

חוק התכנון והבנייה  
התשכ"ה - 1965

**תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים  
קיים בפני רעידות אדמה**

**תמי"א 38/2**

**הוראות התכנית**



**נובמבר 2009**

**חוק התכנון והבנייה**  
התשכ"ה - 1965

**תכנית מתאר ארכיטית לחיזוק מבנים  
קיימים בפני רעידות אדמה**

**תמ"א 38 שינוי מס' 2**

<b>שם התכנית</b>	<b>1</b>	תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ארכיטית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 שינוי מס' 2 (להלן "התכנית") או "תכנית זו", המהווה שינוי לתוכנית המתאר הארכיטית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 (להלן "התכנית העיקרית") ותמ"א 38/1 א'.
<b>טטרת התכנית</b>	<b>2</b>	לשנות ולהבהיר את הוראותו ותוחלת התכנית העיקרית בנסיבות הבאים: (א) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמוו מחדש. (ב) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתנו קודם-1.1.1980, אלומ נעשה בהם תוספות לבנייה לאחר מכן. (ג) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית. (ד) הבהיר הוראות התכנית בדבר שלילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית. (ה) הבהיר הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית לממן היתר בניה בתחום הסביבה החופשית.
<b>יחס לתכניות אחרות</b>	<b>3</b>	התכנית מהוות שינוי לסעיפים 2, 6.4, 11.3, 11.5, 6.5, 13.5, 1/1, 21 בתכנית העיקרית, ולסעיף 4 לתמ"א 38/1 א'. אין בתכנית זו כדי לשנות מכל עין הוראות התכנית העיקרית ותמ"א 38/1 א'. סעיף 2 להוראות התכנית העיקרית יתווסף סעיף קטן 2.4: 2.4. לקבע הסדרים לתכניות להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמוו מחדש.
<b>טטרת התכנית</b>	<b>4</b>	שינויי סעיף 2 מטרת התכנית שינויי סעיף 2 מטרת התכנית שינויי סעיף 4 בתמ"א 38/1 א' 6.4. תחולת התכנית שינויי סעיף 6.4.יחס לתכניות אחרות שינויי סעיף 6.5.יחס לתכניות אחרות שינויי סעיף 11.1.תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים שינויי סעיף 9
<b>יחס לתכניות אחרות</b>	<b>5</b>	האמור בסעיף 4 להוראות תמ"א 38/1 א' יסומן 4.1 ולאחריו יבוא: 4.2. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוציא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינוואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בכתב ע"י מהנוס כי לא בנו על פי תקן ישראל תי 413 כפי שהיא בזוקף במועד הוצאתה היינר הבניה לתוספת, ובלבך שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם כניסתה לזוקף של תכנית זו". סעיף 6.4 להוראות התכנית העיקרית לאחר המילים "תוספות בניה" יבוא: "או הריסת מבנה והקמוו מחדש".
<b>יחס לתכניות אחרות</b>	<b>6</b>	בסעיף 6.5 להוראות התכנית העיקרית לאחר המילים "תוספות בניה" יבוא: "או הריסת מבנה והקמוו מחדש".
<b>יחס לתכניות אחרות</b>	<b>7</b>	בסעיף 11.1 להוראות התכנית העיקרית לאחר המילים "באתה מהאפשרויות הבאות" יבוא: "ואולם לעניין סגירה ומילוי של קומה מפולשת יהול גם האמור בסעיף 11.1.4 (ב)".
<b>תוספות בניה</b>	<b>8.A</b>	האמור בסעיף 11.1.4 להוראות התכנית העיקרית יסומן באות (א) ולאחריו יבוא: (ב) הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית לאשר בניהן ועל קומה מפולשת תוספת זכויות ביה כאמור בסעיף 11.1.1 בלבד עם תוספת זכויות בניה לפי סעיפים 11.1.2 ו-11.1.3 או ".
<b>לצורך חיזוק מבני מגורים</b>	<b>8.B</b>	במקום סעיף 11.3 להוראות התכנית העיקרית יבוא:
<b>שינויי סעיף</b>	<b>9</b>	שינויי סעיף 9

