

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 0009-11
ב ניסן התשע"א 06/04/2011 10:00 - 12:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
נתן וולוך
אסף זמיר
מיטל להבי
ארנון גלעדי
שמואל מזרחי
שמואל גפן
פאר ויסנר
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
בנימין בביוף

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
מ"מ ראש העירייה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
משנה לראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
עודד גבולי, אדר'
אילן רוזנבלום, עו"ד
שוטה חובל, אינג'
ריטה דלל, אינג'
דוד רבינוביץ, אינג'
דרור לוטן
פיליפ
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר
ע. מ"מ ראש העירייה
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מנהל מח' פיקוח על הבניה
ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח
מנהל היחידה למניעת דלקות
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

משקיפים: אלי יהל
ערן רביד
רן מנחמי

ארגון הקבלנים
החברה להגנת הטבע
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 11-0009
ב ניסן התשע"א 06/04/2011 10:00 - 12:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 11-0006 מיום 02/03/2011		
מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) דיון נוסף	1	.1

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) דיון נוסף	06/04/2011 11-0009 - 1

ט' באדר א', התשע"א
13-פברואר-11
05228611

סימוכין :

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 - שינוי מס' 2

מטרת הדיון : תיקון והשלמת המסמך המנחה לעניין תמ"א 38

מסלול קידום מומלץ : אישור הועדה המקומית

מתכנן : היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תב"ע, אגף רו"פ- מינהל הנדסה

יזם : מהנדס העיר

רקע : הועדה המקומית אישרה ב- 22.3.06 את "מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי

בניה המוגשות מכח תמ"א 38", וב- 4.7.07 אישרה את שינוי מס' 1 למסמך. המסמך מפרט את התנאים לקבלת היתר בניה מכח תמ"א 38 (שנקבעו בהוראות התמ"א עצמה), קובע קווי מדיניות כלליים (החלים בכל העיר) המחדדים הוראות מסויימות בתמ"א ומתאימים אותן להקשר של העיר ת"א-יפו, ומתווה מדיניות לאזורים מיוחדים שנועדה להבטיח את שימור המרקם הייחודי שלהם. בפרק הרקע של המסמך מוצהר כי "המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית".

שינוי מס' 2 של המסמך נדרש משני טעמים עיקריים :

1. שינוי מס' 2 לתמ"א 38 שאושר בממשלה בחודש פברואר 2010- שינוי זה "אימץ" קווי מדיניות אחדים מתוך מסמך הועדה המקומית (לעיתים תוך שינויים והתאמות), כך שנדרש ביטול או שינוי סעיפים מסויימים במסמך. בנוסף, שינוי 2 לתמ"א מאפשר לוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה (כמובן אם המבנה עומד בקריטריונים של תמ"א 38 לתוספת הזכויות). מסמך הועדה המקומית צריך להבהיר ולחדד את האפשרויות והמגבלות בנושא זה.
2. המימוש הנמוך של תמ"א 38 בעיר- במשך חמש השנים מאז אושרה תמ"א 38 הוגשו רק כ- 90 בקשות להיתרי בניה מכח התמ"א, ומתוכם אושרו עד כה כ- 20 בקשות. מסמך הועדה המקומית צריך להציע אפשרויות חדשות כדי לעודד בעלי דירות נוספים לחזק את בנייניהם¹.

1. יש להדגיש כי שינוי משמעותי בהיקף היישום של תמ"א 38 מחייב פעולה מערכתית במישור הארצי ובמישור המקומי (שינויי חקיקה, פעולות הסברה, העמדת כלים ארגוניים וכד'), ואין לצפות שהשינויים במסמך הועדה המקומית לבדם (כמו גם שינויים בתמ"א 38 עצמה) יחוללו את השינוי המקווה בהיקף היישום.

הצעת שינוי מס' 2 למסמך המנחה הוצגה בפני הועדה המקומית בישיבתה ביום 23.6.2010. הועדה החליטה על הקמת ועדת משנה שתדון בהצעת השינוי ותגבש את המלצותיה. ועדת המשנה קיימה שלוש ישיבות והמלצותיה הובאו לדיון בועדה המקומית בישיבתה ביום 2.2.2011.

הועדה החליטה שלא לדון בהצעות השינוי למסמך המנחה וקבעה כי ועדת המשנה הנ"ל תשוב ותתכנס כדי לזהות את ההצעות שאינן שנויות במחלוקת. בישיבת ועדת המשנה ביום 8.3.2011 התגבשה הסכמה על ההצעה לסווג את אזורי העיר ל- 4 קטגוריות בהתאם לאופן החלת תמ"א 38 בהם (כמתואר בחלק 1ג של המסמך המנחה), והוחלט להביא את המסמך לדיון בועדה המקומית. לאחר שיאושרו על-ידי הועדה המקומית, ישולבו השינויים והסעיפים החדשים במסמך המאושר, ליצירת מסמך אינטגרטיבי.

