

חוק התכנון והבניה  
התשכ"ה - 1965

# תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

## תמ"א 2 / 38

### הוראות התכנית

<b>משרד הפנים</b>	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
<b>תכנית מתאר ארצית מאושרת</b>	
ע"י הממשלה לפי החלטתה	
מס' 1334	מיום 4.2.10
והחתומה בידי מזכיר הממשלה	
ובידי שר הפנים	
שר הפנים	מזכיר הממשלה

נובמבר 2009

חוק התכנון והבניה  
התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים  
קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 שינוי מס' 2

1	<b>שם התכנית</b>	תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 שינוי מס' 2 (להלן "התכנית" או "תכנית זו"), המהווה שינוי לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 (להלן "התכנית העיקרית") ותמ"א 1/38 א'.
2	<b>מטרת התכנית</b>	לשנות ולהבהיר את הוראות ותחולת התכנית העיקרית בנושאים הבאים: (א) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. (ב) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן. (ג) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית. (ד) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית. (ה) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.
3	<b>יחס לתכניות אחרות</b>	התכנית מהווה שינוי לסעיפים 2, 4, 6.4, 6.5, 11.1, 11.3, 13.5, 21 בתכנית העיקרית, ולסעיף 4 לתמ"א 1/38 א'. אין בתכנית זו כדי לשנות מכל יתר הוראות התכנית העיקרית ותמ"א 1/38 א'.
4	<b>שינוי לסעיף 2 מטרת התכנית</b>	לסעיף 2 להוראות התכנית העיקרית יתווסף סעיף קטן 2.4: "2.4 לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש".
5	<b>שינוי לסעיף 4 בתמ"א 1/38 תחולת התכנית</b>	האמור בסעיף 4 להוראות תמ"א 1/38 א' יסומן 4.1 ולאחריו יבוא: "4.2 תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם כניסתה לתוקף של תכנית זו".
6	<b>שינוי לסעיף 6.4 יחס לתכניות אחרות</b>	בסעיף 6.4 להוראות התכנית העיקרית לאחר המילים "תוספות בניה" יבוא: "או הריסת מבנה והקמתו מחדש".
7	<b>שינוי לסעיף 6.5 יחס לתכניות אחרות</b>	בסעיף 6.5 להוראות התכנית העיקרית לאחר המילים "תוספות בניה" יבוא: "או הריסת מבנה והקמתו מחדש".
8	<b>שינוי לסעיף 11.1 תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים</b>	בסעיף 11.1 להוראות התכנית העיקרית לאחר המילים "באחת מהאפשרויות הבאות" יבוא: " ואולם לענין סגירה ומילוי של קומה מפולשת יחול גם האמור בסעיף 11.1.4 (ב)". האמור בסעיף 11.1.4 להוראות התכנית העיקרית יסומן באות (א) ולאחריו יבוא: " (ב) הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר בבנין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה כאמור בסעיף 11.1.1 ביחד עם תוספת זכויות בניה לפי סעיפים 11.1.2 או 11.1.3".
9	<b>שינוי לסעיף 11.3</b>	במקום סעיף 11.3 להוראות התכנית העיקרית יבוא:

<p>יניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה כמפורט בסעיף 11.1, ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כמפורט בסעיף 11.2.</p> <p>11.3.1 במקרה של שילוב כאמור בסעיף 11.3:</p> <p>(א) קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיור על פי סעיף 11.2 (א).</p> <p>(ב) שטחה של הקומה המפולשת כאמור בסעיף 11.1.1 יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2.</p> <p>(ג) שטחה של הקומה הנוספת כאמור בסעיף 11.1.2 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בסעיף 11.2.</p> <p>(ד) שטחו של האגף הנוסף כאמור בסעיף 11.1.3 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2.</p> <p>(ה) על תוספת זכויות בניה כאמור בסעיף 11.1.4 (ב) יחולו הוראות סעיפים קטנים ב-ד."</p>	<p>11.3 תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים</p>
<p>סעיף 13.5 להוראות התכנית העיקרית - ימחק.</p> <p>לאחר סעיף 14 להוראות התכנית העיקרית יבוא:</p> <p>"14א. הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו-9, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14, ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 אם התקיימו תנאים אלה:</p>	<p>10 ביטול של סעיף 13.5 חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות תוספת סעיף חדש 14א. הריסת מבנה והקמתו מחדש</p>
<p>(א) יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.</p> <p>(ב) קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש. למען הסר ספק, הוראות סעיפים 11.1.3 (א), 11.2 (א) ו-11.3 לתכנית העיקרית לענין התרת חריגה של קווי הבנין לא יחולו על המבנה החדש.</p> <p>(ג) הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ד) הגשת התכניות והמסמכים הכאים:</p> <p>(1) תכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורטת שחלה במקום.</p> <p>(2) תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו'.</p> <p>(ה) עמידה בדרישות סעיפים 26, 27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים.</p> <p>(ו) הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי."</p>	<p>11 תוספת סעיף חדש 14א. הריסת מבנה והקמתו מחדש</p>
<p>לאחר סעיף 21.2 בתכנית העיקרית יבוא:</p> <p>"21.3 אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ-300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית."</p>	<p>12 שינוי לסעיף 21 שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר לתוספות בניה</p>

## דברי הסבר לשינוי מספר 2 לתמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) קיבלה תוקף ב- 18.5.05. התכנית מעודדת ביצוע החיזוק באמצעות הענקת זכויות בניה למבנים שהיתר בניה להקמתם ניתן לפני ה- 1.1.1980, בהליך של היתר ישיר מכוח התמ"א, ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת. שינוי מספר 2 לתמ"א 38 עוסק במספר נושאים אשר הועלו במהלך יישום התכנית.

1. **הסדרים טכנוניים 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, שינוי מס' 2 מאפשר קבלת זכויות הבניה על פי התמ"א גם בעת הריסת מבנה והקמתו מחדש, ולא רק בעת חיזוקו.
  - ב. על פי השינוי, ההסדר יחול על מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו. במקרה זה רשאית הועדה המקומית 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**

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. לפיכך שינוי מס' 2 לתמ"א מחיל את הוראות התכנית העיקרית על כל המקרים בהם ההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם כניסתה לתוקף של התמ"א.

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. שינוי מס' 2 לתמ"א מאפשר לועדה 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. שינוי מס' 2 לתמ"א 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).

**משרד הפנים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**תכנית מתאר ארצית מאושרת**  
ע"י הממשלה לפי התלטה  
מס' 1334 מיום 4.2.10  
והחתומה בידי מזכיר הממשלה  
ובידי שר הפנים  
מזכיר הממשלה  
תאריך 10/10/10

חוק התכנון והבניה  
התשכ"ה – 1965

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

שינוי מס' 2 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 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, נקבע בשינוי מס' 2 כי יבוטל סעיף 13.5.
- ד. ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן.