

חוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

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

תמ"א 38

הוראות התכנית

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
תכנית מתאר ארצית מאושרת	
ע"י הממשלה לפי החלטתה מסי	3537
כיום ה. קניסן הת"ס	(14.4.05)
והחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידי שר הפנים	
שר הפנים	מזכיר הממשלה
	תאריך: 18.5.05

מרץ 2005
אדר ב' - התשס"ה

חוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

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

תמ"א 38

הוראות התכנית

פברואר 2005

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38

תוכן העניינים

עמוד		פרק א'
3	כללי	
3	שם התכנית	.1
3	מטרות התכנית	.2
3	תחום התכנית	.3
3	תחולת התכנית	.4
3	מסמכי התכנית	.5
3	יחס לתכניות אחרות	.6
4	הגדרות ופרשנות	.7
5	הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק	פרק ב'
5	בחינת הצורך בחיזוק	.8
5	קביעת החיזוק	.9
5	חיזוק בלבד	.10
5	תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים	.11
7	תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן	.12
7	חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות	.13
8	תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים	.14
8	מרווחים בין מבנים	.15
8	מעלית	.16
8	חניה	.17
9	עיצוב המבנה ושיפוצו	.18
9	מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי	.19
9	זכויות בניה לחיזוק בלבד	.20
9	שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו	פרק ג'
9	שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר לתוספות בניה	.21
10	שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר	.22
10	אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב תכנון מקומי	.23
10	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים	.24
11	תנאים להיתר בניה	פרק ד'
11	תנאים להגשת תכניות להיתר	.25
11	השלכות מחוץ לתחומי המגרש	.26
11	יידוע הציבור	.27
11	מעקב ועדכון התכנית	פרק ה'
11	דיווח ועדכון	.28
12	תוקף התכנית	.29

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38

פרק א': כללי

- | | |
|--|--|
| <p>1. שם התכנית</p> <p>תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38" (להלן "התכנית" או "תכנית זו").</p> | <p>2. מטרת התכנית</p> <p>2.1 לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.</p> <p>2.2 לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.</p> <p>2.3 לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:</p> <p>א. יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.</p> <p>ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיוותרו בגין חיזוק המבנים.</p> |
| <p>3. תחום התכנית</p> <p>התכנית תחול על כל שטח המדינה.</p> | <p>4. תחולת התכנית</p> <p>תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.</p> <p>מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 - 14.</p> <p>התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.</p> |
| <p>5. מסמכי התכנית</p> <p>תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:</p> <p>5.1 הוראות התכנית הכוללות 12 עמודים.</p> <p>5.2 נספח מס' 1: נספח מנחה ובו תרשימים המדגימים אפשרויות לתוספות בניה בטיפוסים שונים של מבנים קיימים לצורך חיזוקם, המשמשים להדגמה בלבד.</p> | <p>6. יחס לתכניות אחרות</p> <p>6.1 תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.</p> |

- 6.2 הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי-בינוי"), עדיפות על הוראות תכנית זו.
- 6.3 תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יכללו הוראה המתנה את תוספות הבניה בחיזוק אותם מבנים על פי הוראות תכנית זו.
- 6.4 ניתן יהיה לאשר תוספות בניה מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות.
- 6.5 תוספות בניה מכוח תכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות, תהיינה טעונות אישור הועדה המחוזית הנוגעת בדבר.
- 6.6 תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה.
- 7. הגדרות ופרשנות**
- 7.1 בתכנית זו:
- "החוק"
"חדר מחוזק"
"חיזוק"
"חישובים סטטיים"
"מבנה לשימור"
"מהנדס"
"מהנדס הועדה המקומית"
"מרחב מוגן"
"תכנית מפורטת"
"תקן"
"תקנות התכנון והבניה"
- חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
חדר שאינו מרחב מוגן תקני אלא שבוצע בו שיפורי מיגון על פי מפרט של פיקוד העורף.
תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.
חישובים הנדסיים שיש בהם להוכיח את יציבותו של בנין ואת יציבות ביסוסו.
מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.
מי שהוסמך על פי דין לקבוע עמידות מבנה קיים בפני רעידות אדמה ואת החיזוק הנדרש.
לרבות מי שהוסמך על ידו.
"מרחב מוגן דירתי" ו"מרחב מוגן קומתי", כהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן - 1990.
לרבות תכנית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
תקן ישראלי ת"י 413 - תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה.
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.

