

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38¹ (תוכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה)

רקע

תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) אושרה על-ידי המועצה הארצית בחודש דצמבר 2004 ועל-ידי הממשלה בחודש אפריל 2005. מטרת התמ"א היא לעודד חיזוקם של בניינים קיימים באמצעות תוספות בניה בהיקף מוגבל, תוך התניית התוספת בחיזוק המבנה כולו. בחודש פברואר 2010 אושר שינוי 2 לתמ"א אשר לצד שינויים נוספים איפשר הריסת מבנה שהוכח הצורך בחיזוקו ובנייתו מחדש עם כל תוספות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת לבניין קיים. במאי 2012 אושר שינוי מספר 3 לתמ"א 38.

תמ"א 38 מאפשרת מתן היתרי בניה מכוחה היא, ואינה מחייבת הכנת תוכניות מפורטות. יחד עם זאת, התמ"א מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת ושומרת על זכותה לקבוע אלו תוספות בניה לאשר לכל מבנה ואף לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות וכד'. הוועדה אינה יכולה לסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת בניה, אך יכולה לקבוע את שיטת החיזוק ואת אופן שילוב רכיבי החיזוק בחזיתות המבנה.

בנוסף, התמ"א מתנה מימוש זכויות בניה מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם לאישור התמ"א בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת, למעט במקרים מיוחדים המפורטים בתמ"א.

מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הוועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי. קבלת החלטות כזו תסייע בהשגת מטרת התמ"א, חיזוק מבנים, תוך שמירת מרקמים יחודיים בעיר ושיפור חזות המבנים.

המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הוועדה המקומית.

המסמך יוצג במרכז המידע של מינהל הנדסה ובאתר האינטרנט של העירייה. הפניה אל המסמך תצורף לכל תיק מידע שעיסוקו בקשה לתוספת בניה ו/או לחיזוק מבנה קיים, כדי שתושבים ובעלי נכסים בעיר יוכלו להעריך מראש את האפשרויות שתמ"א 38 והמדיניות העירונית פותחות לפניהם ולתכנן בהתאם.

¹ המסמך אושר על-ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006 ב' מיום 22.3.06 שינוי מס' 1 למסמך אושר על-ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 17-2007 ב' מיום 4.7.07: שינוי סעיפים 1.1 ו-4.1 בחלק א', הוספת סעיף 4.3 בחלק א', הוספת סעיפים 8-12 בחלק ב'. שינוי מס' 2 למסמך אושר על-ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 11-0013 ב' מיום 1.6.11, ובישיבה 11-0024 ב' מיום 2.11.11. שינוי מס' 3 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מספר 0028 - 1-ב12 מיום ה 7.11.12.

חלק א': תנאים להיתר בניה

1. דרישות סף- המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38

1.1 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).

1.2 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).

1.3 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).

2. תנאים להגשת בקשה להיתר.

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

2.1.1 בבקשה לקבלת תיק מידע יפורטו :

א. מידע האם הבנין קיים בהיתר, מועד מתן ההיתר ומועד תוספות מאוחרות.

ב. תוספות הבניה המבוקשות (תוספת קומה/ות, הרחבת יח"ד, סגירת קומת עמודים מפולשת וכו').

ג. מפת מדידה עדכנית.

ד. מיקום התוספות המבוקשות.

2.1.2 בתיק המידע תנתן 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 תקנות התכנון והבניה ובנוסף למסמכים המפורטים בתיק המידע.**

2.2.1 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 הסטטיים הנדרשים ועוד... התוכניות יוגשו בשני העתקים.

2.2.2 מסמכים תכנוניים הנדרשים על-פי הוראות התמ"א (תוכנית עיצוב, תוכנית פיתוח, פתרונות חניה, ועוד). מסמכים אלה חייבים להיות תואמים את התוכניות המוגשות לפי סעיף 2.2.1.

2.3 בקרה הנדסית :

המסמכים הנדרשים בסעיף 2.2.1 יוגשו גם בעותק דיגיטלי. (מקוון) ייבדקו על-ידי מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה. אישורו הוא תנאי להמשך הטיפול בבקשה. חוות דעתו תנתן תוך פרק זמן קצוב שיקבע מהנדס העיר. לאחר האישור, אחד משני העתקי התוכניות ישאר בידי היועץ והעתק השני יוחזר לאגף הרישוי אל תיק הבקשה.

2.4 תאום מוקדם : בתיק המידע ינתנו דגשים לתאום מוקדם.

2.4.1 התאום יערך רק לאחר אישור מהנדס הקונסטרוקציה מטעם העירייה, כאמור בסעיף 2.3 לעיל.

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

2.4.3 אם בעקבות התאום נדרש שינוי התכנון הקונסטרוקטיבי, יש לעבור בקרה הנדסית מחדש.

2.3. כמפורט בסעיף 2.3.

2.5 יידוע הציבור :

פרסום הבקשה להיתר בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון ובניה.

חלק ב': קווי מדיניות כלליים לאישור הבקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38

1. החלת הוראות התמ"א על חלק מהמבנים ללא היתר בניה

הוראת התמ"א: התוכנית חלה רק על מבנים בהיתר, הן לעניין תוספת הזכויות והן לעניין החיזוק (סעיף 4).

המדיניות:

א. הוראות תמ"א 38 יחולו גם על בניינים שלא נמצא היתר בניה להקמתם ובתנאי שבו-זמנית עם הוצאת ההיתר לחיזוק ולתוספת הבניה יוצא היתר לבניין הקיים. אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניין הקיים אם הוא אינו עומד בהוראות התוכניות החלות במקום.

ב. הוראות התמ"א לא יחולו על בניינים ללא היתר שאינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף אי לעיל ועל בניינים המיועדים להריסה על-פי תוכנית או על-פי צו סופי של בית משפט.

הסבר: בניינים רבים בעיר (שכונת הארגזים, שכונת התקווה ובאזורים נוספים) נבנו ללא היתר מסיבות שונות, אך העירייה מתייחסת אליהם כבניינים חוקיים לכל דבר. כמו-כן, קיימים בניינים שנבנו בהיתר אך ההיתר אינו בנמצא. מן הראוי לאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לחזק אותן ולזכות ברמת מיגון בפני רעידות אדמה הדומה לרמת המיגון של שאר התושבים. בנוסף, הוצאת היתר לחיזוק (ולתוספת הבניה) מהווה הזדמנות להסדיר בהיתר את הבניה הקיימת.

2. תוספת בניה במבנים נמוכים

הוראת התמ"א: במבנים למגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר ע"פ המותר בתב"ע התקפה, תמ"א 38 מאפשרת תוספת בניה מצומצמת.

המדיניות: במבנים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם עולה על 400 מ"ר ע"פ המותר בתב"ע התקפה. תתאפשרנה כל תוספות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת למבנים גבוהים יותר (כלומר, התוספות המפורטות בסעיף 11 בתמ"א), למעט באותם מתחמים הנכללים בחלק ג2 של מסמך זה שההנחיות עבורם לא מאפשרות תוספות אלה. (ובהתאם למדיניות האזורית).

3. תוספת יח"ד באגף נוסף.

הוראת התמ"א: (סעיף 11.1.4-ב) בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור בבנין, (להלן: הקמת אגף נוסף), השטח הכולל....."

המדיניות:

תותר תוספת יחידות דיור על-ידי הקמת אגף נוסף בכפוף לפרק 10 במדיניות, (חריגה מקווי בנין) . שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.

4. חיזוק מבנים לשימור

הוראת התמ"א: לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור (סעיף 19.1). הוראות התמ"א אינן מאפשרות למנוע חיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה (סעיף 22), ובכלל זה- חיזוק מבנה לשימור, אך היא מחייבת שרכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית (סעיף 10.2).

המדיניות:

א. הועדה המקומית תאשר בקשות להיתרים לחיזוק מבנים לשימור רק אם רכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה על-פי תיקי התעוד ובאישור ועדת השימור. מחלקת השימור העירונית תפעל לגיבוש מגוון שיטות חיזוק המאפשרות שמירה על הערכים המיוחדים של המבנים לשימור, זאת על-פי הנסיון המצטבר בעולם ועל בסיס בדיקות מומחי קונסטרוקציה מקומיים בעלי נסיון בעבודות שיפוץ של מבנים לשימור.

ב. במבנים המיועדים לשימור בתוכניות, לא תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 אלא אם התוכנית המייעדת לשימור מגדירה אחרת.

הסבר: תוכניות השימור מאפשרות במבנים לשימור לא מחמיר תוספת זכויות שברוב המקרים מהווה את התוספת המכסימלית האפשרית לבניין ללא פגיעה בערכו האדריכלי.

5. שילוב רכיבי החיזוק בתוך שטח תוספת הבניה;

הוראת התמ"א: אחד מהתנאים להגשת היתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 הוא הגשת תכניות לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע (סעיף 25.1). התמ"א לא אומרת דבר על שילוב רכיבי החיזוק בשטח תוספת הבניה.

המדיניות: בכל מקרה בו תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38, רכיבי החיזוק יובלעו בשטח התוספת, ככל הניתן בכפוף להוראות קווי הבנין (סעיף 10 למדיניות) ובכפוף למדיניות אזורית.

6. חניה

הוראת התמ"א (סעיף 17) וסעיף 158 א-2 לחוק התכנון והבניה: תנאי להיתר לתוספות בניה מכח התמ"א עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן עקב התוספת ועבור מקומות החניה שנגרעו מהתוספת יותנה בהצגת פתרון חניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית: הסדרת מקומות חניה במגרש עצמו, מחוץ למגרש ובהעדך יכולת לתת פתרון חניה פיזי רשאי מנהל התכנון לדרוש השתתפות בהסדרת מקומות חניה. (קרן חניה).

המדיניות:

א. תנאי לתוספת בניה מכח תמ"א 38 יהיה הצגת פתרונות חניה במגרש או בסמוך לו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כאשר לא ניתן להסדיר מקומות חניה במגרש או בסמוך לו, יותנה ההיתר בהשתתפות בקרן חניה או במתן פטור לפי הענין.

ב. כל בקשה לאישור שתי כניסות מהרחוב לחניה בתחום המגרש תובא לדיון בפני פורום חניה.

ג. במקומות שלא ניתן להסדיר חניה תת-קרקעית, יותרו חניות תת קרקעיות בלבד ע"י מתקני חניה מכניים תת-קרקעיים חפורים שימוקמו בחצר האחורית ו/או ברצועות הצד, בכפוף לפרסום הקלה.

ד. לא תותר חניה נוספת מעל מתקן החניה.

7. שימושים מותרים בקומה המפולשת

הוראות התמ"א: סעיפים (11.1.1 א-ה) – "סגירה ומילוי הקומה המפולשת על פי האמור בפסקאות א-ד יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו או לשימושים אחרים התואמות את התוכנית החלה במקום.

המדיניות: שימוש עיקרי – (מגורים) : תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'. (אלא עם כן מצוין אחרת במדיניות אזורית).

שימוש שאינו עיקרי: תותר סגירת העמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק של 3 מ'. בהתאם לשימושים התואמים את הוראות התוכנית החלה. יהיה ככל שמבוקשים מחסנים דירתיים בקומה זו לא יעלה גודלם על 6 מ"ר ליחידת דיור.

8. תוספת קומה/ות מכח תמ"א 38 במקום בו חלה תוכנית בסיסית או מפורטת,

הוראת התמ"א: סעיף 13: "במקום שנותרו זכויות בניה מכח תוכנית מפורטת שטרם מומשו במלואן והיקף הבניה מתוקף התוכנית המפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת המפורטת, בסעיף 11.2...." ניתן היתר בניה יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א".

המדיניות:

- א. במקום בו חלה תוכנית מפורטת המאפשרת תוספת זכויות שעדין לא נוצלו במלואן ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד להיקף התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2. בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שאינה סותרת את המדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.
- ב. במקומות בהם נוצלו הזכויות מתוקף תוכנית מפורטת תותר השלמת היקף הבניה באופן שלא תהווה חריגה למדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

9. תוספת בניה מכח תמ"א 38 במבנה שאינו למגורים.

הוראות התמ"א: סעיף 14, על אף האמור בכל תוכנית אחרת, רשאית הועדה המקומית... להתיר במבנים קיימים שאינם למגורים תוספת בניה של קומה אחת בתנאים המפורטים בסעיף קטן 11.1.2 או תוספת אגף בתנאים המפורטים בפסקאות 11.1.4.

המדיניות: במבנים שאינם למגורים רשאית הועדה לאשר תוספת קומה אחת או תוספת אגף ובלבד שהמבנה כולו יחזוק עם התוספת.

10. קווי בניין

הוראת התמ"א: אם לא ניתן לבצע הרחבת יחידות דיור במסגרת קווי הבניין של התוכנית התקפה במקום, יותרו קווי בניין מופחתים-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור (סעיף 11.1.4. א'). אם ההרחבה מיועדת כולה לתוספת מרחבים מוגנים, תותר חריגה גם מעבר לקווי בנין מופחתים אלה, אם לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים (סעיף 11.1.4 ו') כאשר מדובר בחיזוק בלבד או בתוספת קומה, תותר חריגה הנחוצה לחיזוק המבנה (סעיפים 10.1, 11.1.4.א).

המדיניות:

קווי הבנין יהיו בהתאם לקטגוריות השונות בהתאם לחלק ג' של המדיניות:

קטגוריה 1: תוספת בניה מכח התמ"א - תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור). קו בניין לחזית- לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק.

קווי בנין באזורים בהם קיימת מדיניות: קווי הבנין יהיו בהתאם למדיניות המאושרת. (באם אין מדיניות מאושרת קווי הבנין יהיו בהתאם לקווי הבנין בקטגוריה 2+3).

קווי הבנין בבניינים הגבוהים מ 9 קומות: קווי הבנין יהיו בהתאם לתוכניות החלות. בניית ממ"ד בהתאם לסעיף 10 ג' של המדיניות.

קטגוריה 2 + 3: (ראה גם הערות בחלק ג' של מסמך המדיניות).

א. קו בניין לחזית- לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק או חריגה המותרת לפי התקנות.

1א. קו בנין לחזית 0 : לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 לחזית אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

ב. קווי בניין לצד ולאחור - אם יוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר, שלא ניתן להרחיב את יח"ד במסגרת קווי הבניין התקפים יותרו החריגות הבאות :

1. לא תותר חריגה מתחום קוי בנין הצידיים והאחוריים המותרים בתכנית אלא רק עד 10% .
2. לצורך בניית מרחב מוגן (ממ"ד/ממ"ק) תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2) מ' לצד, 3 מ' לאחור), בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו הבניין הצידי יהיה במרחק 3 מ' לפחות מקו בניין קדמי.
 - ב. במרווח צידי הנמצא בעורף שני מבנים שיש להם קיר משותף, תותר הבלטת המרחב המוגן עד גבול המגרש הצידי שבין שני הבניינים. (הכוונה לשני מבנים היוצרים צורת "ח" הפונה לעורף). חריגה מקו בניין צידי שאינו בקיר משותף, תותר רק במקרה שמוצו הפתרונות במרווח המשותף.

בניה חדשה ברובעים 3,4,5,6:

בהתאם לקווי הבניה של הבנין הקיים.

קומת הגג : בכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית קדמית בלבד.

תוספת לבניה קיימים ברובעים 3,4,5,6:

לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק.

בניית ממ"דים : 2 מ' לצד. 3 מ' לאחור.

קטגוריה 4 : לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק או חריגה המותרת לפי התקנות.

קווי בנין עבור בנית ממ"ד:

ג. תותר בניית ממ"ד/ממ"ק החורג מקווי הבניין ומהתנאים הנוספים המפורטים בסעיף ב' לעיל, אם יוכח לשביעות מהנדס העיר שלא ניתן לבנות את הממ"ד לפיהם ולא ניתן לבצע פתרון מיגון חלופי.

11. מרחב מוגן - בתוספת לבנין קיים שאינה כוללת תוספת אגף

הוראת התמ"א (סעיפים: 11.1.1 ג', 11.1.3 ד', 11.1.4 ה'.

"התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור המיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט".
"היה שטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחביים מוגנים תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט".

המדיניות: בהתאם להוראות התמ"א, (ובהתאם להוראות המדיניות סעיף 10).

12. הצפיפות המותרת

הוראת התמ"א: אין התייחסות לנושא זה.

המדיניות: מספר יחידות הדיור בקומה מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבנין (יחידות דיור ע"פ היתר).

13. ניוד זכויות בין קומות במבנה המיועד לחיזוק

הוראות התמ"א: אין התייחסות לנושא זה.

מדיניות: לא ניתן לנייד זכויות ע"פ תמ"א 38 מקומה לקומה באותו מגרש עקב אי ניצול.
הסבר: לא תותר המרת זכויות שניתנו לצורך קומה מפולשת לטובת תוספת קומות. (תכלית זכויות אלה היתה לחיזוק קומת הקרקע)

14. תוספת מעלית:

הוראות התמ"א: סעיף 16: תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת המעלית מעבר לקווי הבנין... "על אף האמור לעיל אם בתוכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר הקמת מעלית, תותר התקנתה על פי התוכנית המפורטת בלבד ולא על סמך תוכנית זו"

המדיניות: תותר הקמת מעלית בכפוף לתוכנית 2710.

15. הריסת מבנה והקמתו מחדש

שינוי 3 של התמ"א (סעיף 14א): כל מבנה קיים שניתן להוסיף בו בניה מכח תמ"א 38, ניתן להרוס ולהקימו מחדש, בהתאם ליעוד המבנה ושטחי הבניה בתוכניות התקפות במקום ובתוספת הזכויות של תמ"א 38, ובכפוף לאמור בסעיף 14א, ולמדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה. תותר חריגה של קווי הבניין בדומה לתוספת לבניין קיים.

המדיניות:

א. שטח המבנה החדש יהיה בהתאם לתוכנית התקפה במקום, בתוספת הזכויות שניתן להוסיף מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שלא תהיה סתירה למדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ב. קווי הבניין של המבנה החדש יהיו בהתאם לתוכנית התקפה במקום. (ברובעים 3,4,5,6 ע"פ סעיף 10 (קווי בנין)).

ג. במגרשים ששטחם מאפשר זאת, הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת המבנה החדש לפני הריסת המבנה הקיים. בהיתר הבניה המבנה הקיים יסומן להריסה.

16. מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק

הוראות התמ"א: סעיף 20א

מדיניות:

לדיון נוסף בנושא זה בועדה המקומית.

17. הכנת תוכנית:

הוראות התמ"א סעיף 23 –

מדיניות:

באזורים בנכללים בקטגוריה 3 חלק ג של המסמך. תותר הכנת תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית/מחוזית,

חלק ג': מדיניות אזורית

האזורים/השכונות/המתחמים בעיר סווגו לארבע קטגוריות, בהתאם להיקף תוספת הבניה שתותר בהם מכח תמ"א 38, כמוסבר בטבלה שלהלן. בכל קטגוריה יחולו באופן שונה ההנחיות הכלולות בחלק ב' של מסמך זה. סיווג האזורים לקטגוריות מפורט בנספח ב' טבלה + מפה.

1. תוספות בניה אפשריות באזורי העיר השונים מכח תמ"א 38

הקטגוריה	הסבר	תחולת הנחיות חלק ב' חלק ב' הנחיות מייוחדות	הנחיות מייוחדות
1.	תמ"א 38 רגילה- אזורים בהם יותרו התוספות מכח תמ"א 38	אזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע אזורים המאופיינים במרקם נמוך. אזורים החורגים מהמרקם.	הנחיות חלק ב' יחולו במלואן
2.	תמ"א 38 חלקית - אזורים בהם יותרו תוספות חלקיות מכח תמ"א 38.	אזורים שתוכנית המתאר זיהתה כראויים להתחדשות עירונית בהתאם למדיניות/תוכנית קיימת או בתהליך. באזורים אחדים התוספות יתאפשרו בהליך של הקלה.	הנחיות חלק ב' יחולו, למעט אלה העוסקות בתוספת קומה וקווי בניין. וכמפורט בחלק ג.
3.	תמ"א 38 בכפוף למדיניות/תוכנית. אזורים בהם יותרו בכפוף למדיניות קיימת או בהכנה, או בכפוף לתוכניות קיימות או בהכנה תוספות מכח תמ"א 38	אזורים שתוכנית המתאר זיהתה כראויים להתחדשות עירונית בהתאם למדיניות/תוכנית קיימת או בתהליך. באזורים אחדים התוספות יתאפשרו בהליך של הקלה.	הנחיות חלק ב' יחולו אם הן לא יהיו בסתירה להוראות חלק ג.
4.	תמ"א 38 בהתאם לתוכניות מאושרות - אזורים בהם יותרו תוספות מכח תוכניות מאושרות, תוכניות בהפקדה או תוכניות הרבעים שבהכנה	אזורים בעלי מרקם הראוי לשימור מרבית תוכניות אלו מאפשרות תוספות מצומצמות יותר מאלו המתאפשרות מכח תמ"א 38, אך חלקן מאפשרות תוספות גדולות יותר (למשל, תוכניות לב העיר)	הנחיות חלק ב' יחולו רק אם הן לא סותרות את הוראות התוכנית התקפות (שמכוחן יותרו תוספות הבניה).

הערות: קנה המידה של המפה בנספח אינו מאפשר דיוק ברמת המבנה הבודד או אפילו המבן. לפיכך, מבנה הממוקם סמוך לגבול בין קטגוריות שונות ישוייך לאחת מהן לפי התאמתו לקטגוריה ולא לפי מיקומו ביחס לגבול כפי שהותווה במפה.

ג.2 מדיניות ע"פ הקטגוריות השונות.

חלק זה מפרט את ההנחיות, בהקשר של תמ"א 38, עבור האזורים הנכללים בקטגוריות השונות. בכל מקרה בו קיימת סתירה בין קווי המדיניות הכלליים שבחלק ב' לבין המדיניות האזורית המפורטת בחלק הנוכחי, תגבר המדיניות האזורית.

אזורי בניה לא מוסדרת: באזורים בהם קיימת בניה לא מוסדרת וחלות עליהם תוכניות מאושרות לבניה חדשה לא תותר כל תוספת בניה מכח תמ"א .

1. אזורים בהם תותר תמ"א 38 קטגוריה 1.

יד אליהו רבתי, מרכז כפר שלם, כפר שלם רבתי, מרחב הטייסים, אזור התעסוקה ממזרח לאילון. רמת אביב ב + ג, נאות אפקה ב', תוכנית ל', הדר יוסף, נווה שרת, רמת החיי"ל (באזורים המסומנים), יפו ג' + ד', שיכונני יפו, דקר, נווה עופר + מזרח נווה עופר, שיכונני קריית שלום, דרום מזרח שפירא.

1.1 שכונת כפיר (מזרח): מגיש הבקשה הראשון חייב בתוכנית עיצוב על אופן השילוב.

1.2 שכונת בצרון + רמת ישראל לאורך משה דיין (מתייחס למבני השיכון בלבד).

1.3 שכונת שפירא תותר תמ"א 38 במלואה במבני השיכון בלבד.

2. אזורי בניה צמודת קרקע - קטגוריה 2.

2.1 עבר הירקון- בשכונות ומתחמים המאופיינים בבניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון יותרו התוספות מכח תמ"א 38 אך לא תותר תוספת קומה מכח התמ"א (גם אם שטח המבנה גדול מ- 400 מ"ר). הכוונה היא לשמור על אופי שכונות ומתחמים אלה, הנדירים יחסית בעיר, כחלק משמירת מגוון היצע המגורים בעיר. במבנים החורגים מהמרקם צמוד הקרקע (חריגה לפי תוכנית מאושרת) תותר: **הריסה ובניה מחדש:** תותר תוספת של 2 קומות (אולם נפח הבניה לא יחרוג מ 4 קומות). וכן תותר קומת גג חלקית בגודל עד 65% בהתאם לנסיגות המבוקשות בתוכנית ג1.

בתוספת בניה: תותר סגירה של קומת העמודים החלקית. תותר בניית קומה אחת מתוקף תמ"א 38 וכן תותר קומת גג חלקית בגודל עד 65% בהתאם לנסיגות המבוקשות בתוכנית ג1.

2.2 שכונת קרית שלום הבניה הותיקה בשכונה מאופיינת במרקם נמוך וצפוף: דירות גן וגג בבניינים בני שתי קומות (+חדר על הגג) וקווי בניין של 2-2.5 מ' לחזית, 2 מ' לצד, 4.5 מ' לאחור. בניה זו יחודית לשכונה זו בדרום העיר ותורמת ל היצע המגורים בדרום. לכן, לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות הבניה המוקנות לפי תב"ע 2230. יחד עם זאת, על מנת לעודד חיזוק במקרה של הריסה ובניה חדשה תותר תוספת קומה אחת ובתנאי שינתן פתרון מלא לחניה בתת הקרקע.

2.3 שכונת התקווה, עזרא, בית יעקב, הארגזים: לא יחולו תמריצי תמ"א 38/3 למעט תוספת 25 מ"ר ליח"ד.

3. תוספת לפי תמ"א 38 בכפוף למדיניות/תוכנית - קטגוריה 3.

מתחמים שזוה בהם הצורך להתחדשות עירונית בתוכנית המתאר ומיקומם במרחב העירוני/רובעי דורש התיחסות מיוחדת. בשכונות ומתחמים המאופיינים בפרצלציה וטיפולוגיה המצריכים טיפול נקודתי, כגון: בניה מרקמית צפופה, בניה בקו 0, מבני שיכון, מרקמים לשימור, ומתחמים בהם התשתית התנועתית ירודה. מימוש תמ"א 38 תהיה בכפוף למדיניות אזורית. / הכנת תב"ע בסמכות ועדה מקומית/מחוזית/תוכנית עיצוב/הקלה.

**** במבני שיכון או מבנים טורים עם מספר כניסות. לא תותר תוספת ע"פ תמ"א 38/3 לכניסה בודדת אלא לכל המבנה יחדיו.**

להלן רשימת המתחמים:

3.1 נחלת יצחק - תותר תמ"א 3/38 על השכונה בכפוף להכנת מסמך מדיניות. עד לעריכת מסמך מדיניות ובמהלכו יתואמו הבקשות להיתרים עם צוות התכנון.

3.2 שכונת פלורנטיין –

א. בתחום תוכנית יפו **B-** לא תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 לנוכח המירקם הבנוי הצפוף: זכויות בניה גבוהות (500%-300%).

ב. בתחום תוכנית 44 (צפון פלורנטיין)- יותרו תוספת מכח תמ"א 38 ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 6.5 קומות במגרשים הפינתיים ו 5.5 קומות בשאר המגרשים. במבנים שמופיעים בהתראה לשימור במערכת, תותר תוספת קומות זו מכח התמ"א בתנאי אי הריסת חזית המבנה.

כל בניה במסגרת תמ"א 38 תהיה בהתאם למדיניות הבינוי בפלורנטיין.

לא תהיה חריגה נוספת במס' הקומות כפי שצוין לצורך ניצול זכויות בניה שלא מומשו, או מכל סיבה אחרת.

ג. לא יותרו (בכל השכונה) רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

3.3 נוה שאנן צלנוב

בניה חדשה: יותרו התוספות מתמ"א 38 ובתנאי שסך הקומות לא יעלה על 6 קומות וקומת הגג עפ"י תכנית ג1. פיתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד.

במגרשים בהם רוחב החזית קטן מ 15 מ' יותרו תוספות ע"פ תמ"א 38 עד לסך של 5 קומות ובתוספת בניה על הגג עפ"י תכנית ג1.

בתוספת לבנין קיים עפ"י הוראות התמ"א סעיף 13.

* הוראות אלו יחולו על כל התוכניות שמכוחן ניתן להוציא היתר בתחום שכונת נווה שאנן צלנוב.

3.4 מבואות יפו ומתחם נס לגויים

במקום מקודמות תכניות בניין עיר לאור מדיניות מבואות יפו ותכנית המתאר. תכניות אלה יכללו פתרון כולל עבור מתחמי התכנון וייתחסו לנושא חיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תוספות מכח תמ"א 38 לנושא הגובה ונפחי הבניה לא יחרגו מהוראות התכניות התקפות, מדיניות מבואות יפו, והתכניות המקודמות לאורה.

3.6 שכונת שפירא

יותרו כל תוספות הבניה מכח תמ"א 38 ובתנאי שלא תהיה חריגה מהנחיות הבינוי שגובשו בתוכנית האב לשכונה שאושרה בועדה המקומית. במבנים שבהם יש הגבלת גובה עד 3.5 קומות לפי תכנית האב יותרו קווי בניין מופחתים-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור.

יותרו תוספת קומות בהתאם לתכנית האב בין היתר ברחובות שלמה, קבוץ גלויות והר ציון ובתנאי שקווי הבניין לא יוקטנו. לאורך הרחובות שצוינו, מה"ע או מי מטעמו, רשאי לדרוש שילוב חזית מסחרית ולדרוש תכנית בסו"מ/ תכנית עיצוב/ מדיניות לצורך שיפור התכנון. בבנייני השיכון שבדרום-מזרח השכונה תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38.

מערב התמח"ת

ברחובות הפנימיים שנמצאים ממערב לתמח"ת יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38. בשדרות הר ציון מה"ע או מי מטעמו, רשאי לדרוש שילוב חזית מסחרית ולדרוש תכנית בסו"מ/ תכנית עיצוב/ מדיניות לצורך שיפור התכנון.

3.7 מתחם הכובשים

בתחום "מרחב הכובשים" (בין רחוב הכובשים לרח' הירקון ומדרום לרח' אהרונסון) - יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38 (בכפוף להנחיה 13 בפרק ב' לעניין קווי הבניין) וכן יותרו ההקלות מכח המדיניות למרחב זה, ובתנאי שסך-כל תוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות.

3.8 מתחם הוברמן

בשורת הבניינים ברחוב הוברמן תותר תמ"א 38 ב 2 קומות (ללא חדרי יציאה לגג), בנסיגה מדורגת מחזית הרחוב, בכפוף לאישור תוכנית עיצוב לשורת הבניינים הפונים לכיכר בעלת מאפיינים אדריכליים אחידים באישור מה"ע או מי מטעמו. תוספת זו כוללת בנייה קיימת על הגג ולא בנוסף לה.

3.9 כיכר בזל

בבניינים הסובבים את כיכר בזל תותר תמ"א 38 ב 2 קומות ללא חדרי יציאה לגג. בכפוף לאישור תוכנית עיצוב לשורת הבניינים הפונים לכיכר בעלת מאפיינים אדריכליים אחידים באישור מה"ע או מי מטעמו. תוספת זו כוללת בנייה קיימת על הגג ולא בנוסף לה.

3.10 כיכר רבין

בבניינים הסובבים את כיכר רבין תותר תמ"א 38 ב 2 קומות בנסיגה מדורגת מחזית הרחוב. בכפוף להכנת תוכנית עיצוב לשורת הבניינים הפונים לכיכר בעלת מאפיינים אדריכליים אחידים באישור מה"ע או מי מטעמו. תוספת זו כוללת בנייה קיימת על הגג ולא בנוסף לה.

