

3.5

הנחיות בניה למגורים מכח תמ"א 38

הריסה ובניה מחדש

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית שמטרתה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, ומתמדת הריסתם של בתים שנבנו לפני החלת ת"י 413 והקמת מבנים חדשים תחתם. התמריץ המשפיע ביותר על הסביבה הבנויה, הינו תוספת משמעותית של שטחי בניה, לעתים עד כדי פי 2 מהשטחים שאושרו בתכנית המקורית. התוצאה - הכפלת נפח הבניין ללא שינוי ביעוד המגרש המיועד לבניה.

מדיניות התכנון העירונית, מהווה בסיס לדיון התכנוני בבקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38. במסגרתה - מתוך מטרה לשמור על השלד האורבאני והמסגרת התכנונית של העיר - נערך מיפוי המבחין בין אזורי בניה רוויה (כתום) אזורי בניה בתבנית בניה נמוכה (צהוב) ואזורים לבניה צמודת קרקע (ירוק) - והנחיות למתן זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 הוגדרו ביחס אליו.

ההנחיות בפרק זה, המבוססות על המדיניות העירונית, מהוות כלי למתכננים ולצוות המקצועי כאחד - להביא לשיקול דעת הועדה פרויקטים המיטיבים עם העיר כולה - בנייני מגורים המתוכננים לפי אמות מידה עכשוויות המתייחסים לרקמה העירונית בה הם מוקמים.

מראה מקום באוגדן

בניה בתת הקרקע	פרק 1	חלק א'
הנחיות לפיתוח המגרש	פרק 2	בניה חדשה
מגורים – צמודי קרקע	פרק 3.1	מותאם למהות הבקשה
מגורים – בנין נמוך	פרק 3.2	
מגורים – בנין גבוה	פרק 3.3	
מגורים – רבי קומות ומגדלים	פרק 3.4	
תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש	פרק 3.5	
מגורים ושימושים נוספים	פרק 3.6	
אכסון מלונאי	פרק 4	
תעשייה תעסוקה ומסחר	פרק 5	
מבנים בעלי אופי ציבורי	פרק 6	
מבני ציבור	פרק 7	
בניה ועבודות בשצ"פים	פרק 8	
בניה ועבודות בזכות הדרך	פרק 9	
בניה נלווית, גורמי פנים וחוג	פרק 10	חלק ב'
התראות	פרק 11	הנחיות רוחביות
תוספות ושינויים במבנה קיים	פרק 12	חלק ג'
תמ"א 38 – חיזוק	פרק 13	תוספות ושינויים
עבודות הריסה	פרק 14	חלק ד'
שינוי שימוש	פרק 15	חלק ה'
מסלול הרישוי	פרק 16	חלק ו'
עריכת בקשה להיתר ונספחיה	פרק 17	נהלים ושגרות עבודה

תוכן עניינים

כללי	א. הנחיות תכנון
צפיפות	
נפחי בניה	
גודל ותמהיל הדירות	
קומת הקרקע ופיתוח המגרש	
חזית מסחרית	
תנועה וחניה	
בחירת הזכאות לתמ"א 38	ב. דגשים למסלול הרישוי
מידע להיתר	
תאום מוקדם	
תנאי סף לקליטת בקשה להיתר	
ידוע הציבור	
שיקול דעת מוסד התכנון	
דגשים לפרק תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	ג. הנחיות רוחביות
דוגמאות חישוב יח"ד ושטח בניה עיקרי	נספחים
מיפוי עירוני – אזורי תמ"א 38	
כתב שיפוי	

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות לבניה חדשה למבנים במסלול תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו מתווספות להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים המחייבים והתכניות הסטטוטוריות. בהעדר הנחיה מתקנות או מתכנית יחולו הוראות מסמך זה.
- **מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.**
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה – עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014.
- במקרה של אי יכולת לעמוד במי מההנחיות המרחביות, עקב מצב ייחודי התלוי במגרש, בבניינים גובלים וכד' – תיבחן אפשרות לאישור הנחיות פרטניות למגרש.
- מבנה ייחודי שאינו עומד בהנחיות אלו אך מציע עיצוב אדריכלי איכותי – ייבחן במסגרת פורום תכנון / שולחן עגול/ תאום מוקדם – בהיבטים של ייחודו האדריכלי ותרומתו למרחב הציבורי החלטות התאום המוקדם ייחשבו כהנחיה פרטנית.
- חומרי גמר חדשים ו/או שאינם מופיעים בהנחיות אלו, יש לאשרם אישור חד פעמי במחלקת עיצוב עיר ולאחר מכן יכנסו לרשימת החומרים המאושרים.