מצב תכנוני קיים : תמ"א 38- תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

(מצ"ב)

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 (מצ"ב)

המדיניות המוצעת : מפורטת בעמודים הבאים (מפורטים רק השינויים וההשלמות המוצעים למסמך

המאושר)

חו"ד הצוות : לאשר את המדיניות

חו"ד מה"ע : לאשר את המדיניות

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 שינוי מס' 2 (מרץ 2011)

חלק א' - תנאים להיתר בניה

1. דרישות סף - המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38

1.1 בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.80. ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם אם נעשו בבניינים אלה תוספות בניה לאחר מועד זה ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם לכניסתו לתוקף של שינוי 2 לתמ"א 38 בחודש פברואר 2010 (סעיף 4 של התמ"א).

הסבר: שינוי 2 לתמ"א אימץ את העקרון שנקבע במדיניות הועדה המקומית (לאפשר תוספת בניה מכח התמ"א גם במבנה שנערכה בו תוספת בניה לאחר 1.1.80), אך הוא הקל עוד יותר בכך שלא קבע סף עליון לגודל התוספת. יש לעדכן את המסמך המנחה בהתאם לכך.

2. תנאים לדיון בבקשה להיתר

- 2.1 הגשת מסמכים ערוכים על-ידי מהנדס הקונסטרוקציה (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, יוני 2008), ובכלל זה אישור הצורך בחיזוק המבנה ושיטת החיזוק המוצעת.
- 2.2 אישור מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה שיבדוק את המסמכים המפורטים בסעיף 2.1. אישורו הוא תנאי להמשך הטיפול בבקשה. חוות דעתו תנתן תוך פרק זמן קצוב שייקבע על-ידי מהנדס העיר.
- 2.3 תאום מוקדם- תאום העיצוב של תוספת הבניה, כולל רכיבי חיזוק הבניין ושילובם בחזיתות.
- 2.4 הגשת מסמכים תכנוניים הנדרשים על-פי הוראות התמ"א (תוכנית עיצוב, תוכנית פיתוח, פתרונות חניה, ועוד).
- 2.5 הצגת מסמכי בעלות על הנכס והסכמות שכנים לפי תקנות התכנון והבניה ולפי חוק המקרקעין, על שינוייהם.
- 2.6 יידוע הציבור (בדרך הדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה).

3. תנאים לקבלת היתר הבניה (ימולאו לאחר החלטת הועדה המקומית)

- 3.1 הגשת מסמכים ערוכים על-ידי מהנדס קונסטרוקציה (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, יוני 2008) - דוח קרקע, דוח מעבדה, חישובים סטטיים, טבלת נתונים הנדסיים.
- הסבר:** משרד הפנים, בעקבות הבדיקות הקונסטרוקטיביות שיזמה עיריית ת"א-יפו, פרסם "נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38" והנחה את הועדות המקומיות לפעול על-פיו. יש להתאים את מדיניות הועדה המקומית לנוהל זה.
- בנוסף, חלק מהמסמכים המפורטים בסעיף 2 לעיל נכללו במדיניות הועדה המקומית כתנאים לקבלת ההיתר (לאחר החלטת הועדה). בפועל, מגישי הבקשות נדרשו להגיש אותם כתנאי לדיון בבקשה. העידכון הנוכחי מסדיר דרישה זו.

4. תנאים לקבלת היתר לתוספת בניה מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תמ"א 38

4.3 פטור מחיזוק המבנה כולו ומחיזוק תוספת הבניה המבוקשת (לפי סעיף 13.5 של התמ"א) - ביטול הסעיף.

הסבר: סעיף 13.5 שאיפשר פטור מחיזוק המבנה מטעמי צדק, בוטל. (מסיבה זו יבוטל גם סעיף 4.1 ג' במדיניות)

חלק ב': קווי מדיניות כלליים**2. תוספת בניה במבנים נמוכים**

השינוי המוצע: במבנים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם עולה על 400 מ"ר תתאפשרנה כל תוספות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת למבנים גבוהים יותר (כלומר, התוספות המפורטות בסעיף 11 בתמ"א), למעט במתחמים הנכללים בחלק ג של מסמך זה אם ההנחיות עבורם אינן מאפשרות תוספות אלה.

4. מבנים לשימור

השינוי המוצע: תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 במבנים לשימור לא מחמיר, בכפוף לחו"ד יחידת השימור העירונית ובהתאם להנחיותיה.

6. חניה

השינוי המוצע:

ב. במקרים מיוחדים, ועדת החניה רשאית לאשר שתי כניסות מהרחוב לחניה בתחום המגרש בתנאי שיוסדר מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בבניין (היחידות הותיקות והיחידות החדשות מכח תמ"א 38).

ג. במקומות שלא ניתן להסדיר חניה תת-קרקעית, יותרו מתקני חניה מכניים תת-קרקעיים שימוקמו בחצר האחורית ו/או ברצועות הצד, בכפוף לפרסום הקלה.

