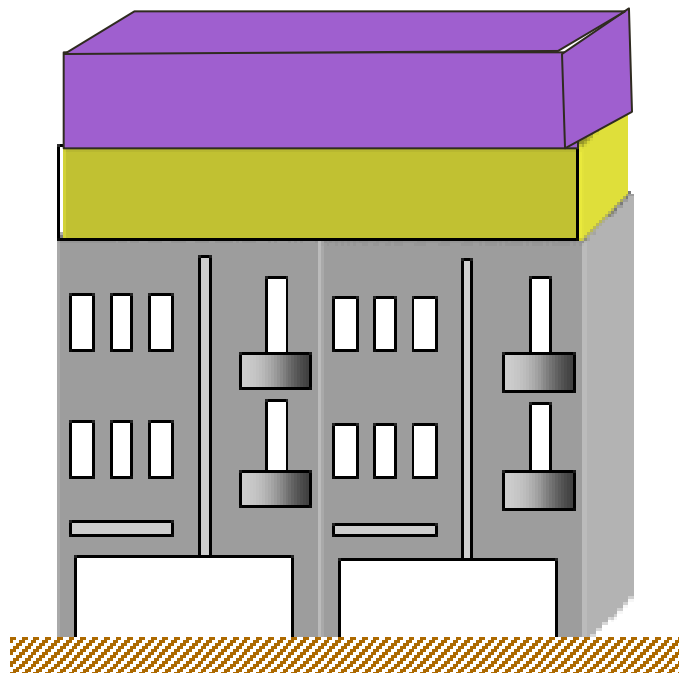


לעיון בלבד! בכדי לקבל אינפורמציה מלאה יש לעיין בהנחיות תמ"א 3/38 .

תמ"א 3/38

- התכנית נועדה לאפשר חיזוק מבנים שאינם עומדים בדרישות התקן לעמידות מבנים ברעידת אדמה.
- התוכנית מאפשרת לקבל היתרי בנייה לחיזוק מבנים וגם לתוספות בנייה, תוך קבלת פטורים משמעותיים בכדי ליצור תמריץ לחיזוק.
- הוראות התכנית תחול על מבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 ומבנים שנוספה להן תוספת בניה עד ה- 18.05.2005.
- לא חלה על מבנים לשימור או על מבנים במיועדים להריסה.

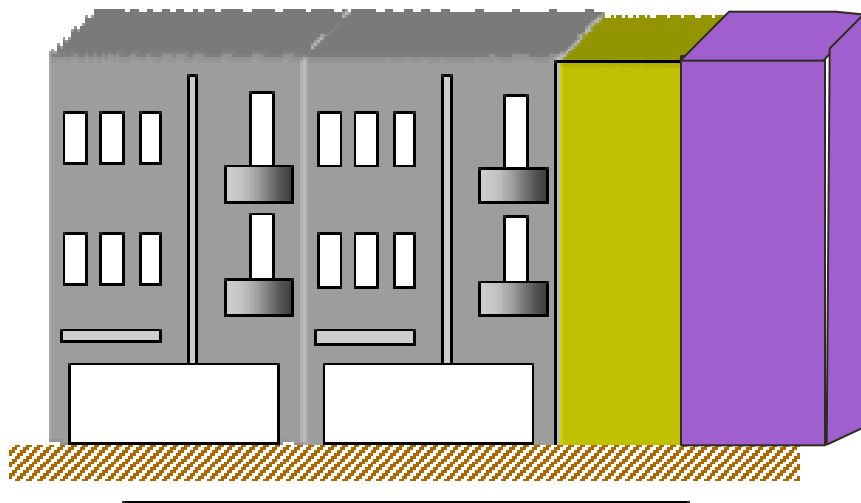




הקמת שתי קומות נוספות למבנה:

- שטח כל קומה נוספות כגודל הקומה הטיפוסית המורחבת.
- תוספת מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד או אישור פטור ממקלט או פתרון מיגון חלופי.

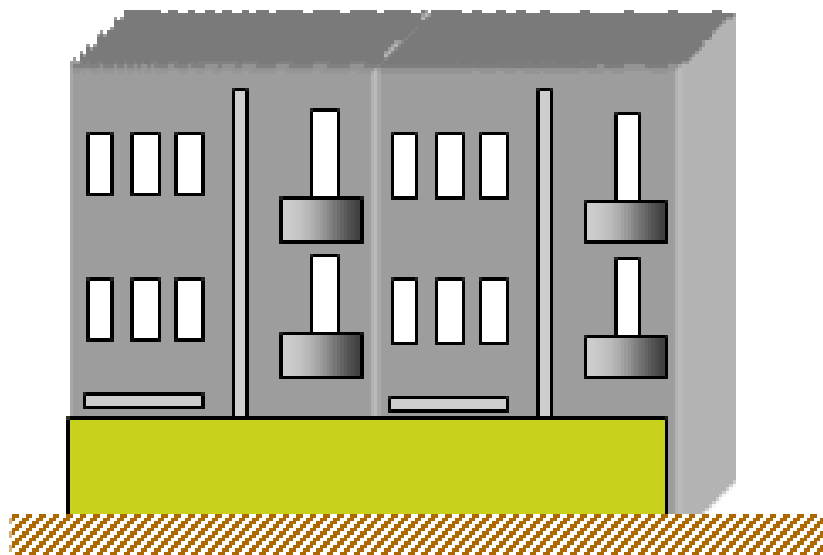




הרחבת קומות קיימות בבנין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף):

- הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות לא יעלה על שטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.
- הקלה בקוי בנין אם אין אפשרות אחרת: עד 2 מ' לחזית ועד 3 מ' לאחור.

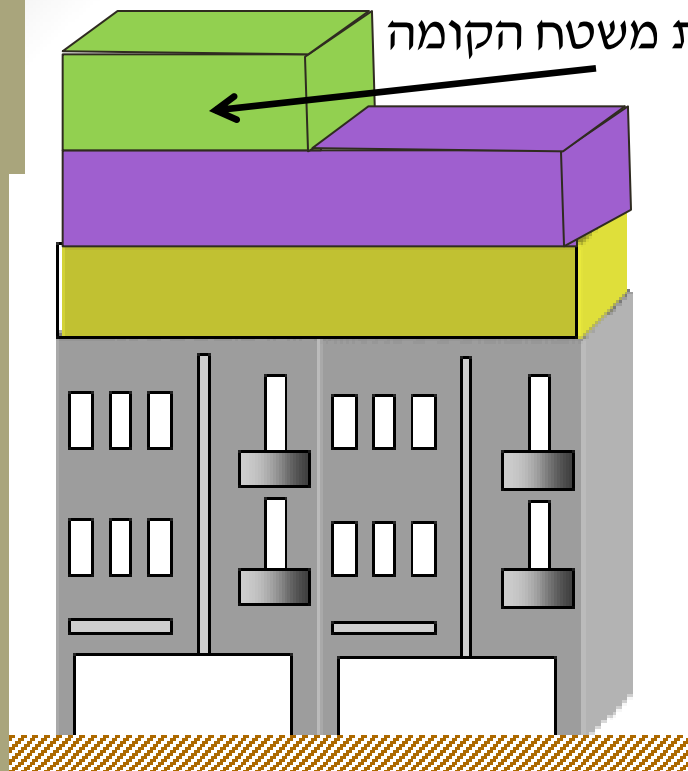




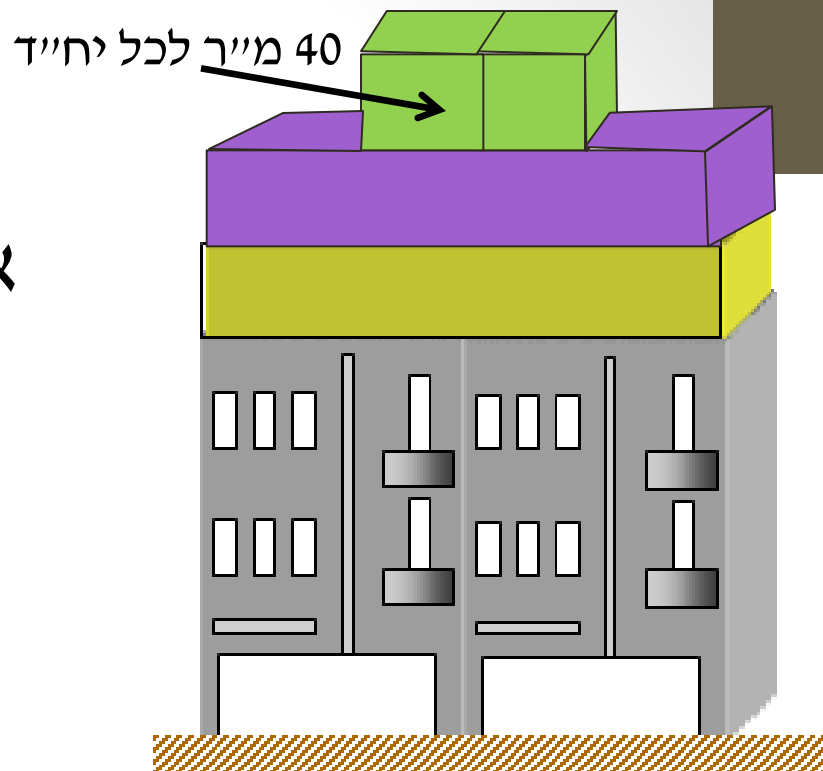
סגירה ומילוי של קומה מפולשת:

- הוספת יחידות דיור - יותאם לגובה קומת מגורים.
- הרחבת יח"ד קיימות או הרחבת יח"ד בקומה הראשונה - יותאם לגובה קומת מגורים.
- שימושים אחרים.
- התוספת עד קו מתאר הקומה המורחבת.
- תוספת מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד או אישור פטור ממקלט או פתרון מיגון חלופי.





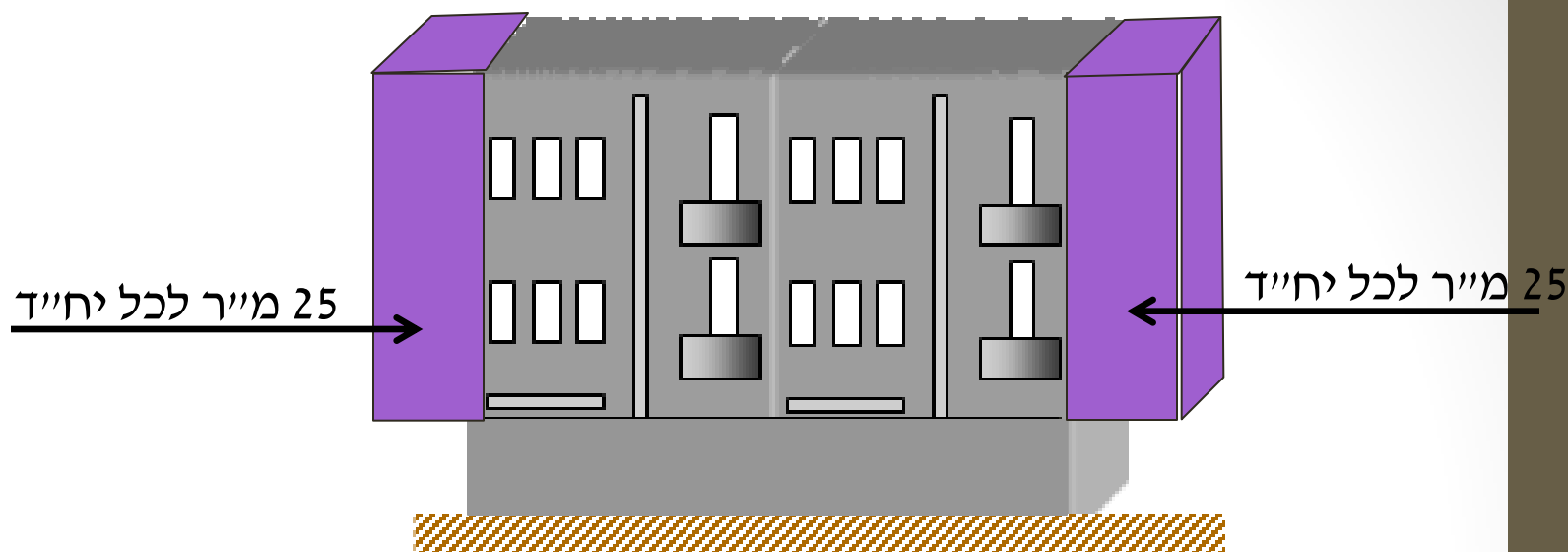
או



הקמת קומה חלקית על הגג:

- עד מחצית משטח הקומה תחתיה או ע"פ תכנית גגות לשיקול הועדה המקומית כיח"ד חדשות או כתוספת ליח"ד תחתיה. (בכל מקרה תחשב כהיתר מכח התמ"א.)
- תוספת מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד או אישור פטור ממקלט או פתרון מיגון חלופי.

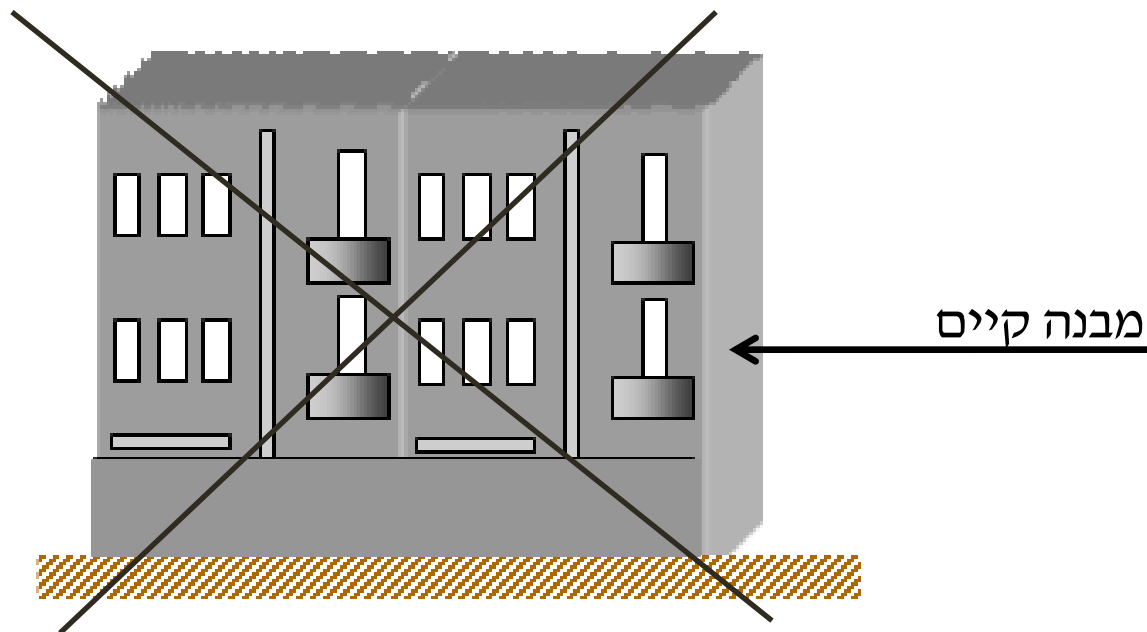




הרחבת יחידות הדיור הקיימות המבנה:

- תותר תוספת של עד 25 מ"ר לכל יחיד קיימת במפלס הקיים. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחיד, באם שטח ההרחבה קטן בכדי להוסיף ממ"ד תקני יתאפשר פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
- תותר חריגה מעבר לקוי בנין המאושרים בתכנית באישור מהנדס הועדה אם אין מניעה מטעמים טכנוניים אדריכליים.

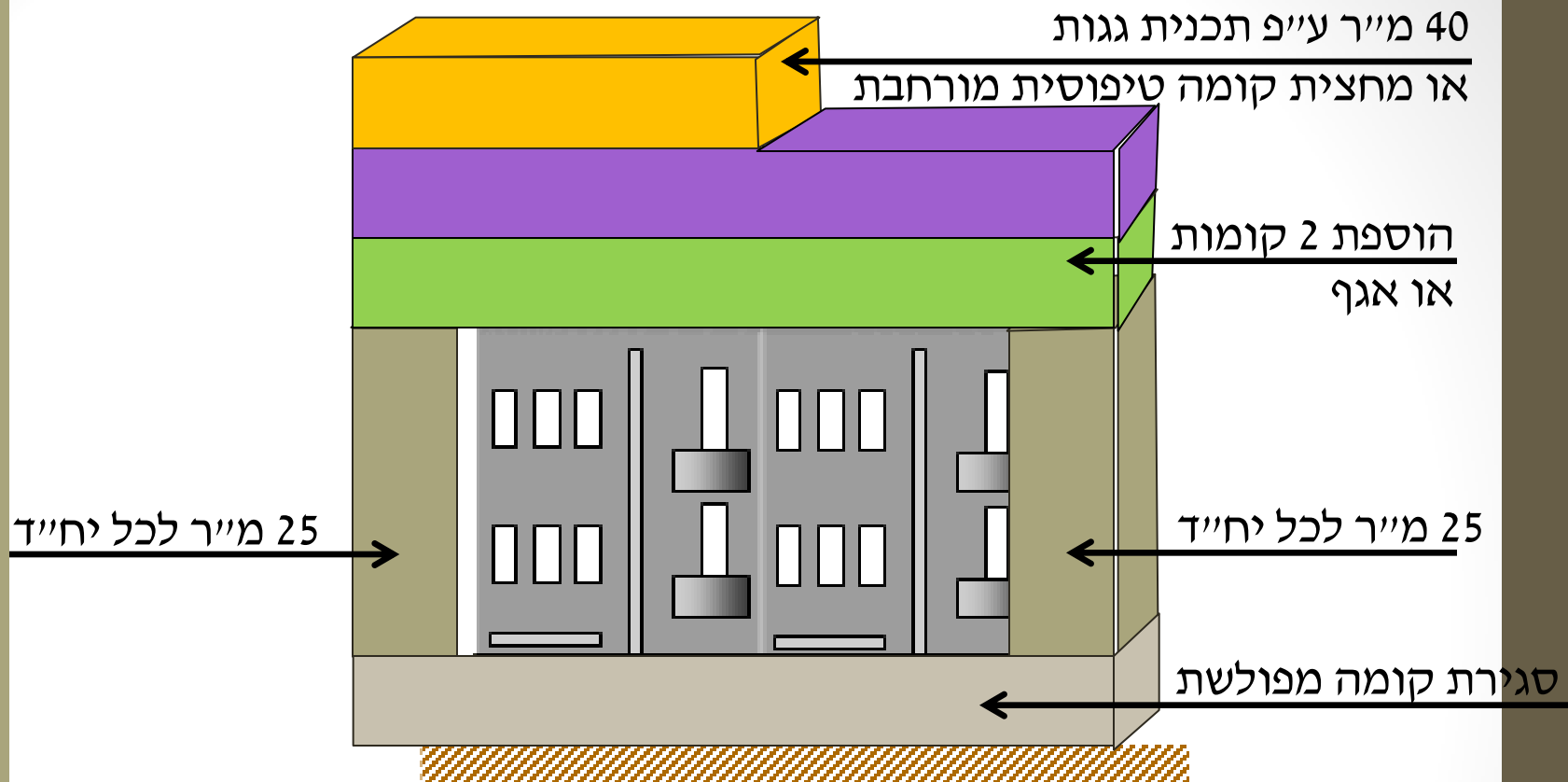




הריסת מבנה והקמתו מחדש:

- יעוד המבנה החדש ע"פ תכנית מפורטת מאושרת.
- המבנה יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה.
- יותרו חריגות בניה מקוי בניין ע"פ תכנית הנ"ל.
- חלה תכנית מפורטת ונותרו זכויות שלא מומשו יתווספו לזכויות התמ"א.
- תותר בנית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.
- פתרון חניה לשביעות מהנדס הועדה.

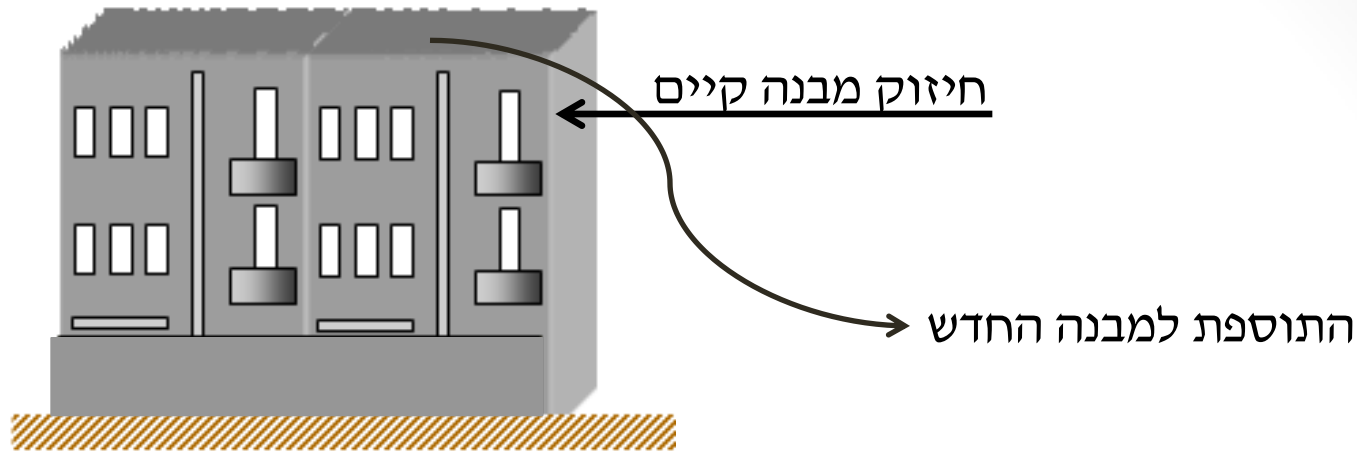




אופציה הכוללת את כל השילובים:

- הוספת 2 קומות או הוספת אגף
- הוספת מחצית קומה או ע״פ תכנית גגות
- 25 מ״ר לכל יחיד קיימת
- סגירת קומה מפולשת





מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק:

- חיזוק מבנה או מבנים בפני רעידת אדמה.
- מוסד התכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש אחר ע"ג מבנה חדש.
- יקבע כי מתן היתר בניה במגרש או במגרשים שבהם נוספו הזכויות יותנה במתן תעודת גמר. (טופס מס' 5) לגבי ביצוע של עבודות החיזוק ועבודות נלוות.
- תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה, בהוראות התכנית יקבע כי אם לא הושלמו עבודות החיזוק בתוך תקופה זו, התכנית תתבטל.



ניצול זכויות מאושרות:

תכניות מפורטות שמאפשרות תוספת זכויות בניה שטרם מומשו ותנאי למימושן התאמה לתקן.

אם התוספת המתאפשר מתכניות מפורטות קטנה מהוראות התמ"א ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות משלימה.



תוספת בניה למבנים עד 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה עד 400 מ"ר (עיקרי ושרות):

הקומה המפולשת תבוא במניין הקומות.
קומה חלקית על הגג לא יחשבו במניין הקומות.
קומות מרתף לא יחשבו במניין הקומות והשטחים.
באישור מהנדס הועדה ניתן להתיר תוספת שטח לשם הרחבת יח"ד
קיימות בשטח כולל של עד 25 מ"ר בקומת המפולשת ניתן להוסיף
תוספת בניה בגודל ההפרש ללא חריגה מגובה הבניין.



תוספת בניה במבנה שאינו מיועד למגורים:

תוספת של קומה אחת או תוספת אגף בשטח של
קומה טיפוסית של המבנה הקיים ובלבד שהמבנה
כולו יחוזק.



הנחיות נוספות

מרווחים בין המבנים:

המרחקים בין המבנים לאחר ההרחבה לא יקטנו מ-4 לצדדים ו-6 מ' לאחר אלא אם מהנדס הועדה אישר. ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מעלית, מרחבים מוגנים.

מעלית:

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה גם אם אין חובת התקנת מעלית. תותר הבלטת מבנה המעלית.



חניה:

- פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- תוספות חניה ע"פ דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות חניה אם נגרעו.
- הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש במרחק סביר.

עיצוב המבנה ושיפוצו:

- תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן כמכלול אחד.
- עיצוב, שיפוץ כל שטח המגרש כולל שיפור וחידוש גדרות או הסרתם.



תנאים להגשת היתר

בצרוף המסמכים:

- תכנית לעיצוב החזיתות והגגות כולל חומרי גמר וצבע.
- תכנית פיתוח כולל שטחי חניה, תשתיות, גדרות, שטחי גינון, שבילים וכו'...
- אישור מהנדס הועדה כי מולאו ההוראות שפורטו בנספח מס' 2.
- פרסום הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בתוך מועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. בדומה לסעיף 149 לחוק.
- מוענק פטור מהיטל השבחה.
- הנחיית משרד הפנים: יש לתת קדימות לטיפול בבקשות למתן היתר מכח התמ"א.