3.11 שכונת כרם התימנים

א. תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 ובתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה ומקווי הבניין המאושרים בתוכנית הראשית (תב"ע 2510) המיישמת את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי.
ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

3.12 תחום תוכניות הרבעים

א. הנחיות כלליות:

1. סגירת קומת עמודים: תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.
2. תוספת/הרחבה של הדירות הקיימות: תותר הרחבת דירות (עד 25 מ"ר כולל ממ"ד) בתחום קוי בנין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבנין.
3. בניית ממ"דים לדירות הקיימות: תותר חריגה של עד 2.0 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3.0 מ' מגבול מגרש אחורי, ובהתאם להנחיות סעיף 13 בחלק ב'.

4. בניינים הבנויים בקיר משותף: תותר הרחבת דירות (בכפוף להסכמת בעלים במגרש השכן) ובניית ממ"דים, עד גבול המגרש המשותף במרווח הצידי שבין שני בניינים. חריגה מקו הבניין הצידי שאינו בקיר משותף, תותר רק במקרה שמוצו הפתרונות התכנוניים במרווח המשותף (בהתאם להנחיות סעיף 13 בחלק ב').

ב. תוספת קומות - כללי:

1. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.
2. בניינים שאושרו בתכנית נקודתית ואשר חורגים מהמרקם הקיים – תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג.
3. לא תותר המרת שטח הרחבות מכח תכניות מפורטות לשטח לתוספת קומות.
4. טבלה המסכמת את אפשרויות תוספת הקומות בתחום תוכניות הרבעים מצורפת בנספח ג'.
5. הוראות תוכנית הרבעים לגבי תמ"א 38 – יחולו גם על רובעים 5 ו-6.

רובע 3

ג. תוספת לבנין קיים (1)

בניינים עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים): תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרבעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. תותר קומת גג חלקית בתכסית של 50% (2) בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרבעים. *בניינים בני 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים): תותר תוספת קומה בנסיגה. בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרבעים.

ברחובות דיזנגוף אלנבי ובן יהודה (למעט במגרשים המיועדים למגורים ברח' דיזינגוף, בין רח' אבן גבירול והמלך ג'ורג'):

לבניינים שגובהם 3 קומות ומעלה (כולל קומה מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 6 קומות ומעליהן קומה חלקית בתכסית של 50% (2) משטח הגג תותר השלמת בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרבעים שטח קומה חדשה יהיה בהתאם להוראות תכנית רובע 3.

לבניינים שגובהם בפועל פחות מ 3 קומות (כולל קומה מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 5 קומות ומעליהן קומה חלקית בתכסית של 50% (2) משטח הגג תותר השלמת בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרבעים שטח קומה חדשה יהיה בהתאם להוראות תכנית רובע 3.

קוי בנין: על פי סעיף 10 כמפורט לעיל.

¹ הנושא יתוקן בהתאם להחלטת הועדה בשלב הדיון בהתנגדויות לתוכנית רובע 3.
2. לאחר אישור תוכנית רובע 3 ניתן יהיה לבנות קומה חלקית בתכסית עד 65% בכפוף לנסיגות.

הריסה ובניה חדשה

הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות (בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב כמפורט בתכנית רובע 3). תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 3.

3. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה: תותר בניית 6 קומות וקומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע.

רובע 4

ד. תוספת לבנין קיים

1. בניינים עד 5 קומות (כולל ק. קרקע/עמודים) למעט בניינים הכלולים בתכניות לבניה נמוכה*:
תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית הרבעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג חלקית, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38, בנוסף תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 50% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנת הרבעים.
בניינים עד 4 קומות ברחובות הראשיים - שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר: תותר תוספת 2 קומות ומעליהן תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 4, בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38.
כל זאת בתנאי שסה"כ הקומות בבנין לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 65% (כולל קומת קרקע).
2. בבניה נמוכה* בתחום תכניות 196,396,478,117,122:
לבניינים עד 2 קומות ששטחם קטן מ-400 מ"ר תותר תוספת של 25 מ"ר (בהתאם להוראות תמ"א 38)

רובע 4

ה. הריסה ובניה חדשה (1)

1. לכל הבניינים למעט הכלולים בתכניות לבניה נמוכה²: הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על (1)6 קומות. וקומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 4. יותר בינוי קומות העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ').

1. ע"פ החלטת הועדה המקומית תוגש התנגדות מהנדס העיר לתוכנית רובע 4 על מנת לקבל בהריסה ובניה מחדש מבנה בגובה של 6 – 7 קומות בהתאמה לגודל המגרש.. עד לאישור תוכנית רובע 4 וקבלת ההתנגדות ע"י הועדה המחוזית לא יותר גובה זה. *תכניות הכוללות בניה נמוכה (1-3 קומות): תכנית 196-שיכון הקצינים, תכנית 398-שיכון צמרת, תכנית 122-ממזרח לרחוב ויצמן, תכנית 117-ממערב לרחוב ויצמן, תכנית 478-הבניה הנמוכה בין רחובות יהודה המכבי, ברנדייס, דה האז, לואי מרשל. * מותנה בתיקון תוכנית הרבעים המופקדת.

2. בניינים ברחובות הראשיים - שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר : הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 7 קומות וקומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכנית רובע 4. יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ').

3. בבניה נמוכה בתחום תכניות 196,396,478,117,122 :
לא תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38.

1. רובעים 5-6

- תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה תהיה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות יחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר.
- במגרשים ביעוד מסחרי ומגורים בהם תוכנית מ' לא חלה תותר תוספת קומה וקומה חלקית של 65% בהריסה ובניה מחדש.
- **שכונת מונטיפיורי** : תותר תמ"א 38 בכפוף למדיניות שכונת מונטיפיורי.
- **מתחם המסילה** : תותר תמ"א 38 בכפוף למדיניות מתחם המסילה.

