

תמ"א 38

עדכון 27.1.09

הנחיות לגבי תוספת שטח למבני מגורים שתמ"א 38 חלה עליהם.

א. כאשר נוצלו כל הזכויות המאושרות.

1. תוספת יחידות דיור
אחת האפשרויות:
 - סגירת קומה מפולשת
 - תוספת אגף
 - תוספת קומה

שטח קומה טיפוסית.
שטח קומה טיפוסית.
שטח קומה טיפוסית ובהיקף קומה
שמתחתיה עם אפשרות לחרוג לצרכים
קונסטרוקטיביים.
אם חלה תכנית המאפשרות בניה על גגות
היא תחול בנוסף.
 - ניתן לשלב בין שלושת האפשרויות ובתנאי שסך שטח התוספת לא יחרוג משטח קומה טיפוסית.
 2. הרחבת יחידות דיור
תוספת 25.0 מ"ר ליחידת דיור.
מרחב מוגן כלול בתוספת השטח שלעיל.
הרחבה תותר רק אם תבוצע למלא גובה האגף.
 3. שילוב תוספת יחידות והרחבה
ניתן לשלב בין תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור. סך השטח המותר יהיה: 25.0 מ"ר להרחבת יחידת דיור קיימת כפול מספר יחידות הדיור הקיימות ועוד שטח קומה טיפוסית מורחבת עבור תוספת יחידות דיור.
- ### ב. חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות
1. תותר תוספת יחידות דיור כאמור בסעיף א.1.
 2. תותר הרחבת דירות על פי התכנית המפורטת, אם התכנית הינה תכנית להרחבת דיור, אם נותרו זכויות לא מנוצלות בתכנית שאיננה להרחבת דיור, ניתן יהיה לנצל זכויות אלו בנוסף לזכויות לפי תמ"א 38 כמפורט בסעיף א'.
 3. אם יש תכנית המוסיפה קומות: תותר תוספת קומות רק בהתאם לתכנית מפורטת.

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

4. יותר שילוב בין תוספת שטח ליח"ד קיימות ותוספת יחידות דיור: הרחבת דירות עפ"י תכנית מפורטת ובנוסף תוספת שטח קומה טיפוסית מורחבת לתוספת יחידות דיור.

ג. הוראות נוספות

1. בנוסף לשטחים שלעיל תותר תוספת מרפסות לכל יחידת דיור קיימת וחדשה בהתאם לתקנות.

2. אם בוחרים באפשרות לתוספת יחידות דיור, תותר הקמת ממ"דים לדירות קיימות (שטחי שרות).

3. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה בנוסף לשטחים שלעיל.

4. הקלות: ניתן להגיש בהתאם לחוק. מתן הקלות כרוך בתשלום היטל השבחה.