9. שטח מכסימלי של תוספת בניה המשלבת הרחבת יח"ד ובניית יח"ד חדשות

השינוי המוצע: לבטל את הסעיף. שינוי 2 לתמ"א הטמיע סעיף זה ולכן מיותר אותו.

9. תוספת קומה מכח תמ"א 38 במקום בו חלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות (סעיף 10 במסמך המאושר)

השינוי המוצע:

א. במקום בו חלה תוכנית מפורטת המאפשרת תוספת קומה חלקית (כדוגמת תוכנית 76, 346, "סי") תותר תוספת קומה מכח תמ"א 38 בנוסף לקומה החלקית, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שאינה סותרת את המדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ב. במקום בו לא תותר תוספת לפי סעיף א' לעיל- הועדה המקומית תבחן את האפשרות לאשר תוספת קומה מכח תמ"א 38 במקום הקומה מכח התוכנית המפורטת, ואם נבנתה כבר קומה חלקית- את השלמתה. בין היתר תשקול הועדה את הצורך לשמור על הנחיות העיצוב של התוכנית המפורטת, לרבות לעניין נסיגת הבינוי של הקומה הנוספת.

11. תוספת בניה מכח תמ"א 38- הקלות (סעיף 12 במסמך המאושר)**השינוי המוצע:**

ב. במקום בו אושרה או מבוקשת הקלה לתוספת קומות למיצוי זכויות הבניה, תותר תוספת קומה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שאינה סותרת את המדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ג. במקום בו לא תותר תוספת לפי סעיף ב' לעיל- אם אושרה קומה חלקית בהקלה, הועדה המקומית רשאית לאשר את השלמתה לקומה מלאה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

12. הריסת מבנה והקמתו מחדש (סעיף חדש)

שינוי 2 של התמ"א (סעיף 14.4): כל מבנה קיים שניתן להוסיף בו בניה מכח תמ"א 38, ניתן להרוס ולהקימו מחדש, בהתאם ליעוד המבנה ושטחי הבניה בתוכניות התקפות במקום בתוספת הזכויות של תמ"א 38, ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 (איסור "כפל הרחבות" ו"כפל תוספת קומות", בהתאמה). קווי הבניין יהיו לפי התוכניות החלות במקום ולא קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 במקרה של תוספת לבניין קיים.

המדיניות המוצעת:

א. שטח המבנה החדש וקווי הבניה שלו יהיו בהתאם לתוכנית התקפה, בתוספת הזכויות מכח תמ"א 38 שניתן היה להוסיף למבנה הקיים, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שלא תהיה סתירה למדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ב. במגרשים ששטחם מאפשר זאת, הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת המבנה החדש לפני הריסת המבנה הקיים. בהיתר הבניה המבנה הקיים יסומן להריסה.

13. חריגה מקווי בניין (סעיף חדש)

הוראת התמ"א: אם לא ניתן לבצע הרחבת יחידות דיור במסגרת קווי הבניין של התוכנית התקפה במקום, יותרו קווי בניין מופחתים-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור (סעיף 11.2א). כאשר מדובר בחיזוק בלבד או בתוספת קומה, תותר חריגה הנחוצה לחיזוק המבנה (סעיפים 10.1, 11.1.2א).

המדיניות המוצעת:

א. קו בניין לחזית- לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק או חריגה המותרת לפי התקנות.

ב. קווי בניין לצד ולאחור- אם יוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר, שלא ניתן להרחיב את יחיד במסגרת קווי הבניין התקפים יותרו החריגות הבאות:

- באזור מרכז העיר (רובעים 3-6)- תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין המותרים בתוכנית התקפה.

לצורך בניית ממ"ד תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור), בכפוף לתנאים הבאים:

1. ממ"ד הבולט מעבר לקו הבניין הצידי יהיה במרחק של 11 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי.