הנחיות מרחביות	
א - הנחיות תכנון	
<ul style="list-style-type: none"> מבני מגורים הנבנים מכח הוראות תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, יידרשו לעמוד בהנחיות בניה חדשה למגורים, עפ"י גובה ואפיון המבנה המבוקש (פרקים 3.2 – 3.4) אלא אם הובהר והודגש אחרת בפרק זה. ובהנחיות המפורטות להלן המבוססות על: <ul style="list-style-type: none"> הוראות תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38, תיקון 3. המדיניות העירונית כפי שאושרה בוועדה מקומית מס' 7 מיום 27.8.2014. עקרונות התכנית העירונית נת/מק/400/7/38/1 (בהכנה) וההודעה על הכנתה לפי סעיף 77, 78 כפי שאישרה ועדת המשנה מס' 18 מיום 20.5.2015. 	כללי
<ul style="list-style-type: none"> הבסיס לחישוב הצפיפות ומספר יחידות הדיור תהיה הצפיפות המותרת בתב"ע. תתאפשר הגדלת הצפיפות בטווח שמעל התב"ע ועד הצפיפות המותרת עפ"י המדיניות העירונית, 30 יח"ד לדונם. הגדלת הצפיפות מעבר לנקוב תומלץ במידה והתוצר האדריכלי עומד בתנאי המדיניות העירונית, לשיקול דעת מה"ע והועדה, בכפוף לפרסום הקלה ולשמיעת התנגדויות. 	צפיפות
<ul style="list-style-type: none"> עד להכרעה בתיקון 3 לתמ"א 38, החישוב יעשה לפי הנחיות חיזוק מבנים 	תוספת זכויות בניה
<p>שטחי הבניה הנוספים, דורשים הפעלת שיקול דעת תכנוני, גם בנושאים הבאים, בכפוף לבחינה של הסביבה הקרובה:</p> <ul style="list-style-type: none"> תכסית – עד 85% משטח המגרש. מס' קומות – הקלה לתוספת קומות תומלץ לוועדה במידה ולא מתאפשר ניצול זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין. קווי בניין – יש להיצמד לקווי הבנין של התב"ע – במקרים חריגים תיבחן גמישות עד קווי בנין של התמ"א, לשיקול דעת מה"ע. 	נפחי הבניה: תכסית, מס' קומות וקווי בניין
<p>גודל דירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> דירות קטנות (90 מ"ר) – 3 חדרים כולל ממ"ד. דירות בינוניות (90-120 מ"ר) – 4 חדרים כולל ממ"ד. דירות גדולות (מעל 120 מ"ר) – 5 חדרים ומעלה כולל ממ"ד. במקרים בהם הדירות הקיימות (נכנסות) קטנות מ-75 מ"ר, יובא התכנון לשיקול דעת מה"ע. 	גודל ותמהיל דירות
<p>תמהיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לתכנן מגוון של שלושת סוגי יח"ד כאמור לעיל. תמהיל הדירות יכלול לפחות 1/3 דירות קטנות. 	
<ul style="list-style-type: none"> תתאפשר קומת קרקע בשטח בנוי כולל של עד 100% ממתאר (קונטור) הקומה שמעליה, עפ"י החלוקה הבאה: <ul style="list-style-type: none"> לא פחות מ 40% מהשטח יוקצה לשימושים משותפים עד 60% מהשטח יוקצה למגורים ו/או שימושים אחרים המותרים עפ"י התב"ע. ישם דגש על תכנון שטחים משותפים (לובי, ח.אשפה, חדר עגלות, אופניים, גז וכיו"ב). בחזית/ות הקדמית/יות של המגרש תתוכנן רצועת גינון של 3.0 מטר, 	קומת הקרקע ופיתוח המגרש ראו גם פרק 2 הנחיות לפיתוח המגרש

