

העותרת: ארגון היזמים בת ים (ע"ר) עמותה מס' 580703239

ע"י ב"כ עו"ד מיכה גדרון

ו/או עו"ד נטליה ילונצקי ו/או עו"ד מעיין אזולאי

מיכה גדרון, משרד עורכי-דין

דרך מנחם בגין 7, רמת-גן / 5268102

טלפון: 03-5288746; פקס: 03-5288745

דוא"ל: office@gidron-law.com

-נגד-

המשיבה: 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים

על ידי השרות המשפטי, בניין העירייה

רחוב נורדאו 17, בת ים 5957500

ת.ד. 10, בת ים 5910000

טל': 03-5558454; פקס': 03-5558603

עתירה מינהלית

העותרת, עמותת ארגון יזמי בת ים (ע"ר), מתכבדת להגיש בזאת עתירה מינהלית על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים (להלן: "הוועדה המקומית") מיום 2.7.2020, ואשר פורסמה לראשונה לציבור הרחב באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ביום 22.7.2020, הקובעת מדיניות לעניין אישור בקשות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38.

החלטת הוועדה המקומית מצורפת כנספח 1 לעתירה זו.

בעתירה זו תטען העותרת כי יש לבטל את החלטת הוועדה המקומית שכן זו התקבלה ללא פרסום מראש, מבלי שניתנה אפשרות להתייחס אליה וללא כל מסד נתונים ו/או עובדות אשר יש בהם כדי להצדיק את השינוי המהותי והקיצוני במשטר התכנוני בתחום התמ"א בעיר בת ים.

לחלופין תטען העותרת, כי החלטת הוועדה המקומית כוללת הוראה בלתי חוקית ובלתי סבירה באופן קיצוני, באשר זו מבטלת למעשה באופן גורף הוראות של שלוש תוכניות שאושרו מכוח תמ"א 38 במרחב התכנון של הוועדה המקומית (תוכניות בי/538, תוכנית בי/580/מק ותוכנית בי/580/מק/1), ואשר נועדו לאפשר את מימוש מטרת התמ"א – קרי – חיזוק מבנים מכוח תמ"א 38, בעיר בת ים.

כמו כן, ההחלטה כוללת הוראות החורגות מסמכות הוועדה המקומית ו/או הנוגדות את הדין והפסיקה.

בנוסף, ההחלטה כוללת הוראה אשר מחילה את המדיניות באופן רטרואקטיבי, מיום 1.1.2020. החלטת המדיניות באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.1.2020 אינה סבירה, היא נוגדת את עקרונות הבסיסיים במשפט המנהלי (עקרון ההסתמכות) ואת הפסיקה.

העותרת תטען, כי אישור המדיניות כלשונה משמעותה המעשית – הפיכת חיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 לבלתי ישימה בעיר בת ים, ובמיוחד במסלול חיזוק המבנים הקיימים.

בית המשפט הנכבד יתבקש:

- א. לבטל את החלטת הועדה המקומית בדבר אישור התוכנית.
- ב. לחלופין - לבטל סעיפים ו/או הוראות בלתי סבירות ו/או בלתי מידתיות ו/או בלתי חוקיות בתוכנית, כפי שיפורט בעתירה זו להלן.
- ג. לחלופין ובמצטבר, וככל שבית המשפט יותיר את המדיניות, כולה או חלקה על כנה, להורות כי המדיניות תחול מכאן ואילך קרי, על בקשות להיתרי בנייה אשר המדיניות האמורה תופיע בתיקי המידע שלהם, או על היתרי בנייה שיוגשו ו/או יידונו לפי כל מועד קובע אחר שייקבע בית המשפט הנכבד – מכאן ואילך.
- ד. ליתן כל סעד נוסף שיידרש לפי הצדק.

כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבה מס' 1 בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

להלן נימוקי העתירה:

1. אקדמת מילין

- 1.1. מטרת תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38" או "התמ"א"), היא – לאפשר חיזוק מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן לפני יום 1.1.80, ואשר לא נבנו לפי תקן 413 (תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה בפני רעידות אדמה), תוך מתן "תמריצי חיזוק" בדרך של הענקת זכויות בנייה (בשיקול דעת הועדה המקומית) מעבר לקבוע בתוכניות החלות במקום, וכן – בדרך של הענקת הטבות מיסוי.
- 1.2. התוכנית קיבלה תוקף ביום 15.5.2005, והיא תוקנה מספר פעמים במהלך השנים. עותק התמ"א (נוסח משולב לא סטטוטורי מתוך אתר מינהל התכנון של משרד הפנים) מצורף כנספח 2 לעתירה זו.
- 1.3. תמ"א 38 מאפשרת לחזק מבנים בשני מסלולים – במסלול של חיזוק הבניין הקיים תוך הוספת קומות ויחידות דיור לבניין אגב חיזוקו ושידרוגו (החלפת מערכות, בניית מעלית וכיו"ב) (להלן: "מסלול חיזוק") או במסלול של הריסת הבניין הקיים והקמתו מחדש באמצעות זכויות הבנייה מכוח התוכניות החלות במקום, בתוספת זכויות בנייה מכוח התמ"א (להלן: "מסלול הריסה ובנייה מחדש").
- 1.4. זכויות הבנייה אותן ניתן להוסיף מעבר לאלה הקיימות במקום לפי התוכניות החלות הן בשיקול דעת הועדה המקומית, כאשר סעיף 22 לתמ"א 38 קובע את עקרונות הפעלת שיקול הדעת על ידי הועדה המקומית.

- 1.5. לנוכח העובדה כי היקף תמריצי החיזוק הנדרשים על מנת לאפשר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה משתנים ממקום למקום, בעיקר לאור השוני בערכי הקרקע בין עיר לעיר ובין אזור לאזור באותה העיר וכן, לנוכח העובדה כי התשתיות הקיימות באזורים שונים מכתיבים את האפשרות לקלוט יחידות דיור נוספות, קבעה תמ"א 38 (בסעיף 23) מנגנון המאפשר לוועדות מקומיות ליזום תוכניות אשר יקבעו את זכויות הבנייה אותן ניתן לאשר מכוח התמ"א בתחומן ובמילים אחרות, התמ"א איפשרה לוועדות המקומיות ליזום "תמ"א מקומית" אשר מטרתה – להתאים את הוראות התמ"א למציאות התכנונית של מרחב התכנון של הועדה המקומית.
- 1.6. הועדה המקומית בת ים יזמה תוכנית כאמור, מכוח סעיף 23 לתמ"א, עוד בשנת 2013 היא תוכנית ב/538 (תוכנית בסמכות הועדה המחוזית). התוכנית קבעה תמריצי חיזוק (זכויות בנייה ומספר יחידות דיור) באופן המותאם לאזורים השונים בעיר בת ים.
- התוכנית תוקנה פעמיים בתוכניות בסמכות הועדה המחוזית – במטרה לבצע התאמות נוספות של התמ"א לתנאי העיר בת ים שיאשרו את מימוש התמ"א בעיר בת ים; בשנת 2015 קיבלה תוקף תוכנית ב/580/מק ובשנת 2107 קיבלה תוקף תוכנית ב/580/מק/1.
- מאז אישור התוכניות האמורות, אושרו בעיר בת ים עשרות רבות של היתרי בנייה על בסיס תמריצי החיזוק שנקבעו בהן, ויזמי תמ"א חתמו הסכמי תמ"א על בסיס תמריצי החיזוק שנקבעו בתוכניות.
- 1.7. והנה, ביום 2.7.2020, ללא כל הודעה מוקדמת, קיבלה הועדה המקומית החלטה על מדיניות לאישור היתרי בנייה מכוח תמ"א 38 בתחום העיר בת ים, אשר שוללת באופן גורף הענקת זכויות בנייה שנקבעו בשלושת התוכניות דלעיל במסלול חיזוק. למעשה – הועדה המקומית מבטלת את שלושת התוכניות באמצעות "מדיניות", בעיקר במסלול של חיזוק, שהוא המסלול העיקרי בבת ים.
- בנוסף, המדיניות קובעת מגבלות שונות באשר לאישור היתרי בנייה מכוח תמ"א 38, שבחלקם נוגדים את הדין, ואשר משמעותן המעשית היא – כי במרבית המקרים לא יהיה ניתן מבחינה מעשית או כלכלית לבצע פרויקטים מכוח תמ"א 38 בתחום העיר בת ים.
- 1.8. אם לא די בכל אלה, הגדילה הועדה המקומית לעשות, משזו קבעה כי "המדיניות" החדשה תחול באופן רטרואקטיבי – החל מיום 1.1.2020 דהיינו, בקשות להיתרי בנייה אשר הוגשו לוועדה המקומית למעלה מחצי שנה לפני מועד ההחלטה על המדיניות החדשה, ועשרות רבות של פרויקטים אשר קודמו על בסיס שלושת התוכניות התקפות דלעיל – יידונו לפי המדיניות החדשה.
- 1.9. כפי שיובא להלן, החלטת הועדה המקומית בדבר המדיניות, המשנה מקצה לקצה את אפשרויות יישום תמ"א 38 בעיר בת ים, התקבלה כלאחר יד, ללא כל מסד נתונים, ומבלי שזו פורסמה מראש לציבור על מנת שניתן יהיה להתייחס אליה.

1.10. המדיניות החדשה עליה החליטה הועדה המקומית מכניסה בוקה ומבולקה לכל תחום התמ"א בבת ים; עשרות רבות של פרויקטים המקודמים במשך שנים על ידי יזמי תמ"א, ואשר אמורים לחזק מאות רבות של דירות בעיר, ושקודמו (תוך השקעת מאות אלפי שקלים) על בסיס התוכניות החלות בבת ים – מוצאים עצמם באחת במציאות של אי וודאות תכנונית, כאשר הועדה המקומית מתכוונת להחיל על פרויקטים אלה מדיניות חדשה, באופן רטרואקטיבי, המשנה מקצה לקצה את המשטר התכנוני בתחום התמ"א בעיר.

1.11. המדיניות עליה החליטה העדה המקומית בכלל, והחלטה להחיל אותה באופן רטרואקטיבי בפרט, גורמת לנזקים של מאות אלפי שקלים ליזמים אש מקדמים פרויקטים מכוח תמ"א 38 בעיר בת ים, ומהווים פגיעה קשה בוודאות התכנונית.

1.12. בעתירה זו יתבקש בית המשפט הנכבד לבטל את המדיניות או למצער, לבטל את הוראות המדיניות הלוקות באי תוקיות ו/או בחוסר סגירות קיצוני וכן, ובמידה ובית המשפט הנכבד יחליט להותיר חלק מהמדיניות על כנו, יתבקש בית המשפט הנכבד לבטל את ההחלה הרטרואקטיבית של התוכנית ולקבוע כי התוכנית תחול מעתה ואילך.

1.13. כאן המקום לציין כי קודם להגשת עתירה זו פנתה העותרת ביום 11.8.2020 במכתב ליו"ר הועדה הקומית, למהנדסת הועדה וליועצת המשפטית של הועדה, בדרישה לבטל את החלטת המדיניות, מכל הנימוקים אשר יפורטו בעתירה זו, אך המכתב לא זכה למענה. עותק הפנייה מצורף כנספח 3 לעתירה זו.

2. הצדדים לעתירה

2.1. **העותרת – ארגון היזמים בת ים**, הינה עמותה, אשר נוסדה בשנת 2020 על ידי חברות ויחידים העוסקים בייזום פרויקטים מכוח תמ"א 38 בעיר בת ים, ואשר מטרתה העיקרית, כקבוע בתעודת ההתאגדות של העמותה - **"קידום בנייה להתחדשות עירונית בעיר בת ים"**.

העמותה פועלת בכל המישורים על מנת לקדם ולאפשר פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר בת ים ובכלל זה ובעיקר, פרויקטים מכוח תמ"א 38.

בעמותה כ-50 חברים. למרבית חברי העמותה פרויקטים מכוח תמ"א 38 המצויים בשלבים שונים, והם אלה אשר נפגעים באופן ישיר על ידי המדיניות שאושרה על ידי הועדה המקומית.

המשיבה - הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים, היא מוסד תכנון שהוקם מכוח חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, אשר קיבלה ביום 2.7.2020, במסגרת ועדת המשנה של הועדה, את ההחלטה נשוא עתירה זו.

3. רקע עובדתי ותכנוני

3.1. ביום 18.05.2005 נכנסה לתוקף תמ"א 38. התכנית נועדה לעודד חיזוקם של מבנים ישנים מפני רעידות אדמה. ההחלטה לקדם את תמ"א 38 החלה בין היתר לאחר שמבקר המדינה פרסם בשנת 2001 דו"ח ביקורת, במסגרתו התריע כי הסיכוי להתרחשות רעידת אדמה בישראל הוא "כמעט ודאי", ומשום שמבנים רבים בישראל אינם ממוגנים מפני רעידות אדמה, הרי שקיים חשש לחיי רבים מתושבי המדינה. (ראו: **עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד**, פסקאות 19-23 לפסק-דינו של כב' השופט שהם).

3.2. תמ"א 38 מאפשרת קידום מיגון של אותם מבנים ישנים באמצעות מתן תמריצים כלכליים והקלות תכנוניות ליזמים ולבעלי זכויות במבנים, על מנת לחזק את המבנים מפני רעידות אדמה או להרסם ולהקימם מחדש, ובהם: תוספות בניה; הוספת זכויות בניה; ניצול זכויות בניה לשם הוספת דירות חדשות; אפשרות לחרוג ממספר יחידות הדיור, מספר הקומות ומקווי הבניין הקבועים בתוכניות החלות על המגרש ועוד. בשיטה זו, העלויות הכלכליות הנדרשות למיגון המבנים ולהגשמת התכלית בבסיס תמ"א 38, משולמות באמצעות תוספות זכויות בניה הניתנות במסגרתה, הסמכות להענקת הזכויות הוקנתה בתמ"א לוועדות המקומיות, תוך מתן שיקול דעת רחב לאופן הפעלתה.

3.3. היטיב לתאר את השיטה העומדת בבסיס תמ"א 38 כבוד השופט שוהם בע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד וכדלקמן:

"עינינו הרואות, כי באמצעות אישורה של תמ"א 38, ביקשה הממשלה להתמודד עם הסיכון שהוגדר על ידי מבקר המדינה כ"כמעט ודאי", להתרחשות רעידות אדמה בישראל, דבר אשר עלול לגבות את חייהם של רבים. מכיוון שלא ניתן לחייב בעלי זכויות במקרקעין לחזק מבנים שבבעלותם, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים והקלות תכנוניות, אשר בסמכותה של הועדה המקומית לאשרם, לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. התמריצים הכלכליים אשר מוענקים במסגרת תמ"א 38, הינם שונים ומגוונים, וכוללים, בין היתר: תוספות בניה; הריסת הבניין והקמתו מחדש; הוספת זכויות בניה למגרשים פנויים שבבעלות היזם, או לבניינים אחרים הדורשים חיזוק, ואשר מצויים במגרש; ניצול זכויות בניה בבנייני מגורים, לשם הוספת דירות חדשות; אפשרות לחרוג ממספר יחידות הדיור, מספר הקומות, ומקווי הבניין הקבועים בתוכניות החלות על המגרש, ועוד (גדרון ונמדר, עמ' 39). מלבד חיזוק הבתים מפני רעידות אדמה, ישנם יתרונות נוספים לבניה הנעשית במסגרת תמ"א 38, כמו: שיפור המראה החיצוני של מבנים קיימים, תוספת ממ"דים, מרפסות, ומעליות. כמו כן, תמ"א 38 מהווה כלי תכנוני להוספת יחידות דיור במרכזי הערים, שם קיימים, בדרך כלל, מבנים שאותם נדרש לחזק. בשל כך, מהווה תמ"א 38 גורם מרכזי בהתחדשות העירונית, ופתרון אפשרי למחסור הקיים בדירות למגורים, וזאת ללא גדרון ונמדר, עמ' 38; רע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן [פורסם בנבו] (9.7.2014) (להלן: עניין שומרוני)."

2.1. יודגש כי תמריצי החיזוק מכוח תמ"א 38 (שטחי הבנייה הנוספים אותם ניתן להוסיף מעבר לאלה הקבועות בתוכניות החלות, תוספת יחידות הדיור מעבר לאלה הקבועות בתוכניות החלות, תוספת הקומות וכיוב') הן השיקול דעת הועדה המקומית, והן אינן בבחינת "זכויות מוקנות".

2.2. לנוכח העובדה כי בבסיס תמ"א 38 עומדת השיטה של הענקת תמריצים בדמות זכויות בניה נוספות, מעבר לאלה המוענקות לפי התוכניות החלות במקום, על מנת לאפשר את חיזוק הבניין הקיים (במסלול חיזוק או במסלול הריסה ובנייה מחדש) ובהנחה כי עלות החיזוק זהה פחות או יותר באזורי הארץ השונים, הרי שהתוצאה היא – כי ככל שערכי הקרקע גבוהים יותר – כך עולה הכדאיות והמוטיבציה הכלכלית של היזמים לבצע חיזוק מבנים מכוח התמ"א. כמו כן, תוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38 מעמיס על התשתיות הקיימות ולפיכך, יש להתאים את תמריצי החיזוק לאזורים השונים, בהתאם ליכולת לשאת בתוספת יחידות דיור.

2.3. לאור האמור, כולל תמ"א 38 את סעיף 23. הסעיף נועד לאפשר לוועדה המקומית ליזום תוכנית אשר תעניק תמריצי תמ"א בהתאם לצורכי ולנתוני אותו יישוב, או חלקים ממנו, ובכלל זה – הענקת זכויות בנייה נוספות על אלה הקבועות בתמ"א – על מנת לאפשר ולעודד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה באותו יישוב, וכלשון בית המשפט בעת"מ עתמ (י-ס) 57408-06-14 דליה אזוב נ' הגב' דלית זילבר, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים: "בסעיף 23 לתמ"א 38 ניתנה האפשרות למוסדות תכנון להתאים את התמ"א לתנאים הייחודיים של יישוב או חלקים ממנו".

וכן נאמר בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2008 שפורסם ביום 23.6.08 כי: "תמ"א 38 מציעה מנגנון לעידוד חיזוק המבנים בקנה מידה ארצי. לא בכל מקום מהווה תוספת הזכויות תמריץ מספיק לכיסוי ההשקעות בחיזוק המבנים. על כן, יש חשיבות רבה לאיתור האזורים שבהם תמ"א 38 מאינה אפקטיבית. באזורים אלה ניתן ליזום תוכנית כפי שפורט בסעיף 23 לתמ"א. תוכניות אלה יאפשרו תוספת זכויות בנייה כתנאי לחיזוק המבנים, בהתאם לתנאים המקומיים". העתק חוזר המנכ"ל מצורף בנספח 4 לעתירה זו.

2.4. סעיף 23 לתמ"א 38 קובע כי: "מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, 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 דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."

2.5. כאן המקום לציין כי מעבר לאפשרות להתאים את תמריצי התמ"א לנתונים של כל אזור באמצעות תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, הרי שיש לתוכנית כאמור יתרון משמעותי נוסף בכך שהיא תורמת לוודאות התכנונית שכן, ההנחה היא, כי תוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בתחום עיר מסוימת, זו מבוססת על בדיקה מקדמית של זכויות הבנייה ותמריצי התמ"א האחרים שראוי וניתן לאשר באזורים עליהם חלה התוכנית ומשכך, מי שמגיש בקשה להיתר בנייה על בסיס תוכנית כאמור, טובים סיכוייו כי הבקשה להיתר תאושר.

2.6. במילים אחרות, כאשר מאושרת תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, אשר ביצעה התאמה של תמריצי החיזוק לנתונים של האזורים השונים אשר בתחומה היא חלה, הרי שברירת המחדל של הוועדה המקומית תהיה להעניק את זכויות הבנייה הנוספים כקבוע בתוכנית שאושרה, למרות שזכויות הבנייה מכוח אותן תוכניות נותרות בשיקול דעת הוועדה המקומית בשל בחינת כל מקרה לגופו לרבות – פגיעה בבעלי נכסים גובלים.

לפיכך, בערים שבהן אושרו תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, היזמים נהנים מוודאות תכנונית גבוהה יחסית שכן הם יודעים, כי ככל שהם יגישו בקשות להיתר בנייה התואמות את הוראות התוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, רב הסיכוי כי הבקשה להיתר תאושר.

תוכנית בי/538

2.7. הועדה המקומית בת ים יזמה בשנת 2013 תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 - היא תוכנית בי/538 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבויי בינוי -תמ"א 38 (להלן: "תוכנית בי/538"). המדובר בתוכנית שאושרה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב. התוכנית קיבלה תוקף ביום 4.11.13. העתק תקנון התוכנית מצורף כנספח 5 לעתירה זו.

2.8. הועדה המקומית יזמה את תוכנית בי/538 לאור ההכרה בעובדה כי ערכי הקרקע בחלק מאזורי העיר בת ים אינם מאפשרים חיזוק של המבנים המצויים בהם על בסיס זכויות הבנייה שמעניקה תמ"א 38, לפיכך, התוכנית מעניקה זכויות בנייה מוגברות בחלק מאזורי העיר, הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה ובנייה מחדש.

2.9. בדברי ההסבר לתוכנית (המופיעים בגוף התוכנית) נאמר:

"אגף ההנדסה בעיריית בת ים יזמה תכנית זו במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 על תיקוניה בתחומי העיר, וזאת לטובת חיזוק מבני המגורים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית תחול רק על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה והיא כוללת מתן הקלות נוספות על ההקלות אשר ניתנו במסגרת תמ"א 38 ותיקוניה כשעיקרן תוספת זכויות בניה לקומות נוספות מעבר לתמ"א 38 ותיקוניה".

2.10. תוכנית בי/538 חילקה את העיר בת ים לחמישה אזורים, כאשר התוכנית מעניקה זכויות בנייה בחלק מהאזורים בנוסף לזכויות הבנייה אותן הועדה המקומית רשאה לאשר מכוח תמ"א 38, וכלשון סעיף 4.1.2 ב(1) לתוכנית: "במבנים שהתוכנית חלה עליהם תותר תוספת זכויות בנייה בנוסף לזכויות המוגדרות להם על פי תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התוכניות הקיימות שבתוקף, לעת אישור תכנית זו, כמפורט בטבלה מס' 3 והערותיה".

טבלה 5 לתוכנית מוסיפה זכויות בנייה בין חצי קומה נוספת (באזור 3) ל קומה וחצי נוספת (באזור 5) מעבר למספר הקומות לפי תמ"א 38 במסלול חיזוק, ותוספת זכויות בנייה בין 100% משטח קומה לפי תוכניות מאושרות (באזור 2) לבין 250% משטח קומה (באזור 5) מעבר לזכויות הבנייה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38.

2.11. בנוסף, התוכנית קובעת את הצפיפות (תוספת יחידות הדיור) בקומות החדשות המתווספות לבניין הקיים מכוח תמ"א 38. כך, קובע סעיף 4.1.2 ד. לתוכנית כי:

1. מספר יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה עליונה קיימת.

2. תותר חריגה מהאצור בס"ק 1 לעיל של יח"ד אחת לקומה.

2.12. בנוסף, התוכנית מאפשרת ניווד זכויות בין הקומות בבניין במסלול הריסה ובנייה מחדש (סעיף 4.1.2 י(2) לתוכנית.

2.13. תוספת זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית בי/538 מעבר לזכויות הבנייה שנקבעו בתמ"א 38, התבססו על בדיקה כלכלית שבוצעה העל ידי הועדה המקומית, ואשר בדקה את כמות זכויות הבנייה אותן יש להעניק, מעבר לזכויות הקבועות בתמ"א, על מנת שתהיה כדאיות כלכלית ליישום הוראות התמ"א באזורים השונים של בת ים, זאת לאור ההכרה בעובדה, כי ללא תוספת זכויות אלה לא תהיה כדאיות כלכלית לביצוע חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח התמ"א באותם אזורים בעיר בת ים.

הדברים עולים מהפרוטוקולים של הועדה המחוזית, אשר אישרה את תוכנית בי/538. כך לדוגמה בדיון להפקדת התוכנית מיום 23.1.12 נאמר כי "יש לסמן ע"ג התשריט את חלוקת העיר ל 6 - אזורים בהתאמה לחו"ד הכלכלית וכן האזורים בהם לא תחול התכנית שכונת עמידר ואזור התעסוקה", וכן בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ביום 30.4.12 נאמר כי לאור בקשת הוועדה המקומית לבחינה חוזרת של החלטת הוועדה המחוזית להפקדה מיום 2012.1.23 על רקע הבדיקה הכלכלית מיום – 3.1.12, והחלוקה המעודכנת לאזורים, מחליטה הוועדה לתקן החלטתה ולקבל את השינויים המפורטים להלן". (ההדגשה שלנו מ.ג.).

העתקי הפרוטוקולים של הוועדה המחוזית מצורפים כנספח 6 לעתירה זו.

כמו כן, במצגת מטעם עיריית בת ים בנושא תמ"א 38, אשר הופצה על ידי עיריית בת ים נאמר ביחס לתוכנית בי/538 ביו היתר כי:

בי/538: בתוקף- תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 - תוספת של זכויות/קומות נוספות על פי חלוקה לתאי שטח שנקבעו בהתאם לדוחות כלכליים + תמרוץ הריסה ובנייה מחדש על ידי הענקת מלוא הזכויות של תוכנית בתוקף, תמ"א 38 ותוכנית בי/538 + קומה נוספת.

(ההדגשה באדום שלנו מ.ג.)

העתק המצגת מצורף כנספח 7 לעתירה זו.

2.14. תוקף תוכנית בי/538 היה לחמש שנים. הועדה המקומית האריכה את תוקף התוכנית בחמש שנים נוספות ביום 25.6.18 – עד יום 25.6.23.

תוכנית בי/580/מק

2.15. במרוצת השנים התברר כי תוספת זכויות הבנייה אשר נקבעו בתוכנית בי/538, אין בהם די על מנת לאפשר ביצוע פרויקטים מכות תמ"א 38 בתחום העיר בת ים.

לפיכך, יזמה הוועדה המקומית בשנת 2015 את תוכנית בי/580/מק – הגדלת צפיפות בבנייה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי (להלן: "תוכנית בי/580/מק"). מדובר בתוכנית בסמכות הוועדה המקומית. העתק תקנון התוכנית מצורף כנספח 8 לעתירה זו.

2.16. תוכנית בי/580/מק קובעת כי מטרות התוכנית הינן:

1. לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמא 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.
2. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמא 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

2.17. בדברי ההסבר לתוכנית נאמר כי:

"אגף הנדסה בעיריית בת ים יוזם תכנית זו במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש על פי תקן ישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה (ת"י 413) ועל מנת לעודד התחדשות עירונית בהליך רישוי מקומי.

התכנית תחול רק על מבנים עליהם חלה בי/538 והיא מסדירה את נושא חישוב כמות יחידות הדיור הניתנות לבניה על חלקה מסויימת במסגרת הריסה ובניה ע"פ תמ"א 38 ומגדילה את הגמישות בנושא עיצוב המבנה ומיקום מתקני חניה במסגרת חיזוק ועיבוי מבנים על פי התמ"א.

תוכנית זו מקודמת על מנת לשפר את ההיתכנות הכלכלית במבנים שעומדים בקריטריונים שתמ"א 38 מכתיבה, אך שהריסתם ובנייתם מחדש אינה אפשרית כיום בגלל ההנחיות התקפות לתכנון יחידות דיור גדולות, התכנית תאפשר תכנון יחידות דיור קטנות ובינוניות במקרים של הריסה ובניה מחדש ברוב חלקי העיר, בהתאם להוראות והתנאים המפורטים בה. בנוסף התכנית תאפשר גמישות בתכנון מבנים שניתן לחזקם על פי התמ"א אך נדרש שינוי בינוי או בהסדרי החניה על מנת לשפר את ישימותם."

2.18. מהמובא לעיל עולה, כי הועדה המקומית יזמה את התוכנית, כתיקון לתוכנית בי/538, מתוך הכרה כי יש צורך בהקלות תכנוניות נוספות "על מנת לשפר את ההיתכנות הכלכלית במבנים שעומדים בקריטריונים שתמ"א 38 מכתיבה אך שהריסתם ובנייתם מחדש אינה אפשרית כיום בגלל ההנחיות התקפות לתכנון יחידות דיור גדולות.... " ועל מנת לשפר את הישימות של פרויקטים במסלול חיזוק.

תוכנית בי/580/מק/1

2.19. בשנת 2017 הגיעה הועדה המקומית למסקנה, כי למרות תוכניות בי/538 ובי/580/מק קיימים עדיין חסמים תכנוניים, המונעים קידום פרויקטים מכוח תמ"א 38 בעיר בת ים – הן במסלול הריסה ובנייה מחדש והן במסלול חיזוק. לפיכך, יזמה הועדה המקומית את תוכנית בי/580/מק/1 – שינוי קווי בניין ומספר קומות לתוכנית בי/580/מק (להלן: "תוכנית בי/580/מק/1"). העתק התוכנית מצורף כנספח 9 לעתירה זו.

בדברי ההסבר לתוכנית נאמר כי "תכנית זו מגדילה את הישימות והכדאיות של מימוש תוכנית מס' 502-0216473 (בי/580/מק) – הגדלת בניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי הוראות בניה) עלך ידי מתן אפשרות לגמישות בקווי בניין ושינוי במספר הקומות המקסימלי המותר לבנייה, שנקבעו בה".

במטרת התוכנית נאמר כי:

"התוכנית מציעה שינויים לתפנית סס' 502-0216473 - בי/580/מק - הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי המ"א 38 על כל תיקוניה ושינוי בהוראות בינוי. (להלן "התכנית הראשית") וזאת לצורך -

1. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה ע"י שינוי קווי הבניין.
2. שיפור הישימות והכדאיות של תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי ומספר הקומות המותרות לבניה, כך שתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי לסעיפים 4.1.2 ד(2), 4.1.2 ד(3) בתכנית הראשית בדבר קווי בניין.
 2. שינוי לסעיף 4.1.2 ג(6) בתכנית הראשית בדבר מספר הקומות המקסימלי המותר לבניה.
 3. שינוי לסעיפים 6.1 (15) (4) (5) בתכנית הראשית, בדבר תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.20. עיננו הרואות, כי הוועדה המתוזזת לתכנון ובנייה והוועדה המקומית אישרו במהלך השנים 2013 עד 2017 סדרה של תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אשר נועדו כולן לשפר את הישימות ואת הכדאיות של ביצוע פרויקטים מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק בעיר בת ים.
- התוכניות האמורות אפשרו חריגה מהוראות תמ"א 38 וקבעו הוראות במצטבר אשר אפשרו בין היתר:
- הגדלת מספר הקומות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 מעבר ל 2.5 קומות הקבועות בתמ"א בחלק מאזורי העיר במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובנייה מחדש;
 - הגדלת שטחי הבנייה מעבר לאלו שנקבעו בתמ"א 38 במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובנייה מחדש בחלק מאזורי העיר.
 - קביעת הוראות בדבר אפשרות לנייד זכויות בנייה בין הקומות במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובנייה מחדש.
 - קביעת נוסחאות / כללים לחישוב מספר יחידות הדיור שתתווספה לבניין קיים במסלול חיזוק ובמסלול הריסה ובנייה מחדש.
 - צמצום קווי הבניין שניתן לאשר בפרויקטים מכוח תמ"א 38 לעומת אלו שנקבעו בתמ"א.
- 2.21. מדובר על תהליך תכנוני אשר התבסס על בדיקה כלכלית של תמריצי החיזוק אותם נכון וראוי להעניק במרחב התכנוני של בת ים, ועל נסיון מצטבר של יישום הוראות התוכניות, באופן שהוועדה המקומית בת ים אישרה שלוש תוכנות רצופות, אשר כל אחת מהן הוסיפה הוראות אשר מטרתן היה לשפר את הכדאיות ואת הישימות של תמ"א 38.
- 2.22. יצוין, כי התוכניות דלעיל לא שללו את שיקול הדעת מהוועדה המקומית שלא לאשר את זכויות הבנייה מכוח התוכניות האמורות, ואולם, במשך השנים, ועד לימים אלה ממש, נהגה הוועדה המקומית בת ים לאשר, כמעט ללא יוצא מהכלל, בקשות להיתרי בנייה, הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה ובנייה מחדש, מכוח תמ"א 38, אשר הוגשו בהתאם להוראות תוכניות בי/538, בי/580/מק ובי/580/מק/1.
- בכך תרמו התוכניות דלעיל באופן מובהק לוודאות התכנונית בעיר בת ים, כאשר יזמי התמ"א ידעו כי ככל שהם יגישו בקשות להיתרי בנייה שתואמים את התוכניות דלעיל, רב הסיכוי כי אלה יאושרו, בכפוף לשמיעת התנגדויות לבקשה להיתר.
- 2.23. בהתאם לכך, כלכלו יזמי התמ"א בעיר בת ים את צעדיהם: הם ניהלו משא ומתן עם דיירי בניינים בעיר על בסיס זכויות הבנייה אותן רשאית הוועדה המקומית לאשר מכוח התוכניות דלעיל, חתמו הסכמים עם בעלי הדירות בבניינים והשקיעו מאות אלפי שקלים בהכנת בקשות להיתרי בנייה לוועדה המקומית, שהוכנו על בסיס התוכניות דלעיל.

2.24. לפי מיטב ידיעת העוררים, קיימים נכון להיום עשרות רבות של פרויקטים מכוח תמ"א 38 בשלבים שונים, ואשר קודמו על בסיס תוכניות ב/538, ב/580/מק ו-ב/580/מק/1; החל מפרויקטים שבהם נחתמו הסכמים והם מצויים בשלבי הכנת בקשות להיתרי בנייה, ועד לפרויקטים שכבר הוגשו לוועדה המקומית ומצויים בשלבי בדיקה שונים לקראת הכנסתם לדיון בוועדה המקומית.

3. החלטת הועדה המקומית על מדיניות חדשה מיום 2.7.2020 – נשוא עתירה זו

3.1. ביום 2.7.2020 קיבלה ועדת המשנה לתכנון ובנייה של הועדה המקומית החלטה אשר כותרתה: "הוראות מעבר להיתרים מכח התמ"א לבקשות המוגשות החל מיום 1.1.20". שם הדיון הוא "מדיניות תמ"א 38".

3.2. להלן לשון החלטת הועדה המקומית:

<p>ה ח ל ט ה : הוחלט לאשר את הוראות המעבר כלשונם: הוראות המעבר להיתרים מכח התמ"א לבקשות המוגשות החל מ 1.1.20 יהיו כדלקמן:</p> <p>בבקשות לחיזוק 38/1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יתאפשרו הקלות כמויות ו/או ניווד זכויות 2. הדירות הקיימות יקבלו ממ"ד ככל שהני"ל מוצע לדירות חדשות. לא יתאפשר קידום תכנון שאינו מייצר מצב מיטבי לדירות קיימות 3. דירות מכח התמ"א יהיו פטורות ממקום חניה. דירות תוספתיות ככל שיהיו יראו פתרון חניה בתחום החלקה. לא יתאפשר כופר חניה. 4. הזכויות הניתנות יהיו על פי תמ"א 38 על תיקוניה. לא יתאפשרו זכויות מכח 538 או 580 למעט במקרים חריגים שיבדקו ובאישור מה"ע ויו"ר הוועדה. <p>בבקשות להריסה ובניה 38/2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו הבנין הצידי יאפשר מרחק מינימלי של 3 מ' מגבול חלקה. נתעדף תכנונית ככל שניתן עליה לגובה על חשבון תכנית לשמירת מרווחים ושמירה על קווי בנין על פי תב"ע. 2. תקן החניה יופחת למינימום (הרף הנמוך בטווח) על מנת להקל בתכנון תת הקרקע. 3. חישוב הזכויות יאפשר שימוש בתכניות 538 ו 580 ככל שהתוצר האדריכלי הינו ראוי 4. גישה לתת הקרקע ברמפה ככל שניתן. 5. במקרים חריגים שיאושרו ע"י מהנדסת העיר ויו"ר הועדה. <p>מעבר לכך:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוטמעה דרישה להחזקת מתקני חניה ככל שישנם על ידי הזים לחמש שנים לאחר אכלוס המבנה. 2. זכויות חדשות מכח התמ"א יתאפשרו רק לאחר אישור חיזוק המבנה הקיים. <p>ככל בקשות התמ"א ינתן דגש לעיצוב המבנה וחיבור עם המרחב הציבורי, לרמת גימור חומרים, הסתרת מערכות ומתקנים טכניים, פיתוח נופי ככל שניתן. כמו כן ידרש נספח חברתי בתיאום עם המנהלת. נספח כלכלי ע"פ דרישה.</p> <p>הצבעה: פה אחד - 6 (אלי יריב לא השתתף)</p>
--

להחלטת הועדה המקומית ייקרא להלן: "החלטת המדיניות" או "המדיניות".

העתק פרוטוקול הדיון מצורף **כנספת 1** לעתירה זו.

3.3. כפי שעולה מתמליל הדיון בוועדה המקומית, ה"מדיניות" הובאה לאישור ועדת המשנה של הועדה המקומית מחוץ לסדר היום, כאשר עקרונות המדיניות הומצאו לחברי הועדה במהלך הישיבה. העתק תמליל הדיון מצורף **כנספת 10** לעתירה זו.

3.4. העותרת עותרת בעתירה זו לביטול החלטת הועדה המקומית בדבר "מדיניות" תכנונית חדשה בתחום העיר בת ים בתחום התמ"א.

3.5. לחלופין העותרת עותרת בעתירה זו לביטול חלק מסעיפי המדיניות אשר לוקים בחוסר סבירות קיצוני, ואשר משמעותן המעשית היא – ביטול תוכניות ב/538, ב/580/מק וב/580/מק/1 או ריקון מתוכן ולמעשה – סיכול של אפשרות לבצע פרויקטים מכוח תמ"א 38, ובמיוחד במסלול חיזוק וכן, בשל כך כי חלק מהסעיפים נוגדים את הדין.

3.6. כמו כן עותרת העותרת בעתירה זו לביטול החלטת הועדה המקומית אשר מחילה את המדיניות באופן רטרואקטיבי, כאשר זו מוחלת לפי החלטת הועדה המקומית החל מיום 1.1.2020 דהיינו, ההחלטה מוחלת על כל הפרויקטים בעיר אשר נמצאים בשלבים שונים של קידום בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, לרבות על בקשות להיתר בנייה אשר ממתנות לדיון בוועדה המקומית.

4. מדיניות למימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 – הכלל

4.1. כמובא לעיל, תמ"א 38 מעניקה תמריצי חיזוק מסוגים שונים (תוספת שטחי בנייה, תוספת יחידות דיור, תוספת קומות וכיוב') ואולם, הענקת תמריצים אלה מצויה בשיקול דעת הועדה המקומית, כאשר סעיף 22 לתמ"א 38 קובע את הנימוקים שיש בהם כדי לאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את תמריטי התמ"א – כולם או חלקם. סעיף 22 קובע כי:

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14 א אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, נושך – נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.

ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללת לרבות תכנית כוללת שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו."