2. רוחב הממ"ד הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ' (רוחב = המימד המקביל לקו הבניין הצידי/האחורי, לפי העניין).
3. במרווח צידי הנמצא בעורף שני מבנים שיש להם קיר משותף, תותר הבלטת ממ"ד עד גבול המגרש הצידי שבין שני הבניינים. (הכוונה לשני מבנים היוצרים צורת "ח" הפונה לעורף)
- בכל שאר אזורי העיר (למעט האזורים שחלק ג' במסמך קבע שלא תותר בהם תוספת בניה) - תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור).
 - ג. הרחבת יחידת דיור על חשבון שטח מרפסת קיימת תותר רק אם תתבצע בכל קומות האגף.
- 14. מרחב מוגן (סעיף חדש)**
הוראת התמ"א (סעיף 11.2(ב)): תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
המדיניות המוצעת: לאפשר הרחבת יחידות דיור ללא תוספת מרחב מוגן אלא שיפור מיגון בלבד: מיגון חדר מדרגות, חדר מחוזק או כל פתרון מיגון אחר שיאושר על-ידי פיקוד העורף.
- 15. הצפיפות המותרת (סעיף חדש)**
הוראת התמ"א: אין התייחסות לנושא זה.
המדיניות המוצעת: שטח יחידות הדיור מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם לתוכנית התקפה, אך הועדה המקומית רשאית להתיר שטח יח"ד שונה משיקולים תכנוניים, כלכליים וחברתיים (בין היתר, הבטחת יח"ד ברות השגה).
- 16. העתקת זכויות בין קומות מבנה המיועד לחיזוק (סעיף חדש)**
הוראת התמ"א (סעיף 23): מוסד תכנון מוסמך לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים שתחליף את תמ"א 38 אם שוכנע שהתנאים הייחודיים של היישוב או חלקים ממנו מצדיקים זאת. תוכנית כזו יכולה לכלול הוראות שונות מאלו של תמ"א 38 בנושאים הבאים: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
המדיניות המוצעת: הועדה המקומית תקדם ותאשר תוכניות מפורטות שיאפשרו העתקת זכויות בניה בין קומות של מבנה שהוכח הצורך בחיזוקו. תוכניות אלה יכללו הנחיות גם לחלופה של הריסה ובניה מחדש לפי הוראות סעיף 14.4 של התמ"א וסעיף 12 של מדיניות הועדה המקומית.
אפשרויות העתקת הזכויות:
- א. במתחמים בהם חלות תוכניות להרחבות דיור - המרת שטחי ההרחבה (שעדיין לא מומשו) לטובת הקמת יח"ד חדשות בקומה נוספת (או יותר), ומעליה הקמת קומה נוספת שניה מכח תמ"א 38.
- ב. המרת שטח הרחבת יח"ד מכח תמ"א 38 לשטח לתוספת קומה (בנוסף לתוספת הקומה מכח תמ"א 38), בכפוף לתנאים הבאים:
- הרחבת יחידות הדיור אכן מתאפשרת מבחינת קווי הבניין במגרש (אם הם לא מאפשרים הרחבה מכח התמ"א, שטח ההרחבה "לא קיים", ולכן גם לא ניתן לנייד אותו).
 - קיים או יוקם ממ"ד בכל יחידות הדיור ששטח ההרחבה שלהן הועתק לקומה הנוספת.

ג. המרת הזכויות לתוספת קומה מכח תמ"א 38 לטובת הרחבת יח"ד הקיימות (בנוסף להרחבה של עד 25 מ"ר מכח התמ"א), במגבלות קווי הבניין התקפים.

17. היטל השבחה

הוראת החוק: היתר לבניה של דירת מגורים או הרחבתה שחלה בהם השבחה עקב אישור תמ"א 38 או תוכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א, יחול עליו היטל השבחה מופחת בשיעור של 10% מהיטל השבחה הרגיל.

המדיניות המוצעת: בהתאם להוראת החוק- ההיטל המופחת יחול רק על תוספת מכח תמ"א 38 או מכח תוכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א, וזאת רק בעת הוצאת היתר בניה.

חלק ג': מדיניות אזורית

1.ג תוספות בניה אפשריות באזורי העיר השונים מכח תמ"א 38

האזורים/השכונות/המתחמים בעיר סווגו לארבע קטגוריות, בהתאם להיקף תוספת הבניה שתותר בהם מכח תמ"א 38, כמסובר בטבלה שלהלן. בכל קטגוריה יחולו באופן שונה ההנחיות הכלולות בחלק ב' של מסמך זה. סיווג האזורים לקטגוריות מפורט בנספח (טבלה + מפה).

הקטגוריה	הסבר	תחולת הנחיות חלק ב' הנחיות מיוחדות	הנחיות מיוחדות
1.	תמ"א 38 רגילה- אזורים בהם יותרו התוספות מכח תמ"א 38	הנחיות חלק ב' יחולו במלואן	סעיף 1 בפרק ג2
2.	תמ"א 38 ללא תוספת קומה- אזורים בהם יותרו התוספות מכח תמ"א 38, למעט תוספת קומה	אזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע	סעיף 2 בפרק ג2
3.	תמ"א 38 מוגדלת- אזורים בהם יותרו בתוכניות חדשות תוספות הגדולות מאלו שתמ"א 38 מאפשרת (תוספת 2 קומות ויותר, תוספת אגף)	אזורים שתוכנית המתאר זיהתה כראויים לעיבוי משמעותי התוספות יתאפשרו באמצעות הכנת תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית (שיוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38). באזורים אחדים התוספות יתאפשרו בהליך של הקלה ניתן יהיה לממש את התוספות מכח תמ"א 38 בלבד	הנחיות חלק ב' יחולו אם הן לא יהיו בסתירה להוראות התוכניות שיוכנו עבור אזורים אלה
4.	תמ"א 38 לחיזוק בלבד- אזורים בהם יותרו תוספות מכח תוכניות מאושרות, תוכניות בהפקדה או תוכניות הרבעים שבהכנה	כל האזורים הללו הם בעלי מרקם הראוי לשימור מרבית תוכניות אלו מאפשרות תוספות מצומצמות יותר מאלו המתאפשרות מכח תמ"א 38, אך חלקן מאפשרות תוספות גדולות יותר (למשל, תוכניות לב העיר)	הנחיות חלק ב' יחולו רק אם הן לא סותרות את הוראות התוכניות התקפות (שמכוחן יותרו תוספות הבניה).
			סעיפים 4 ואילך בפרק ג2

