

דברי הסבר לשינוי מספר 2 לתמ"א 38

נוסח שינוי מס' 2 לתמ"א 38 גובש ע"י ועדת העורכים של התמ"א, בהתאם להוראת המועצה הארצית מיום 4.11.2008. המועצה הארצית בישיבתה מיום 17.03.2009 החליטה להעביר את התכנית להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור לתקופה של 60 יום.

השינוי המוצע עוסק במספר סוגיות כפי שנקבעו ע"י המועצה הארצית בהוראה לעריכת התכנית.

1. הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה.

- א. חיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה הינו תהליך מורכב מבחינה הנדסית, ובמיוחד כאשר במסגרת חיזוק זה גם נעשות תוספות בניה. אין מחלוקת בקרב המהנדסים כי הקמת מבנה חדש תמיד עדיפה על פני חיזוק מבנה ישן. לפיכך, מוצע לאפשר קבלת זכויות הבניה על פי התמ"א גם בעת הריסת מבנה והקמתו מחדש, ולא רק בעת חיזוקו.
- ב. על פי השינוי המוצע, ההסדר יחול על מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו. במקרה זה הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת המבנה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.
- ג. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש. התכנית מפרטת את המסמכים שיש להגישם כדי לממש את ההסדר המוצע (תכנית לעיצוב המבנה, שתוכנן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית המפורטת שחלה במקום, תכנית פיתוחו של המגרש).
- ד. המנגנון המוצע כולל חובת ידוע הציבור, בדומה לקבוע בסעיף 149 בחוק, כפי שנקבע ביחס ביצוע תוספות בניה אחרות על פי התכנית העיקרית.
- ה. הוראות השינוי המוצע לגבי הריסת המבנים לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

2. תחולת התכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

- א. הוראות התכנית העיקרית מעלות ספק באשר לתחולת התכנית על מבנים אשר אמנם ניתן היתר להקמתם לפני 1.1.1980, אולם, בשלב מאוחר יותר בוצעו בהם תוספות בניה.
- ב. בשנת 1995 התווסף סעיף 108 לתקן ישראלי, ת"י 413 (תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה) הקובע הוראות לגבי אופן תכנון תוספת למבנה קיים. בסעיף נקבעה דרישה לגבי תכנון התוספת לעמידות המבנה כולו (עם התוספת) ברעידות אדמה, כתלות בשטח המבנה הקיים לעמידות בדרישות התקן. מבנים אשר נעשו בהם תוספות בניה עד למועד זה, לא נדרשו לחיזוק על פי המפורט בתקן, ועל כן מוצדק לאפשר תוספת זכויות על פי התכנית העיקרית לצורך חיזוק מבנים שנעשו בהם תוספות בהיקף שעד 50% משטחו הכולל של הבניין עד למועד זה.
- ג. בנוסף לכך, נמצא כי הוראות סעיף 108 לתקן האמור אינן ברורות דיין ומאפשרות פרשנויות שונות לגבי תוספת בניה אשר אינה עולה על 25% משטחו הכולל של הבניין. על כן מוצע לאפשר תוספת זכויות על פי התכנית העיקרית לצורך חיזוק מבנים שנעשו בהם תוספות בהיקף שעד 25% משטחו הכולל של הבניין לאחר תוספת סעיף 108 לתקן ת"י 413.
- ד. לפיכך מוצע להחיל את הוראות התכנית העיקרית גם במקרים אלה:
 1. ניתן היתר להקמת מבנה לפני 1.1.1980, אולם, בשלב מאוחר יותר ניתן היתר לבניית תוספת למבנה זה שלא עולה על 50% משטחו הכולל של הבניין, ובלבד שההיתר לבניית התוספת ניתן לפני 1 בינואר 1996, ונקבע כי המבנה אכן טעון חיזוק בפני רעידות אדמה.

2. ניתן היתר להקמת מבנה לפני 1.1.1980, אולם, בשלב מאוחר יותר ניתן היתר לבניית תוספת שלא עולה על 25% משטחו הכולל של הבניין, גם אם ההיתר ניתן אחרי ה- 1 בינואר 1996, ובלבד שנקבע כי המבנה אכן טעון חיזוק בפני רעידות אדמה.

3. תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת

- א. על פי הערכות המהנדסים, באופן עקרוני, מבנה בעל קומה מפולשת הינו בעל סיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה, ולו רק בשל העובדה שהוא נשען על עמודים בלבד, ולא על קירות מלאים.
- ב. השינוי המוצע מאפשר לוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף. למען הסר ספק, אפשרות זו באה בנוסף לאפשרות הקבועה בסעיף 11.2 בדבר הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- ג. השינוי המוצע מאפשר למעשה תוספת של יחידות דיור הן בקומה המפולשת והן בקומה נוספת. בכך עולה כדאיות חיזוק מבנים בעלי קומה מפולשת מחד, ומאידך, אין השפעה מכבידה על הסביבה הקרובה מעבר לתוספת בפועל של קומה אחת (אשר ממילא מותרת על פי הוראות התכנית העיקרית).

4. הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות

השינוי המוצע מבהיר את השילוב בין האפשרויות השונות שנקבעו בתכנית העיקרית לענין הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה (עד 25 מ"ר לכל יחיד), ותוספת יחידות דיור חדשות למבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה. הסעיף המוצע מפרט בצורה ברורה את השטח המקסימאלי המותר לבניה על התכנית העיקרית:

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

בבנין בעל קומה מפולשת אשר הותרה בו סגירה ומילוי של הקומה המפולשת ובנית קומה נוספת (כמפורט בסעיף 3 לעיל) או בנית אגף נוסף, תותר, בנוסף לכל אלה, גם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. במקרה כזה, יחולו הוראות אלה:

- א. כאשר מבוקשת בנית קומה נוספת, לשטח הקומה הנוספת ולשטח הקומה המפולשת יתווסף השטח המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- ב. כאשר מבוקשת תוספת אגף, תותר תוספת האגף ביחד עם סגירת הקומה המפולשת והרחבת יחידות הדיור הקיימות. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

5. ביטול סעיף 13.5

- א. בסעיף 108 בתקן ישראלי, ת"י 413 (תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה) נקבעו הפרמטרים ההנדסיים הנדרשים בעת ביצוע חיזוק למבנה אשר נעשות בו תוספות בנייה.
- ב. סעיף 13.5 בתכנית העיקרית מאפשר, משיקולי צדק, ביצוע חיזוק חלקי בעת בניית תוספת למבנה.
- ג. על מנת למנוע מתן היתר בניגוד לתקן, מוצע שינוי לתכנית העיקרית לפיו יבוטל סעיף 13.5.
- ד. ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן.