

חוק התכנון והבניה  
התשכ"ה - 1965

## תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

# תמ"א 3 / 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' 4737	מיום 7/6/12
וחתומה בידי מזכיר הממשלה	
ובידי שר הפנים	
שר הפנים	מזכיר הממשלה
תאריך	תאריך

מאי 2011

חוק התכנון והבניה  
התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים  
קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 שינוי מס' 3

1	שם התכנית	תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 שינוי מס' 3 (להלן "התכנית" או "תכנית זו"), המהווה שינוי לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38, תמ"א 1/38 א' ותמ"א 2/38. (תמ"א 38 על השינויים שאושרו בה במסגרת תמ"א 1/38 א' ותמ"א 2/38 תקרא להלן "התכנית העיקרית").
2	מטרת התכנית	לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: (א) קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק. (ב) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה. (ג) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו. (ד) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים. (ה) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכנית מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו. (ו) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.
3	יחס לתכניות אחרות	התכנית מהווה שינוי לסעיפים 28, 26, 25, 22, 21, 15, 14, 13, 12, 11, 9, 7, 6, 5, 4, 2, 1 בתכנית העיקרית, הוספת סעיפים 27, 23, 20, 19 והוספת נספח 2 לתכנית העיקרית. אין בתכנית זו כדי לשנות מכל יתר הוראות התכנית העיקרית.
4	שינוי לסעיף 1 שם התכנית	בסעיף 1 לתכנית העיקרית, במקום "להלן "התכנית" או "תכנית זו" יבוא "להלן "התכנית", "תכנית זו" או "התמ"א".
5	שינוי לסעיף 2 מטרת התכנית	בסעיף 2 לתכנית העיקרית בסעיף קטן 2.3 בפסקה (א) במקום "יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר" יבוא "קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו"; אחרי סעיף קטן 2.4 יבוא: "2.5 לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו. 2.6 לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה".

<p>בסעיף 4 לתכנית העיקרית, בסעיף קטן 4.1, אחרי "למעט מבנים" יבוא "כאמור";</p>	6	<p>שינוי לסעיף 4 תחולת התכנית</p>
<p>במקום "מבנים שניתן היתר לבנייתם" יבוא "על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם";</p>		
<p>אחרי "כי לא נבנו על פי התקן" המילים "ישראלי ת"י 413" – יימחקו;</p>		
<p>אחרי "יחולו" המילה "עליהם" – תימחק;</p>		
<p>בסעיף קטן 4.2, במקום "תכנית זו תחול" יבוא "מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.1 – הוראות תכנית זו, ובכלל זה ההוראות לענין תוספת זכויות הבניה כאמור בסעיפים 11-14, יחולו";</p>		
<p>במקום "ולאחר" יבוא "גם אם לאחר";</p>		
<p>במקום "קודם כניסתה לתוקף של תכנית זו" יבוא "עד יום 18.5.2005". בסעיף 5 לתכנית העיקרית, אחרי סעיף קטן 5.2 יבוא: "5.3 נספח מס' 2: נספח מחייב ובו נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה".</p>	7	<p>שינוי לסעיף 5 מסמכי התכנית</p>
<p>בסעיף 6 לתכנית העיקרית, בסעיף קטן 6.3 במקום "למבנים אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413" יבוא "על בנין הבנוי בפועל";</p>	8	<p>שינוי לסעיף 6 יחס לתוכניות אחרות</p>
<p>במקום "בחיזוק אותם מבנים על פי הוראות תכנית זו" יבוא "בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן";</p>		
<p>בסעיף קטן 6.4 לאחר המילים "הריסת מבנה והקמתו מחדש" יבוא "או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו";</p>		
<p>בסעיף קטן 6.6, בסופו יבוא "או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק". בסעיף 7 לתכנית העיקרית, הגדרת המונח "חדר מחוזק" – תימחק;</p>	9	<p>שינוי לסעיף 7 הגדרות ופרשנות</p>
<p>בהגדרת המונח "חיזוק" אחרי "רעידות אדמה" יבוא "בהתאם לדרישות התקן";</p>		
<p>בהגדרת המונח "חישובים סטטיים" במקום "חישובים הנדסיים שיש בהם להוכיח את יציבותו של בנין אות יציבות ביסוסו" יבוא "כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970";</p>		
<p>הגדרת המונח "מרחב מוגן" – תימחק במקומה יבוא המונח "מקלט", "מרחב מוגן דירתי" והגדרתם תהיה "כהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן – 1990"; אחרי הגדרת המונח "מקלט", "מרחב מוגן דירתי" יבוא "רשות מוסמכת" והגדרתה תהיה "כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951";</p>		
<p>אחרי סעיף קטן 7.1 יבוא: "7.2 כל מונח שלא פורש בסעיף קטן 7.1 יהיה כמשמעותו בחוק ובתקנות שמכוחו".</p>		
<p>בסעיף 9 לתכנית העיקרית אחרי "יגיש למהנדס הועדה המקומית" יבוא "את כל המסמכים המפורטים בנספח מס' 2, לרבות";</p>	10	<p>שינוי לסעיף 9 קביעת חיזוק</p>
<p>אחרי "ואת שיטת החיזוק המוצעת" יבוא "הערוכים בהתאם למפורט בנספח".</p>		
<p>סעיף 11 לתכנית העיקרית – יימחק; במקומו יבוא: "על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2,</p>	11	<p>שינוי לסעיף 11 תוספות</p>

להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק.  
11.1 תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

- א סגירה ומילוי של קומה מפולשת
- ב הקמת קומה או קומות נוספות למבנה
- ג הקמת קומה חלקית על הגג
- ד הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף)
- ה הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

והכל בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

#### 11.1.1 סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים:

- א גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.
- ב שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- ג התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.
- ד התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה, דרך גישה למקלט וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר.
- ה סגירה ומילוי הקומה המפולשת על פי האמור בפסקאות (א) – (ד) יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה א/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

(הדגמה בנספח מס' 1)

#### 11.1.2 הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים הבאים:

- א הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- ב שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יתושב על בסיס הקומה המורחבת.
- ג התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.
- ד הקמת קומה או קומות נוספות על פי האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה

העלוונה של הבניין.

- 11.1.3 **הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים :**
- א הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ב שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- ג תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22 בתוכנית העיקרית.
- ד התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.
- ה על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתיים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22 בתוכנית העיקרית.
- ו כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה (ה), בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א. (הדגמה בנספח מס' 1)
- 11.1.4 **הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים :**
- א קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.
- ב **בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (להלן: הקמת אגף נוסף) השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.**
- שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- ג שטחו של אגף נוסף לפי סעיף זה בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- ד מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד. אולם ניתן יהיה לחרוג מכלל זה, אם קבע מהנדס הועדה המקומית, כי השינוי במספר הקומות של האגף הנוסף דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- ה **בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של**

עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.  
ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של  
האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת  
דיור שמיועדת להרחבה.  
על אך האמור, היה שטח ההרחבה קטן מהשטח  
הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר  
ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון  
מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט,  
בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית,  
התשי"א-1951.

ו כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות  
בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים  
מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע  
בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה  
המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך  
מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

(הדגמה בנספח מס' 1)

11.2 סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות סעיפים קטנים 11.1.1 עד  
11.1.4 שניתן להתייר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

- א שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת כאמור  
בסעיף קטן 11.1.1.
- ב שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור  
הקיימות במבנה כאמור בפסקה 11.1.4 (ה).
- ג שטח לצורך הקמת קומה חלקית על הגג כאמור בסעיף  
קטן 11.1.3.
- ד שטח של עד שתי קומות באחת מאלה: תוספת קומות  
עליונות כאמור בסעיף קטן 11.1.2 או הקמת אגף נוסף  
כאמור בפסקה 11.1.4 (ב) או שילוב ביניהן, ובלבד שאם  
נעשה שילוב של שתי הדרכים כאמור, לא יעלה כלל  
השטח הנוסף כאמור בפסקה זו על שטח של שתי  
קומות."

12 בסעיף 12 לתכנית העיקרית אחרי "על בניינים" יבוא "שנקבע בתכנית  
המפורטת שחלה עליהם";

אחרי "אינו עולה על 400 מ"ר" יבוא "(עיקרי ושירות)";

אחרי "לא יחולו הוראות סעיף 11 לעיל" יבוא "בסעיף זה קומה מפולשת  
תבוא במניין הקומות. לעומת זאת קומה חלקית על הגג לא תבוא במנין  
קומות וקומה או קומות מרתף לא יבואו במנין קומות ושטחים";

אחרי "לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית" יבוא "על בסיס  
הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2";

במקום "המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום" יבוא "המותר  
על פי התכנית החלה על המבנה";

המילים "הכללים האמורים בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת  
מתכנית) התשס"ב - 2002, לעניין חריגה מקווי בנין יחולו על הרחבות  
שיותר לפי סעיף זה, מבלי שיידרש הליך של הקלה מהיתר או מתכנית" –  
יימחקו.

13 סעיף 13 להוראות התכנית העיקרית – יימחק; במקומו יבוא:

א חלה על מבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטות  
ויותר זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת  
הבניה לדרישות התקן.

ב ניתן היתר בניה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח  
הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי  
סעיף 11 לתמ"א.

ג היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או

שינוי  
לסעיף 12  
תוספת  
בניה לצורך  
חיזוק  
מבנים עד 2  
קומות  
הכפופים  
לתקן

שינוי  
לסעיף 13  
חיזוק  
במסגרת  
ניצול  
זכויות  
מאושרות

תכניות מפורטות כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

ד נותרו זכויות בניה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג)."

בסעיף 14 לתכנית העיקרית במקום "בפסקה" יבוא "בסעיף קטן";

במקום "בסעיף 11.1.3" יבוא "בפסקאות 11.1.4 (ב) ו- (ד) בהתאמות הנדרשות, בשטח כולל של קומה טיפוסית אחת של המבנה הקיים".

בסעיף 14 לתכנית העיקרית אחרי "בתוספת זכויות בניה", המילים "כאמור בסעיפים 11-14, ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו- 13.4" - ימחק ובמקומם יבוא "בהתאם לאמור בסעיפים 11,12,14, לפי העניין";

אחרי פסקה (א) תבוא פסקה (א1) " על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח תכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11,12,14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22 בתוכנית העיקרית";

אחרי פסקה (א1) תבוא פסקה (2א) "בחנה הועדה את ההשלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה";

אחרי פסקה (2א) תבוא פסקה (3א) "המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה";

פסקה (ב) תמחק ובמקומה יבוא "הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לתוכנית העיקרית לעניין התרת חריגה של קווי הבנין יחולו על המבנה החדש. יובהר כי תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות";

בסעיף 15 לתכנית העיקרית, אחרי "הבלטת מבנה מעלית" יבוא "מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10".

אחרי סעיף 20 לתכנית העיקרית יבוא סעיף 20א: "על אף האמור בסעיף 20, מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש או במגרשים אחרים, שלא על מבנה שבנוי בפועל, אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים:

א הוגש למהנדס הועדה המקומית דו"ח בהתאם להוראות סעיפים 8-9 בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה או המבנים, המיועדים בתכנית לחיזוק (להלן: המבנים לחיזוק) והצורך בחיזוק.

ב הונחה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית/כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק והעבודות נלוות במבנים לחיזוק, וחוות דעת שמאית/כלכלית המעריכה את שווי תוספות הבניה.

ג חוות הדעת כאמור בפסקה (ב) תבחן ע"י שמאי מקרקעין של מוסד התכנון המפקיד את התכנית בטרם דיון בתכנית לקראת הפקדתה.

ד לא תותר תוספת הזכויות אם היא אינה תואמת את היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית החלה על המגרש או המגרשים שבהם נוספו הזכויות.