<ul style="list-style-type: none"> כחלק משטחי הגיבון הנדרשים (לפחות 30% מגודל המגרש). במידה ומתוכננת קומת מרתף – יש להקפיד על שכבת אדמה גנטית בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים, כאמור בפרק הפיתוח. 	
<ul style="list-style-type: none"> במקרים בהם מתאפשרת ו/או מחויבת, מתוקף התב"ע, חזית מסחרית בקומת הכניסה – כדוגמת אזורים 1-5/בנת/100/ש/1 – יש לתכננה עפ"י הנחיות לשימושים מעורבים פרק 3.7. 	חזית מסחרית
<p>תקן חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 מקום חניה לדירה קטנה. 1.5 מקומות חניה לדירות בינוניות. 2 מקומות חניה לדירה גדולה. <p>תכנון:</p> <ul style="list-style-type: none"> לפחות כ- 50% מהחניה תהיה תת קרקעית. במגרשים מעל 2 דונם, בהם יוצג גיבון בהיקף של כ- 30% , ניתן למקם אחוז גבוה יותר של חניות עיליות (מעל 50%) ובלבד שהחניה תהיה מגוננת (עץ אחד בוגר על כל 4 מ"ח) יותר עד כ- 50% חניות "כפולות"/"עוקבות" ובלבד שלכל יח"ד תוקצה חניה עצמאית. החניות ה"כפולות"/"עוקבות" יוצמדו לאותה יח"ד. כל תאי החניה ברמת שירות 1. תותר כניסה/יציאה אחת למגרש. יש להעדיף כניסה/יציאה משותפת לחניון עם מגרש שכן, ככל שמתאפשר. 2 כניסות למגרש מאותו רחוב יותרו במקרים שיאושרו ע"י מהנדס העיר במסגרת הליך תאום מוקדם. <p>לא יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> מתקני חנייה עיליים יציאה בהילוך אחורי לרחוב 	תנועה וחניה
ב - דגשים מיוחדים למסלול הרישוי	
<ul style="list-style-type: none"> יש לקרוא ולעבוד עפ"י הוראות פרק 16 – מסלול הרישוי, להלן יפורטו דגשים נוספים לעניין תמ"א 38 / 2 	כללי
<ul style="list-style-type: none"> יש לוודא עמידה בתנאי הזכאות לתוספת זכויות: מבנה קיים אשר ניתן לו היתר בניה לפני 1.1.80 ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנה בהתאם לת"י 413 (עמידות מבנים בפני רעידות אדמה). ניתן היתר לתוספת בניה לאחר ה- 1.1.80 ועד ה- 18.5.2005 – אם הוא עסק באלמנטים מבניים שאינם כוללים חיזוק המבנה, בכפוף לחוות דעת הנדסית (קונסטרוקטיבית) המעידה על כך. לכך יתווספו עקרונות המדיניות העירונית ותכנית נת/מק/400 / 7 / 38 1 אשר הודעה על הכנתה פורסמה עפ"י סעיף 77,78 לחוק. בניינים רוויים קיימים באזור בניה רוויה (כתום) תבנית בניה נמוכה (ירוק) ומגורים י (צהוב) – עפ"י מיפוי אזורי תמ"א 38. 	בחירת הזכאות לתמ"א 38 תנאי סף המוגדרים בתמ"א ובמדיניות העירונית
<ul style="list-style-type: none"> מבנים שאינם כלולים: מבנים המסומנים להריסה בתכניות בניין עיר תקפות ו/או צו הריסה סופי של בית משפט. מבנים המיועדים לשימור ובעלי ערך היסטורי. מבנים הכלולים במתחמי פינוי בינוי – הוראות התכנית גוברות על הוראות התמ"א. 	
<ul style="list-style-type: none"> בעת הגשת בקשת מידע להיתר חובה לציין כי הבקשה כוללת תוספת 	מידע להיתר