דגשים:

- קנה המידה של המפה בנספח אינו מאפשר דיוק ברמת המבנה הבודד או אפילו המבנן. לפיכך, מבנה הממוקם סמוך לגבול בין קטגוריות שונות ישוייך לאחת מהן לפי התאמתו לקטגוריה ולא לפי מיקומו ביחס לגבול כפי שהותווה במפה.
- הועדה המקומית רשאית לשנות מעת לעת את הגבולות בין האזורים ולשנות את סיווג אזור (או חלק ממנו) מקטגוריה אחת לאחרת.

ג.2 מדיניות לאזורים מיוחדים

חלק זה מפרט את ההנחיות, בהקשר של תמ"א 38, עבור האזורים הנכללים בקטגוריה 4, וכן שלוש הנחיות כלליות: האחת עבור האזורים בהם תותר תוספת מכח תמ"א 38 (קטגוריה 1), השניה עבור אזורי בניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון (קטגוריה 2), והשלישית- עבור אזורי בניה לא מוסדרת (שאינם נכללים באף קטגוריה). בכל מקרה בו קיימת סתירה בין קווי המדיניות הכלליים שבחלק ב' לבין המדיניות האזורית המפורטת בחלק הנוכחי, תגבר המדיניות האזורית.

1. האזורים הנכללים בקטגוריה 1 (תמ"א 38 רגילה)

במבנים החורגים משמעותית מהמרקם באזור, והבנויים בהתאם לתב"ע הבסיסית החלה במקום, תותר תוספת בניה גדולה יותר מזו המתאפשרת מכח תמ"א 38, בכפוף לאישור תב"ע מפורטת בסמכות ועדה מקומית או מחוזית, לפי העניין (בדומה לאזורים הנכללים בקטגוריה 3). דוגמא ל"חריגה משמעותית": בניין שיכון בן 3 קומות (או מקבץ בניינים כאלה) הממוקם במרקם של מבנים צמודי קרקע דו-קומתיים.

2. אזורי בניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון

בשכונות ומתחמים המאופיינים בבניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון יותרו התוספות מכח תמ"א 38 אך לא תותר תוספת קומה מכח התמ"א (גם אם שטח המבנה גדול מ- 400 מ"ר). הכוונה היא לשמור על אופי שכונות ומתחמים אלה, הנדירים יחסית בעיר, כחלק משמירת מגוון היצע המגורים בעיר. במבנים החורגים מהמרקם צמוד הקרקע (חריגה לפי תוכנית מאושרת) רשאית הועדה המקומית לאשר גם תוספת קומה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

3. אזורי בניה לא מוסדרת

באזורים בהם קיימת בניה לא מוסדרת וחלות עליהם תוכניות מאושרות לבניה חדשה לא תותר כל תוספת בניה מכח תמ"א 38 (אזורים כגון שכונת הארגזים, מרכז כפר שלם וכד').

4. שכונת פלורנטין

- א. בתחום תוכנית יפו B- לא תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 לנוכח המירקם הבנוי הצפוף: זכויות בניה גבוהות (500%-300%), מגרשים קטנים ורחובות צרים.
- ב. בתחום תוכנית 44 (צפון פלורנטין)- תותר תוספת קומה מלאה אך לא מעבר לתוספת המותרת בתב"ע 3438 (שאושרה בועדה המקומית).
- ג. לא יותרו (בכל השכונה) רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

5. יפו ההיסטורית (יפו העתיקה, עג'מי, צפון יפו, מרכז יפו)

א. לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות המוקנות בתוכניות מאושרות המיישמות את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי, למעט בבנייני שיכון² ובבניינים לאורך שד' ירושלים שאינם בניינים לשימור.
ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

6. שכונות כרם התימנים ונווה צדק

א. לא תותר תוספת בניה ותוספת קומות מעבר לזכויות המוקנות/הנפחים המוקנים בתוכניות מאושרות המיישמות את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי (למעט בתחום המוגדר בסעיף ג' להלן).
ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.
ג. בתחום "מרחב הכובשים" (בין רחוב הכובשים לרח' הירקון ומדרום לרח' אהרונסון) - יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38 (בכפוף להנחיה 13 בפרק ב' לעניין קווי הבניין) וכן יותרו ההקלות מכח המדיניות למרחב זה, ובתנאי שסך-כל תוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות.

7. שכונת קרית שלום

הבניה הותיקה בשכונה מאופיינת בבניינים נמוכים עד שתי קומות. בבניינים אלה (כולל אלה ששטחם גדול מ- 400 מ"ר) לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות הבניה המוקנות לפי תב"ע 2230 המאפשרת בניה בתכנית רחבה.
במבנים החורגים מהמרקם (חריגה לפי תוכנית מאושרת) רשאית הועדה המקומית לאשר את תוספות הבניה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

8. שכונת שפירא

יותר כל תוספות הבניה מכח תמ"א 38 ובתנאי שלא תהיה חריגה מהנחיות הבינוי שגובשו בתוכנית האב לשכונה שאושרה בוועדה המקומית.

9. שכונת כפיר

מרבית המבנים בשכונה נבנו בתחילת שנות ה-80 ומיעוטם בשלהי שנות ה-70. מבני השכונה נבנו לפי תוכנית מודולרית המתווה את אופן התרחבותם. תוכנית ההרחבות שאושרה בסוף שנות ה-90 התייחסה לתוכנית המקורית ולבינוי שהתפתח על-פיה, ואיפשרה תוספות בחללים בין הבניינים, ועבור הדירות העליונות- על הגג. לפיכך, מבנים בשכונה שנבנו לפני שנת 1980 והוכח הצורך בחיזוקם, יותר בהם חיזוק המבנה מכח תמ"א 38 והתוספות מכח התוכנית המפורטת להרחבות הדיור (תב"ע 2588).

² "בנייני שיכון"- מבנה מגורים טורי, מרובע או H כפי שמתוארים בנספח 1 לתמ"א 38 (דגמים 01-55).

10. תחום תוכניות לב העיר (תוכניות 2331, 2668, 2385, 2363, 2720)

- א. תוספת בניה- לא תותר כל תוספת בניה לצורך תוספת יח"ד או הרחבת יח"ד מעבר לזכויות המאושרות בתוכניות לב העיר.
- ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת, בתנאי שיישמרו מקומות החניה הקיימים בתחום המגרש ויימצא פתרון חלופי למתקנים הקיימים בתחום הקומה המפולשת (חדר אשפה, תשתיות וכד').
- ג. חיזוק המבנה- מתן היתר לחיזוק יותנה בתאום עם צוות תכנון מרכז ואדריכל הרישוי, לנושא שילוב רכיבי החיזוק בחזיתות המבנה.

11. תחום תוכניות הרבעים: רבעים 3, 4 וחלק מרובעים 5-6

- א. תוכניות הרבעים הנמצאות בתהליכי תכנון, יכללו הוראה לנושא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, כך שלאחר שהן יקבלו תוקף הוראותיהן יחליפו את הוראות תמ"א 38. זכויות הבניה המוצעות במסגרת תוכניות אלה נקבעו גם בהתחשב בזכויות שתמ"א 38 מאפשרת.
- ב. עד לאישור תוכניות הרבעים, תותר תוספת בניה לפי הוראות תמ"א 38 ובתנאי שלא תהיה חריגה מהוראות תוכניות הרבעים כפי שאושרו על-ידי הועדה המקומית.
- התוספות המותרות מפורטות להלן:

ב.1 סגירת קומת עמודים מפולשת, תוספת יח"ד באגף חדש והרחבת יח"ד- תותר לפי הנחיות חלק ב' של מסמך זה.

ב.2 תוספת יח"ד על-ידי הקמת קומה נוספת- תותר תוספת יח"ד בקומה נוספת ובתנאי שלא תהיה חריגה מהוראות תוכניות הרבעים כפי שאושרו על-ידי הועדה המקומית, כמפורט להלן:

רובע 3:**מבנים קיימים:**

- מבנים עד 4 קומות (כולל קומת הקרקע או קומת העמודים)- תותר תוספת קומה וכן חדרי יציאה לגג ששטחם לא יעלה על 50% משטח הגג (לאחר אישור תוכנית הרבעים- במקום חדרי היציאה לגג יותרו יח"ד נפרדות, בכפוף לצפיפות המותרת במגרש לפי תוכנית זו)
- מבנים בגובה 5 קומות ומעלה (כולל קומת הקרקע או קומת העמודים)- תותר תוספת קומה חלקית (נסיגה של 2 מ' בחזית)
- מבנים הגבוהים משמעותית מסביבתם ובנויים לפי תב"ע נקודתית- יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38.