4.2. בעת"מ (י-ם) 24835-12-10 אורי ברשישת נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים נקבע ביחס ל "הנחיות מינהליות", שהם שם נרדף ל "מדיניות" כדלקמן:

הנחיות פנימיות הן הוראות המגדירות את נהלי העבודה של הרשות ואת העקרונות שצריכים להנחות אותה בהפעלת שיקול דעתה. הנחיות מינהליות של רשויות מחייבות אותן, במקרה הרגיל. מסקנה זו מתחייבת מחובת ההגיונות שחלה על הרשויות, כמו גם מעקרונות בסיסיים של יעילות שלטונית. ההנחיות המנהליות אינן מחייבות את הרשות, אלא מנחות אותה בהפעלת שיקול דעתה, בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה. הן מתוות את דרכי הפעלת שיקול הדעת המנהלי ונועדו להבטיח אחידות, שוויוניות, ענייניות וסבירות בהפעלת מדיניות הרשות

המנהלית. הן מהוות אמצעי שבעזרתו יכול הציבור לבקר את שיקול הדעת המנהלי, הן במישור המדיניות הכוללת והן בדרך ישומה במקרה הפרטני. היות שהנחיות מינהליות נועדות לשמש כלי עזר בידי בעל הסמכות ניתן לסטות מהן במקרים מתאימים ולעיתים הרשות אף מחויבת לבחון את אפשרות הסטייה."

במילים אחרות, "מדיניות" בכלל, ו-"מדיניות תכנונית" בפרט, נועדה להנחות את הועדה המקומית בהפעלת שיקול הדעת שלה בתחום התכנון והבנייה, ובכלל זה – ביישום הוראות תכניות סטטוטוריות. מדיניות אינה מחליפה הליכים סטטוטוריים של אישור תוכניות, על אחת כמה וכמה שמדיניות תכנונית אינה יכולה לסתור תוכניות סטטוטוריות ו/או לקבוע כי אין להתחשב בהן.

4.3. כבוד השופטת לימור ביבי סקרה לאחרונה בהרחבה, בעת"מ (ת"א) 40392-06-20 חברת י. מאנע ושות' בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, את נושא מסמכי המדיניות בתחום תמ"א 38. בין היתר נקבע שם כי:

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו". קרי לאור האמור הרי שבכל הנוגע לתמ"א 38, לא זו בלבד שרשאית הוועדה המקומית לגבש מסמך מדיניות ובו התוויות לעניין הוצאת היתרים בהתאם לתמ"א 38 - אלא שבהינתן שהתכנית אינה קונקרטיית וכפי שפורט לעיל לוועדה המקומית שיקול דעת בנוגע להקניית התמריצים הקבועים בה - ראוי כי תעשה כן. בדומה לקביעתי זו נדחתה בעת"מ 15-03-62541 יהודה בן שושן נכסים בע"מ נ' ועדת הערר מחוז צפון (10/12/12) עתירה כנגד

תוקפה של מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בנהריה ונקבע כי לשם הפעלת שיקול הדעת המוקנה למוסדות התכנון בדיוניהם באשר לבקשות למתן היתר מכוח תמ"א 38, קיים צורך חיוני באימוץ מדיניות על ידי מוסדות התכנון, אשר תסייע להכוונתם בעת הפעלת שיקול דעתם בכל הקשור ליישום הוראות תמ"א 38 ובלבד, שהמדיניות המאומצת תהיה מושתתת על בחינה מעמיקה של תנאי המקום, באופן שכולל: מיפוי ומחקר יסודי שבודק את פוטנציאל הבינוי בעיר ואת יכולת עיבוי שטחי הבנייה מכוח תמ"א 38; בחינת ההיתכנות התחבורתית בעיר לרבות היכולת להתמודד עם מצוקות חניה ככל שתהיינה; מיפוי של המצב הקיים בנוגע לשטחים הציבוריים הקיימים והמאושרים; בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחי ציבור מבוניס ופתוחים; בדיקה של קיבולת הבניה בעיר מבחינת תשתיות וכיוצא באלו בדיקות."

4.4. במילים אחרות, לנוכח העובדה כי תמ"א 38 מעניקה שיקול דעת רחב לוועדה המקומית ביישום תמריצי תמ"א 38, רצוי כי הוועדה המקומית תאשר מסמכי מדיניות אשר יסיעו לה ויכוונו אותה בהפעלת שיקול הדעת כאמור.

4.5. מהמובא לעיל עולה, כי אישור תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 מטרתו – "להתאים את התמ"א לתנאים הייחודיים של יישוב או חלקים ממנו" (עת"מ (י-ם) 14-06-57408 דליה אזוב נ' הגב' דלית זילבר) דהיינו, תוכנית כאמור מגבשת לתוכה את שיקול הדעת של הוועדה המקומית, באשר תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 מבוססת על בדיקת אפשרויות המימוש של תמ"א 38 באזורי העיר השונים, ובהתאם תוכנית כאמור קובעת את תמריצי החיזוק אשר יוענקו מכוחה.

במילים אחרות, מסמכי מדיניות נדרשים במקום שבו לא אושרה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, על מנת להנחות את הוועדה בהפעלת שיקול דעתה. ואולם, משאושרה תוכנית כאמור, אשר אימצה לתוכה את מדיניות הוועדה המקומית בדבר יישום הוראות התמ"א בשטח בה היא חלה, אין עוד צורך במסמך מדיניות "על מנת להתוות את שיקול דעתן הרחב של הוועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א, ובכך להגביר את השקיפות והודאות בכל הנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א" שכן, המדיניות התכנונית של הוועדה המקומית "התגבשה" בתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א.

4.6. הדברים עולים בין היתר מדברי ההסבר לתיקון 3א' לתמ"א 38 שפורסמו על ידי מינהל התכנון נאמר ביחס למסמכי מדיניות כדלקמן:

"האפשרות להסתייע במסמכי מדיניות שאישרה הוועדה המקומית או בתכניות כאמור, על מנת להתוות את שיקול דעתן הרחב של הוועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א, ובכך להגביר את השקיפות והודאות בכל הנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א, גם טרם שאושרה

תכנית לפי סעיף 23 או שהתקבלה החלטה לפי סעיף 24, עוגנה כאמור במפורש בהוראות סעיף 22 לתמ"א. העתק מדברי ההסבר מצורף כנספח 11 לעתירה זו."

מדברי ההסבר דלעיל עולה, כי מסמכי מדיניות נועדו לאותם מקרים שבהם טרם אושרה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אשר נועדה להתאים את הוראות התמ"א לנתונים, לצרכים ולאפשרויות הקונקרטיות של העיר ו/או האזורים אשר לגביהם אושרה תוכנית כאמור.

4.7. מסמכי מדיניות בתחום התמ"א אמורים "להתוות את שיקול דעתן הרחב של הועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א, ובכך להגביר את השקיפות והודאות בכל הנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א" עד לאישורה של תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, ומשתוכנית כאמור אושרה, ככלל, אין עוד מקום ו/או הצדקה לאישור "מדיניות", על אחת כמה וכמה – "מדיניות" אינה יכולה תוכנות שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 או לקבוע, כי יש להתעלם מהן.

4.8. למרות האמור, לעמדת העותרת, הועדה המקומית יכולה לאשר מסמכי מדיניות, גם במקום שבו אושרו תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, לשם השלמת אותן תוכניות או לשם הבהרת אופן הפעלת אותן תוכניות, ככל שמתעורר צורך לעשות כן.

4.9. ויודגש, העותרת אינה טוענת כי משאושרה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אין עוד שיקול דעת לועדה המקומית וכי היא חייבת לאשר בקשות להיתר בנייה התואמות את הוראות אותן תוכניות, אלא – שיקול הדעת של הועדה המקומית מצטמצם לאותם מקרים חריגים שבהם לא נכון לדעת הועדה המקומית לאשר את תמריצי החיזוק מכוח התוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 – באותה מידה שניתן לחרוג ממסמכי מדיניות במקרים פרטניים.

5. יש לבטל את החלטת הועדה המקומית בדבר קביעת המדיניות

5.1. הועדה המקומית קיבלה את החלטת המדיניות ביום 2.7.2020.

5.2. מתמליל הדיון בועדה המקומית (נספח 10) עולה, כי המדיניות הועלתה לדיון בועדה המקומית מתוך לסדר היום דהיינו, ללא הודעה מראש ו/או פרסום בדבר הכוונה לדון במדיניות תכנונית חדשה בתחום התמ"א.

וכך אומרת גבי זהבית לנדה – מזכירת הועדה המקומית בדיון לחברי הועדה:

רבתי, יש נושא נוסף שמחנף לסדר היום, נושא מדיניות תמ"א 38, אורטל תציג אותו. זה סעיף 6/14 ומה שקיבלתם היום.

5.3. הדיון ב"מדיניות" בא בהפתעה גם לחברי הועדה המקומית עצמם, אשר קיבלו את "מסמך המדיניות" במהלך ישיבת ועדת המשנה, וברור הדבר כי הם לא היו יכולים להתכונן לדיון ולדון במסמך המדיניות באופן רציני וענייני.

5.4. המדיניות, אשר מכניסה שינויים מהותיים ודרמטיים באפשרויות מימוש תמ"א 38 בעיר בת ים, ואשר בין היתר מבטלת למעשה את תמריצי החיזוק מכוח התוכניות שאושרו בעיר בת ים מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אינה מבוססת על מסד נתונים כלשהו.

5.5. בנוסף התוכנית לא הובאה לידיעת הציבור ולא ניתנה לציבור האפשרות להתיחס למדיניות.

- 5.6. בעע"מ 400/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' ועדת ערר מחוזית - מחוז תל אביב קבע בית המשפט העליון, בהתייחסו למסמכי מדיניות בתחום תמ"א 38, כי:
- "אמנם אין מחלוקת עקרונית אמיתית בין הצדדים, באשר גם בא כוח המשיבה 2 כאמור אינו חולק על האפשרות כי ועדה מקומית תכין מסמך מדיניות. נוסף מצדנו, כי מסמך מדיניות, גם אם אינו סטטוטורי, הוא בחינת הנחיות פנימיות שחשוב שיהיו שכמותן לרשות מינהלית, בכפוף לחשיפתן לציבור ולאפשרות להשיג עליהן."
- 5.7. אופן אישור המדיניות של הועדה המקומית נעשה במקרה הנדון ללא חשיפתן לציבור, ואפילו ללא חשיפתן מראש לחברי הועדה המקומית, מבלי שניתנה אפשרות כלשהי לציבור בכלל, ולעותרת בפרט, להשיג עליהן.
- 5.8. העותרת תוסיף ותטען, כי יש לבטל את החלטת המדיניות של הועדה המקומית, אשר מצמצמת באופן מהותי את תמריצי התמ"א שניתן לאשר מכוח התוכניות החלות בבת ים, משום שהמדיניות התקבלה ללא שום מסד נתונים ו/או עובדות ו/או ממצאים אשר יש בהם כדי להצדיק צמצום כאמור.
- 5.9. כמובא לעיל, הועדה המקומית יזמה במהלך שנים 2013 עד 2017 שלוש תוכניות, אשר התאימו את הוראות תמ"א 38 לנתונים הייחודיים של העיר בת ים בכלל, ואזורים מסוימים בעיר בפרט.
- 5.10. הועדה המקומית ביססה את אותן תוכניות על המציאות התכנונית בשטח, ובין היתר – תוכנית בי/538 קבעה את תמריצי החיזוק מכוחה על בסיס בדיקה כלכלית של התמריצים הנחוצים בשכונות השונות בעיר על מנת לאפשר את ביצוע התמ"א מבחינה כלכלית.
- 5.11. כעולה משתי התוכניות המקומיות שאושרו בהמשך (בי/580/מק ו – בי/580/מק/1), גם אותם יזמה הועדה המקומית מתוך בחינת ולימוד יישום התמ"א בעיר, כאשר התוכניות נועדו להעניק תמריצים נוספים ולקבוע הוראות תכנוניות נוספות, אשר יקלו על ביצוע פרויקטים מכוח תמ"א 38 בעיר בת ים.
- 5.12. העותרת תטען, כי ככל שבית המשפט הנכבד יהיה בדעה כי ניתן לשנות ו/או לבטל למעשה את התוכניות דלעיל באמצעות אישור "מדיניות", הרי שמדיניות כזו מחייבת להיות מבוססת על מסד נתונים ו/או עובדות ו/ממצאים תכנוניים אשר יצדיקו את השינוי במשטר התכנוני.
- 5.13. כפי שעולה מתמליל הדיון שהתקיים בפני הועדה המקומית בה אושר מסמך המדיניות, הנושא נדון מחוץ לסדר היום הרגיל של הועדה המקומית, כאשר המדיניות הובאה לידיעת חברי הועדה המקומית ביום הדיון. לא הובאו שום נתונים ו/או מסד תכנוני שיש בו כדי להצדיק את ביטול כל תמריצי החיזוק מכוח תוכניות בי/538, בי/580/מק ו – בי/580/מק/1.
- 5.14. לפיכך, החלטת הועדה המקומית לאשר את המדיניות התקבלה באופן פסול, ולפיכך יש לבטל אותה.

6. יש לבטל את הוראת המדיניות המבטלת למעשה את תוכנית בי/538, תוכנית בי/580/מק ותוכנית בי/580/מק/1.

- 6.1. מבלי לגרוע מן הנטען לעיל, וככל שתידחה טענת העותרת כי יש לבטל את החלטת הועדה המקומית בדבר אישור המדיניות, הרי שלטענת העותרת יש לבטל חלק מסעיפי המדיניות כפי שיפורט להלן.

6.2. העותרת תטען, כי מלכתחילה לא היה מקום לאשר מסמך מדיניות בבת ים, בשל אישור שלושת התוכניות שפורטו לעיל מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, למעט מדיניות אשר נועדה ליישם את אותן תוכניות. ברור הדבר, כי "מדיניות" של הועדה המקומית אינה יכולה לבטל את ההליכים הסטטוטוריים בהם אושרו תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא אינה יכולה לבטל תוכניות כאמור.

6.3. לנוכח האמור, העוררת תטען כי יש לבטל את ההוראה המופיעה בהחלטת המדיניות של הועדה המקומית והקובעת כי בבקשות להיתרי בנייה לפי תמ"א 1/38 (מסלול חיזוק) "הזכויות הניתנות יהיו על פי תמ"א 38 על תיקוניה. לא יתאפשרו זכויות מכוח 538 או 580 למעט במקרים חריגים שיבדקו ובאישור מה"ע ויו"ר הועדה".

החלטת מדיניות זו מבטלת למעשה את תוכניות בי/538, תוכנית בי/580/מק ותוכנית בי/580/מק/1 במסלול חיזוק.

ויאמר מיד, משמעות ההחלטה דלעיל, המבטלת את כל תמריצי החיזוק שנקבעו בתוכניות דלעיל היא, כי לא יהיה ניתן לבצע פרויקטים לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 במסלול חיזוק ברוב חלקי העיר בת ים. ויודגש, הרוב המכריע של הפרויקטים מכוח תמ"א 38 בעיר בת ים (כ – 80% להערכת העותרת) הם במסלול חיזוק.

6.4. על פי דיני התכנון והבנייה, תוכניות הן בבחינת "דין". כך לדוגמה נקבע בתא (ראשל"צ) 2386/06 פז (יזרעאלי) עידית נ' צמרת גן גינות הכפר בע"מ כי :

"למותר לציין כי תוכנית היא בבחינת דין (ע"א 3213/97 נקר נ' הועדה המקומית פ"ד נג (4) 625, 635-636)"

6.5. העותרת תטען כי לא ניתן לבטל באמצעות "מדיניות" שלוש תוכניות תקפות, באופן שהתוכנית תקבע באופן גורף כי הועדה המקומית לא תאשר תמריצי חיזוק מכוח שלושת התוכניות האמורות.

6.6. כפי שפורט בהרחבה לעיל, הועדה המקומית בת ים קידמה במהלך השנים 2013 עד 2017 שלוש תוכניות – האחת בסמכות הועדה המחוזית (תוכנית בי/538) ושתי תוכניות בסמכות הועדה המקומית (בי/580/מק ו – בי/580/מק/1), כאשר בכל אחת מהתוכניות האמורות נאמר באופן מפורש כי מטרתן הוא לשפר את הישימות והכדאיות לביצוע פרויקטים מכוח תמ"א 38.

ויוזכר, זכויות הבנייה הנוספות אשר נקבעו בתוכנית בי/538 ואשר אותן הוסמכה הועדה המקומית לאשר מעבר לאלה שנקבעו בתמ"א 38, הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה ובנייה מחדש, נקבעו על בסיס בדיקה כלכלית אשר בדקה את ערכי הקרקע באזורים השונים של העיר.

כמו כן, שתי התוכניות שאושרו בהמשך בסמכות הועדה המקומית (תוכניות בי/580/מק ו – בי/580/מק/1), נועדו להסיר חסמים תכנוניים אשר התברר במרוצת השנים כי בלעדיהם לא יהיה ניתן לבצע פרויקטים מכוח תמ"א 38 בעיר בת ים.

6.7. העותרת תטען, כי הועדה המקומית לא היתה יכולה לקבל החלטה אשר קובעת באופן גורף כי מעתה והלאה "לא יתאפשרו זכויות מכוח 538 או 580". אין בכוחה של החלטה של הועדה המקומית לקבוע כי ברירת המחדל היא שהועדה המקומית לא תאשר זכויות בניה מכוח תוכניות תקפות, וכי רק "במקרים חריגים" שטיבם לא ברור, יאושרו זכויות בניה מכוח התוכנות האמורות.

6.8. במרחב התיכנון של העיר בת ים קיים היום מצב תכנוני ברור בתחום התמ"א – הועדה המקומית מוסמכת לאשר זכויות בניה ותמריצי חיזוק בסיסיים מכוח תמ"א 38 ובנוסף את זכויות הבנייה ותמריצי החיזוק שנקבעו בתוכניות הנוספות שאושרו במהלך השנים.

מצב סטטוטורי זה ניתן לשנותו רק בהליך סטטוטורי, דהיינו – על ידי אישור תוכנית המבטלת את תוכנית ב/538 ואת שתי התוכניות הנוספות שאושרו במהלך השנים.

לא ניתן לבטל את התוכניות "דה פקטו" על ידי מדיניות הקובעת שיש להתעלם מהזכויות הקבועות באותן תוכניות.

6.9. כמובא לעיל, התפקיד של "מדיניות תכנונית" בתחום התמ"א היא, לקבוע כללים באשר לאופן הפעלת שיקול הדעת ביישום הוראות תמ"א 38 ו/או תוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א, ובמקרה הנדון – הועדה המקומית מוסמכת לאשר מדיניות באשר לאופן יישום הוראות התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, בכול מקום שהתוכניות העניקו שיקול דעת לועדה המקומית. המדיניות אינה יכולה לבטל את כל זכויות הבנייה מכוח התוכניות התקפות האמורות כאשר המשמעות המעשית היא – ביטול "דה פקטו" של התוכניות.

6.10. לאור האמור יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע כי יש לבטל את הוראת המדיניות הקובעת כי "הזכויות הניתנות יהיו על פי תמ"א 38 על תיקוניה. לא יתאפשרו זכויות מכוח 538 או 580 למעט במקרים חריגים שיבדקו ובאישור מה"ע ויו"ר הועדה".

7. יש לבטל את הוראת המדיניות הקובעת כי "לא יתאפשר ניווד זכויות"

7.1. העותרת תטען, כי יש לבטל את ההוראה המופיעה בהחלטת המדיניות של הועדה המקומית והקובעת כי בבקשות להיתרי בניה לפי תמ"א 1/38 (מסלול חיזוק) ("לא יתאפשר ניווד זכויות ו/אן ניווד זכויות").

7.2. האפשרות לאפשר ניווד זכויות בפרויקטים מכוח תמ"א 38 בין הקומות, במסלול חיזוק, נקבע הן בתוכנית ב/580/מק, שם נאמר בסעיף 4.1.2(ג)6) לתקנון התוכנית כי:

"בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניווד זכויות בניה בין הקומות על פי תמ"א 38 ועל פי תכניות מאושרות. במקרה של ניווד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38 יחושבו הזכויות הניתנות לניווד כ-50% משטח הקומה".