3.13 רמת אביב א' + דרום רמת אביב ב' + מתחם מעזו אביב. בכפוף למדיניות בתהליך

תותר תמ"א 38 ובתנאי שהתכנון יהיה בהתאם לתכנית מדיניות השכונה לכשתאושר. (צפי משוער – במהלך שנת 2013) עד לאישור המדיניות יותרו התוספות הבאות :

- א. תוספת בניה : תותר תוספת בהתאם לתוכנית ההרחבות. תותר תוספת קומה אחת בלבד בהתאם לקונטור הקומה האחרונה כולל הרחבות ותותר בניה על הגג מתוקף ג1 בכפוף לתוכנית צל לכל המבנן. פתרונות חניה תת קרקעיים בלבד, הכוללים זיקת הנאה לשימוש הירידה למרתף למבנים הסמוכים, או למבנן כולו, בהתאם לאישור מקדים של הצוות המקצועי.
- ב. הריסה ובניה מחדש : תותר תוספת 2 ו חצי קומות מעל מספר הקומות הקיימות במבנה באם קומת הקרקע מלאה או חלקית. תוך שמירה על קווי הבנין של ת. ההרחבות המאושרת, ושמירה על אופי הבינוי הקיים. פתרון חניה תת קרקע בלבד הכולל זיקת הנאה לשימוש הירידה למרתף למבנים הסמוכים או למבנן כולו בהתאם לאישור מקדים של הצוות המקצועי.

תוספת לפי תמ"א 38 התואמת תוכנית מאושרת ובהליכים - קטגוריה 4.

4.1. יפו ההיסטורית (עג'מי, צפון יפו, מרכז יפו)

- א. במבני השיכון במרחב יפו ההיסטורית תותר תוספת של 2 וחצי קומות ע"פ תמ"א 38
- ב. ברחוב שדרות ירושלים תותר תוספת של 2 וחצי קומות תמ"א 38 ובמגבלת גובה של עד 6 וחצי קומות במבנים שאינם לשימור ואינם היסטוריים.

4.2. שכונת נווה צדק

- א. לא תותר תוספת בניה ותוספת קומות מעבר לזכויות המוקנות/הנפחים המוקנים בתוכניות מאושרות המיישמות את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי.
- ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

4.3. תחום תוכניות לב העיר (תוכניות 2331, 2668, 2385, 2363, 2720)

הסבר: תוכניות לב העיר הינן תוכניות נפחיות. כשמותרגמים את נפחי הבניה המותרים לתוספות בניה, מקבלים אחוזי בניה גבוהים מאוד. בן 300% ל 450% למגרש. בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד 6 וחצי קומות. הגובה המקסימלי המותר ע"פ תוכניות תקפות באזור ההכרזה של אונסק"ו.

- א. תוספת בניה- לא תותר כל תוספת בניה לצורך תוספת יח"ד או הרחבת יח"ד מעבר לזכויות המאושרות בתוכניות לב העיר. תותר קומת גג חלקית בהתאם לתוכנית ג'.
- ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, תותר סגירת קומת עמודים, בתנאי שישמרו מקומות החניה הקיימים בתחום המגרש ויימצא פתרון חלופי למתקנים הקיימים בתחום הקומה המפולשת (חדר אשפה, תשתיות וכד').

4.4 בתחום תכנית 3277 "פינוי בינוי לוינסקי" התמ"א לא חלה.

מטריצה

						<u>תוספת קומות ע"פ תמ"א 38</u>		
הערות	קומת קרקע	בניה על הגג	קווי בנין	הריסה ובניה	תוספת בניה	תוספת בניה	מתחם	
אזור תכנון צפון:								
		יחידה 65% נפרדת	ע"פ תוכנית	2	2	2	רמת אביב ג'	
		יחידה 65% נפרדת	ע"פ תוכנית	2	2	2	רמת אביב ב'	
עד גובה כולל של 4.5 קומות, חניה בתת הקרקע.	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ תוכנית	2	2	2	הדר יוסף - מבני שיכון	
	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ תוכנית	2	2	2	שיכון ל'	
עד גובה כולל של 4.5 קומות, חניה בתת הקרקע.	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ תוכנית	1	1	1	שיכון דן - מבני שיכון	
עד גובה כולל של 4.5 קומות, חניה בתת הקרקע.	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ ת. הרחבות	2	2	2	רמת החייל - מבני שיכון	
פתרון חניה בתת הקרקע בלבד	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ ת. הרחבות	2	2	2	נווה שרת	
תוספת 25 מ"ר ליחידה קיימת	מלאה	ע"פ ג 1	ע"פ תוכנית	תוספת ללא קומות	תוספת ללא קומות	תוספת ללא קומות	צמודי קרקע עבר הירקון	
פתרון חניה בתת הקרקע בלבד	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ ת. הרחבות	2	1	1	רמת אביב א' + מעוז אביב	
עד גובה כולל של 4.5 קומות, חניה בתת הקרקע.	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ תוכנית	2	1	1	נאות אפקה א'	
		יחידה 65% נפרדת	ע"פ תוכנית	2	2	2	נאות אפקה ב'	
אזור תכנון מזרח:								
התחום הנחלל במסמך המדיניות למרכז רובע 9	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ מדיניות	2	2	2	יד אליהו רבתי	
כפר שלם, כפיר, נווה חן, נווה אליעזר, נווה בארבור, לבנה.	מלאה	יחידה 65% נפרדת	ע"פ תמ"א	2	2	2	כפר שלם רבתי	

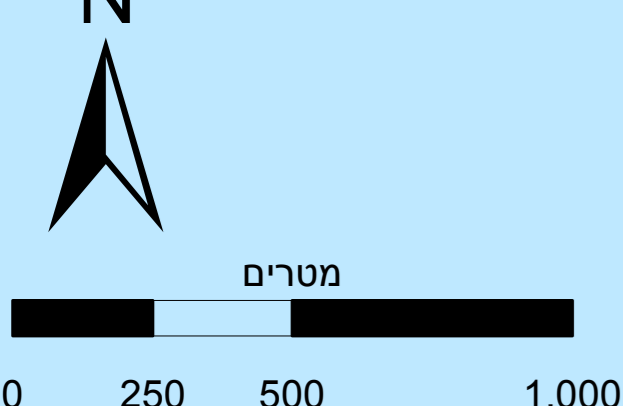
נחלת יצחק	2	2	ע"פ תוכנית	ע"פ ג'1	מלאה	בכפוף למדיניות נחלת יצחק לכשתאושר. ובתאום מקדים עם צוות מזרח.
א. תעסוקה ממזרח לאיילון	1	1	ע"פ התמ"א		מלאה	
שכונת התקווה	0	0	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מלאה	תוספת 25 מ"ר ליחידה קיימת.
עזרא	0	0	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מלאה	תוספת 25 מ"ר ליחידה קיימת.
בית יעקב	0	0	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מלאה	תוספת 25 מ"ר ליחידה קיימת.
הארגזים	0	0	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מלאה	תוספת 25 מ"ר ליחידה קיימת.
אזור תכנון יפו ודרום:						
קרית שלום שיכונים	2	2	ע"פ הרחבות תוכנית	יחידה 65% נפרדת	מלאה	בבניה חדשה פתרון חניה בתת הקרקע
קרית שלום - רביעיות	לא תוספת קומות	1	ע"פ הרחבות תוכנית	ע"פ ג'1	מלאה	בבניה חדשה פתרון חניה בתת הקרקע.
יפו-B	0	0	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מלאה	
צפון פלורנטיין (תב"ע 44)	2	2	ע"פ תוכנית.	ע"פ ג'1.	מלאה	יתרו תוספות מכח תמ"א 38 ובלבד שגובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומה חלקית במגרשי פינה ו 5 קומות וקומה חלקית בשאר המגרשים. ראה גם חלק ג' סעיף 3.2. מדיניות התמ"א.
נווה שאנן - צלנוב	2	2	ע"פ תוכנית.	ע"פ ג'1.		יתרו תוספות מכח תמ"א 38 ובלבד שגובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומה חלקית. מלבד מגרשים בהם רוחב החזית קטנה מ 15 מ'. או שקו בנין צידי בנוי קטן מ 250 ס"מ. ראה גם חלק ג' סעיף 3.3. מדיניות התמ"א.
מבואות יפו	2	2	ע"פ תוכנית	ע"פ ג'1.	מלאה	עד 5 קומות + קומה חלקית. ע"פ מדיניות מבואות יפו.
שכונת שפירא	0	0	ע"פ תוכנית	ע"פ ג'1.	מלאה	מגבלת גובה ע"פ תוכנית אב של שכונת שפירא. במבנים עד 3 קומות וקומה חלקית, קווי בהנין יהיו 2 מ' לצד ו 3 לאחור. ראה גם חלק ג' סעיף 3.5
שכונת שפירא- ש"ד הר ציון	2	2	ע"פ תוכנית	יחידה 65% נפרדת	מסחרית	קומת קרקע מסחרית בהתאם להנחיות ת. המתאר.
שכונת שפירא שיכונים	2	2	ע"פ תוכנית.	יחידה 65%	מלאה	בבניה חדשה פתרון חניה בתת

יפו ההיסטורית	0	0	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מלאה	הקרקע	
יפו ההיסטורית- מבני שיכון + שדרות ירושלים. (במבנים שאינם לשימור ואינם היסטוריים).	2	2	ע"פ תוכנית	יחידה 65% נפרדת	מלאה	במגבלת גובה של 6 קומות וקומה חלקית.	
אזור תכנון מרכז:							
<u>בשלב הפקדת תוכנית הרבעים:</u>							
רובע 3:	1	1	ע"פ תוכנית מופקדת	ע"פ תוכנית מופקדת	חלקית	מגבלת גובה 5 או 6 קומות ע"פ רוחב הדרך. ואזור ההכרזה	
רובע 4:	1	1	ע"פ תוכנית מופקדת	ע"פ תוכנית מופקדת	חלקית	מגבלת גובה 5 או 6 קומות בהתאם לגודל מגרש.	
רובע 5+6	1	1	ע"פ תוכנית	בהתאם לתוכנית הרבעים	חלקית	מגבלת גובה 5 או 6 קומות ע"פ רוחב הדרך. ואזור ההכרזה	
<u>לאחר אישור תוכנית הרבעים ובהתקבל התנגדות מהנדס העיר:</u>							
רובע 3:	1	1	ע"פ תוכנית	ע"פ קו בנין קיים.	חלקית	מגבלת גובה 5 או 6 קומות ע"פ רוחב הדרך. ואזור ההכרזה	
רובע 4:	1	1	ע"פ תוכנית	ע"פ קו בנין קיים.	חלקית	מגבלת גובה 6 או 7 קומות בהתאם לגודל מגרש.	
שכונת מונטיפיורי	2	2	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית		ע"פ מדיניות שכונת מונטיפיורי	
מתחם המסילה	2	2	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית		ע"פ מדיניות מתחם המסילה	
כרם התימנים	2	2	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מלאה	במגבלת גובה של 3.5 קומות.	
כיכר רבין	2	2	ע"פ תוכנית מופקדת	ע"פ תוכנית מופקדת	מלאה	לאחר אישור תוכנית עיצוב	
מתחם הוברמן	2	2	ע"פ תוכנית מופקדת	ע"פ תוכנית מופקדת	חלקית	לאחר אישור תוכנית עיצוב	
מתחם בזל	2	2	ע"פ תוכנית מופקדת	ע"פ תוכנית מופקדת	מלאה	לאחר אישור תוכנית עיצוב	
רחובות מסחריים	2	2	ע"פ תוכנית מופקדת	ע"פ תוכנית מופקדת	מסחרית	רובע 3,5,6 במגבלת גובה של 5 או 6 קומות	
רחובות מסחריים	2	2	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	מסחרית	רובע 3,5,6 במגבלת גובה של 6 או 7	

קומות			מופקדת			
ע"פ נפח זכויות מתוקף זכויות מוקנות	מלאה	ע"פ תוכנית	ע"פ תוכנית	0	0	נווה צדק
בבניה חדשה ובהריסה תותר קומת קרקע מלאה + 5 קומות.	מלאה	עד 50%	ע"פ תוכנית	0	0	לב העיר
						ברובעים 3,5,6 ברחובות אשר מחוץ לתחום ההכרזה תוגש בהמשך התנגדות מהנדס העיר לתוכנית הרבעים. יעודכן בהמשך.

תוספת בניה אפשרית מכוח תמ"א 38

נספח למסמך המנחה של הועדה המקומית *



- תוספת מלאה לפי תמא 3/38
- תוספת לפי תמא 3/38, תותר הרחבה ללא תוספת קומות (צמודי קרקע)
- תוספת לפי תמא 3/38, בכפוף למדיניות/תוכנית קיימת או בהכנה
- חיזוק בלבד ומיצוי זכויות לפי תוכניות חלות

*** הערה: המפה אינה עומדת בפני עצמה.**
 כדי להכיר ולהבין את המדיניות בכל אזור יש לקרוא את מסמך המדיניות על כל חלקיו.

עידכון מדיניות לפי תיקון 3 לתמ"א: 20/03/2013

