

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

תמ"א 38





משרד הבריאות
מינהל התכנון
תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית
לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38

חלק א: הצגת הוראות התוכנית





פרקי התכנית

כללי	פרק א'
הוראות בניה לחיזוק ולעידוד	פרק ב'
שיקול דעת מוסד תכנון	פרק ג'
תנאים להיתר בניה	פרק ד'
מעקב ועדכון התכנית	פרק ה'





פרקי התכנית

כללי	פרק א'
שם התכנית	1
מטרות התכנית	2
תחום התכנית	3
תחולת התכנית	4
מסמכי התכנית	5
יחס לתכניות אחרות	6
הגדרות ופרשנות	7





כללי

פרק א'

סעיף 2

מטרות התכנית

לקבוע הנחיות **לחיזוק מבנים** כדי לשפר
עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך
לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק

לעודד ביצוע חיזוק מבנים ע"י **תוספות בניה**
באמצעות:

- יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה





כללי

פרק א'

סעיף 4

תחולת התכנית

שנת הקמת המבנה

חיזוק בלבד

בטיפול התמ"א

1980

1975

גבול עליון
לשנת הקמה

ת"י
413

התמ"א תחול על מבנים שההיתר לבנייתם
הוצא קודם **1.1.80** למעט מבנים שהתקן פטר.

מבנים בהיתר שנבנו לאחר מועד זה, יחולו
עליהם הוראות החיזוק בלבד ללא תוספת
של זכויות בנייה.



הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק

פרק ב'

בחינת הצורך בחיזוק	8
קביעת החיזוק	9
חיזוק בלבד	10
תוספת זכויות לחיזוק מבני מגורים	11
תוספת למבנים עד 2 ק' כפופים לתקן	12
ניצול זכויות מאושרות	13
חיזוק מבנים שאינם למגורים	14
מרווחים בין מבנים	15
מעלית	16
חניה	17
עיצוב המבנה ושיפוצו	18
מבנים לשימור	19
זכויות בניה לחיזוק בלבד	20





הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

פרק ב'

סעיפים 8, 9

בחינת הצורך בחיזוק

חיזוק מבנים יותר רק לאחר בדיקת עמידות המבנה ע"י מהנדס וקביעה בכתב כי יש לחזקו.

קבע המהנדס כי יש לחזק מבנה, יגיש דו"ח לוועדה המקומית בו יפרט את מצב המבנה את חוזקו ואת שיטת החיזוק המוצעת.





הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

פרק ב'

סעיף 10

חיזוק בלבד

תותר חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים עפ"י
תכנית החלה על המבנה לצורך מרכיבי
החיזוק, במידה הדרושה לחיזוק בלבד.

מרכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות
המבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה.





הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

פרק ב'

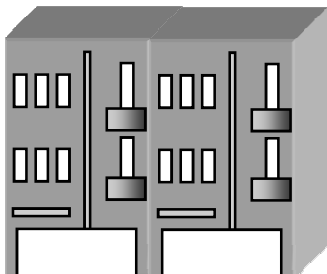
תוספות בניה למבני מגורים לחיזוק סעיף 11

רשאית ועדה מקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבני מגורים קיימים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תוספת יחידות דיור (חדשות) למבנה



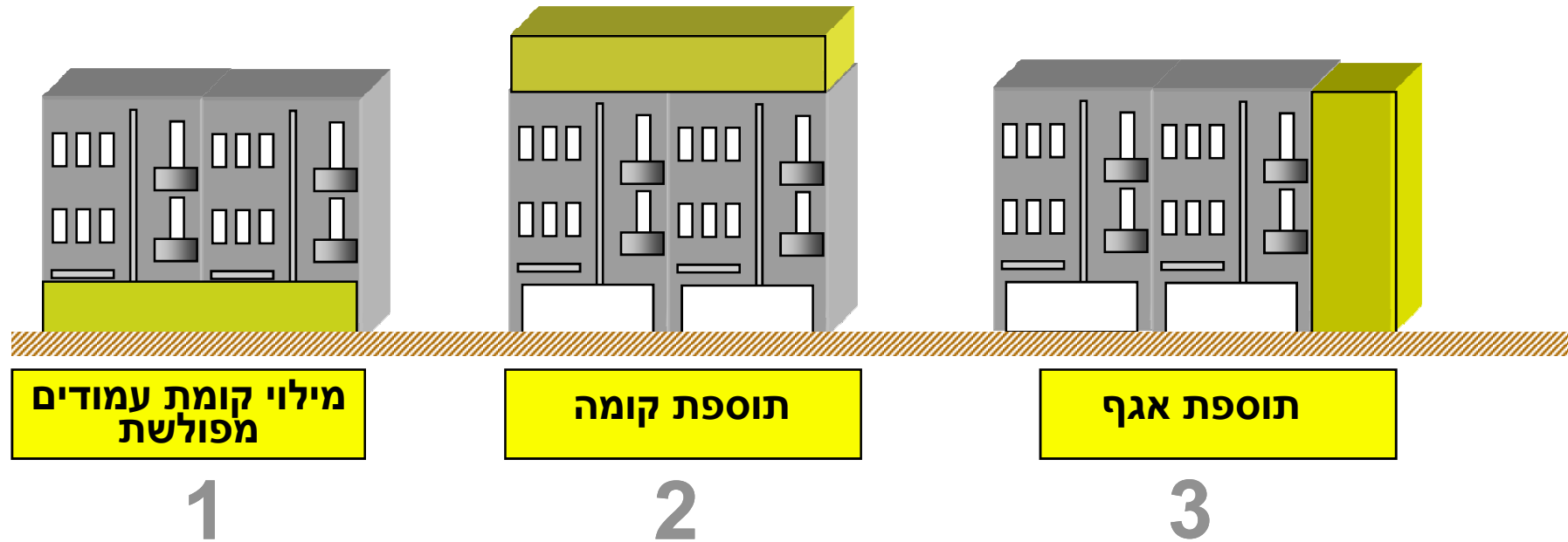
הרחבת יחידות דיור (קיימות) במבנה





תוספות בניה למבני מגורים לחיזוק סעיף 11

תוספת יחידות דיור (חדשות) למבנה סעיף 11.1



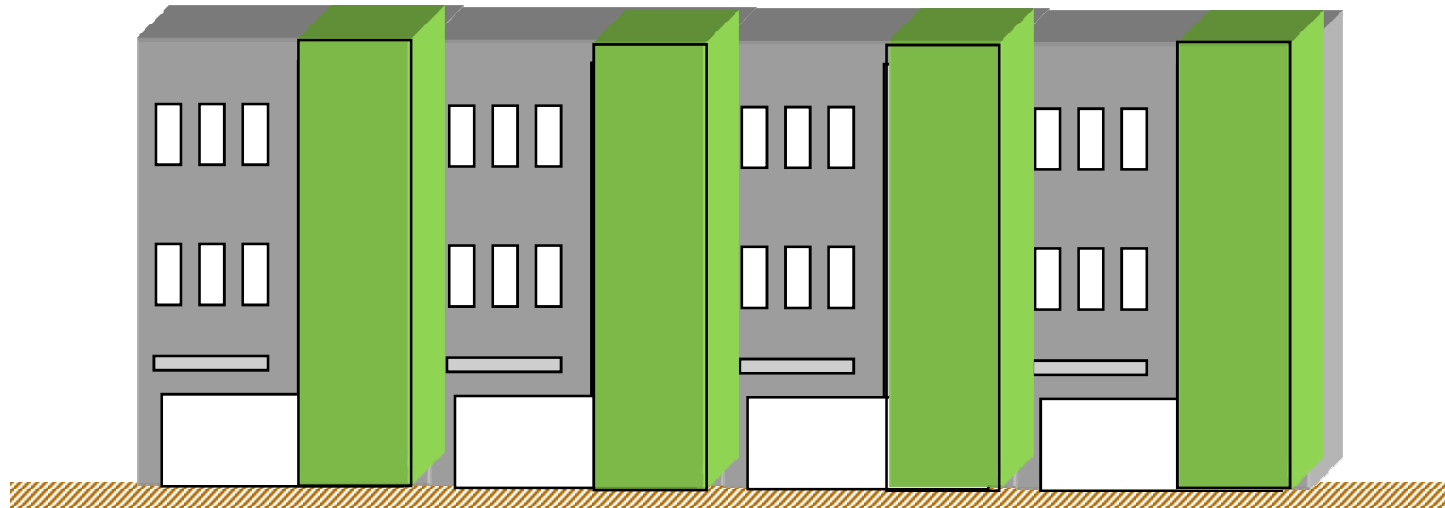
סך כל שטח התוספת עבור הוספת יחידות דיור יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה





תוספות בניה למבני מגורים לחיזוק סעיף 11

הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה סעיף 11.2



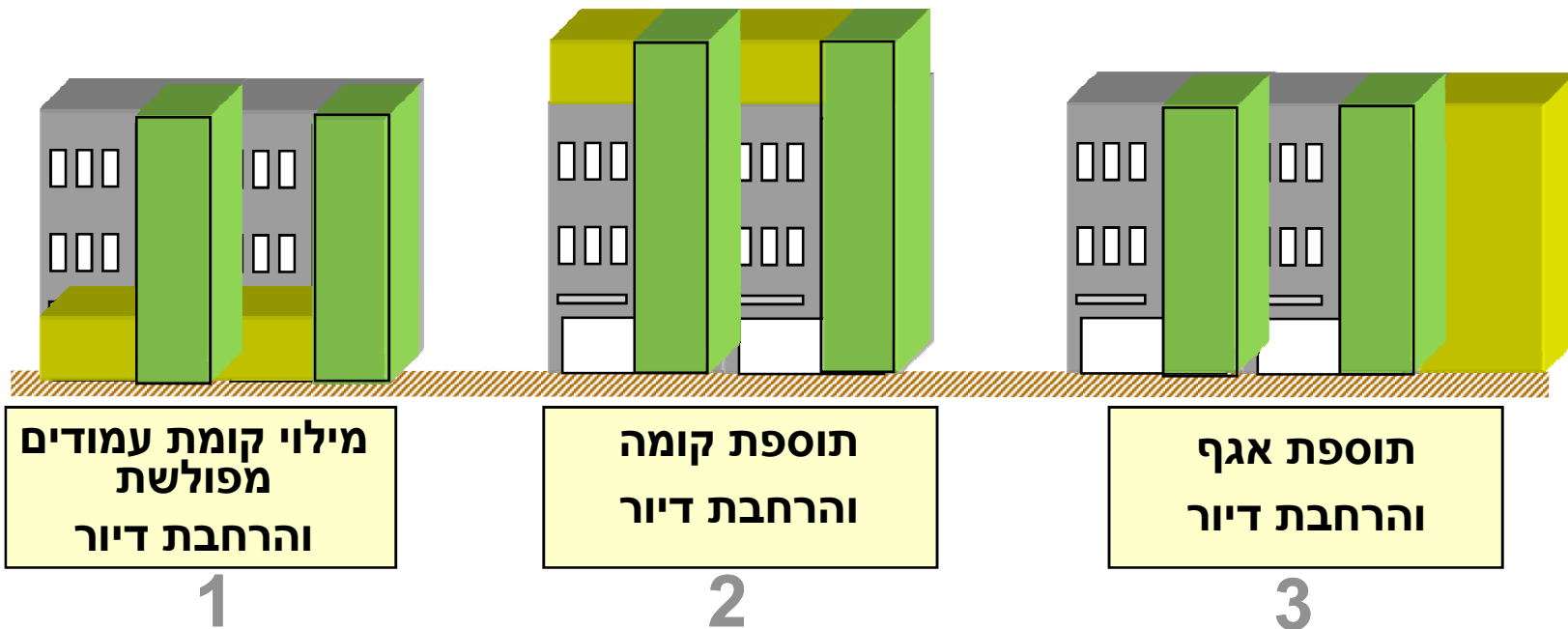
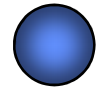
תותר תוספת שטח כוללת של עד 25 מ"ר
ליחידת דיור כולל ממ"ד





תוספות בניה למבני מגורים לחיזוק סעיף 11

שילוב של תוספת יח"ד והרחבת דיור סעיף 11.3



סך כל השטח המותר: 25 מ"ר הרחבה לכל יח"ד ותוספת יח"ד בשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב



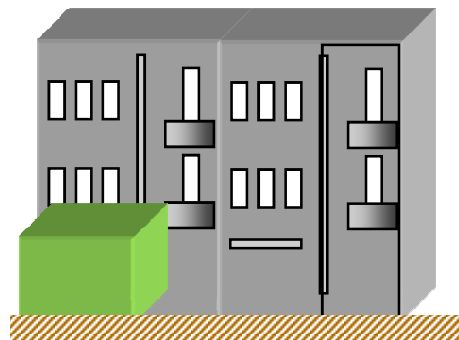


פרק ב' הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות סעיף 13

תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו מתוקף תכניות קודמות לתמ"א הוא חיזוק המבנה בכללותו.