ה בהוראות התכנית יקבע כי מתן היתר בניה במגרש או המגרשים שבהם נוספו הזכויות יותנה במתן תעודת גמר (טופס מס' 5) לגבי

שינוי  
לסעיף 14  
תוספת  
בניה לצורך  
חיזוק  
מבנים  
שאינם  
מיועדים  
למגורים  
שינוי  
לסעיף 14א  
הריסת  
מבנה  
והקמתו  
מחדש

14

15

16

17

שינוי  
לסעיף 15  
מרווחים  
בין מבנים  
הוספת  
סעיף 20א  
מתן זכויות  
במגרש  
אחר לצורך  
חיזוק

ביצוע של עבודות החיזוק ועבודות נלוות לפי התכנית במבנים לחיזוק.		
ו התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק, לצורך חיזוקם ועבודות נלוות.		
ז תחום התכנית לא יתרוג מתחום רשות מקומית אחת או יישוב אחד.		
ח תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה שבמהלכה יבוצעו עבודות החיזוק ועבודות נלוות. בהוראות התכנית יקבע כי אם לא הושלמו העבודות במבנים לחיזוק בתוך תקופה זו, תתבטל התכנית".		
בסעיף 21 לתכנית העיקרית במקום המילים "להתיר תוספות בניה" יבוא "לתת היתר";	18	שינוי לסעיף 21 <b>שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר</b>
אחרי סעיף קטן 21.3 יבוא "21.4 אם המבנה נמצא באזור בעל אופי כפרי תבחן השפעת תוספת הבניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על המרקם הקיים ואופי היישוב".		
בסעיף 22 לתכנית העיקרית המילים "ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה" – יימחקו, במקומם יבוא "או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת";	19	שינוי לסעיף 22 <b>שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר</b>
בסוף הסעיף יבוא "הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה".		
אחרי סעיף 23 לתכנית העיקרית יבוא סעיף 23א:	20	הוספת סעיף 23א
"א. אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.		
ב. קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".		
אחרי סעיף קטן 25.2 יבוא סעיף קטן 25.3 "לא ינתן היתר לביצוע עבודות בניה וחיזוק על פי תכנית זו, אלא לאחר שהונחה דעתו של מהנדס הועדה כי מולאו הוראות שפורטו בנספח מס' 2 במלואן והוגשו ונבדקו על ידו כל המסמכים הנדרשים ולאחר שנמצא כי הבנייה במצבה הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בעומסים הסיסמיים על פי דרישות התקן";	21	שינוי לסעיף 25 <b>תנאים להגשת תוכניות להיתר</b>
אחרי סעיף קטן 25.3 יבוא סעיף קטן 25.4 "אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת".		
בסעיף 26 לתכנית העיקרית במקום "לשמירה על שטחים ציבוריים פתוחים" יבוא "למצאי שטחים ציבוריים פתוחים לנפש".	22	שינוי לסעיף 26 <b>השלכות מחוץ לתחומי המגרש</b>
אחרי סעיף 27 לתכנית העיקרית יבוא סעיף 27א "הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי בניין לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, יחשב ידוע לפי סעיף זה גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין כאמור".	23	הוספת סעיף 27א
בסעיף 28 לתכנית העיקרית, בסעיף קטן 28.1 אחרי "שקדמה למועד הדיווח" יבוא "בהתאם לכללים שיפרסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים בעניין";	24	שינוי לסעיף 28 <b>דיווח ועדכון</b>
אחרי סעיף קטן 28.3 יבוא סעיף קטן 28.4 "המועצה הארצית רשאית לעדכן ולשנות את המפורט בנספח מס' 2, ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו. הודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים".		



## נספח מס' 2

### נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק

#### בפני רעידות אדמה

#### הגדרות

מבנה הבנוי בפועל. מעבדה שהוסמכה לעריכת בדיקות הנדסיות ובקרת חמרי בנייה, על פי חוק הרשות הלאומית להסמכת מעבדות, התשנ"ז - 1997 או מעבדה מאושרת על פי סעיף 12(א) בחוק התקנים, התשי"ג-1953, הכול לפי העניין.	"מבנה קיים" "מעבדה"
תקן ישראלי ת"י 413 - תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה.	"ת"י 413"
תקן ישראלי ת"י 940 חלק 1 - תכן גאוטכני: גאוטכניקה ובסוס בהנדסה אזרחית.	"ת"י 940 חלק 1"
תקן ישראלי ת"י 2413 - הנחיות להערכת עמידות תקן מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם.	"ת"י 2413"

#### א. כללי

1. נספח זה מגדיר את נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה.
2. מהנדס הועדה המקומית רשאי להוסיף דרישות על האמור בנספח זה, לצורך הבהרת הבקשה ומסמכיה. בכל מקרה על המגיש לתכנן ולבצע את המבנה על פי הוראות כל דין.
3. היתר בניה לחיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38 ינתן רק אם הונחה דעת הועדה המקומית ומהנדס הועדה כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוצגו בפניהם ונבדקו על ידם, מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, מקיימים את מקדמי הבטיחות הנדרשים על-פי ת"י 413 ועומדים בעומסים הסיסמיים על פי דרישותיו.  
מומלץ כי מהנדס הועדה יבחן את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה המפורטים בנוהל זה בעזרת מהנדס יועץ המומחה בתחום.

#### ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר

- הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, לאחר שהוגשו למהנדס הועדה ונבדקו על ידו המסמכים הבאים הערוכים על ידי מהנדס, ומפורטים בהם הנושאים הבאים:
1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית.
  2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
    - שנת הקמתו של הבניין הקיים.
    - מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), לפי הבקשה להיתר.
    - הערכת משקל של המבנה כולל התוספת.
    - סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 203.1, 203.2 בת"י 413).
    - שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב).
    - תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים ומימדיהם.
    - תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותיעוד של ליקוים קונסטרוקטיביים).

- תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.
  - תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
  - תאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.
3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
  4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
  5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
  6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקני"מ שלא יפחת מ- 1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
  7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.

**ג. הנחיות בעניין אופן הגשת חישובים לעמידות המבנה ברעידת אדמה לפי ת"י 413 (בהתאם לסעיף ב' (5) בנספח זה)\***

\* אין באמור מכדי לגרוע מהוראותיו של ת"י 413.

1. יש להקפיד על הצגת גיאומטריה חישובית מתאימה לתכניות ההגשה.
2. יש להציג את תכניות חיזוק המבנה של כל קומה, כולל קומת הגג.
3. יש להציג חישוב לבדיקה ותכן אלמנטים קיימים ונוספים (קירות, עמודים וקורות) במלל ובתיאור גרפי, בהתאם להוראות התקנים ישראלים ת"י 466 (חוקת הבטון) על חלקיו ות"י 413, את הפרמטרים לחישוב, כולל הסבר לקביעתם ואת חישוב חוזק הבניין (הקיים ביחד עם התוספת המבוקשת), עפ"י התקנים הרלוונטיים.
4. יש להציג חישוב של היסודות הקיימים והחדשים לפי תוצאות האנליזה של המבנה הקיים כולל התוספת המוצעת, בהתאמה למצב קיים ובהתחשב בתוצאות סקר הקרקע.
5. החישובים יערכו למבנה שמיועד לחיזוק בלבד או למבנה לחיזוק תוך כדי תוספות בניה תוך התייחסות לנושאים הבאים:
  - א. הגדרת סוג האנליזה שבוצעה להערכת יציבותו של בניין וביסוסו בהתאם לבקשה להיתר שמוגשת לפי התמ"א – סטטית שקילה, מודלית (דינאמית) או אחר (יש לפרט).
  - ב. בדיקת חוזק גזירה קומתי, קומה גמישה.
  - ג. קביעת עומסי תכן – הערכת משקל קומה, משקל המבנה, עומס תכן אופקי כולל, חלוקת העומס לגובה המבנה.
  - ד. התחשבות בהשפעת פיתול.
  - ה. השפעות מסדר שני (חישוב מקדם העיווי לכל קומה).
  - ו. הסטת תכן אופקית, תזוזה מקסימאלית תזויה.
  - ז. חלוקת עומס התכן האופקי בין רכיבי הקשחה.
  - ח. רכיבי הקשחה קיימים ותכן רכיבי הקשחה מוצעים, ככל שהחיזוק המוצע הינו באמצעות תוספת קירות הקשחה על סוגיהן.
  - ט. חישוב יסודות של המבנה הקיים ושל תוספות הבניה המוצעות והממשק ביניהם.
  - י. כל נושא אחר לפי שיקול המהנדס ודרישות תקנים ישראלים (כגון חישוב למישק הפרדה בין מבנים צמודים), התייחסות לתפרים במבנים המורכבים מאגפים מופרדים ביניהם בתפרים.

#### ד. תנאים בהיתר

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בהיתר הבניה לעניין שלביות הביצוע. כמו כן, תהיה רשאית הועדה להזהיר במסמכי ההיתר כי בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.