פרק ב' הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק

- בחינת הצורך בחיזוק**
8. לא יותר חיזוק מבנה קיים על פי תכנית זו אלא אם כן מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.
- קביעת החיזוק**
9. קבע המהנדס כי יש צורך לחזק את המבנה, יגיש למהנדס הועדה המקומית דין וחשבון שבו יפרט את המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה ואת שיטת החיזוק המוצעת.
- חיזוק בלבד**
10. ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה בתנאים הבאים:
- 10.1 על אף האמור בכל תכנית, תותר חריגה מגובה ומקווי הבנין המותרים על פי התכנית החלה על המבנה, ובלבד שהחריגה הנתוצה לחיזוקו לא תחרוג מהדרוש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר.
(הדגמה בנספח מס' 1)
- 10.2 רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים**
11. על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיף 21, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק.
- 11.1 תותר תוספת זכויות בניה לצורך תוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:
- 11.1.1 סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים:
- (א) גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.
- (ב) התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- (ג) התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר.
(הדגמה בנספח מס' 1)
- 11.1.2 הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים הבאים:
- (א) הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה, למעט חריגות הנתוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- (ב) התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק על פי דין.

(ג) תכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.

(ד) הקמת קומה נוספת על פי האמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

(הדגמה בנספח מס' 1)

11.1.3 הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים הבאים:

(א) קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו בנין קדמי. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.

(ב) השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

(ג) 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.

(ד) התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק.

(הדגמה בנספח מס' 1)

11.1.4 הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

11.2 תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

(א) קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד, ו- 3 מ' לאחור.

(ב) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.

(ג) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

(ד) ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

(הדגמה בנספח מס' 1)

11.3 ניתן 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. במקרה של שילוב כאמור, קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיור על פי סעיף 11.2 (א), וסך כל השטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

**תוספת בניה
לצורך חיזוק
מבנים עד 2
קומות הכפופים
לתקן**

12. על בניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הנמצאים במרחבי תכנון מקומיים בתחום שהתקן חל, לא יחולו הוראות סעיף 11 לעיל. אולם, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד, ושאינן עימה תוספת יחידות דיור, לשם חיזוק מפני רעידות אדמה, באחת משתי האפשרויות הבאות:

סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בניה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר; בבניין בו שטח קומת העמודים המפולשת שנסגר לצורך החיזוק קטן מ- 25 מ"ר ניתן יהיה להוסיף תוספת בניה בגודל ההפרש בין שטח קומת העמודים לבין 25 מ"ר.

לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין, שאין בה תוספת שטחי בניה.

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

**חיזוק במסגרת
ניצול זכויות
מאושרות**

13.1 13. תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות (להלן: התכנית המפורטת), הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה, יתבצעו על פי הוראות התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה, בכפוף לאמור בתכנית זו, בכל הנוגע לחיזוק המבנה.

13.2 על אף האמור בפסקה 13.1 תותר תוספת בניה ליחידת דיור על פי התכנית המפורטת, ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור האמורה מפני רעידות אדמה, ולא יהיה בה כדי למנוע חיזוק ליחידות דיור אחרות במבנה.

13.3 במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור תותר תוספת יחידות דיור על פי האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1, ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

13.4 במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות תותר הרחבת יחידות הדיור במבנה על פי האמור בתכנית זו

בסעיף 11.2, ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

13.5 על אף האמור בסעיפים 13.1 ו-13.2 שוכנעה ועדה מחוזית כי בנסיבות העניין אין זה מן הצדק לחייב בעל הזכות במקרקעין לחזק את הבניין כתנאי לביצוע הרחבת הדיור, רשאית היא לפטור אותו מחובה זו, ובלבד שהשתכנעה כי אין בתוספת הבניה כדי למנוע בעתיד את חיזוק יחידות הדיור הקיימות במבנה.

**תוספת בניה
לצורך חיזוק
מבנים שאינם
מיועדים למגורים 14.**

על אף האמור בכל תכנית אחרת, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר במבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים תוספת בניה של קומה אחת בתנאים המפורטים בפסקה 11.1.2 או תוספת אגף בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.3 ובלבד שהמבנה כולו יחזק עם התוספת.

**מרווחים בין
מבנים 15.**

על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

מעלית 16.

נוסף על האמור בסעיפים 11, 13 - 14 בדבר סוגי תוספות הבניה המותרות, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. תותר הקמת מעלית בתנאים אלה גם אם אין חובת התקנת מעלית על פי החוק.
על אף האמור לעיל, אם בתכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית, תותר התקנתה על פי התכנית המפורטת בלבד ולא על פי תכנית זו.

חניה 17.

תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11 - 14 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.

אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.