אולם, תותר תוספת בניה להרחבת דיור על פי התכנית החלה על המקום ובלבד שתכלול את מרכיבי החיזוק לאותה יח"ד ולא תמנע אפשרות חיזוק כל המבנה



רשאית וע' מחוזית לפטור מן הצורך בחיזוק יחידות הדיור המורחבות לאחר שהשתכנעה כי אין בתוספת כדי למנוע בעתיד את חיזוק יחידות הדיור במבנה





הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

פרק ב'

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות סעיף 13

במקום שחלה תכנית להרחבת דיור, תותר תוספת יח"ד לפי התמ"א. לא תותר הרחבת דיור מעבר לקבוע בתכנית המפורטת החלה על המבנה.

במקום שחלה תכנית לתוספת קומות, תותר הרחבת דיור לפי התמ"א. לא תותר תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית המפורטת החלה על המבנה.



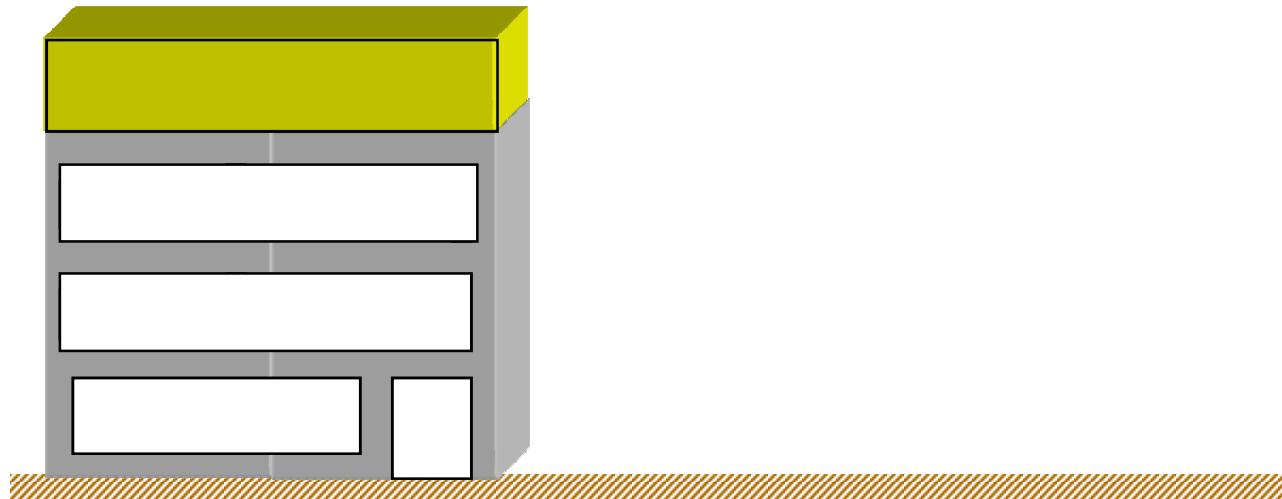


הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

פרק ב'

תוספות למבנים שאינם מיועדים למגורים סעיף 14

במבנים שאינם מיועדים למגורים **רשאית הועדה המקומית, לפי חו"ד מהנדס הועדה,** להתיר תוספת בניה לקומה נוספת או אגף ובלבד שהמבנה יחוזק כולו עם התוספת.





פרק ב' הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

סעיף 19

מבנים לשימור

מבנים לשימור

לא תותר תוספת בניה עפ"י התמ"א אם התוספת אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לפי סעי' 78

במבנים בעלי ערך אדריכלי או היסטורי מיוחד

רשאית הועדה המקומית להתיר תוספות בניה אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי של המבנה





הוראות לחיזוק מבנים ולעידוד

פרק ב'

סעיף 20

זכויות בניה לחיזוק בלבד

זכויות הבניה עפ"י התמ"א מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה.

הן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.





שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

פרק ג'

21 שיקול דעת הועדה למתן היתר

22 שמירת זכות לסרב לתת היתר

23 הכנת תכנית מפורטת

24 אי החלת התמ"א באזורים מיוחדים





פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

סעיף 21

שיקול דעת למתן היתר

ועדה מקומית רשאית לשיקול אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין המקום והסביבה

הונחה דעתה בין השאר לגבי פתרון חניה, עיצוב המבנה ושיפוצו ויכולת העמידה של התשתיות.





פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

סעיף 22

סירוב למתן היתר בניה

אין באמור בתמ"א כדי לשלול מסמכות הוע' המקומית לסרב לתת היתר הכרוך בתוספת זכויות בניה, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים ואחרים, כי יש לסרב לבקשה.

הועדה תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב

לא ניתן לסרב להיתר לחיזוק בלבד, שאין עימו תוספת זכויות בניה.

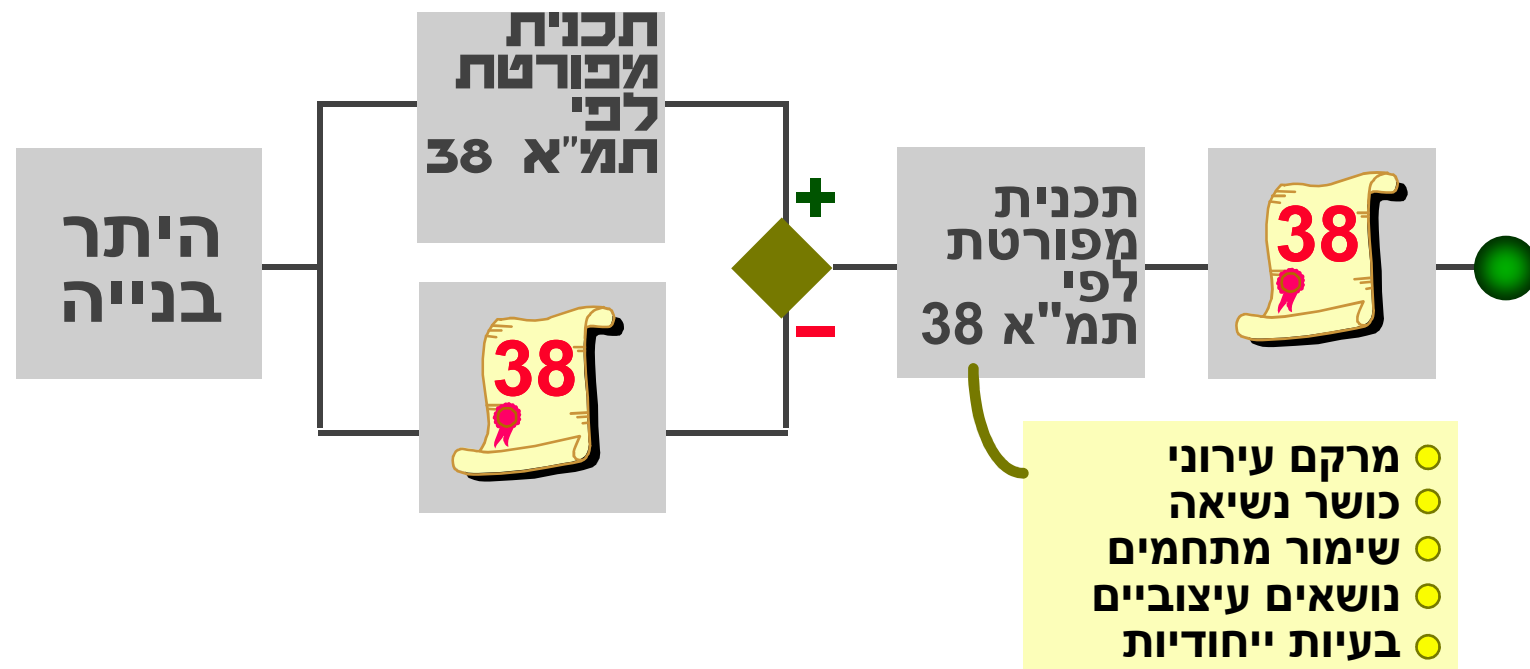




פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

תכנית מפורטת קודם מתן היתר סעיף 23

מוסד תכנון מוסמך להכין תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק, והוראותיה שונות בעניין שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה





פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

אי החלת התמ"א בחלקים ממרחב התכנון סעיף 24

מקום בו טרם אושרה תכנית מפורטת **רשאית הוע' המקומית** משיקולים תכנוניים ואחרים לקבוע בהחלטה כי הוראות התמ"א בדבר תוספת זכויות לא יחולו בחלקים ממרחב התכנון. בתנאים הבאים:

הועדה תתייחס לתחומים מוגדרים ותנמק החלטתה

הועדה תפרסם החלטתה ותאפשר התנגדויות

ניתן יהיה לערור על התנגדות שנדחית

לאחר הדיון בהתנגדויות תפרסם הועדה את החלטתה

תוקף ההחלטה ל- 3 שנים עם אפשרות להארכה



משרד הפנים
מינהל התכנון
תמ"א 38

פרק ג' שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

אי החלת התמ"א בחלקים ממרחב התכנון סעיף 24

מקום בו לא אושרה תכנית מפורטת או שלא נתקבלה החלטה בדבר אי החלת התמ"א יחייבו הוראות התמ"א





תנאים להיתר בניה		פרק ד'
תנאים להגשת תכנית להיתר	25	
השלכות מחוץ לתחומי המגרש	26	
יידוע הציבור	27	





לנאים להיתר בניה

פרק ד'

סעיפים 25 - 27

לנאים לאישור היתר בניה

לונכניות לעיצוב המבנה לוך שילוב הלוספת

לונכנית פיתוח של המגרש

הלצגת פלרונות חניה במגרש או מחוצה לו

**הלגשת לונכניות ודוחות במגוון נושאים הלמלייחסים
להשתלבות לוספת הלבניה בסביבה,
לפי דרישת מהנדס הלועדה**

ליידוע הלציבור בדומה לכללי סעי' 149





משרד הפנים
מינהל התכנון
תמ"א 38

המחשת חשיבות החיזוק





משרד הפנים
מינהל התכנון
תמ"א 38

המחשת חשיבות החיזוק





אזור 1

פתחת רפיח

אזור 2

גוש דן, בית שמש, באר שבע,
ירוחם

אזור 3

חדרה, נתניה, דימונה

אזור 4

ירושלים

אזור 5

נהריה, עכו, מעלות, כרמיאל,
טירת הכרמל, ערד

אזור 6

מפרץ חיפה, נשר, יוקנעם,
עפולה, נצרת

אזור 7

יישובי הערבה

אזור 8

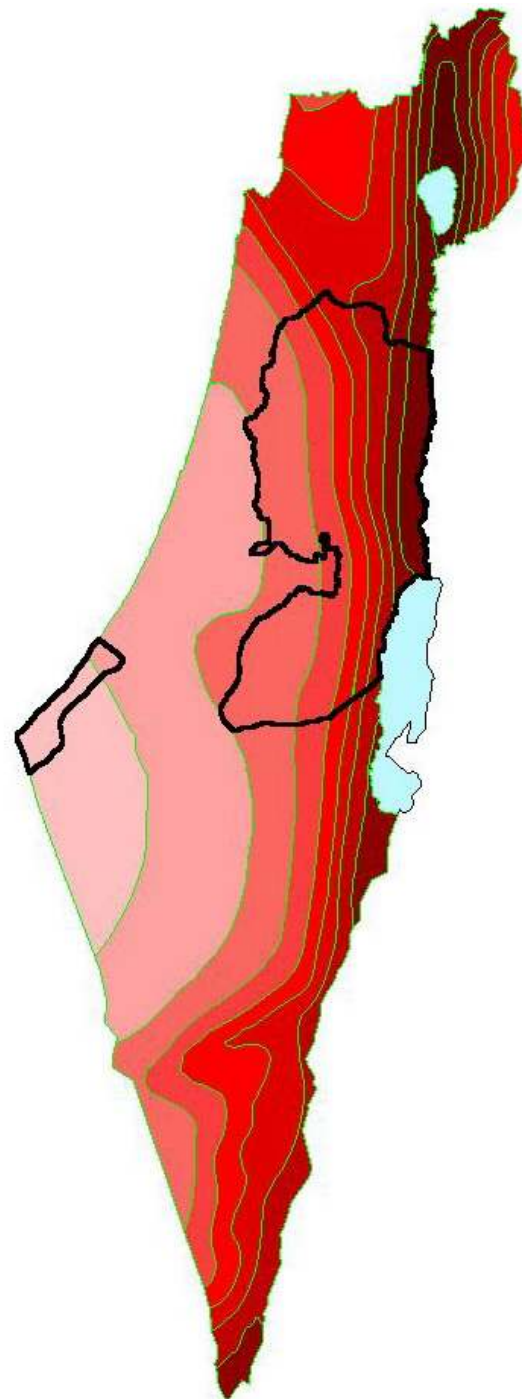
צפת, בית שאן, אילת

אזור 9

קרית שמונה, טבריה

אזור 10

סובב כינרת: תל-קציד, האון,
אלמגור



חיזוק ושדרוג מבנה 03

טורי, ק' מפולשת, קונבנציונלי, עד 4 ק' למגורים



