכנית חניה שתוגש שלא ע"י יועץ / מהנדס תנועה מוסמך בלבד</p>	<p>תכנית החניה תהיה ערוכה ע"י יועץ מוסמך בלבד! תקן חניה: מקום חניה אחד לדירה קטנה. 2 מקומות חניה לדירות האחרות. החניה תהיה תת קרקעית. במגרשים גדולים ניתן לתכנן עד 50% ממקומות החניה מעל הקרקע בכפוף ל 30% גינון ואישור פיתוח. לא תותר חנייה עילית עוקבת, ולא יותר מ 30% חניות עוקבות ממקומות החניה בתת הקרקע. כל תאי החניה ברמת שירות 1. אישור יועץ התנועה של העירייה לתכנית התנועה והחניה</p>	<p>תנועה וחניה</p>
<p>2 כניסות למגרש מאותו רחוב יותרו במקרים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>כניסה אחת למגרש. העדפה לכניסה משותפת לחניון עם מגרש שכן</p>	<p>כניסה למגרש</p>