והן בתוכנית ב/580/מק/1, שם נקבע בסעיף 2.1 לתקנון התוכנית כי:

"בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים יותר ניווד זכויות בין הקומות ע"פ תמ"א 38 על כל תיקוניה ועל פי התכניות המאושרות. ניתן לנייד את הזכויות לקומות הנוספות בהקלה לפי חוק התכנון והבניה.

במקרה של ניווד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38 על כל תיקוניה, יחושבו הזכויות הניתנות לניווד כ-50% משטח הקומה."

- 7.3. החלטת המדיניות מבטלת באופן מפורש הוראה סטטוטורית הקבועה בתוכניות שלעיל.
- 7.4. העותרת תטען כי מדיניות אינה יכולה לבטל "דה פקטו" הוראה סטטוטורית הקבועה בתוכנית, וכל שנאמר בנדון בפרק 5 לעיל יפה גם לעניין זה.
- 7.5. לפיכך יתבקש בית המשפט הנכבד לבטל הוראה זו במסמך המדיניות.
- 8. יש לבטל את החלטת המדיניות הקובעת כי קו בניין צידי במסלול הריסה ובנייה מחדש לא יקטן מ-3 מ'.**

- 8.1. החלטת המדיניות קובעת כי בבקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה "קו הבניין הצידי יאפשר מרחק של 3 מ' מגבול חלקה".
- 8.2. תוכנית בי/580/מק קובעת כי:
- "קו בניין צידי לא יקטן מ-2 מ', כולל מרפסת, למעט ממ"דים וחיזוקים".
- 8.3. החלטת המדיניות מבטלת באופן מפורש הוראה סטטוטורית הקבועה בתוכניות שלעיל.
- 8.4. העותרת תטען כי מדיניות אינה יכולה לבטל "דה פקטו" הוראה סטטוטורית הקבועה בתוכנית, וכל שנאמר בנדון בפרק 5 לעיל יפה גם לעניין זה.
- 8.5. לפיכך יתבקש בית המשפט הנכבד לבטל הוראה זו במסמך המדיניות.

9. יש לבטל את ההוראה הקובעת, כי על יזם לתחזק את מתקן החנייה של הבניין לתקופה של 5 שנים ממועד איכלוס הבניין

- 9.1. החלטת המדיניות קובעת כי תנאי למתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38 יהיה כי "הוטמעה דרישה להחזקת מתקני חניה ככל שישנם על יד היזם לחמש שנים לאחר אכלוס הבניין".
- 9.2. העותרים יטענו כי הוראת מדיניות זו הינה בלתי חוקית בעליל, והיא חורגת מגדר הסמכות של הועדה המקומית.
- 9.3. עקרון חוקיות המינהל קובע כי רשות מינהלית מוסמכת לפעול, ובכלל זה לקבוע תנאים למתן היתרי בנייה, במסגרת סמכותה בלבד, כפי שנקבע בחוק, וכלשון בית המשפט בבג"ץ 4289/00 אברמוביץ הדי ואח' נ' ראש ממשלת ישראל:
- "כלל יסוד במשפט הציבורי הינו עקרון חוקיות המינהל, הקובע כי רשות ציבורית רשאית לפעול אך ורק על פי הסמכות שהוקנתה לה בחוק".
- 9.4. הועדה המקומית שואבת את סמכותה מחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו. אין בחקיקה זו, או בכל חקיקה אחרת, מקור חוקי כלשהו אשר יש בו כדי להסמיך את הועדה המקומית לחייב יזם לתחזק מתקני חנייה, על חשבונו או בתמורה, עד חמש שנים לאחר איכלוס הבניין.

9.5. הטלת חובת אחזקת מתקני חנייה שנבנו בפרויקטים כלשהם, מטילים חיוב כספי שלא כדין על קבלנים או יזמים, או מטילים עליהם חובה שאין להם כל מקור חוקי. יתרה מזו; החיוב האמור אף מטיל אחריות עקיפה על יזמים וקבלנים לבטיחות המתקנים לתקופה של 5 שנים, למרות שאין להם עוד כל זיקה לבניינים בהם הותקנו מתקני החנייה.

9.6. לנוכח האמור יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע כי סעיף זה בהחלטת המדיניות בטל.

10. יש לבטל את ההוראה אשר מחילה את המדיניות באופן רטרואקטיבי

10.1. ככל שבית המשפט הנכבד יחליט שלא לבטל את התוכנית, כולה או חלקה, הרי שיש לבטל את ההוראה אשר מחילה את התוכנית באופן רטרואקטיבי.

10.2. החלטת הועדה המקומית קובעת בין היתר כי נשוא ההחלטה היא "הוראות מעבר להיתרים מכח התמא לבקשות המוגשות החל מ 1.1.20" כאשר כאמור לעיל, החלטת הועדה הינה מיום 2.7.2020.

10.3. במילים אחרות, העדה המקומית החליטה להחיל את המדיניות עליה היא החליטה באופן רטרואקטיבי על כל הבקשות להיתר בנייה אשר הוגשו לה החל מיום 1.1.2020.

העותרת תטען כי למיטב ידיעתה, מדובר על עשרות בקשות להיתר בנייה.

יתרה מזו; עשרות רבות של פרויקטים מצויים בשלבים מתקדמים של הגשת בקשות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38.

מדובר בפרויקטים אשר נחתמו לגביהם הסכמים עם דיירים על בסיס תוכניות ב/538, ב/580/מק ו – ב/580/מק/1, ואשר הושקעו בהם כבר מאות אלפי שקלים על תכנון, יועצים וכיוב'. על פי החלטת הועדה המקומית, על כל אלה תוחל המדיניות החדשה.

10.4. העותרת תטען כי החלטת מדיניות תכנונית באופן רטרואקטיבי הינה בניגוד לדין המינהלי ולפסיקה, היא פוגעת באופן קשה ובלתי מידתי בוודאות התכנונית ופוגעת בעקרון ההסתמכות, על אחת כמה וכמה כאשר המדיניות הרטרואקטיבית מבקשת לבטל למעשה תוכנות תקפות.

10.5. החלטת מדיניות באופן רטרואקטיבי פוגע בעקרון ההסתמכות של האזרח, אשר כילכל את צעדיו בהתאם למדיניות הקיימת. לפיכך, אין להחיל מדיניות באופן רטרואקטיבי.

עמדה על כך עמדה על כך **השופטת דפנה ברק ארז במאמרה "הגנת ההסתמכות במשפט המינהלי" משפטים כ"ז תש"נ בע"מ 57 :**

" לכל הדעות, הרשות אינה רשאית לשנות את מדיניותה לגבי העבר. בעוד שחקיקת משנה עשויה להיות בעלת תוקף רטרואקטיבי מוגבל, מדיניות חדשה יכולה לצפות פני עתיד בלבד. כך למשל, בבג"צ 134/67 ואנוגו נ' משרד התחבורה 164 נפסל ניסיון להחיל מדיניות חדשה של אי-הסעת נוסעים ברכב מסחרי על מי שרכשו רכב כזה בעת שהמדיניות הידועה הייתה אחרת. לדברי השופט הלוי, "המשיבים היו אמנם בני חורין בכל עת לשנות את מדיניותם מכאן ולהבא, אבל לא למפרע" 165. כמרכן, בעניין סאיטקס הסביר השופט ברנזון, כי "אין חולקין שהרשות יכולה בכל עת לקבוע מדיניות חדשה, אבל מה שמגיע עד אז לפי המדיניות הקודמת יש לכבד".

10.6. לעניין זה נפנה לבגץ 1398/07 ד"ר יעל לביא-גולדשטיין נ' משרד החינוך-האגף להערכת תארים אקדמיים מחו"ל (פורסם בנבו):

"ככלל, רשות מינהלית רשאית בכל עת, ולעיתים מחויבת, לשנות את מדיניותה, וזאת בין היתר – על מנת להתאימה למציאות החיים המשתנה... יחד עם זאת, אין משמעות הדבר כי שינוי המדיניות משוחרר מכל מגבלה, או ביקורת שיפוטית. החלטה בדבר שינוי מדיניות היא בגדר החלטה מינהלית לכל דבר, וכפופה לפיכך לכל הכללים החלים על כל החלטה מינהלית אחרת: על השינוי להיעשות על יסוד שיקולים ענייניים, ללא הפליה, ולעמוד במתחם הסבירות, בדרישות המידתיות ובחובת ההגינות ...

בעת החלטה על שינוי מדיניות, על הרשות להתייחס גם ל"מימד הזמן" (כפי שכינה זאת השופט י' זמיר ב-בג"ץ 2832/96 בנאי נ' המועצה הארצית של לשכת עורכי הדין, פ"ד נ(2) 582, 592-593 (1996) (להלן: עניין בנאי)). בהקשר למימד זה יש לקבוע האם המדיניות החדשה תחול לאחור, מיד, או החל ממועד עתידי כלשהו, כאשר ברור שיש להעניק למסתמכים על הכללים השונים זמן היערכות מספק. בנושאים אלה המגמה המודרנית היא לעבור מכלל (עם חריגים) של איסור על רטרואקטיביות – להגבלות אפילו על תחולה מיידית (שוב, עם יוצאים מן הכלל). עיינו: פרופ' דפנה ברק-ארז בספרה החדש: משפט מינהלי כרך א' 366-369 (2010) (להלן: דפנה ברק-ארז). הנה כי כן, בעיקרון, על שינוי מדיניות לחול מעתה והלאה ולהיות צופה פני עתיד ולא פני עבר ...

... שיטות המשפט השונות אינן רואות בעין יפה שינוי נורמטיבי עם תחולה למפרע. כדברי השופט – כתוארו אז – א' ברק: "...החלת הוראה חדשה על התנהגות שהסתיימה טרם שנכנסה ההוראה החדשה לתוקף, או שינוי של תוצאה משפטית המתייחסת לפעולה שנעשתה בעבר – לא רק שהיא פוגעת בתחושות של צדק והגינות, אלא שהיא פוגמת בוודאות, בביטחון וביציבות המשפט ואינה מאפשרת תכנון ראוי מראש של ההתנהלות הרלבנטית (ראו: עניין ארביב, 776; זמיר, 964).

הסלידה מתחולה למפרע קיימת לא רק ביחס לחקיקה וחקיקת-משנה, אלא גם ביחס למדיניות ולהוראות מינהליות. על כן, מקום בו הרשות המינהלית מעוניינת להחיל שינויים באופן רטרואקטיבי, עליה להצביע על נימוק מיוחד וכבד משקל המצדיק זאת ...

בעת קבלת החלטה על תחולה רטרואקטיבית של מדיניות חדשה, על הרשות להידרש במיוחד לשאלה האם השינוי צפוי לפגוע באופן קשה במי שהסתמך על המצב המשפטי הקודם, באופן שהחלת המדיניות המתוקנת לגביו הופכת לבלתי-צודקת, או בלתי-סבירה באופן קיצוני (דותן, 173). אמנם, אין לאדם זכות מוקנית בכך שמדיניות עליה התבסס – תימשך, ואף אין לאדם ערובה כלשהי כנגד אי-שינוי המדיניות... יחד עם זאת, מטבעם של דברים, אדם נוטה להסתמך על המצב הקיים, ורשאי לצפות כי כל שינוי יונהג בסבירות, במידתיות ובהגינות..

סיכומם של דברים: גם במקרה בו שינויה של מדיניות מינהלית נעשה במסגרת סמכותה של הרשות, על יסוד שיקולים ענייניים ולצורך תכלית ראויה, עצם החלת השינוי למפרע על מי שכלכל את צעדיו לאור המדיניות הישנה – עשויה להיפסל מקום בו אין בה החלטה סבירות, או שנגרמת למסתמך פגיעה במידה העולה על הנדרש, דהיינו שאין השינוי עומד בדרישות המידתיות. במקרים כאלו בית המשפט עשוי להתערב לשם הגנה על זכויות האזרח הנפגע" (ההדגשה שלנו מ.ג.).

10.7. תחולה צופת פני עתיד נלמדת גם מחובת הפרסום שחלה ביחס למסמכי מדיניות. לעניין זה נפנה לאשר נפסק בעת"מ (חיי) 15-05-16777 הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' ועדת הערר המחוזית מחוז חיפה (פורסם בנבו):

"...ככל שמחליטה הוועדה המקומית הרלוונטית על אימוץ מדיניות כאמור, ראוי, כי מדיניות זו תהיה מפורסמת ומפורטת באופן שכל המעוניין בדבר ידע את מתווה המדיניות. כאשר מדובר בהנחיות פנימיות שיש בהן כדי להשפיע על זכות הפרט, תנאי מוקדם לקביעתן והחלתן הוא בהבאתן לידיעת המעוניינים ... מלים אחרות, נקבע כי על הרשות לפעול באופן סביר בנסיבות העניין כדי להביא את הנחיותיה הפנימיות לידיעת האזרח ... החובה שהתגבשה, לפרסם הנחיות מנהליות, מושתתת על מספר טעמים עיקריים: הכרה בזכותו של הפרט לדעת את הנורמות העשויות להשפיע על מהלך חייו; בפרסום הכללים אשר לפיהם פועלת הרשות המנהלית יש כדי להוות מחסום כנגד שרירות לב שלטונית; ובנוסף, פרסום של הכללים חושף אותם, ובכך גם את הרשות, לביקורת ציבורית ואף שיפוטית, אשר יכולה להוביל לשיפור מתמיד בדרך תפקודה של הרשות ..."

(ההדגשה שלנו מ.ג.).

10.8. בנוסף, נפנה לערר (י-ם) 201/08 ד"ר קטלן נאור נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו), בו התבקש שימוש חורג למרפאה וטרינרית בבית מגורים. כך נפסק שם:

"לנושא המדיניות, הובהר כי בעת קבלת ההחלטה לא הייתה קיימת מדיניות לעניין זה ובפועל קיימות עשרות מרפאות וטרינריות ברחבי העיר, מרפאות אשר יש בהן ללמד, כי המדיניות בפועל הייתה דווקא ליתן אישורים למרפאות וטרינריות במבני מגורים.

...למען הסר ספק נבהיר, כי אין בהחלטה זו לשלול על הסף מדיניות האוסרת פתיחת מרפאות וטרינריות בבתי מגורים, אלא שאם המשיבה 1 אכן מעוניינת לקבוע מדיניות חדשה בעניין, עליה לעשות זאת בהחלטה מסודרת של הוועדה המקומית ולפרסם מדיניות זו. מדיניות זו תוחל מיום הפרסום ואילך ואין לה תחולה על המקרה שבפנינו."

(ההדגשה שלנו מ.ג.).

10.9. במקרה הנדון, עשרות רבות של יזמים בתחום תמ"א 38 הסתמכו על האופן שבו הועדה המקומית יישמה את תמ"א 38 ובכלל זה – על בסיס זכויות הבנייה ותמריצי החיזוק שאושרו בתוכניות ב/538, תוכנית ב/580/מק ותוכנית ב/580/מק/1.

על בסיס החלטות הועדה המקומית כאמור, נשאו יזמי התמ"א מו"מ עם בעלי דירות, חתמו איתם על הסכמים תוך מתן תמורות המבוססות על באופן שבו יישמה הועדה המקומית את הוראות התמ"א בכלל ואת הוראות תוכניות ב/538, תוכנית ב/580/מק ותוכנית ב/580/מק/1 בפרט, והשקיעו מאות אלפי שקלים בביצוע תכנון, שכירת שירותי יועצים וכיוב'.

10.10. לנוכח האמור, על בסיס הדין המינהלי והפסיקה המובאת לעיל, החלת המדיניות הועדה המקומית באופן רטרואקטיבי על בקשות להיתרי בנייה שהוגשו החל מיום 1.1.2020 נוגדת את הדין ודינה להתבטל.

11. חובת קביעת הוראת מעבר

11.1. העותרת תוסיף ותטען, כי עקרון ההסתמכות מחייב, כי מדיניות חדשה תקבע "הוראות מעבר", אשר תקבענה על אלו בקשות להיתר בנייה תחול המדיניות. הוראות אלה צריכות להיקבע בהתחשב בעקרונות דלעיל דהיינו – כי המדיניות תחול מכאן ואילך, וגם זאת שלא באופן מידי אלא, באופן אשר מונע פגיעה במי שכבר ביצע פעולות תכנוניות מהותיות על בסיס המצב התכנוני שקדם למדיניות. כך נקבע בבג"ץ 5936/97 לם נ' מנכ"ל משרד החינוך, התרבות והספורט כי:

"קביעתן של הוראות מעבר מתבקשת מן הצורך להתחשב באינטרס ההסתמכות, שהוא אינטרס לגיטימי של הפרט, שההגנה עליו עומדת ביסודם של דינים מספר מתחומי המשפט החוקתי והמינהלי. ראו ד' ברק-ארז "הגנת ההסתמכות במשפט המנהלי". חובתן של רשויות שלטוניות להתחשב בהסתמכות, ובמידת-מה גם בציפייה, ולקבוע הוראות מעבר מקום שבו הוראות אלה דרושות באופן סביר להגנה עליהן, מעוגנת בין השאר בדיני ההגנות, ההשתק, הסבירות והמידתיות. ראו בג"ץ 2832/96 בנאי נ' המועצה הארצית של לשכת עורכי הדין (להלן – בג"ץ בנאי [12]), בעמ' 594."

11.2. לטענת העותרת, בפרויקטים מכוח תמ"א 38, לעקרון ההסתמכות חשיבות משעת כניסתו של יזם לפרויקט שכן, על יסוד זכויות הבנייה שניתן לאשר לו מכוח התמ"א, חותם היזם על הסכמים עם בעלי הדירות בבניין נשוא התמ"א.

לנוכח האמור תטען העותרת, כי יהיה זה נכון לקבוע, כי המדיניות נשוא עתירה זו תחול על בקשות להיתר בנייה אשר המדיניות דלעיל תופיע בתיק המידע להיתר אשר נמסר לפי סעיף 10 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו.

12. הסמכות לדון בעתירה זו נתונה לבית המשפט לעניינים מנהליים

12.1. עתירה זו מוגשת לבית המשפט הנכבד בהתאם להוראת סעיף 5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס – 2000 ובפרט 10 לתוספת הראשונה לחוק האמור.

12.2. הוראות החוק האמורות מסמיכות את בית המשפט הנכבד לדון בעתירות מינהליות בענייני תכנון ובניה:

" תכנון ובניה –

(א) ענייני תכנון ובניה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט לפי פרק י': פיקוח, אכיפה ועונשין, ולפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, ולמעט החלטות שענינן תכנית מיתאר ארצית או מחוזית והחלטות שר הפנים או שר האוצר."

12.3. סעיף 2 לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים מגדיר "החלטה של רשות" כ:

א. "החלטה של רשות במילוי תפקיד ציבורי על פי דין, לרבות העדר החלטה וכן מעשה או מחדל"

12.4. המסגרת הדיונית נקבעה בהוראת סעיף 8 לחוק, לפיה:

"בית משפט לעניינים מנהליים ידון בעתירה מינהלית ובערעור מינהלי בהתאם לעילות, לסמכויות ולסעדים שלפיהם דן בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, בשינויים המחויבים לגבי עתירה מינהלית ולגבי ערעור מינהלי"

12.5. הלכה היא, כי בית המשפט לעניינים מנהליים יתערב, בין השאר, בהחלטתה של רשות שניתנה תוך חריגה מסמכות והפרת עקרון חוקיות, או תוך הפעלה בלתי סבירה של סמכויות הרשות, בהחלטה שניתנה שלא על יסוד כל השיקולים הנוגעים לעניין או מבלי שניתן המשקל המתאים לכל אחד מהשיקולים הרלבנטיים, בהחלטה החורגת ממתחם הסבירות ובהחלטה הפוגעת בזכויות יסוד מוגנות בחוק יסוד: חופש העיסוק ובחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

12.6. כפי שהראינו לעיל, החלטתה הועדה המקומית במקרה שבפנינו נגועה בפגמים של חוסר סבירות ושל חריגה מסמכות, המקנים לבית המשפט הנכבד עילה להתערבות כדין בהחלטת ועדת הערר, כמו גם הצדקה מלאה לעשות כן.