מסמך הנדסי
תוכנית אדריכלית
אגף המגורים - חתך אדריכלי



- מפתח:
- קיר
 - קיר חיצוני
 - קיר פנימי
 - קיר חיצוני מבודד
 - קיר פנימי מבודד
 - קיר חיצוני מבודד עם חלון
 - קיר פנימי מבודד עם חלון
 - קיר חיצוני מבודד עם חלון ומסגרת
 - קיר פנימי מבודד עם חלון ומסגרת
 - קיר חיצוני מבודד עם חלון ומסגרת ומגן
 - קיר פנימי מבודד עם חלון ומסגרת ומגן
 - קיר חיצוני מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן
 - קיר פנימי מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן
 - קיר חיצוני מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן ומגן
 - קיר פנימי מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן ומגן
 - קיר חיצוני מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן ומגן ומגן
 - קיר פנימי מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן ומגן ומגן ומגן
 - קיר חיצוני מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן ומגן ומגן ומגן ומגן
 - קיר פנימי מבודד עם חלון ומסגרת ומגן ומגן ומגן ומגן ומגן ומגן ומגן

תוכנית אדריכלית
מספר תוכנית: 30

תוכנית אדריכלית
מספר תוכנית: 30

מספר תוכנית: 30
מספר תוכנית: 30

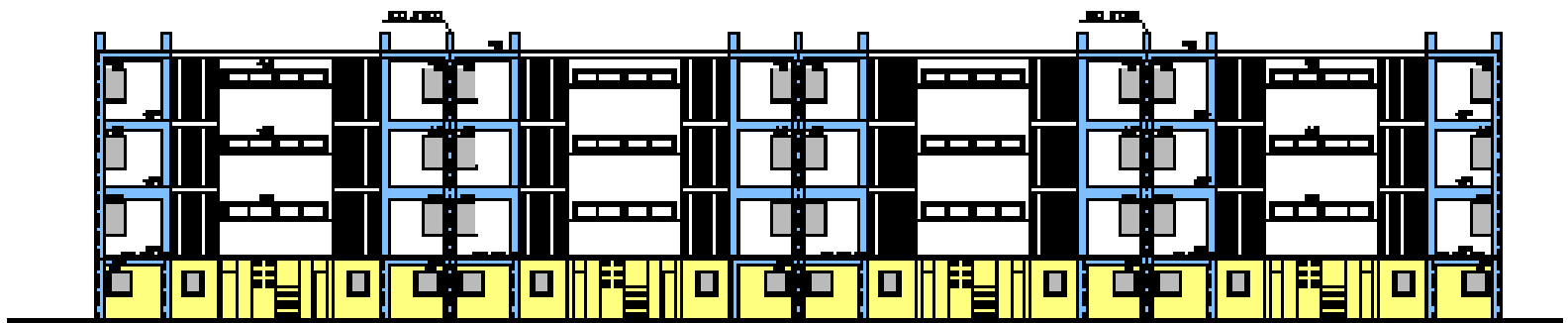
מספר תוכנית: 30

מספר תוכנית: 30
מספר תוכנית: 30

מספר	תאריך	מחבר
30	2023	ד"ר א. ב.

מספר תוכנית: 30
מספר תוכנית: 30

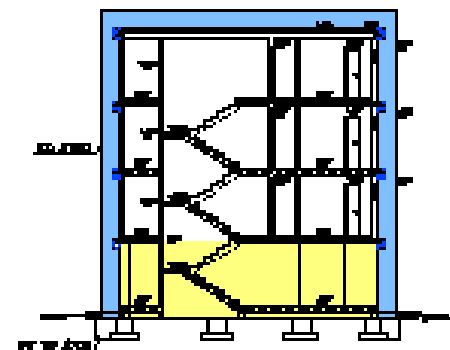
מספר תוכנית: 30
מספר תוכנית: 30



1 חתך אדריכלי
1:200



2 חתך קונסטרוקטיבי
1:200



3 חתך
1:200

תוספת בנייה
בי.ק. מפולשת-
מסגרות בטון

תודה רבה