

חוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 / 3 א

חשוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

<p>מינהל התכנון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 תכנית מתאר ארצית נוסח להעברת הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור נדונה בישיבת המועצה הארצית מס' 588 מתאריך 3.11.15 - י"ח כסלו ה'תשפ"ה</p>
--

אביגדור יצחקי
יושב ראש המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

נוסח להעברה להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור
נובמבר 2015

חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 / 3 / א – חשוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

- | | | |
|--|---|---|
| שם התכנית | 1 | תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 / 3 / א - חשוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש, המהווה שינוי לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38, תמ"א 38 / 1 / א, תמ"א 38 / 2 ותמ"א 38 / 3.
(תמ"א 38 על השינויים שאושרו בה במסגרת תמ"א 38 / 1 / א, תמ"א 38 / 2 ותמ"א 38 / 3 תקרא להלן "התכנית העיקרית"). |
| מטרת התכנית | 2 | לקבוע הוראות בעניין אופן חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. |
| יחס לתכניות אחרות | 3 | התכנית מהווה שינוי לסעיפים 6 ו-14 בתכנית העיקרית והוספת סעיף 14ב. אין בתכנית זו כדי לשנות מכל יתר הוראות התכנית העיקרית. |
| שינוי לסעיף 6 יחס לתכניות אחרות | 4 | בסעיף קטן 6.1 לתכנית העיקרית בסוף הסעיף יבוא "למען הסר ספק, בהיתר בניה מכוח תכנית זאת ניתן לאשר צפיפות, במונחי יחידות דיוור לדונם, הגבוהה מהקבוע בתוכניות החלות במקום". |
| שינוי לסעיף 14א הריסת מבנה והקמתו מחדש | 5 | בסעיף 14א לתכנית העיקרית במקום המילים "בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14 לפי העניין" יבוא "כמפורט בסעיף 14ב, אם על המגרש חלה תכנית המאפשרת בניה בשטח כולל של 400 מ"ר לפחות או שתי קומות לפחות".
בפסקה (א) במקום המילים "ושטחי הבניה יהיו" יבוא "יהיה".
בפסקה (א) המילים "בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו" – ימחקו.
בפסקה (א) במקום המילים "סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א" יבוא "מכוח סעיף 14ב".
בפסקה (ב) בסוף הפסקה יבוא "לצורך בניית חניה תת-קרקעית ניתן להתיר שטחי בניה בהיקף של עד פי 4 מגודל המגרש, שטחים אלה יתווספו לקבוע בסעיפים 14ב, ולצורך כך בלבד. בקשה להסיט שטחים אלה אל מעל לקרקע יחשב סטיה ניכרת מתכנית". |
| הוספת סעיף 14ב | 6 | אחרי סעיף 14א לתכנית העיקרית יבוא סעיף 14ב:
"התוספת המירבית (לא כולל ממ"דים ושטחים לחניה תת-קרקעית) של שטחי בניה למגרש לפי סעיף 14א, תחושב כדלהלן: |

1. **שטח מחושב בשל יחידות דיור שניתן להקים במגרש**
- 1.1 ניתן להתיר תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יחידת דיור שניתן לבנותה במגרש על פי התכניות המפורטות החלות עליו.
- 1.2 מספר יחידות הדיור המחושב לצורך תוספת שטחי הבניה כאמור בסעיף 1.1 לעיל, יהיה כמפורט להלן:
- א. מספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית החלה על המגרש.
- ב. אם לא נקבע מספר יחידות בתכנית כאמור, מספרן יחושב על בסיס שטחי הבניה העיקריים מעל לקרקע שנקבעו בתכניות כאמור (במ"ר), לחלק ל- 70.
- 1.3 מספר יחידות הדיור המחושב לפי סעיף קטן 1.2 לעיל, הינו לצורך חישוב תוספת שטחי בניה במגרש לפי סעיף זה, ולשם כך בלבד, ואין בו בכדי להשפיע על גודל יחיד או מספר יחיד שניתן לאשר במגרש.
2. **שטח מחושב לתוספת קומות על פי התכנית החלה במגרש**
- 2.1 ניתן להתיר תוספת שטח בניה השווה בגודלו לשטח של עד 3.1 קומות (והכל בכפוף לאמור בסעיף 2.2 להלן). בסעיף זה "שטח קומה" - "שטח קומה ממוצע" הניתן לבניה לפי התכניות המפורטות החלות במגרש בתוספת השטח המחושב הנוסף לקומה לפי סעיף 1 לעיל. "שטח קומה ממוצע" - שטח השווה לשטח הבניה הכולל מעל למפלס הכניסה הקובעת, לפי התוכניות המפורטות החלות במגרש, לחלק למספר הקומות הקבוע בתכניות מעל לאותה כניסה, לא כולל קומה מפולשת. מספר הקומות הקבוע בתכניות כאמור, יחושב בלא שיבואו במניין הקומות, קומות שנוספו למגרש מכוחן של תכניות כלל עירוניות או שכונתיות שהוסיפו קומות ללא תוספת שטחי בניה, או ששטחי הבניה שהתווספו במסגרת תכניות כאמור היו עד להיקף שניתן היה לאשרם בהליך של הקלה לפי סעיף 151 לחוק.
- 2.2 תוספת שטחי הבניה למגרש לפי סעיף 2.1 לעיל תחושב לפי הפירוט הבא, ובתנאים הבאים:
- א. לכל מגרש:
- שטח של שתי קומות, ושטח של קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית גגות, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה עבור שטח של קומה חלקית כאמור, תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או עד מחצית משטח הקומה המחושב לפי סעיף 2.1 לעיל, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, כאמור בסעיפים 21-22.
- ב. למגרש בו חלה תכנית המאפשרת בניית קומה מפולשת, יותר בנוסף שטח של 60% משטח קומה".