12.7. לנוכח האמור, העותרת תטען כי בית המשפט הנכבד הינו מוסמך לדון בעתירה אשר מוגשת נגד החלטת הועדה המקומית בת ים.

12.8. לעתירה זו מצורף תצהירו של מר נועם כהן מטעם העותרת, התומך בעתירה.



מיכה גירון, עו"ד
ב"כ העותרת

מסמך מדיניות: מד/תמא 1/38**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20200008 בתאריך: 02/07/2020

שם: מדיניות תמ"א 38

עיריית בת-ים

סמכות:

תחולה: כלל עירונית

כתובת:**גושים/ חלקות לתכנית:****מטרת התוכנית:**

הוראות המעבר להיתרים מכח התמא לבקשות המוגשות החל מ 1.1.20 יהיו כדלקמן:

בבקשות לחיזוק 38/1-

1. לא יתאפשרו הקלות כמויות ו/או ניווד זכויות
2. הדירות הקיימות יקבלו ממ"ד ככל שהני"ל מוצע לדירות חדשות. לא יתאפשר קידום תכנון שאינו מייצר מצב מיטבי לדירות קיימות
3. דירות מכח התמ"א יהיו פטורות ממקום חניה. דירות תוספתיות ככל שיהיו יראו פתרון חניה בתחום החלקה. לא יתאפשר כופר חניה.
4. הזכויות הניתנות יהיו על פי תמ"א 38 על תיקוניה. לא יתאפשרו זכויות מכח 538 או 580 למעט במקרים חריגים שיבדקו ובאישור מהע ויו"ר הוועדה.

בבקשות להריסה ובניה 38/2:

1. קו הבנין הצידי יאפשר מרחק מינימלי של 3 מ' מגבול חלקה. נתעדף תכנונית ככל שניתן עליה לגובה על חשבון תכנית לשמירת מרווחים ושמירה על קווי בנין על פי תבע.
2. תקן החניה יופחת למינימום (הרף הנמוך בטווח) על מנת להקל בתכנון תת הקרקע.
3. חישוב הזכויות יאפשר שימוש בתכניות 538 ו 580 ככל שהתוצר האדריכלי הינו ראוי
4. גישה לתת הקרקע ברמפה ככל שניתן

מעבר לכך:

1. הוטמעה דרישה להחזקת מתקני חניה ככל שישנם על ידי היזם לחמש שנים לאחר אכלוס המבנה.
2. זכויות חדשות מכח התמ"א יתאפשרו רק לאחר אישור חיזוק המבנה הקיים.

בכל בקשות התמ"א ינתן דגש לעיצוב המבנה וחיבור עם המרחב הציבורי, לרמת גימור חומרים, הסתרת מערכות ומתקנים טכניים, פיתוח נופי ככל שניתן. כמו כן ידרש נספח חברתי בתיאום עם המנהלת. נספח כלכלי ע"פ דרישה.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הוראות המעבר כלשונם:

הוראות המעבר להיתרים מכח התמא לבקשות המוגשות החל מ 1.1.20 יהיו כדלקמן:

בבקשות לחיזוק 38/1:

1. לא יתאפשרו הקלות כמויות ו/או ניווד זכויות
2. הדירות הקיימות יקבלו ממ"ד ככל שהני"ל מוצע לדירות חדשות. לא יתאפשר קידום תכנון שאינו מייצר מצב מיטבי לדירות קיימות
3. דירות מכח התמ"א יהיו פטורות ממקום חניה. דירות תוספתיות ככל שיהיו יראו פתרון חניה בתחום החלקה. לא יתאפשר כופר חניה.
4. הזכויות הניתנות יהיו על פי תמ"א 38 על תיקוניה. לא יתאפשרו זכויות מכח 538 או 580 למעט במקרים חריגים שיבדקו ובאישור מה"ע ויו"ר הוועדה.

בבקשות להריסה ובניה 38/2:

1. קו הבנין הצידי יאפשר מרחק מינימלי של 3 מ' מגבול חלקה. נתעדף תכנונית ככל שניתן עליה לגובה על חשבון תכסית לשמירת מרווחים ושמירה על קווי בנין על פי תבע.
2. תקן החניה יופחת למינימום (הרף הנמוך בטווח) על מנת להקל בתכנון תת הקרקע.
3. חישוב הזכויות יאפשר שימוש בתכניות 538 ו 580 ככל שהתוצר האדריכלי הינו ראוי.
4. גישה לתת הקרקע ברמפה ככל שניתן.
5. במקרים חריגים שיאושרו ע"י מהנדסת העיר ויו"ר הועדה.

מעבר לכך:

1. הוטמעה דרישה להחזקת מתקני חניה ככל שישנם על ידי היזם לחמש שנים לאחר אכלוס המבנה.
 2. זכויות חדשות מכח התמ"א יתאפשרו רק לאחר אישור חיזוק המבנה הקיים .
- בכל בקשות התמ"א ינתן דגש לעיצוב המבנה וחיבור עם המרחב הציבורי, לרמת גימור חומרים, הסתרת מערכות ומתקנים טכניים, פיתוח נופי ככל שניתן.
כמו כן ידרש נספח חברתי בתיאום עם המנהלת. נספח כלכלי ע"פ דרישה.

הצבעה:

פה אחד - 6 (אלי יריב לא השתתף)

חוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38

הוראות התכנית

התכנית הינה שילוב של הוראות תמ"א 38, תמ"א 1/38 א', תמ"א 2/38 ותמ"א 3/38 א המאושרות. הנוסח המשפטי המחייב הוא כפי שאושרה תמ"א 38 על שינוייה ע"י ממשלת ישראל. את השינויים ניתן למצוא באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

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

תוכן העניינים

פרק א'	כללי
1	שם התכנית
2	מטרות התכנית
3	תחום התכנית
4	תחולת התכנית
5	מסמכי התכנית
6	יחס לתכניות אחרות
7	הגדרות ופרשנות
פרק ב'	הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק
8	בחינת הצורך בחיזוק
9	קביעת החיזוק
10	חיזוק בלבד
11	תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים
12	תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן
13	חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות
14	תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים
14א	הריסת מבנה והקמתו מחדש
15	מרווחים בין מבנים
16	מעלית
17	חניה
18	עיצוב המבנה ושיפוצו
19	מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי
20	זכויות בניה לחיזוק בלבד
פרק ג'	שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו
21	שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר
22	שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר
23	אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב תכנון מקומי
24	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים
פרק ד'	תנאים להיתר בניה
25	תנאים להגשת תכניות להיתר
26	השלכות מחוץ לתחומי המגרש
27	יידוע הציבור
פרק ה'	מעקב ועדכון התכנית
28	דיווח ועדכון
29	תוקף התכנית
30	הוראה לענין כתבי שיפוי
נספח מס' 1	הדגמת פתרונות חיזוק לדגמים אופייניים של מבנים
נספח מס' 2	נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה
נספח מס' 3	כתב התחייבות לשיפוי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
 תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
תמ"א 38

פרק א': כללי			
תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38" ("להלן "התכנית", "תכנית זו" או "התמ"א").	1	שם התכנית שינוי מס' 3	
2.1 לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.	2	מטרות התכנית	
2.2 לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.			
2.3 לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:			
א קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.		שינוי מס' 3	
ב קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיתרו בגין חיזוק המבנים.			
2.4 לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.		שינוי מס' 2	
2.5 לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20 א, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.		שינוי מס' 3	
2.6 לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.		שינוי מס' 3	
התכנית תחול על כל שטח המדינה.	3	תחום התכנית	
4.1 תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14א.	4	תחולת התכנית שינוי מס' 1 שינוי מס' 3 שינוי מס' א/3	
התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.			
4.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.1 – הוראות תכנית זו, ובכלל זה ההוראות לענין תוספת זכויות הבניה כאמור בסעיפים 11-14א, יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.05.2005.		שינוי מס' 2 שינוי מס' 3 שינוי מס' א/3	
תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:	5	מסמכי התכנית	
5.1 הוראות התכנית הכוללות 15 עמודים.			
5.2 נספח מס' 1: נספח מנחה ובו תרשימים המדגימים אפשרויות לתוספות בניה בטיפוסים שונים של מבנים קיימים לצורך חיזוקם, המשמשים להדגמה בלבד.			
5.3 נספח מס' 2: נספח מחייב ובו נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.		שינוי מס' 3	
5.4 נספח מס' 3: נספח מחייב לעניין כתב שיפוי כאמור בסעיף 30.		שינוי מס' 3/א	
6.1 תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא	6	יחס לתכניות	

עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת. בהיתר בניה מכוח תכנית זו, רשאית ועדה מקומית להיתר מספר יחידות דיור, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש.			אחרות שינוי 3/א
הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי-בנייה"), עדיפות על הוראות תכנית זו.	6.2		
תכניות המאפשרות הוספת בניה על בנין הבנוי בפועל, יכללו הוראה המתנה את מתן ההיתר לתוספות הבניה - בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן.	6.3		שינוי מס' 1 שינוי מס' 3
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוק, מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות.	6.4		שינוי מס' 2 שינוי מס' 3
תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות, תהיינה טעונות אישור הועדה המחוזית הנוגעת בדבר.	6.5		שינוי מס' 2
תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק.	6.6		שינוי מס' 3
בתכנית זו:	7.1	7	הגדרות ופרשנות
"החוק" חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.			
"חיזוק" תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות התקן.			שינוי מס' 3
"חשובים סטטיים" כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970.			שינוי מס' 3
"מבנה לשימור" מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.			
"מהנדס" מי שהוסמך על פי דין לקבוע עמידות מבנה קיים בפני רעידות אדמה ואת החיזוק הנדרש.			
"מהנדס הועדה המקומית" לרבות מי שהוסמך על ידו.			
"מקלטי", "מרחב מוגן דירתי" כהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן - 1990.			שינוי מס' 3
"רשות מוסמכת" כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית, התש"א - 1951.			שינוי מס' 3
"תכנית מפורטת" לרבות תכנית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.			
"תקן" תקן ישראלי ת"י 413 - תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה.			
"תקנות התכנון והבניה" תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.			
כל מונח שלא פורש בסעיף קטן 7.1 יהיה כמשמעותו בחוק ובתקנות שמכוחו.	7.2		שינוי מס' 3
פרק ב' הוראות בניה לחיזוק מבנים ולעידוד החיזוק			
לא יותר חיזוק מבנה קיים על פי תכנית זו אלא אם בחן מהנדס את		8	בחנית הצורך

			עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.
		בחיזוק	
	9	קביעת החיזוק	קבע המהנדס כי יש צורך לחזק את המבנה, יגיש למהנדס הועדה המקומית את כל המסמכים המפורטים בנספח מס' 2, לרבות דין וחשבון שבו יפרט את המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה ואת שיטת החיזוק המוצעת, הערוכים בהתאם למפורט בנספח.
	10	חיזוק בלבד	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 הנחוצה 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.
	11	תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים שינוי מס' 3	על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2, 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 או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדיירות 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) יחושב 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 העליונה 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 לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.
	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 בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.
	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 הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.				
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.	ב			
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.	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			
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.	ה			
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.	ו			
(הדגמה בנספח מס' 1)				
סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות סעיפים קטנים 11.1.1 עד 11.1.4 שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:	11.2			
שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת כאמור בסעיף קטן 11.1.1.	א			
שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כאמור בפסקה 11.1.4 (ה).	ב			
שטח לצורך הקמת קומה חלקית על גג כאמור בסעיף קטן 11.1.3.	ג			
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.	ד			
על בניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות),	12			תוספת בניה לצורך חיזוק

<p>הנמצאים במרחבי תכנון מקומיים בתחום שהתקן חל, לא יחולו הוראות סעיף 11 לעיל. בסעיף זה קומה מפולשת תבוא במניין הקומות. לעומת זאת קומה חלקית על גג לא תבוא במניין קומות וקומה או קומות מרתף לא יבואו במניין קומות ושטחים. אולם, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2, להיתר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד, ושאינן עימה תוספת יחידות דיור, לשם חיזוק מפני רעידות אדמה, באחת משתי האפשרויות הבאות:</p> <p>סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בניה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר; ובניין 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.</p> <p>לא תותר חריגה מגוב</p> <p>ה הבניה המותר על פי התכנית החלה על המבנה אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין, שאין בה תוספת שטחי בניה.</p>		<p>מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן שינוי מס' 3</p>
<p>חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.</p>	א	<p>13 חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות שינוי מס' 3</p>
<p>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.</p>	ב	
<p>היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכנית 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.</p>	ג	
<p>נותרו זכויות בניה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג).</p>	ד	
<p>על אף האמור בכל תכנית אחרת, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להיתר במבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים תוספת בניה של קומה אחת בתנאים המפורטים בסעיף קטן 11.1.2 או תוספת אגף בתנאים המפורטים בפסקאות 11.1.4 (ב) ו- (ד) בהתאמות הנדרשות, בשטח כולל של קומה טיפוסית אחת של המבנה הקיים ובלבד שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת.</p>		<p>14 תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים שינוי מס' 3</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להיתר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו- 9, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 12, 14 או לפי הקבוע בסעיף קטן (א) לפי העניין;</p> <p>על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א)-(1)-(ו).</p>	א14	<p>הריסת מבנה והקמתו מחדש שינוי מס' 2 שינוי מס' 3 שינוי מס' 3/א</p>
<p>על בנינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי,</p>	א	

<p>שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא :</p> <p>1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.</p> <p>2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא :</p> <p>א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת ;</p> <p>ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות ;</p> <p>ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות ;</p> <p>ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.</p> <p>לענין סעיף זה :</p> <p>קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.</p> <p>קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.</p> <p>קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן - "השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת").</p> <p>למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בנין, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בנין כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).</p> <p>"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.</p>			
---	--	--	--

<p>3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .</p> <p>4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.</p> <p>5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חנייה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש .</p>			
<p>לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית:</p> <p>א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:</p> <p>1. 1.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת ;</p> <p>2. 2.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות ;</p> <p>3. 3 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות ;</p> <p>4. 3.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.</p> <p>אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לענין זה הוראות התקנות.</p> <p>ב. להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, כאמור בסעיף קטן (ב).</p> <p>ג. לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף 6.1.</p>	1א		
<p>בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה.</p>	2א		
<p>המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.</p>	3א		
<p>הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לענין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.</p> <p>יובהר כי תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש. בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות, ולענין בנינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11, תותר בניה תת-קרקעית עד לגבול המגרש, בשטח כאמור בסעיף קטן (א)(5).</p>	ב		
<p>יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכניות המפורטות שחלות במקום.</p>	1ב		
<p>הצגת פתרון חנייה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה</p>	ג		

המקומית.			
הגשת התכניות והמסמכים הבאים :	ד		
(1) תכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורטת שחלה במקום.			
(2) תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו'.			
עמידה בדרישות סעיפים 26, 27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים.	ה		
הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.	ו		
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, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.	15	מרווחים בין מבנים	שינוי מס' 3
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.	16	מעלית	
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.			
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.	17	חניה	
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 שיוצקו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.			
תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.	18.1	18	עיצוב המבנה ושיפוצו
תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחידוש גדרות או הסרתם לפי הצורך.			
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.	18.2		
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.			שינוי מס' 1
אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו- 13 לתכנית זו.			
לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה	19.1	19	מבנים לשימור ומבנים בעלי

מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק.			ערך היסטורי ואדריכלי
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.	19.2		
זכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.	20		זכויות בניה לחיזוק בלבד
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:	20א		מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק שינוי מס' 3
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.	א		
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.	ב		
חוות הדעת כאמור בפסקה (ב) תבחן ע"י שמאי מקרקעין של מוסד התכנון המפקיד את התכנית בטרם דיון בתכנית לקראת הפקדתה.	ג		
לא תותר תוספת הזכויות אם היא אינה תואמת את היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית החלה על המגרש או מגרשים שבהם נוספו הזכויות.	ד		
בהוראות התכנית יקבע כי מתן היתר בניה במגרש או מגרשים שבהם נוספו הזכויות יותנה במתן תעודת גמר (טופס מס' 5) לגבי ביצוע של עבודות החיזוק ועבודות נלוות לפי התכנית במבנים לחיזוק.	ה		
התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק, לצורך חיזוקם ועבודות נלוות.	ו		
תחום התכנית לא יחרוג מתחום רשות מקומית אחת או ישוב אחד.	ז		
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.	ח		
פרק ג': שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכות			
ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:	21		שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר שינוי מס' 3
אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.	21.1		
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.	21.2		
אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ-300 מטר מקו החוף, תבחן	21.3		שינוי מס' 2

	השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית.		
שינוי מס' 3	21.4	אם המבנה נמצא באזור בעל אופי כפרי תבחן השפעת תוספת הבנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על המרקם הקיים ואופי הישוב.	
שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר שינוי מס' 3 שינוי מס' 3/א	22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 – 14א אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללת לרבות תכנית כוללת שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.	
תכנית מפורטת לחיזוק מבנים שינוי מס' 3/א	23	מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, 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 דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.	
שינוי מס' 3/א	23א	א אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14א, 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, 14א בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.	
אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב התכנון המקומי שינוי מס' 3/א	24	הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 וזאת 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 ונימוקה 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'.
שינוי מס' 3	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.
שינוי מס' 3	25.4		אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת.
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, שישמשו 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, למצאי שטחים ציבוריים פתוחים לנפש.
שינוי מס' 3	27		לא יותרו תוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, 14 א 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.
שינוי מס' 3	27א		הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי בניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, יחשב ידוע לפי סעיף זה גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין כאמור.
פרק ה': מעקב ועדכון התכנית			
דיווח ועדכון	28	28.1	מוסד תכנון שהוציא היתרים על פי תכנית זו, ידווח בתחילת כל שנה למתכנן המחוז על מספר ההיתרים שניתנו בשנה שקדמה למועד הדיווח, בהתאם לכללים שיפרסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים בעניין.
שינוי מס' 3			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 שחזקו, 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.			
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.	28.4		שינוי מס' 3
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.		29	תוקף התכנית
ועדה מקומית רשאית, כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקש הבקשה להיתר כלפי הועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תכנית זו, בנוסח המצורף כנספח 3 לתכנית זו.		30	הוראה לעניין כתבי שיפוי שינוי א/3
על בקשה להיתר מכוח תכנית זו לענין הריסת בנין קיים בן קומה אחת, והקמתו מחדש, שהתקבלה לגביה החלטת הועדה המקומית למתן היתר לפני יום תחילתו של שינוי זה (שינוי א/3), או שהוגש ערר התלוי ועומד על החלטת הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבקשה כאמור, ימשיכו לחול הוראות תכנית זו כנוסחן ערב השינוי.			הוראת מעבר – שינוי א/3

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 הוועדה 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 הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה 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 הוועדה 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 הוועדה 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 ביצועו.
 - 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 בקנ"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 גראפי, 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 חזויה.
 - ז. חלוקת עומס התכן האופקי בין רכיבי ההקשחה.
 - 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.

נספח מס' 3

כתב התחייבות לשיפוי

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה

הואיל: והממשלה החליטה לאשר את תמ"א 38 / 3 א (להלן "התכנית") כפי שהומלץ בפניה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה;
והואיל: ועל פי סעיף 30 לתכנית, מתן היתר בניה יכול ויונתנה בהמצאת כתב שיפוי על ידי מבקש ההיתר, לפיכך _____ (להלן: "המשפה") מתחייב בזאת לטובת הוועדה המקומית _____ (להלן: "הוועדה" או "הוועדה המקומית") כדלהלן:

חובת שיפוי

1. המשפה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין תשלומי פיצויים שהוועדה תחויב בהם, אם תחויב, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), כתוצאה מאישורה של הבקשה להיתר (לרבות שינויים בהיתר) מכוח תמ"א 38 (על שינוייה) על פי היתר מספר _____ ובהתאם לאמור בכתב התחייבות זה.

תחולת השיפוי

2. ההתחייבות לשיפוי תחול על תשלומים מכוח תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בגין פגיעה (כמשמעותה בסעיף 197 לחוק) עקב אישורה של הבקשה להיתר (לרבות שינויים בהיתר) מכוח תמ"א 38 (על שינוייה).

היקף השיפוי

3. השיפוי יהיה בהיקף של 100% (מאה אחוזים) מסך הפיצויים שהוועדה המקומית חויבה בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, ובכפוף למילוי כל האמור בכתב התחייבות זה.

תאום בין תביעות פיצויים וקיזוז מתשלומים ישירים לוועדה המקומית או לרשות המקומית

4. א. אם מכל סיבה שהיא המשפה ישלם או יחויב בתשלום פיצויים בגין בגין אישורה של הבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 לפי סעיף 197 לחוק, ינוכה סכום הפיצויים כאמור, מתבותו בשיפוי, אם תחויב אותה וועדה מקומית שבתחומה חויב המשפה בפיצוי, לגבי אותו תובע ואותו חיוב.
ב. חויבה הוועדה המקומית בהתאם לדרישת המשפה, לנקוט בהליכים בהתאם לכתב שיפוי זה ופעלה הוועדה על פי דרישת המשפה ולתנאים שנקבעו בה ונדרשה להוציא הוצאות לצורך פעולתה, תהיה זכאית הוועדה לשיפוי מהמשפה על הוצאותיה אלו. לענין זה "הליך" - הזמנת חוות דעת שמאית וניהול הליך ערר או ערעור.
ג. שילם המשפה לוועדה המקומית או לכל גורם אחר, מקדמות על חשבון תשלומים המגיעים ממנו לפי כתב שיפוי זה, יקוזז הסכום ששולם מסכומי השיפוי.

שיתוף הליכים

5. השיפוי על פי כתב התחייבות זה מותנה בכך שהוועדה המקומית תמלא אחר כל התחייבויותיה כמפורט בכתב שיפוי זה, כדלקמן:
א. הוועדה תודיע למשפה בכתב ובדואר רשום, בפקסימיליה ובאמצעות הדואר האלקטרוני מיד עם היוודע לה על כל תביעה או הליך שהוא בפני הוועדה, שמאי מכריע,

- בימ"ש, ועדת ערר או כל פורום אחר, אשר המשפה עלול להתחייב בגינו בשיפוי על פי כתב זה.
- ב. כל מו"מ או הליך אחר, שינוהל ע"י הוועדה המקומית וכל הסכם פשרה שהוא, אליו תגיע הוועדה המקומית יערכו תוך שיתוף מלא של המשפה, בכל המו"מ או ההליך מתחילתו ותוך קבלת אישור המשפה לכל החלטה או הסכם פשרה שהוא, למעט החלטת הוועדה המקומית לפי סעיף 198(ב) לחוק.
- ג. הוועדה תאפשר למשפה לעיין בכל חומר המצוי בידה והדרוש למשפה לצורך בדיקת התביעה וניהול הליכים משפטיים לגביה.
- ד. הוגשה לוועדה תביעה לפי סעיף 197 תודיע הוועדה למשפה על התביעה ותצרף את המשפה לתביעה עפ"י סעיף 198(א) לחוק או בדרך של הודעה לצד ג', או בכל דרך אפשרית אחרת ותאפשר למשפה לטעון את טענותיו ולהגיש שומה מטעמו, בטרם תקבל החלטה בתביעה.
- ה. הוגש לוועדת הערר, ערר על החלטת הוועדה המקומית על ידי הנפגע או ערר על החלטת שמאי מכריע בין אם על ידי הוועדה המקומית ובין אם על ידי הנפגע תצרף הוועדה המקומית את המשפה כצד ג' בהליך שבפני ועדת הערר או שתאפשר למשפה לייצג על חשבונו של המשפה את הוועדה המקומית בפני ועדת הערר או שימונה על חשבונו בא כוח לוועדה המקומית בהסכמת המשפה והוא יפעל על פי הנחית המשפה והכול בהתאם לבחירת המשפה.
- ו. במקרה של מינוי שמאי מכריע לרבות על פי סעיף 198 (ה) לחוק, עמדת הוועדה המקומית לגבי זהותו של השמאי המכריע תהיה על דעת המשפה. חלק המשפה על החלטת השמאי המכריע ולא היה באפשרותו להגיש ערר בשמו לוועדת הערר, תגיש הוועדה על פי דרישת המשפה, ובשיתופו ערר על החלטת השמאי המכריע לוועדת הערר.
- ז. חלק המשפה על החלטת ועדת ערר הניתנת לערעור, ולא היה באפשרותו של המשפה להגיש ערעור בשמו, תגיש הוועדה המקומית לפי דרישת המשפה ועל חשבונו ערעור לבית המשפט המוסמך. בערעור כאמור יצורף המשפה או שהוועדה תאפשר למשפה לייצג על חשבונו של המשפה את הוועדה המקומית בפני בית המשפט או שהוועדה תמנה לעצמה בא-כוח בהסכמת המשפה ועל חשבונו של המשפה והוא יפעל על פי הנחית המשפה, הכול לפי בחירת המשפה.
- ח. הנחיות ודרישות המשפה בהתאם לסעיף זה, יועברו לוועדה המקומית בפרק זמן סביר שיאפשר לוועדה המקומית לפעול בהתאם.
- ט. לא פעלה הוועדה כאמור בסעיף קטנים (ה) עד (ח) לעיל, ישפה המשפה את הוועדה בסכום השומה שהוגשה על ידי המשפה כאמור בסעיף קטן (ד) לעיל.

מועד השיפוי

6. חויבה הוועדה בתשלום פיצויים על פי פסק דין, החלטה סופית של ועדת ערר או של שמאי מכריע שהמשפה לא ביקש לערער עליהם או שמוטלת חובה לשלם בטרם הפיכתם לסופיים על פי כל דין, או בהסכמת המשפה, וחלה חובת שיפוי על המשפה בהתאם לאמור לעיל, ישלם המשפה לתובע את סכום הפיצויים שנקבע. לא בוצע התשלום על ידי המשפה במועד וחויבה הוועדה המקומית בפיצוי בגין העיכוב, ישא המשפה בפיצוי זה.

החזר סכומים ששולמו

7. שילם המשפה לוועדה המקומית בהתאם לכתב שיפוי זה, ולאחר התשלום הופחת החיוב או בוטל, תשיב הוועדה המקומית למשפה את הסכום ששולם לה שהופחת או בוטל כאמור, בתוספת הצמדה וריבית כדין או כפי שנפסק בעניין.

הגבלת סכום השיפוי

8. בכל מקרה לא ישלם המשפה סכום גבוה יותר ממה שתחוייב הוועדה כפיצויים לפי סעיף פרק ט' לחוק.

תחילת תוקף

9. תחילת תוקף ההתחייבות לפי כתב השיפוי היא עם ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר מכוח תמ"א 38.

פטור משיפוי

10. כתב התחייבות זה לשיפוי לא יחייב את המשפה, אם הוועדה המקומית לא פעלה מצדה בהתאם לנדרש ממנה לפי התחייבות זו.

חתימת המשפה

תאריך:

עפר טויסטר
מיטל טויסטר רוזנטל
ניצן זימרן
עידן בן-עמי
יהונתן מונרוב
יוסי סילם



עפר טויסטר, עורכי דין
OferToister, Advocates

Ofer Toister
Meital Toister Rosenthal
Nitzan Zimran
Idan Ben-Ami
Yehonatan Monrov
Yossi Silam

11 באוגוסט 2020
G179293 2568/1

לכבוד

יועמ"ש הוועדה המקומית
עו"ד חנה כהן

מהנדסת העיר בת ים
הגב' מיכל מאיר

יו"ר הוועדה המקומית
מר אורי בוסקילה

בת - ים

-במסירה אישית-

מכובדיי,

הנדון: החלטת הוועדה המקומית מיום 2.7.2020, מד/תמא 1/38

בשם מרשתי, עמותת "ארגון היוזמים בעיר בת ים", ובהמשך למכתבי אליכם (שלא זכה למענה) בנושא שבנדון מיום 23.7.2020, אבקש לפנות אליכם כדלקמן:

1. במכתבי אליכם, אשר נכתב בטרם פורסמה החלטתכם בנושא מדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א 38, ציינתי כי על פי ההלכה הפסוקה, אין מחילים מדיניות באופן רטרואקטיבי. עוד ציינתי, שראוי היה לו גיבוש המדיניות היה מבוסס על הליך של שיתוף ציבור, שהיה מאפשר תוצר תכנוני ראוי, נכון וישים יותר.
2. מכתבי זה (כמו פניות נוספות של מרשתי) לא זכה לכל מענה. על כך יש להצר. מרשתי אוצרת ידע רב "מהשטח", בתחום ההתחדשות העירונית בעיר, וכפי שהובהר פעם אחר פעם, ביקשה לשתף פעולה עם מוסדות העירייה – אך לא זכתה לכל מענה.
3. למפרע התברר כי הוועדה המקומית דנה ואף אישרה את מסמך המדיניות שבנדון. עיון במסמך המדיניות מעלה כי נפלו בו פגמים מהותיים, היורדים לשורשו של ההליך המנהלי, עד כדי ביטול מהיסוד.
4. ראשית, החלטה של המדיניות באופן רטרואקטיבי. תמוה כיצד זה הוועדה המקומית דנה ביום 2.7.2020 בהוראות מעבר, וקובעת כי המועד הקובע לעניין החלטת המדיניות החדשה, הוא 1.1.2020 – למעלה מחצי שנה לפני מועד ישיבת הוועדה המקומית!?

.....

דרך בגין מנחם 150 תל אביב 6492105 | טל. 03-5228445 | פקס. 03-5228446

150 Begin Menahem Rd. Tel Aviv 6492105 Israel | tel.03-5228445 | fax. 03-5228446 | office@toister.co.il | www.toister.co.il

5. פגם זה הוא פגם מהותי, היורד לשורש המעשה המנהלי. במכתבי ציינתי בפניכם, כי לא די שעל פי הפסיקה אין להחיל מדיניות באופן רטרואקטיבי, אלא שהפסיקה העדכנית גורסת כי אף אין להחיל מדיניות באופן אקטיבי (קרי, מכאן ולהבא). זאת, מאחר שיש לאפשר לאזרחים להיערך להחלטה של מדיניות חדשה.
6. לכן, בעת קביעת מדיניות חדשה, ראוי לקבוע תקופת מעבר, בה ניתן עדיין יהיה לפעול בהתאם לדין הקיים (החלה פרוספקטיבית).
7. בהקשר הליכי רישוי ובפרט הליכי התחדשות עירונית, יום הגשת בקשה להיתר, אינו היום הראשון בו הצדדים השונים השותפים להליך (קרי: דיירי הבית, היזם, אנשי המקצוע השונים, ומחלקת ההנדסה), מתחילים לפעול. יום הגשת בקשה להיתר, מגלם חודשים ארוכים של עבודה מאומצת והשקעות כספיות משמעותיות, מול הדיירים, אנשי המקצוע, ומחלקת ההנדסה.
8. לא די שהוועדה המקומית לא נהגה כפי שראוי לנהוג במקרה זה וקבעה תחולה פרוספקטיבית, אלא שהיא נהגה בדיוק להיפך בקבעה "תאריך קובע" להחלת המדיניות, החל חצי שנה לפני אישורה.
9. זו כמובן החלה רטרואקטיבית, בלתי ראויה, הפוגעת באופן אנוש באינטרס ההסתמכות של מאות משקי בית בין תושבי העיר, אשר קידמו הליכי התחדשות עירונית לדירותיהם. למותר לציין כי היא גם עומדת בניגוד גמור לפסיקת בתי המשפט המנהליים בנושא.
10. שנית, גם במדיניות גופה נפלו פגמים חמורים, אשר להלן נמנה בקצרה את עיקריהם:
- 8.1 "לא יתאפשרו הקלות כמותיות" – הסעיף אוסר מתן הקלות באופן קטגוריאלי וללא הותרת שיקול דעת, ומכאן שהוא בלתי סביר (ראו בעניין זה את **הלכת בן יקר גת**¹).
- 8.2 "לא יתאפשרו זכויות מכוח 538 או 580" – במחי החלטה הנוגעת למסמך מדיניות שאינו סטטוטורי, מבטלת הוועדה המקומית תכנית סטטוטורית אשר עברה כל הליכי התכנון, ואושרה על ידי הוועדה המחוזית – מוסד המצוי בהיררכיה גבוהה מהוועדה המקומית. גם פעולה זו עולה כדי חוסר סבירות קיצוני.
- 8.3 דרישה להחזקת מתקני חניה לחמש שנים לאחר אכלוס המבנה – אין המדובר בתנאי המצוי בסמכות הוועדה המקומית לקבוע אותו, ודאי לא במסגרת מסמך מדיניות (אף לא במסגרת תכנית).
- 8.4 "זכויות חדשות מכוח התמ"א יתאפשרו רק לאחר אישור חיזוק המבנה הקיים" – ככל שכוונת הסעיף כי יש קודם לחזק את המבנה, ורק אז לקבל את זכויות התמ"א, הרי שהסעיף מנוגד לחוק ולפסיקה. על פי דין, התנאי הבסיסי בבקשה לקבלת היתר לזכויות מכוח תמ"א 38 הוא שהמבנה דרוש חיזוק לפי תקן 413. מצב הדברים כפי המופיע במסמך המדיניות סותר תנאי זה, ולכן אינו חוקי.

¹ ע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין

8.5. דרישת נספח חברתי בכל פרויקט - דרישה היוצרת מכשול בלתי סביר לפרויקט תמ"א, ודאי כאשר מדובר במבנה בודד. גם מידת היעילות של נספח סביבתי בפרויקט בודד – מוטלת בספק, והדרישה לעריכתו בכל פרויקט בלתי סבירה.

11. חשוב לנו לציין, כפי שציינו גם במכתבים קודמים: מדיניות היא אך דבר ראוי, היוצר וודאות ומונע שרירות. עם זאת, המדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית, בלתי סבירה בעליל בכמה נושאים, ואף עולה כדי אי חוקיות.

12. לפיכך, בנסיבות בהן לא קוים כל הליך שיתוף ציבור (על אף שפנינו, ביקשנו ואף הפצרנו לראות בעמותה כשותפה לדרך), ובהינתן הפגמים אשר חלקם פורטו במכתבי זה, אנו סבורים כי דינה של המדיניות - בטלות.

13. אבקש כי תודיעוני על כוונת הוועדה המקומית לעיין מחדש בהחלטתה, זאת בתוך 14 יום, ועל מנת לאפשר למרשתי לבחון פניה לערכאות.

בכבוד רב,
ניצן זימרון, עו"ד

העתק:

ועד עמותת ארגון היזמים בעיר בת ים

(3). עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים**נוספים**

מטרת תמ"א/38 היא עידוד חיזוקם של מבנים - שהיתר בנייה להקמתם הוצא לפני שנת 1980 - מפני רעידות אדמה, בין היתר באמצעות הענקת זכויות בנייה למבנים שבהם יתבצע החיזוק בהליך מהיר ופשוט של היתר ישיר מכוח התמ"א, ללא צורך בהכנת תוכנית מפורטת¹.

לאחרונה אושרה החקיקה המשלימה לתמ"א 38 - חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008², חוק התכנון והבנייה (עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ח - 2007³ וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 - הוראת שעה), התשס"ח-2008⁴.

מטרת נוהל זה היא להדגיש פעם נוספת את החשיבות הרבה שיש לעידוד חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, בין השאר במסגרת תמ"א 38⁵.

על הרשויות המקומיות והוועדות המקומיות לעשות כל שביכולתן כדי להפיק מהתמ"א את התועלת הראויה ולהשתמש בה כמנוף להגברת עמידות מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.

1. מומלץ כי כל רשות מקומית תגבש **תוכנית פעולה לשם הגברת יישומה של תמ"א 38**. בתוכנית הפעולה, רצוי לכלול, בין היתר, את הפירוט הבא:

א. אמצעים להגברת מודעות הציבור למנגנון הסטטוטורי הקיים לחיזוק המבנים (תמ"א 38):

ניתן לעשות זאת בין השאר באמצעות פעילות במינהלים הקהילתיים או במתנ"סים, באמצעות דיוור ישיר, דרך אתרי האינטרנט של הרשויות המקומיות וכו'.

רצוי להבהיר לציבור כי תמ"א 38 חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בנייה לבנייתם קודם ל-1.1.1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 (תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה) פטר אותם מתחולתו.

מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על-ידי מהנדס כי לא נבנו על-פי ת"י 413 - כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם - חלות עליהם הוראות התמ"א למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 11-14.

תמ"א 38 לא חלה על מבנים המיועדים להריסה על-פי תוכנית או על-פי צו של בית משפט.

¹ מסמכי תמ"א 38 ומידע נוסף בנושא נמצאים באתר האינטרנט של משרד הפנים:

<http://www.moin.gov.il/tama38>

² ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

³ ס"ח התשס"ח, עמ' 62.

⁴ ס"ח התשס"ח, עמ' 221.

⁵ זאת בנוסף לחוזר המנכ"ל מיום 29.06.2005 אשר מסביר את המנגנון המוצע בתמ"א 38 לשם חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה.

ב. **אמצעים לעידוד התושבים המעוניינים לקבל היתר לבנייה וחיזוק ביתם:**
יש לתת קדימות בטיפול בבקשות למתן היתר אשר מוגשות לוועדות התכנון מכוח תמ"א 38. במידת הצורך, יש להרחיב את שעות קבלת הקהל לצורך מתן מידע והסבר על אופן קבלת היתר מכוח תמ"א 38, ולצורך טיפול בהיתרים לחיזוק המבנים.

ג. **ייזום תוכניות מפורטות המעודדות ביצוע חיזוק המבנים אף מעבר לעידוד שנותנת תמ"א 38:**

תמ"א 38 מציעה מנגנון לעידוד חיזוק המבנים בקנה מידה ארצי. לא בכל מקום מהווה תוספת הזכויות תמריץ מספיק לכיסוי ההשקעות בחיזוק המבנים. על כן, יש חשיבות רבה לאיתור האזורים שבהם תמ"א 38 אינה אפקטיבית. באזורים אלה ניתן ליזום תוכניות כפי שמפורט בסעיף 23 בתמ"א 38. תוכניות אלה יאפשרו תוספת זכויות בנייה כתנאי לחיזוק המבנים, בהתאם לתנאים המקומיים.

מודגש כי יש לבחון היטב את הצורך בהכנת תוכנית כאמור בסעיף 23 לתמ"א, גם באזורים שבהם קיימות תוכניות להרחבה ותוספות בנייה אחרות אשר טרם מומשו, במידה ותוכניות אלה מעניקות פחות זכויות מאלה המוענקות בתמ"א 38 (במקומות שבהם קיימות תוכניות מקומיות שטרם מומשו, תמ"א 38 ושינוי מסי 1 לתמ"א 38 מנחות לפעול לפי התוכניות המקומיות. ההנחה בבסיס דרישה זו היא כי התוכניות המקומיות רגישות יותר לתנאים המקומיים הספציפיים הקיימים במקום מסוים, מאשר תמ"א 38. יחד עם זאת, במידה ונמצא כי יש צורך בכך, יש מקום לתוכניות המעניקות זכויות נוספות לצורך ביצוע חיזוק של מבנים אלה).

2. רצוי כי בקשות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 יכללו, ככל האפשר, **תוספת מרחבים מוגנים**, במקומות שבהם נדרשת ממילא הוספתם. זאת, בתנאי שאין בכך כדי לפגוע בחיזוק המבנה או ביציבותו.