<p>"גיתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יתידות דיר במבנה כמפורט בסעיף 11.1, ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יתידות הדיר הקיימות במבנה כמפורט בסעיף 11.2.</p> <p><b>11.3.1</b> במקורה של שילוב כאמור בסעיף 11.3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(א) קוי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיר על פי סעיף 11.2 (א).</li> <li>(ב) שטחה של הקומה המפוששת כאמור בסעיף 11.1 יהיה שטח הקומה המפוששת הקיימת, בתוספת השטח הנוסף המותר לשטח הרחבת יתידות הדיר הקיימות כאמור בסעיף 11.2.</li> <li>(ג) שטחה של הקומה הננסף כאמור בסעיף 11.1.2 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הננסף השטח הנוסף המותר לשטח הרחבת יתידות הדיר כאמור בסעיף 11.2.</li> <li>(ד) שטחו של האגף הננסף כאמור בסעיף 11.1.3 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הננסף המותר לשטח הרחבת יתידות הדיר הקיימות כאמור בסעיף 11.2.</li> <li>(ה) על תוספות זכויות בניה כאמור בסעיף 11.1.4 (ב) יהולו הוראות סעיפים קטנים ב-ד'.</li> </ul> <p><b>10</b> סעיף 13.5 להוראות התכנית הראשית - ימחק.</p>	<b>11.3</b> <b>תוספות בניה</b> <b>לצורך חיזוק</b> <b>מבנה מגורים</b>
<p>לאחר סעיף 14 להוראות התכנית הראשית יבוא :</p> <p>"14. א. העודדה המקומית רשאית להתריר הרישת מבנה אשר הוצאה היררכיה קודם ה- 1 בינוואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני ריעוזת אדמה כאמור בסעיפים 8 ו- 9, והקמו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14, ובכפוף לאמור בסעיפים 11 – 13.4 אם התקיימו תנאים אלה :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(א) יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.</li> <li>(ב) קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחולות במקום. תוודה בנייה חנינה תת-קרוקעית עד לגבול המגרש. לפחות הסר ספק, הוראות סעיפים 11.1.3 (א), 11.2 (א) ו- 11.3 לתכנית הראשית לענין התרת חריגה של קוי הבניין לא יהולו על המבנה החדש.</li> <li>(ג) הצגת פתרון חניה לשבעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>(ד) הגשת התכניות והמסמכים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) תוכניות לעיצוב המבנה. תוכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורשת שחללה במקום.</li> <li>(2) תוכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרש), שטחי גינון, שבילים וכו'.</li> </ul> </li> <li>(ה) עמידה בדרישות סעיפים 26, 27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים.</li> <li>(ו) הוראות סעיף זה לא יהולו על מבנים שימושיים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי".</li> </ul> <p><b>12</b> לאחר סעיף 21.2 בתכנית הראשית יבוא :</p> <p>"21.3 אם המבנה נמצא במרקח הקון מ- 300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הרישת מבנה והקמו מחדש על הסביבה החופית".</p>	<b>11</b> <b>תוספת סעיף 13.5</b> <b>חיזוק</b> <b>במסגרת</b> <b>יכול זכויות</b> <b>מאושרות</b> <b>תווסף סעיף 14.4</b> <b>חדש</b> <b>הרישת מבנה</b> <b>והקמו</b> <b>וחדש</b>
<p>לאחר סעיף 21.2 בתכנית הראשית יבוא :</p> <p>"21.3 אם המבנה נמצא במרקח הקון מ- 300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הרישת מבנה והקמו מחדש על הסביבה החופית".</p>	<b>שינויי לסעיף 21</b> <b>שיעור דעת</b> <b>הועודה</b> <b>המקומית</b> <b>למתן היתר</b> <b>لتוספות</b> <b>בנייה</b>

## דברי הסבר לשינוי מס'ר 2 לתקמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רعيות אדמה (תקמ"א 38) קיבלה תוקף ב- 18.5.05. התכנית מעודדת ביצוע החיזוק באמצעות הענקת זכויות בניה לבנים שהיתר בניה להקמתם ניתן לפני ה- 1.1.1980, בהליך של היתר ישר מכוח התקמ"א, ללא צורך בהקמת תכנית מפורשת. שינוי מס'ר 2 לתקמ"א 38 עוסק במס'ר נושאים אשר הולו במהלך יישום התכנית.

1. **הסדרים תכנוניים להרישת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בגין רعيות אדמה**
  - א. חיזוק מבנה קיים בפני רعيות אדמה הינו תהליך מורכב מבחינה הנדסית, ובמיוחד כאשר בஸגנון חיזוק זה גם מעשות תוספות בניה. אין מחלוקת בקרב המהנדסים כי הקמת מבנה חדש תמיד עדיף על פיו חיזוק מבנה ישן. לפיכך, שינוי מס' 2 מאפשר קבלת זכויות הבניה על פי התקמ"א גם בעת הרישת מבנה והקמתו מחדש, ולא רק בעת חיזוקו.
  - ב. על פי השינוי, ההסדר יכול על מבנה אשר הועז היתר לבניתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו. במקרה זה רשות המקומית להתריר הרישת המבנה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתקמ"א מעניקה.
  - ג. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחולות במקום. תווסף חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש. התכנית מפרטת את המסתמכים שיש להגשים כדי למש את ההסדר המוצע (תכנית לעיצוב המבנה, שתוכנן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית המפורטת שחלתה במקום, תכנית פיתוחו של המגרש).
  - ד. המנגנון המוצע כולל חותם ידוע הציבור, בדומה לקבוע בסעיף 149 בחוק, כפי שנקבע ביחס ביצוע תוספות בניה אחרות על פי התכנית העיקרית.
  - ה. הוראות השינוי המוצע לגבי הרישת המבנים לא יחולו על מבנים שימושיים ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