		עיצוב המבנה ושיפוצו
18.1	תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחיזוש גדרות או הסרתם לפי הצורך.	18
18.2	אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הועדה המקומית אחרת. אם אין בתכנית המפורטת החלה על המבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, הקמת קומה נוספת, באופן שתתאים לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.	
		מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי
19.1	לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק.	19
19.2	ועדה מקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה, על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.	
		זכויות בניה לחיזוק בלבד
20	זכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.	

פרק ג': שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו

		שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר לתוספות בניה
21	ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה על פי תכנית זו לאחר ששקלה:	21
21.1	אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.	
21.2	הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17 ו-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת.	

**שמירת זכות
הועדה המקומית
לסרב לתת היתר**

22. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

**תכנית מפורטת
לחיזוק מבנים**

23. שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיוור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

**אי החלת תכנית
זו בתחום חלקים
ממרחב התכנון
המקומי**

24. מקום בו התקיימו תנאים על פי סעיף 23 לעיל וטרם אושרה תכנית לפיו, תהא הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה בדבר הכנתה של תכנית לפי סעיף 77 לחוק וזאת מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, אולם ההחלטה לא תיכנס לתוקף אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

- 24.1 החלטת הועדה תתייחס לתחומים מוגדרים והיא תלווה בהנמקה לאי-תחולת הוראות התכנית בשטחים אלה.
- 24.2 כוונת הועדה להחליט ונימוקיה יפורסמו בדרך שבה מתפרסמת הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת, למעט פרסום ברשומות, ותינתן הזדמנות לכל מי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות להחלטה במועד שתקבע הועדה, ובלבד שלא יפחת מ- 30 ימים.
- 24.3 הועדה המקומית שמעה את המתנגדים להחלטה, והודיעה למתנגדים את החלטתה; הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה המקומית לפי סעיף זה, רשאי לערור לועדת הערר ויחולו וזאת בהתאם להוראות סעיף 78 (ב) לחוק.
- 24.4 לאחר שמיעת התנגדויות והחלטה בהן, כאמור בפסקה 24.3, פורסמה הודעה בדרך האמורה בפסקה 24.2.
- 24.5 תוקפה של החלטה לפי סעיף זה יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 78 לחוק.
- 24.6 במקום בו לא אושרה תכנית כאמור בסעיף 23 או שלא נתקבלה החלטה כאמור בסעיף זה, יחייבו הוראות תכנית זו.

פרק ד': תנאים להיתר בניה

תנאים להגשת תכניות להיתר

25. תנאי להיתר לתוספת בניה על פי תכנית זו, בנוסף לאמור בסעיף 9 ובנוסף לכל מסמך הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה, יהא הגשת התכניות והמסמכים הבאים:
- 25.1 תכניות לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע.
- 25.2 תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה במגרש (אם קיימים או מתוכננים), התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכד'.

השלכות מחוץ לתחומי המגרש

26. במקום שיש לתוספות הבניה לרבות לתוספת יחידות דיור, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאי מהנדס הועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שימשו כבסיס להחלטתו בכל מקרה שנדרשת חוות דעתו, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, לשמירה על שטחים ציבוריים פתוחים.

יידוע הציבור

27. לא יותרו תוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, ו-16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

פרק ה': מעקב ועדכון התכנית

דיווח ועדכון

- 28.1 מוסד תכנון שהוציא היתרים על פי תכנית זו, ידווח בתחילת כל שנה למתכנן המחוז על מספר ההיתרים שניתנו בשנה שקדמה למועד הדיווח.
- בתום חמש שנים מיום אישור תכנית זו, יעבירו מתכנני המחוזות למינהל התכנון שבמשרד הפנים דו"ח מרוכז על היתרי הבניה שניתנו בתחום כל אחד ממרחבי התכנון המקומיים שבמחוזם. הדו"ח יכלול בין השאר:
- (א) התייחסות למספר הבקשות שהוגשו, מספר הבקשות שאושרו ומספר ההיתרים שבוצעו בפועל.
- (ב) מספר יחידות הדיור שחוזקו, מספר יחידות הדיור שהורחבו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו.

28.2 מוסד תכנון שאישר תכנית על פי האמור בסעיף 23, ידווח על כך למינהל התכנון שבמשרד הפנים.

28.3 לקראת תום חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו, יגיש מינהל התכנון למועצה הארצית דו"ח מרוכז שבו ייכללו הנתונים שהתקבלו על פי סעיפים קטנים 28.1 ו 28.2. המועצה הארצית תבחן, בין השאר, לאור הנתונים שהוגשו לה, את הצורך לערוך שינויים בתכנית זו.

29. **תוקף התכנית**
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם, ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.