3. מומלץ לגבש **סדר עדיפויות לחיזוק מבנים ציבוריים קיימים שמצויים בשטח השיפוט של הרשות המקומית, ומבנים שבבעלות הרשות המקומית**. כל זאת בתיאום עם ועדת ההיגוי להיערכות לרעידות אדמה⁶ ומשרד הבינוי והשיכון.

בהתאם להחלטת הממשלה מסי 3021 מיום 27.01.2008, פנה יו"ר ועדת ההיגוי להיערכות לרעידות אדמה ביום 3.03.08 לרשויות המקומיות בבקשה לקבלת פירוט של מבני הציבור שהוקמו לפני שנת 1980, ועל כן יש להעביר את מלוא המידע לוועדה.

לצורך גיבוש סדר העדיפויות לחיזוק מבנים ציבוריים קיימים המצויים בשטח השיפוט של הרשות המקומית, ניתן להשתמש בנתונים כאמור.

4. רשות מקומית המתכוונת לשכור/לרכוש מבנים, **תעדיף מבנים העומדים בתקני רעידות אדמה**.

5. **ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר מכוח תמ"א 38:**
לפי הוראות תמ"א 38 על המבנה המחוזק לעמוד בדרישות התקנים הישראליים העוסקים בעמידות מבנים מפני רעידות אדמה. בהתאם לכך, נדרשת בהוראות

⁶ מידע לגבי הרכב ופעילות ועדת ההיגוי להיערכות לרעידות אדמה נמצא באתר האינטרנט של הוועדה:
<http://www.eured.gov.il/eured/info/info.htm>

התוכנית הגשת דו"ח ובו פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה והתוכניות לחיזוק המבנה.

יש לוודא שכל בקשה להיתר המוגשת לוועדה המקומית, תכלול את תוכנית החיזוק שתבטיח את עמידות המבנה, לאחר הביצוע, בדרישות התקן ובהוראות סעיף 13 לתמ"א.

על-מנת לוודא כי תוכנית החיזוק אכן מבטיחה את עמידות המבנה, יש לפעול על-פי האמור ב**נספח א'**, המפרט את המסמכים ההנדסיים הנדרשים ממבקשי ההיתרים להוכחת אופן החיזוק והתאמת הבניין המחוזק לתקני רעידות אדמה וקובע את אופן בדיקתם.

508642

תכנית מס' במ/538

508642

יונתן שקד - אדריכלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' במ/538

שם תוכנית: חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, בת-ים

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: בת-ים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: ג' 538/מ' - חיזוק מבנים קיימים בגני נציגות אזורי וצו' לוו' ג' י"א</p> <p>הומלצה במשיבה מס' 20101716</p> <p>ביום 6.9.10</p> <p>לדיון בוועדה המחוזית</p> <p>טכניקאי</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 538/מ'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 02.09.2013 ללאשר את התכנית</p> <p>גילה ארון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

25/08/2013

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר-2009

עמוד 1 מתוך 16

דברי הסבר לתוכנית

אגף הנדסה בעיריית בת-ים יוזם תכנית זו במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 על תיקוניה בתחומי העיר, וזאת לטובת חיזוק מבני המגורים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית תחול רק על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה והיא כוללת מתן הקלות נוספות על ההקלות אשר ניתנו במסגרת תמ"א 38 ותיקוניה כשעיקרן תוספת זכויות בניה לקומות נוספות מעבר לתמ"א 38 ותיקוניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאושרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ימורסם
ברשומות

חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי
בינוי, בת-ים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

בי-538

מספר התוכנית

כל תחום העיר למעט השטח הכלול בתחום תכנית
בי.400, ולמעט מבנים דו קומתיים ובני קומה אחת
בשכונות עמידר ושיכון ותיקים, ולמעט שטח בית
הקברות.

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

12

מספר מהדורה בשלב

25/08/13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ד

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

מאושרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 176625
קואורדינטה Y 658000

בת-ים הנה עיר במחוז תל-אביב הבנויה על שפת הים, גובלת במזרח באיילון במערב בים מצפון בתל-אביב ומדרום בראשון-לציון.

1.5.2 תיאור מקום התוכנית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בת-ים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בת-ים

שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים מספר גוש מספר גוש ישן

לי"ר	
------	--

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר מגרש/תא שטח מספר תוכנית

לי"ר	
------	--

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית תל-אביב, חולון, ראשון-לציון

תל-אביב, חולון, ראשון-לציון

מאושרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה, תכנית ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. על תיקוניה	כפיפות	תמ"א 38 על תיקוניה
25.05.1997	4525	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/2/4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/2/4	כפיפות	תמ"א/2/4
18.12.2006	5606	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/3/34, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/3/34	כפיפות	תמ"א/3/34
16.08.2007	5704	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/4/34, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/4/34	כפיפות	תמ"א/4/34
31/07/86	3366	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 3, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א 3	כפיפות	תמ"א 3
11.09.2008	5848	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/13/4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/13/4	כפיפות	תמ"א/4/13
12.08.2010	4338	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/23/4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/23/4	כפיפות	תמ"א/4/23
15.07.1971	1738	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית כמ/2/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	כמ/2/א
05.02.2006	5490	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית כמ/430/א בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית כמ/430/א	כפיפות	כמ/430/א
16.11.2003	5237	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית כמ/1/403, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית כמ/1/403	כפיפות	כמ/1/403
05.09.1985	3248	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית כמ/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	כמ/328
01.03.1988	3530	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית כמ/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	כמ/340
25.10.1990	3807	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית כמ/328/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	כמ/328/א
03.03.1994	4797	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית כמ/328/ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	כמ/328/ב

25/08/2013

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2009

עמוד 5 מתוך 16

מאושרת

02.01.1996	4368	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328 ג' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/328 ג'
31.07.1997	4540	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/377 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/377
31.12.2010	6187	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/497 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/497	כפיפות	בי/497
31.12.2000	4947	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/430

מאושרת

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי יונתן שקד	25/08/12	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יונתן שקד	25/08/12	1	ל"ר	1: 5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יונתן שקד	25/08/12	1	ל"ר	1: 5000	מחייב	נספח תמ"אות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ויגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							עיריית בת-ים				
							אגף הנדסה				

יוזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						עיריית בת-ים				
						אגף-הנדסה				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						עיריית בת-ים				
						שונים				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yonii@shaked-arch.com	072-2529212	0544416008	072-2529212	מדרגות הבנין 1, ים	לי"ר	לי"ר	119631	038269304	יונתן שקד	אדריכל
Barak-valuer@bezeq-int.net	03-5701995	0522-447870	03 - 5701990	בית אורנים רחי לחיי 31, בני ברק	לי"ר	לי"ר	294	057891426	יורם ברק	שמאי

מאושרת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד שיוותרו בגין חיזוק ראו עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38. תכנית זו תחול רק על המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם. לא יתווספו לתכנית שימושים נוספים לאלה המאושרים מכוח תכניות תקפות, טרם אישורה של תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 6,642 דונם
 כל תחום העיר למעט השטח הכלול בתחום תכנית בני 400, ולמעט מבנים דו קומתיים ובני קומה אחת בשכונות עמידר ושיכון ותיקים.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
הערכה של מס' יחידות קיימות בניינים שחתכנית חלה עליהם. הערכה לתוספת יחידות על בניינים קיימים בלבד (ללא הריסה ובניה מחדש)	33,100		3,600	29,500	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		ריוס מגן	תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר			
		2-5	02,03,04,05	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
			01-06-07-08-	שטח שאינו נכלל בתכנית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		דונם	יעוד
100%	6642	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ל"ר	ל"ר
			ל"ר	

מאושרת

25/08/2013

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2009

עמוד 10 מתוך 16

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	
4.1.1	שימושים
א.	שימושים עיקריים לפי תכניות בתוקף.
ב.	שימושים נילווים במגרש ע"פ תכניות בתוקף
ג.	לא יתווספו לתכנית שימושים נוספים לאלה המאושרים מכוח תכניות תקפות, טרם אישורה של תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א.	תחולת התכנית
ב.	תכנית זו תחול רק על המכנים שתמ"א 38, על תיקוניה, חלה עליהם.
ב.	תוספת זכויות
1.	במבנים שהתוכנית חלה עליהם תותר תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם על פי תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התכניות הקיימות שבתוקף, לעת אישור תכנית זו. כמפורט בטבלה מס' 5 והערותיה.
2.	הזכויות המפורטות בטבלה 5 כוללות את הזכויות המוקנות מתוקף תכנית בי 430 (תכנית בנייה על גגות).
3.	בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף 1 לעיל תותר תוספת זכויות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. הרחבת הדירות תהיה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.
4.	על אף האמור בסעיף 1, במקרה של הריסה ובנייה מחדש, זכויות הבניה יקבעו על פי סך כל הזכויות הקיימות על פי תוכניות שבתוקף בתוספת הזכויות כמפורט בסעיף 1 ובתוספת זכויות בנייה לשם הוספת יחידות דיור במבנה בהיקף של עד שטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין, עפ"י התכניות הקיימות בתוקף. על כל תוספת שטחים/קומות שתבצע תחולנה הוראות תכנית זו.
5.	שיפור מיגון יתאפשר בהתאם להוראות ולהתניות שנקבעו בתמ"א.
ג.	תוספת קומות מעל בניין קיים
1.	במבנים שהתכנית חלה עליהם, תותר תוספת של עד שתי קומות (בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב1).
2.	תוספת הקומות תתאפשר במקומות המיועדים לכך בהתאם למפורט בתכנית זו.
3.	תוספת קומה שלישית תתאפשר באזורים המפורטים בטבלה 5 ובכפוף לתנאים וחוו"ד הנדרשות בנספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3.
4.	בניה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג, באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.
5.	בנוסף תותר תוספת של קומות מרתף בכפוף להוראות תכנית ב/403 על תיקוניה.
ד.	תוספת יח"ד בקומות עליונות חדשות
1.	מספר יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה עליונה קיימת.
2.	תותר חריגה מהאמור בס"ק 1 לעיל בהיקף של יח"ד אחת לקומה.
ה.	סגירת קומה מפולשת
1.	תותר סגירת קומה מפולשת בהתאם לשימושים המאושרים, ובתנאי שגובה הקומה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
2.	סגירת הקומה המפולשת אינה מעניקה תוספת זכויות מעבר למפורט בסעיף 4.1.2 (ב) למעט כאשר הקומה המפולשת אינה בקומת הקרקע, אז יתווספו זכויות בהתאם לס"ק 7 דלהלן.
3.	תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאת שטח מינימאלי של 50 מ"ר למבואה לכל חדר מדרגות.
4.	מספר יח"ד לתוספת בקומה המפולשת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
5.	תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ 2.2 מ' לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות ו/או חדשות בבניין. בכפוף לסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 3 לעיל.
6.	סגירת קומה מפולשת תותנה בהעתקת כל התשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין, וזאת בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות ע"י מהנדס העיר.
7.	במבנים בהם קיימת קומה מפולשת שאינה בקומת הקרקע, תותר סגירה של הקומה המפולשת למגורים. זכויות הבנייה יתווספו לזכויות המוקנות מתוקף תכנית זו (כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל) לשימוש

25/08/2013

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2009

עמוד 11 מתוך 16

מאושרת

		בקומה ובתנאי שגובה הקומה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לקומות אחרות.
ו.	זכויות בניה לחיזוק בלבד	תנאי להיתר בנייה לפי תכנית זו יהיה, חיזוק ומיגון המבנה בהתאם לתקן 413 ובהתאם להגדרות והנחיות תמ"א 38 על תיקוניה (לרבות נספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3). זכויות הבנייה, עפ"י תכנית זו, מותנות בחיזוק המבנים, אליהם הן מתווספות, כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.
ז.	קווי בנין	הקלות בקווי הבניין יעשו בהתאם לחוק ועל פי תמ"א 38 על תיקוניה.
ח.	חיזוק המבנה	תנאי להיתר בנייה לפי תכנית זו יהיה, חיזוק ומיגון המבנה בהתאם לתקן 413 ובהתאם להגדרות והנחיות תמ"א 38 על תיקוניה (לרבות נספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3).
ט.	עיצוב ושיפוץ מבנים	1. במבנה המיועד לחיזוק בלבד תחול חובת שיפוץ חזיתות, תוך הקפדה על שילוב רכיבי החיזוק בעיצוב החזיתות החדשות ובכפוף לאישור הוועדה המקומית. 2. בעיצוב התוספת במבנה המיועד להרחבה יש להתייחס למבנה הקיים באחידות בפרטי חלונות, במרפסות וכיו"ב, או בהתאם להנחיות ממהנדס העיר. כמוכן תחול חובת חידוש/הקמת מבואה לבניין וחידוש/שיפוץ הגינה והכל בכפוף לאישור הוועדה המקומית. 3. במבנה עליו חלה תכנית מאושרת הכוללת הוראות מפורשות לעיצוב מבנה או חלק ממנו, יחולו הוראותיה על המבנה הקיים כמו גם על תוספת הבניה הן המאושרת מתוקף תכנית קודמת שזכויותיהם טרם מומשו והן על תוספת הבנייה המאושר מתוקף תכנית זו. כל שינוי ו/או חריגה מהוראות אלה יהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית. 4. חובת גימור החזיתות חלה על שטח כל חזיתות המבנה ולא רק על חזיתות התוספת. 5. רוב חזיתות המבנה תחופנה בחיפוי קשיח, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
י.	הריסת מבנה	1. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש, ישמרו הזכויות הקיימות בתוספת הזכויות הניתנות מתוקף תכנית זו. 2. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש תותר ניוד זכויות הבנייה מן הקומה המפולשת (בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.1 הי לעיל) אל קומת הגג (זאת בנוסף לזכויות המפורטות בסעיפים 4.1.2.1 ב', ג', ו-ד' לעיל).
יא.	חוו"ד נילוות	במידה ויזכר כי עקב תוספת זכויות הבנייה ויחיד, קיימות השלכות החורגות מתחום המגרש, רשאית הוועדה המקומית לדרוש חוו"ד שימשו כבסיס להחלטת הוועדה המקומית, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבנייה עם הרחוב והסביבה, לשרותים השכנותיים, לתשתיות המבנה והשכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, לשמירה על שטחים פתוחים ושמירה על עצים.
יב.	פסולת בניין	פסולת בניין תפונה לאתר, המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
יג.	יידוע הציבור/פרסום	לא יותרו תוספות בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
יד.	שיקול דעת הוועדה המקומית	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/נופיים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בנייה ינומק כחוק.
טו.	רדיוסי מגן	בתחום המוגדר כרדיוסי מגן, כמסומן בתשריט, תוגבל הבנייה כמתחייב מתקנות פקודת בריאות העם - התשנ"ה, 1995. כל בקשה להקלה מהוראה זו תוגש לאישור משרד הבריאות.

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר תוספת	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סוג התוספת	גודל מגרש/ מוצרי/ מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	מספר יח"ד	מספר יח"ד				מתחת לבנייה הקובעת	מעל מפלס לבנייה הקובעת				
0	לפי קומה	0	0	לי"ר	לי"ר	100%	תוספת קומות	לי"ר	2		
1	לפי קומה	1	1	לי"ר	100%	תכניות מאושרות.	הריסה ובנייה מחדש				
1	לפי קומה	1	1	לי"ר	50%	תכניות מאושרות.	תוספת קומות				
2	לפי קומה	2	2	לי"ר	150%	תכניות מאושרות.	הריסה ובנייה מחדש			3	
0	לפי קומה	0	0	לי"ר	0%		תוספת קומות				
1	לפי קומה	1	1	לי"ר	100%	תכניות מאושרות.	הריסה ובנייה מחדש			4	
2	לפי קומה	2	2	לי"ר	150%	תכניות מאושרות.	תוספת קומות				
3	לפי קומה	3	3	לי"ר	250%	תכניות מאושרות.	הריסה ובנייה מחדש			5	

* המפורט בטבלה הינו תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות על פי תמ"א 38 תיקון 3 ובנוסף לזכויות שמומשו בפועל ע"פ החיזור לבניין.
 ** תוספת הזכויות מותנת בעמידה בדרישות ובהתחייבות המפורטות בתמ"א 38 על תיקוניה.

מאושרת

1. בתא שטח מס' 2: לא תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דירור במבנה.
2. בתא שטח מס' 3: תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דירור במבנה בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין.
3. בתא שטח מס' 4: לא תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דירור במבנה.
4. בתא שטח מס' 5: תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דירור במבנה בהיקף של עד פעם וחצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר עבור תוספת בנייה עפ"י תכנית זו יהיה:

1. טרם קבלת היתר בניה יאושר בוועדה המקומית מסמך עיצוב אדריכלי למגרש המבוקש, לכל הבניין בשלמותו וזאת על סמך מסמך עיצוב אדריכלי לקטע רחוב/מתחם בינוי בו נמצא המגרש, אשר יוגש יחד לוועדה.
2. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח עבור המגרש הכוללת: שטחי חנייה במגרש, פריסת גדרות, שטחי גינון, שבילים, מפלסי קרקע וניקוז לרבות פתרון להחדרת מי נגר עיליים. כמו גם מתן מענה עבור תשתיות המבנה לרבות אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.
3. מתן כתב שיפוי לוועדה.
4. פתרון לנגישות המבנה ואישור ע"י מורשה נגישות.
5. עמידה בתנאים הכלולים בסעיף א' בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2009 בכל הנוגע לתוספת זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38 ומתכנית זו.
6. תנאי להיתר בנייה הינו עמידה בדרישות ההנדסיות כפי שנקבעו בנספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3 ו/או הנחיות נוספות ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
7. אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת המים שתכלול: מתקני מים עירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול, התקנות מז"ח בנקודות הנדרשות וחלוקה למתחמים לביצוע בתחום הבקשה.
8. חו"ד משרד הבריאות לתכנית של מערכת הביוב והתיעול של הפרוייקט לרבות: צינורות וקוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל שאי, דרגות למילוי הקווים בתחום הבקשה.
9. חו"ד תאגיד המים, בתיאום עם משרד הבריאות, על כך שלבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תכנית האב למים ולביוב בעיר.
10. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע במלואה של שידרוג מערכת הולכה לביוב והרחבת תחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת במידת הצורך.
11. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור תאגיד המים, בתיאום עם משרד הבריאות, על ביצוע של תשתיות המים והביוב המתאימות לאזור כמפורט לעיל.

6.2. תנועה וחניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
2. פתרון החניה ינתן במסגרת תחומי המגרש.
3. תותר חפירת חניון תת קרקעי בתכנית של עד 80% משטח המגרש, וזאת בתנאי הבטחת פתרונות לחילחול מי נגר עילי, לניקוז ולתשתיות תת קרקעיות אחרות, ובאישור הגופים המוסמכים לכך.
4. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית להיתר 100% תכנית עבור חניון, ובתנאי שיוכח כי התנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת, וכי ניתן פתרון לחילחול מי נגר עילי.
5. תותר התקנת מעליות חניה/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי וזאת כאשר החניה התחתונה במתקן ממוקמת מתחת לקרקע וזו שמעליה תהיה במפלס הקרקע.
6. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות וזאת לאחר היועצות עם אגף הנדסה ומחלקת התנועה של העירייה.
7. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
8. במקרים בהם מוגשת בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ועיגון זכויות המעבר על ידי רישום הערות אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

6.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. בניה ירוקה

1. זכויות הבנייה המוקנות מתוקף תכנית זו מחוייבות בעמידה בתקן בניה ירוקה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

א. תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה. בתום 5 שנים מיום אישור התכנית תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו, אלא אם החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה לתקופה נוספת.