2. תחולת התכנית על מבנים אשר הועז היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 אינם נעשו בהט **תוספות בנייה לאחר מכון** הוראות התכנית העיקרית מעולות ספק באשר לתחולת התכנית על מבנים אשר אמורים ניתנו היתר להקמתם לפני 1980. אולם, בשלב מאוחר יותר יוצאו בהם תוספות בנייה. לפיכך שינוי מס' 2 לתקמ"א מחייב את הוראות התכנית העיקרית על כל המקרים בהם התוספת הבניה ניתנת קודם קודם כנסתה לתוקף של התקמ"א.

3. **תוספות זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת**
  - א. על פי העריכות המהנדסים, באופן עקרוני, מבנה בעל קומה מפולשת הינו בעל סיכון גבוה יותר בעת התרכחות רעדת אדמה, ولو רק בשל העובדה שהוא נשען על עמודים בלבד, ולא על קירות מלאים.
  - ב. שינוי מס' 2 לתקמ"א מאפשר לנעדת המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, לאשר במבנה בעל קומה מפולשת טగירה ומילוי של הקומה המפולשת **בנוסף** להקמת קומה נוספת נספה לבנייה או הקמת אגף נוסף. למען הסר ספק, אפשרות זו באה נספה לאפשרות הקבועה בסעיף 11.2 בדבר הרחבות יחידות הדירות הקיימות.
  - ג. שינוי מס' 2 לתקמ"א מאפשר למשה תוספת של יחידות דירות הן בקומת המפולשת והן בקומת נוספת. בכך עליה יכולה לדאות חיזוק מבנים בעלי קומה מפולשת מחד, ומайдן, אין השפעה מכריעה על הסביבה הקרובה מעבר לתוספת בפועל של קומה אחת (אשר מילא מותרת על פי הוראות התכנית העיקרית).



## חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

**4. הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות** השילוב בין תוספת ייחוז דיר חדש במבנה בלבד לבין עט תוספת בניה לשטח

שינוי מס' 2 מבahir את השימוש בין האפשרויות השונות שנקבעו בתכנית העיקרית לעניין הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות במבנה (עד 25 מ"ר לכל יח"ד), ותוספת ייחוז דיר חדש למבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני ריעודות אדמה. הסעיף מפרט בדומה ברורה את השיטה המקסימלית המותר לבניה על התכנית העיקרית:

- א. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות.
- ב. שטחה של קומה נוספת במבנה יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה המקורי, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות.
- ג. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות.

בבניין בעל קומה מפולשת אשר הותירה בו סגירה ומילוי של הקומה המפולשת ובנית קומה נוספת (כמפורט בסעיף 3 לעיל) או בנית אגף נוסף, תוור, בנוסף לכל אלה, גם הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות. במקרה כזה, חולו הוראות אלה:

- א. כאשר מבקשתו בנית קומה נוספת, לשטח הקומה הנוסף ולשטח הקומה המפולשת יתווסף השטח המותר לשם הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות.
- ב. כאשר מבקשתו תוספת אגף, תוור תוספת האגף בלבד עם סגירת הקומה המפולשת והרחבת ייחוזות הדיר הקיימות. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת ייחוזות הדיר הקיימות.

### 5. ביטול סעיף 13.5

א. בסעיף 108 בטקון ישראלי, ת"י 413 (תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה) נקבעו הפרמטרים החנדסיים הנדרשים בעת ביצוע חיזוק למבנה אשר נעשות בעת בניתו.

ב. סעיף 13.5 בתכנית העיקרית מאפשר, משיקולי צדק, ביצוע חיזוק תלאי בעת בנית תוספת למבנה.

ג. על מנת למנוע מתן יתרון בגיןוד לטקון, נקבע בשינוי מס' 2 כי יבוטל סעיף 13.5. ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולה ביחד עם התוספת, בעת בנית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבע בטקון.