מבנים חדשים (הריסת מבנה קיים ובנייתו מחדש):

- תותר בניה של חמש וחצי עד שש וחצי קומות, בהתאם להוראות תוכנית "מ"

רובע 4:**מבנים קיימים:**

- מבנים עד 5 קומות (כולל קומת הקרקע או קומת העמודים) - תותר תוספת קומה וחדרי יציאה לגג ששטחם לא יעלה על 50% משטח הגג (לאחר אישור תוכנית הרבעים - במקום חדרי היציאה לגג יותרו יח"ד נפרדות, בכפוף לצפיפות המותרת במגרש לפי תוכנית זו)
- ברחובות ראשיים (ארלוזורוב, ויצמן, נמיר, שאול המלך) - תותר תוספת של עד 2.5 קומות כך שגובה המבנה יגיע ל- 6.5 קומות (כולל קומת הקרקע או קומת העמודים)
- מבנים הגבוהים משמעותית מסביבתם ובנויים לפי תב"ע נקודתית - יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38
- בתחום שכונת בבלי - בהתאם להנחיות המפורטות לעיל. לא תקודם תב"ע שתאפשר המרת שטח הרחבות מכח תוכנית מפורטת לטובת הקמת יח"ד חדשות בקומה נוספת (כלומר, סעיף 16 בחלק ב' לא יחול בתחום שכונת בבלי)
- קוטגיים בתחום תוכניות השיכונים הכוללים יחידת דיור אחת (תוכניות מס' 117, 196, 122, 398) - לא תותר תוספת קומה
- מבנים בתחום שיכון צמרת ושיכון הקצינים - לא תותר תוספת קומה

מבנים חדשים (הריסת מבנה קיים ובנייתו מחדש):

- תותר בניה של עד שש וחצי קומות, בהתאם להוראות תוכנית "מ"
- בתחום תוכניות השיכונים - לפי הוראות תוכניות אלו

רבעים 5+6:

- לפי הנחיות שפורטו לעיל עבור רובע 3
- (הערה: למען הסר ספק, ההנחיות הנ"ל עבור רבעים 5+6 לא יחולו על האזורים עבורם פורטו לעיל הנחיות ייחודיות - כרם התימנים, נוה צדק, תחום תוכניות לב העיר, וכן מתחם קלישר/גרוזנברג/יצחק אלחנן בו יותרו התוספות האפשריות לפי תמ"א 38)

12. רצועת התעסוקה ממזרח לאיילון

ברצועת התעסוקה משני צידי רח' יגאל אלון (כולל מתחם תוצרת הארץ ומתחם נחלת יצחק/חפץ חיים) תותר תוספת לפי תוכניות מאושרות ובהליכים או תוספת מכח תמ"א 38, הגבוה מביניהם.

13. רצועת תעסוקה עוטפת נווה שאנן

ברצועת התעסוקה העוטפת את שכונת נווה שאנן תותר תוספת לפי תוכניות מאושרות ובתהליכי תכנון או תוספת מכח תמ"א 38, הגבוה מבין השניים.

נספח: סיווג אזורי העיר לפי תוספות הבניה האפשריות מכח תמ"א 38

תוספת לפי תמ"א 38	תוספת לפי תוכניות מאושרות או בתהליך ⁽¹⁾ חדשה ⁽²⁾	תוספת מעבר לתמ"א 38, המחייבת הכנת תב"ע
עבר הירקון	<ul style="list-style-type: none"> מעוז אביב, נאות אפקה, רמות צהלה, רביבים רמ"א ג', נוה אביבים, רמת אביב, תוכנית ל' מתחמים: אבוקה, אח"י דקר, שלום אש/שטרית, הקריה החרדית בנוה שרת בנייני שיכונים בשכונות רמת החי"ל וישגב שכונות ומתחמים צמודי קרקע⁽³⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> שכונת נוה שרת מתחמים (רובע 2): משה סנה, שלונסקי, מרק/בני אפריים, מבצע קדש/בני אפריים, מינץ/קיציס מתחמים (רובע 1): הבולגרים, מיכלובסקי, נמיר/אינשטיין, נמיר/רידינג, ברודצקי, אינשטיין/לוי אשכול
מרכז העיר	<ul style="list-style-type: none"> מרחב קלישר מבנים גבוהים הבנויים לפי תב"ע נקודתית 	<ul style="list-style-type: none"> מרחב הכובשים שכונת מונטיפיורי מתחם המסילה (כל הנ"ל, לפי מדיניות מאושרת)
יפו והדרום	<ul style="list-style-type: none"> גבעת עליה (מדרום לשד' בעש"ט) מתחם שער ליפו צפון פלורנטין (תב"ע 44)⁽⁴⁾ דרום מזרח נוה עופר שפירא⁽⁴⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> יפו ההסטורית (ממערב לשד' ירושלים, והרצועה הצמודה ממזרח לשד') דרום פלורנטין (יפו B) מערב פלורנטין קרית שלום כפיר רצועת תעסוקה עוטפת נווה שאנן⁽⁵⁾
מזרח העיר	<ul style="list-style-type: none"> נחלת יצחק רמת ישראל ובצרון מרקמים נמוכים בדרום-מערב יד אליהו התקוה עזרא 	<ul style="list-style-type: none"> יד אליהו רבתי (לפי מדיניות מאושרת) כפר שלם רבתי (לפי מדיניות שתקודם בשנה הקרובה)

(1) המדיניות עבור האזורים/המתחמים הנכללים בקטגוריה זו מפורטים בחלק ג' של המסמך. במרבית האזורים הללו התוספת המותרת לפי התוכניות החלות במקום מצומצמת יותר מזו האפשרית לפי תמ"א 38.