<p>זכויות מכח תמ"א 38 – תיק המידע יערך בהתאם לכך.</p> <p>בתיק מידע יפורטו:</p> <ul style="list-style-type: none"> מידע האם הבניין קיים בהיתר, מועד מתן ההיתר ומועד תוספות אחרות. תוספות הבניה המבוקשות (תוספת קומה/ות, הרחבת יח"ד, סגירת קומת עמודים מפולשת וכו'). 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. <p>בתיק המידע יינתן דגש על הליך התאום המוקדם.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> תוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38 אינן מוקנות, והינן לשיקול דעת הועדה – מומלץ לקיים תאום מוקדם¹. מטרתו של תאום זה הינה הגעה להבנה משותפת בנוגע להיתכנות הפרויקט המוצע בראיה תכנונית רחבה, אשר תקצר את זמן הליך הרישוי – במסגרתו יבחנו: <ul style="list-style-type: none"> - שיקולים תכנוניים, צפיפות הסדרי תנועה וחניה וכד' - כושר נשיאת תשתיות במגרש ובסביבה – מצאי שצ"פ שב"צ וכד'. - נתונים כמותיים על פוטנציאל תמ"א 38 בסביבת המבנה. - שיקולים אדריכליים ונופיים – בינוי, חזיתות השפעה על חתך הרחוב, והתאמה למרקם הבנוי. חוו"ד כלכלית שמאית – 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. 	<p>תאום מוקדם</p> <p>מול מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה – ראו הסבר מורחב בפרק 16 מסלול הרישוי</p>
<ul style="list-style-type: none"> הנחיות להגשת תאום מוקדם ראו פרק 17² – הנחיות לעריכת הבקשה להיתר. יש לתת דגש על: <ul style="list-style-type: none"> - תשריט וצילומים של המבנה הקיים. - פרוט מצב סטטוטורי של הבנין, זכויות מתוקף תב"ע/ות חלות במגרש והמצב הרישווי (היתרים, חריגות, דוחות פיקוח וכו') הקיים. - פרוט תוספות הבניה המבוקשות. - מס' יח"ד קיימות בהיתר, אופן חישוב השטחים – עפ"י הדוגמאות המצ"ב. - הצגת תמהיל דירות תואם מדיניות. - קווי בניין תב"עים ותמ"איים ורצועת הגינון. - חתך רוחב דרך הבניין, הרחוב והמבנה שממול. - חזית רחוב – לפחות שני מבנים מכל צד. - סקירת פוטנציאל התמ"א במקטע הרחוב (מצומת לצומת) בקנ"מ 1:250. בהליך זה יסוכם נפחו של הבניין (מספר קומות, קווי בניין), תמהיל הדירות, פתרונות החניה, ממשקים עם המגרשים הגובלים ובכלל זה המרחב הציבורי – וניתן יהיה לעבור לשלב הכנת הבקשה להיתר בניה. 	
<ul style="list-style-type: none"> הוכחת זכאות לתוספת זכויות מכח התמ"א. מסמכים ערוכים על ידי מהנדס הקונסטרוקציה, ע"פ הוראות נספח מספר 2 (סעיפים ב-ג) לתמ"א 38/3³. המסמכים כוללים, בין היתר, אישור הצורך בחיזוק המבנה, דו"ח מעבדה המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים. 	<p>תנאי סף לקליטת בקשה להיתר השלמת</p>

1

2 הכוונה לתכנון ראשוני נפחי בקנ"מ 1:200.

3 או כל מסמך שיעדכן נספח זה.

<ul style="list-style-type: none"> יש לצרף לבקשה, כתב שיפוי חתום. אישור ולחוף – במידה ונדרש. 	בדיקת תנאי הסף תהווה תנאי לקליטת הבקשה להיתר
<ul style="list-style-type: none"> בקשה להיתר בניה (הנחיות לעריכתה ראו פרק 17 – הנחיות לעריכת הבקשה להיתר) יש לתת דגש על: קווי בניין – להקפיד ולסמן את קווי הבניין של התב"ע. לכלול את המבנים הסמוכים משני צידי הבניין לו מוגשת הבקשה, בתכנית ופריסת חזיתות. 	
<ul style="list-style-type: none"> נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ מוסמך בלבד! לא תיבדק תכנית חניה שתוגש שלא ע"י יועץ / מהנדס תנועה מוסמך. לא תיקלט בקשה להיתר ללא אישור יועץ התנועה של העירייה לתכנית התנועה והחניה. 	
<ul style="list-style-type: none"> פרסום הבקשה להיתר בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה (באחריות עורך הבקשה). 	יידוע הציבור
<ul style="list-style-type: none"> תוספת הזכויות מכח התמ"א, כמו גם ההקלות המבוקשות ייבחנו ע"י הועדה לתכנון ובניה עפ"י שיקולים: תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות 	שיקול דעת מוסד התכנון
<ul style="list-style-type: none"> המסמכים המפורטים בפרק זה, נדרשים בנוסף לכל המסמכים האחרים הנדרשים בכל בקשה להיתר בניה, ע"פ תקנות התכנון והבניה ובנוסף למסמכים המפורטים בתיק המידע. 	למען הסר ספק יודגש כי:
ג - הנחיות רוחביות (דגשים לתמ"א 38 הריסה ובניה מחדש)	
<ul style="list-style-type: none"> הנחיות גורמי פנים וחוף במלואן נמצאות בפרק 10 – הנחיות רוחביות – להלן דגשים רלוונטיים לפרק תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש: 	גורמי פנים וחוף:
<ul style="list-style-type: none"> מחוייבים בבניה על פי ת"י לבניה ירוקה 5281 חלק 2: כל מבנה מכח תמ"א 38 מסלול הריסה ובניה מחדש, עפ"י האמור בפרק הבניה הרלוונטי לבנין המוצע (3.2 – 3.4). יש לעמוד בדרישות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כפי שאושרו בישיבת ועדת המשנה מס' 18 מיום 20.5.2015. 	בניה ירוקה

נתניה אזורי תמ"א 38

גיליון צפוני
מינהל הגדסה . אגף רישוי ופיקוח . ינואר 2015

- אזור מנייה חרום**
החלה של תחום 38 במסגרת חוק / הרחבה אכזרית - לשם בנאים נוספים סמוכות
במסגרת של 1 - פרטים יחסי חומות לאזור פרטק תבנית בית (מזרח)
- אזור מנייה יי בנות / בנות / 1 חומר מנייה יי בנות / 547**
מסלול חרום בנבי - הרחבת יחיד פרטק ומסגרת נוספת שפירים מסלולות
לחומר המסגרת נוספת, לשם פרטק אכזרית עשירי תכניו הקמת
- אזור מנייה פרטק (תבנית בית מוסמך)**
מסלול חרום בנבי - הרחבת יחיד פרטק ומסגרת נוספת שפירים מסלולות
לחומר המסגרת נוספת, לשם פרטק אכזרית עשירי תכניו הקמת
- אזור המנייה**
החלה של תחום 38 עשירי חומות נכונה עשירי המנייה
- תחום עיתוד מבנים התיים באזורים של בית מוסמך עמדות פרטק**
בית דתי - בית בן עמוד עמדות המותקן עשירי בו לא עמדות
עמדות פרטק - יחיד עמדות עמדות בכל עמדות
החלה של תחום 38 במסגרת חוק / הרחבה אכזרית עשירי
- תחום עתוד עשירי בית**
לא ייתכן אכזרית נכונה תחום 38

מיפוי זה נעשה לצורך המחשת עקרונות התכנון ואינו מהווה מסמך מחייב
יובהר כי זכריות מבח תמ"א 38 ייתנו רק למבנים העומדים בתנאי הסף של
התמ"א, ובכפוף לשיקול דעת העודה המקומית עשירי שיער 22 לתמ"א.



נתניה אזורי תמ"א 38
 גיליון דרומי
 מינהל הנדסה . אגף רישוי ופיקוח . ינואר 2015
 קני"ח 1:5000

- אזור מניין חיות
 היחיד על תחום 38 בסגנון חזק / וריסה ובה שדרוש - לשמש כבנייה נוספת סמוכה
 בסגנון זה קני"ח 1 - מרחב חופי וזרועות מאחורי קווי הריסה (תחום בית וסמל)
- אזור מניין י"י בנות / 306 / 101 / 1 חומר מניין י"י בנות / 847
 מסלול חיות בנות - הורגות חיי כריסת המערה קווי הריסה מסלול מסלול
 לא חופי המסלול קווי הריסה מסלול חופי כריסת עמ"י תחום המסלול
- אזור מניין קריסה (תחום בית מסלול)
 מסלול חיות בנות - הורגות חיי כריסת המערה קווי הריסה מסלול מסלול
 לא חופי המסלול קווי הריסה מסלול חופי כריסת עמ"י תחום המסלול
- אזור המניין
 היחיד על תחום 38 עמ"י היחידה במנין עמ"י המניין
- תחום עיתון מבנים חיים באזורים של בית מסלול (מסלול קריסה)
 ביתן רחי - ביתן בן שתי קומות המסלול עמ"י בו לא מסלול
 מסלול חיות - חיות עמ"י מסלול מסלול מסלול
 היחיד על תחום 38 בסגנון חזק / וריסה ובה שדרוש
- תחום מסלול חיות בנות
 לא י"י חופי כריסת מסלול תחום 38

סיפוי זה נעשה לצורך המחשה עקרונות התכנון ואינו מהווה מסמך מחייב.
 יובהר כי וכירות מכה תמ"א 38 יינתנו רק למבנים העומדים בתנאי הסף של
 התמ"א, ובכפוף לשיקול דעת האגודה המקומית עמ"י שערך 22 לתמ"א.