(2) במקרים מסויימים, אישור התוספת לא יחייב הכנת תב"ע חדשה אלא יתאפשר בדרך של הקלות (קומה אחת בהקלה + קומה מכח תמ"א 38)

(3) בשכונות ומתחמים צמודי קרקע באזור עבר הירקון יותרו תוספות מכח תמ"א 38 אך ללא תוספת קומה בשפירא ובצפון פלורנטין יותרו התוספות מכח תמ"א 38 בתנאי שלא תהיה חריגה מהמדיניות שאושרה בוועדה המקומית (תוכנית אב לשפירא, תוכנית 3438 לצפון פלורנטין)

(5) באזור התעסוקה שממזרח לאיילון וברצועת התעסוקה העוטפת נווה שאנן תותר תוספת מכח תמ"א 38 אם היא גדולה יותר מהתוספות האפשריות מכח התוכניות המאושרות או בתהליך.

בישיבתה מספר 111-0009/ב' מיום 06/04/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עודד גינוסר הציג את המדיניות לתמ"א באמצעות מצגת. ארנון גלעדי מבקש להחיל את הוראות תמ"א 38 גם ברובעים 3 ו-4 ולא לחכות עד אישור תכנית הרובעים או להפנות במדיניות הועדה לתכ" הרובעים. מיטל להבי מציע להכניס את עקרונות תכ" הרובעים לתוך מדיניות הועדה. שמואל גפן מציע להחיל את הוראות התמ"א כפי שהיא ופחות להתייחס למראה של העיר מכיוון שרעידת אדמה תחריב את כל ת"א. אהרון מדואל – התמ"א נותנת גם פתרונות מיגון מבחינת ביטחון (הגנה מפני טילים). שמוליק מזרחי – יש צורך לאשר את התמ"א דחוף. לא ברור למה חייבים לעלות לגובה? למה לא הרחבות בניה? חשוב לתת תמריץ כי ללא תמריץ התושבים לא יישמו את התמ"א. כרמלה עוזרי – בת"א כמעט ואין מרקם, לכן זה לא פוגע בתכניות עתידיות קיימות. פאר ויסנר – קיימו מספר ישיבות בנושא והגענו להסכמות ועכשיו אנחנו חוזרים בנו בגלל חוות דעת הצוות התכנוני ובגלל שחשוב לנו אך העיר תראה, יש להכניס את תכ" הרובעים כמו שהיא לתוך התמ"א. צריך להקים ועדת משנה שתכלול 3 חברים, יועץ משפטי, צוות תכנוני שתחליט אם כן או לא לאשר בקשות להיתרים מכח התמ"א שסורבו על-ידי הצוות המקצועי. יש לבטל היטל השבחה למי שבונה לפי תמ"א. אני בעד הריסת מבנים, אבל הריסה צריכה לתת תמריץ כמו במקום 3 קומות 6 קומות עם ממדי"ם וחניה. עו"ד שרי אורן מבהירה שבמידה והצוות התכנוני יתן חו"ד שלא ניתן להוסיף קומה מבחינה תכנונית ועיצובית הנושא יובא לאישור הועדה המצומצמת (אם תוקם כזו). לא ניתן לתת פטור מהיטל השבחה אם התוספת אינה מכח תמ"א 38 או מכח תוכנית שנערכה לפי סעיף 23 של התמ"א. מיטל להבי- הדרך שאתם מציעים יישום ממדי"ם במרחק 11 מ' מקו המגרש לא תאפשר בניין ממדי"ם. אדר' חזי ברקוביץ, מה"ע – אני מקיים דיונים בנושא מיגונים וממדי"ם עם הצבא, מכיוון שיש אלפי דירות שאין להם פתרון של דקה, פיקוד העורף יהיה בעד פתרונות מיגון שאינם מושלמים, כמו חיזוק של חדרי מדרגות. ארנון גלעדי מציע ממ"ד מעבר לקוי הבנין הקיימים במסגרת הקלות וזאת במידה ולא נמצאו פתרונות מיגון אחרים שניתן לבצע. אורלי אראל – אם יעשו ממדי"ם בקו 0 לא ניתן יהיה להגיע למקומות חניה. עו"ד שרי אורן – התמ"א מחייבת חניה אם לא במסגרת המגרש אז במקום אחר. עו"ד דורון ספיר – בשל מחלוקת לגבי הממדי"ם מציע להמשיך לדון בישיבה הבאה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, נתן וולוך, ארנון גלעדי, מיטל להבי, אסף זמיר, בנימין בביוף ואהרון מדואל.