ב. מהנדס העיר ידווח כל שנה למתכנן/ת המחוז על מספר ההיתרים שניתנו, מספר המבנים שחוזקו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון. הדיווח הנ"ל יועבר להתייחסות משרד הבריאות בצירוף חוות דעת תאגיד המים העירוני בנוגע להתאמה לתכניות האב למים ולביוב בעיר.

מאושרת

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עיריית בת-ים	חתימה:	תאריך: 25/08/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת-ים	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: יונתן שקד	חתימה:	תאריך: 25/08/13
	יונתן שקד אדריכלים	מ.ר. 119631	מספר רשיון: 119631
יזם בפועל	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת-ים	חתימה:	תאריך: 25/08/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת-ים	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית בת-ים	חתימה:	תאריך: 25/08/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת-ים	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: בעלים שונים	חתימה:	תאריך: 25/08/13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

מאושרת

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה: יונתן שקד, מספר זהות: 038269304.
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בי/538 ששמה: תיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי בת-ים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 119631.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. יורם ברק – שמאי מקרקעין – חות דעת שמאית בנוגע לתחומים השונים שבתכנית.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~יונתן שקד אדריכל
מ.ר. 119631
חתימת המצהיר~~

7.9.17

תאריך

מאושרת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה; יורם ברק, מספר זהות 057891426, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 538/ב ששמה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, בת-ים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 294.
3. אני ערכתי את הדוח השמאי שמלווה את התכנית ולפיו הוגדרו תחומי התכנית השונים.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר
יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ
 ח.פ. 514316983
 רח' לח"י 31 בני ברק 51200

15.9.2013
 תאריך

מאושרת

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ב/538

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

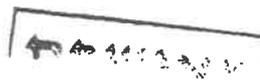
שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

מאושרת



רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

~~יונתן שקד אדריכל~~

~~110~~

עורך התוכנית: יונתן שקד תאריך: 25/08/2013 חתימה:

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "חנחיית לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

מאושרת

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
	✓	אם כן, פרט: <u>תל אביב-יפו מצפון, חולון ממזרח וראשון לציון מדרום.</u>		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

מאושרת

√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים (7) בוגרים
---	--	--	-----------------------------

מאושרת

⁽⁷⁾ עמ"י תיקון 89 לחוק התז"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: יונתן שקד תאריך: 25/08/2013 חתימה:  מ.ר. 116

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

מאושרת

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 782
שהתקיימה ביום 23.01.2012 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2012-461

<u>בהשתתפות:</u>		
גב' גילה אורון	- הממונה על המחוז	- יו"ר
אדרי' נעמי אנגיל	- מתכנתת המחוז	- חבר
גב' הילה לבנה סירוטה	- נציגת משרד המשפטים	- חבר
מר עמי אמזלג	- מינהל מקרקעי ישראל	- חבר
גב' טל בן דב	- נציגת המשרד לאיכות הסביבה	- חבר
גב' ולארי פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
מר אסף גולדפרב	- נציג משרד הביטחון	- חבר
מר יעקב פרלשטיין	- נציג משרד התחבורה	- חבר
מר טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון	- חבר
מר יעקב אשר	- ראש עיריית בני ברק	- חבר
גב' אילנה אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר
מר גיא נרדי	- נציג הגופים הירוקים שעניינם הגנה על איכ"ס	- חבר

<u>בנוכחות:</u>		
עו"ד חגית גרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
גב' רחל דוד	- ממנונה ועדה מחוזית	
גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית	

<u>נעדרו:</u>		
גב' רותי פרום- אריכא	- נציגת משרד החקלאות	
מר משה צימרמן	- נציג משרד התיירות	
מר רון חולדאי	- ראש עיריית תל אביב	
מר יוסי נשרי	- ראש עיריית קרית אונו	
מר מוטי ששון	- ראש עיריית חולון	
גב' יעל גרמן	- ראש עיריית הרצליה	

תקציר הסעיפים:

1. אישור פרוטוקולים – פרוטוקול מספר 781 מיום 26.12.2011
2. תוכנית - הר/ 2208 : בית כנסת מקדש המלך
3. תוכנית - רג/ 1231/ 3 : מגדל ספיר תוספת זכויות
4. תוכנית - תא/ 3976 : הסדרת טעות גרפית בין חלקות מגורים לשב"צ
5. תוכנית - גב/ 538 : בנין תעסוקה - מתחם כורזים
6. תוכנית - בי/ 538 : חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי – תמ"א 38
7. נושא - 28/ 34/ 55 : בקשה לאישור הסכם בין עיריית בת ים לבין עמותת ויצ"ו
8. נושא - 26/ 34/ 55 : אישור הסכם בין עיריית בת ים לבין אמונה
9. נושא - 145/ 26/ 51 : הסכם שכירות בין עיריית רמת גן לבין קקאו סנטר
10. נושא - 169/ 34/ 50 : אישור 2 חוזים בין עיריית תל-אביב לבין הסוכנות היהודית לא"י
11. תוכנית - תמא/ 37/ א/ 2/ 6 : תוכנית מתאר ארצית למצוף ימי לגז טבעי נוזלי

1. אישור פרוטוקולים – פרוטוקול מספר 781 מיום 26.12.2011

הוחלט: לאשר פרוטוקול משיבה מספר 781 מיום 26.12.2011

2. הר/ 2208 : בית כנסת מקדש המלך

מדובר בתכנית נקודתית, לבית כנסת הקיים על מגרש ציבורי הממוקם בין הרחובות מוהליבר / העצמאות. עפ"י תכנית הר/ 1139 (משנת 1975) ייעוד החלקה הינו שצ"פ בשילוב ייעוד שביל. בתוך השצ"פ ישנו סימבול למבנה ציבורי.

בית הכנסת נבנה לפני 40 שנה, ומשרת היום ציבור מתפללים גדול. בהחלטת הוועדה משיבתה ב- 31.10.2011 נדרשה הוועדה המקומית להמציא שטח חלופי לשצ"פ, בגין קיומו של בית הכנסת על שצ"פ. הוועדה המקומית בדקה מספר חלופות להסבת ייעודם של שטחי שב"צ לשטחים בייעוד שצ"פ ואיתרה מספר שטחים חלופיים. אולם משהתקבלה החלטת הממשלה לפיה יש צורך בהקמת גני ילדים נוספים ברחבי העיר מחד והצורך בבית הכנסת במיקומו הנוכחי המשרת כאמור אוכלוסייה גדולה, וכן לאור קיומו במקום שנים רבות, מחליטה הוועדה לאור הנסיבות האמורות, **להפקיד את התכנית** לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

- יש להתאים גבול מגרש השב"צ וכן קו בניין (צפון, מזרח ודרום מזרח) לפי המבנה הקיים ליצירת רציפות שביל ציבורי ושצ"פ ע"י שינוי יעוד של חלקו המזרחי של השב"צ (מחוץ לקווי הבניין) לשצ"פ.
- תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

3. רג/ 1231 / 3 : מגדל ספיר תוספת זכויות

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שימושים, זכויות בניה ובינוי

- השימושים: משרדים, מסחר ומלון.
- זכויות בניה:
 - סה"כ שטח עיקרי – 47,380 מ"ר (מתוכם 29,934 מ"ר שטחים מאושרים).
 - מתוך סך השטח העיקרי יוקצו:
 - עד 2,000 מ"ר למסחר
 - 2,500 מ"ר לצרכי ציבור שמתוכם לפחות 1,000 מ"ר למוזיאון.
- במידה ויהיה שימוש מלונאי סך השטח העיקרי לשימוש זה לא יפחת מ- 6,650 מ"ר, והמלון יעמוד בתקני משרד התיירות.
- מיקום המוזיאון המוצע בנספח הבינוי הינו מנחה. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להגשת היתר בניה.
- התכנית תכלול הוראות לבניה ירוקה עפ"י תקן הבניה הירוקה התקף.

2. גובה הבניין

- גובה הבנין יהיה ללא שינוי מהתכנית המאושרת רג/1231 / 2. יש לסמן על גבי התשריט ולציין בהוראות התכנית את גובהו המירבי של הבניין.

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 782
שהתקיימה ביום 23.01.2012 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ב. קבלת אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית לגובה הבניין.

3. חנייה

מספר מקומות החנייה ייקבעו עפ"י תקן החנייה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-590 מקומות חנייה. מקומות החנייה לא יוצמדו.

4. כללי

- א. טבלת הקצאות - תיאום עם שמאי הוועדה המחוזית לנושא עריכת טבלת ההקצאות.
- ב. תנאי לאכלוס - מסירת השטח המבונה לצרכי ציבור לטובת עיריית רמת גן והבטחת רישום השטח על שם העירייה.
- ג. התכלות - יקבע בהוראות התכנית כי במידה ולא יוצא היתר בנייה לכלל שטחי הבנייה תוך 18 חודשים מיום אישור התכנית, תוספת הזכויות עפ"י תכנית זו (17,448 מ"ר) תתכלה.

4. תא/ 3976 : הסדרת טעות גרפית בין חלקות מגורים לשב"צ

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר קבלת תשריט על רקע מפת מדידה מעודכנת. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

5. גב/ 538 : בנין תעסוקה - מתחם כורזים

הוחלט: להפקיד את התוכנית לאחר שתתוקן בתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה, בינוי ומס' קומות-

- א. היקף השטחים לתעסוקה ומסחר 44,780 מ"ר שטחים עיקריים ו-18,000 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים ל-2 בניינים.
- ב. (1) מספר קומות- 25 קומות טיפוסיות לתעסוקה מעל שתי קומות למסחר ובנוסף קומה טכנית.
- (2) גובה מקסימלי לקומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מ' ברוטו, גובה קומת כניסה (מסחר 1) עד 6.0 מ' ברוטו, מעליה קומת מסחר נוספת בגובה של עד 5.0 מ' ברוטו.
- ג. המרווח המינימלי בין המגדלים לא יפחת מ-15 מ'. ניתן יהיה לבצע חיבור בין המגדלים בקומה הראשונה שמעל המסחר.
- ד. המבנים ייבנו על פי התקן לבניה ירוקה.

2. שלביות -

- יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף "שלבי ביצוע" ובסעיף "תנאים למתן היתר בניה":
- א. יש לציין בסעיף שלבי ביצוע את היקף השטחים למגדל השני, דהיינו 23,000 מ"ר.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה למגדל השני שהיקף הזכויות בו הוא 23,000 מ"ר.

3. יוסף תנאי לאיכלוס המגדל השני, השלמת פיתוח מלא של השצ"פ.

4. תנועה ותחבורה –

- א. תחום התכנית יורחב מערבה כך שיוצג בתשריט התכנית ובנספח התנועה, שהפניה ימינה לדרך "אלוף שדה" תהיה עם הפרדה ללא אפשרות לפניה שמאלה.
(הוועדה מציינת כי לסעיף זה לא יידרש כתב שיפוי של היזם לוועדה המקומית).
- ב. ההסדר התחבורתי בצומת התת-קרקעית שבסמוך לגבול בין תאי שטח 610E ו- 610 B יוטמע בתוכנית העיצוב האדריכלי, המהווה תנאי להיתר בניה. הפתרון התנועתי / גאומטרי לצומת זה יאושר ע"י משרד התחבורה (כנדרש בתקנות התעבורה בשל קרבת הצומת לתוואי ציר אלוף שדה).
- ג. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הגשת היתר הבניה ולא יותר מ- 1:80. תקן זה הינו תקן מקסימום.
- ד. התוכנית תתוקן בהתאם להערות משרד התחבורה מיום 12.1.12 והערות יועץ התנועה של הוועדה המחוזית מיום 22.12.11. התיקונים ייעשו בהתאמה לתוכנית הכוללת למתחם כורזין גב/ 418.
- ה. יקבע בתוכנית כי לא תתאפשרנה חניות בתחום הדרך לאורך רח' תפוצות ישראל.

5. סביבה –

- עריכת סקר היסטורי, מסקנותיו יוטמעו בהוראות התוכנית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית, להנחת דעת היועמ"ש לוועדה המקומית. (למעט האמור בסעיף 4 לעייל)
7. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

הערה: הוועדה מנחה את הוועדה המקומית להשלים סקר היסטורי לקרקע לכל תחום התכנית גב/ 418 (מתחם כורזין).

6. בי/ 538: חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי – תמ"א 38

- הוחלט:** הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:
1. התכנית תחול רק על מבנים שתמ"א/ 38 חלה עליהם.
 2. יש לסמן ע"ג התשריט את חלוקת העיר ל- 6 אזורים בהתאמה לחו"ד הכלכלית וכן האזורים בהם לא תחול התכנית שכונת עמידר ואזור התעסוקה.
תוספת הזכויות בתכנית תהיה בנוסף לזכויות הקבועות בתמ"א/ 38 / 2 בבניינים קיימים ובהתאמה לחלוקה לאזורים עפ"י חו"ד השמאית מיום 3.1.2012:
א. תוספת קומות וזכויות כלהלן:
(1) באזור מערב העיר בסמוך לים: ללא תוספת זכויות וגובה.
(2) באזור מרכז העיר: תוספת זכויות וגובה של קומה אחת. (1 קומה)

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 782
שהתקיימה ביום 23.01.2012 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- 3) באזור הסמוך לנתיבי איילון : תוספת זכויות וגובה של 2 קומות.
 - 4) באזור צפון מערב העיר, בין רחוב בלפור לרצועת החוף : תוספת זכויות וגובה של קומה אחת (1 קומה)
 - 5) באזור מזרח העיר : תוספת זכויות וגובה של קומה אחת (1 קומה)
 - ב. תוספת זכויות הבנייה והגובה בבניינים להריסה ובניה מחדש, תיהיה, תוספת קומה אחת לגובה ולזכויות כפי שנקבעו בסעיף 2/א(5-1) ובהתאמה לחלוקה לאזורים המפורטים לעיל.
3. על תכנית זו תחול תכנית הגגות של בת ים ב/ 497.
 4. תותר סגירה של קומה מפולשת לשימוש מגורים, ובלבד שתהא מתוך סך הזכויות והקומות שנקבעו בסעיף 2.א. לעיל, ובתנאי שגובהה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה. בנוסף תישמר מבואת כניסה לבנין, שתכלול את כל הנדרש לתפקודו, שטחה לא יפחת מ- 50 מ"ר.
 5. לא יתווספו לתכנית שימושים נוספים לאלה המאושרים מכח תכניות תקפות.
 6. הרחבת דירות תהיה בהתאם לתמא/38 על תיקוניה ובכפוף לתנאיה.
 7. יש להשלים ההתאמות הנדרשות בהתאם לתמא/3, תמא/4, 13/4, תמא/4, 23/4, תמא/34 ב/4, תמא/34 ב/3, תמא/4, 2 וכן יוטמע תקן 5282 בדרגה 1.
 8. התכנית תתואם עם משרד הבריאות לנושא רדיוסי מגן, חו"ד תועבר תוך שבועיים.
 9. נושא החניה יטופל במסגרת הוראות החוק והתקנות על פיו בהתאם לכך יש למחוק את סעיפים 6.2.11 – 6.2.9 בתקנון התכנית.
 10. הקלות בקווי בניין ייעשו בהתאם לחוק / תמא/ 38 על תיקוניה.
 11. טרם קבלת היתר בניה יאושר בוועדה המקומית מסמך עיצוב אדריכלי למגרש המבוקש, לכל הבניין בשלמותו וזאת על סמך מסמך עיצוב אדריכלי לקטע רחוב/מתחם בינוי בו נמצא המגרש, אשר יוגש יחד לוועדה.
 12. בתום 5 שנים מיום אישור התכנית תתבטל תכנית זו ויחולו עליה הוראות התכנית שהיו בתוקף ערב אישורה של התכנית, אלא אם החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה לתקופה נוספת.
 13. מהנדס העיר ידווח מידי שנה למתכנן/נת המחוז על מספר ההיתרים שניתנו, מספר הבניינים שחוזקו ומספר יח"ד שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהיה בסיס להחלטות מוסד התכנון.
 14. תנאי להיתר בניה לתוספת זכויות בניה מכח תכנית זו, יהיה עמידה בנספח 3 בתמא/38 /3 שבהכנה.
 15. יתר הוראות תמא/38, על תיקוניה, יחולו על כל התוספות המוצעות מכוח תכנית זו.
 16. בבניינים בהם קומת העמודים המפולשת נמצאת מעל קומת הקרקע ניתן יהיה לסגור את קומת העמודים ולהקצותה לשטחי מגורים שיתווספו לזכויות כמפורט בסעיף 2.א. לקומה זו בלבד, לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו ובלבד שגובהה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה.
 17. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
- הבהרה : תכנית זו אינה מתאר כוללנית ואינה עומדת בתיקון 76 לחוק.

**פרוטוקול החלטות מישיבת מליאה מספר 782
שהתקיימה ביום 23.01.2012 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

7. 55 / 34 / 28 : בקשה לאישור הסכם בין עיריית בת ים לבין עמותת ויצ"ו

לפני הוועדה המחוזית הונחה בקשה עפ"י סעיף 195(1) לחוק לשם העברת המלצה לשר הפנים הנוגעת להסכם בין עיריית בת ים לבין עמותת ויצ"ו להקצאת מקרקעין בתמורה סמלית בין עיריית בת ים לבין עמותת ויצ"ו, מעון יום לגילה הרך ברח' כצנלסון 53 בבת ים, במקרקעין הידוע כחלקה 109 בגוש 7156 לתקופה של 10 שנים החל מיום 6.6.11 ועד תאריך 6.6.2021 אם אופציה להארכה 5 שנים נוספות, בתמורה ל- 1 ₪.

חוות דעת תכנונית:

1. יעוד הקרקע על המגרש הנ"ל הינו שטח למבני ציבור המתאים להפעלת מעון יום מכוח השימושים המוגדרים בתוכנית העיקרית 3/39/9 (משרד השיכון).
2. והואיל וחווה החכירה אינו מתיר בנייה אלא באישור גורמי התכנון בהתאם לתוכנית העיקרית.
3. החווה מתאים למעמדו התכנוני של המגרש.

הואיל והשימושים תואמים את יעוד המקרקעין ואין כל מניעה תכנונית לאשר את ההסכם, מחליטה הוועדה להמליץ בפני שר הפנים לאשר את השימוש המבוקש.

8. 55 / 34 / 26 : אישור הסכם בין עיריית בת ים לבין אמונה

לפני הוועדה המחוזית הונחה בקשה עפ"י סעיף 195(1) לחוק לשם העברת המלצה לשר הפנים הנוגעת להסכם הקצאת מקרקעין בתמורה סמלית בין עיריית בת ים לבין עמותת אמונה מעון לגיל הרך ברח' אנה פרנק 42 בבת ים, במקרקעין הידוע כחלקה 158 בגוש 7124.

חוות דעת תכנונית:

1. עפ"י תוכנית בי/199 יעוד הקרקע של תא השטח בו מבוקש לנהל מעונות ילדים הוא שטח למבני ציבור.
2. מכוח התוכנית בי/199 המגדירה את השימושים המותרים בשב"צ עולה כי ניתן להפעיל בשב"צ, בין היתר, מעונות ילדים.
3. החווה מתאים למעמדו התכנוני של המגרש.

הואיל והשימושים תואמים את יעוד המקרקעין אין כל מניעה תכנונית לאשר את ההסכם, מחליטה הוועדה להמליץ בפני שר הפנים לאשר את השימוש המבוקש.

9. 51 / 26 / 145 : הסכם שכירות בין עיריית רמת גן לבין קקאו סנטר

לפני הוועדה המחוזית הונחה בקשה עפ"י סעיף 195(1) לחוק לשם העברת המלצה לשר הפנים הנוגעת להסכם בין עיריית רמת גן לבין קקאו סנטר ניהול בתי קפה בע"מ להשכרת שטח ביעוד ציבורי, חלקי חלקות 27 בגוש 6175, רמת גן.

מצב תכנוני - בחלקה הנדונה חלה תוכנית רג/340, אשר מייעדת שטח זה ל"שטח ציבורי פתוח". עפ"י תכנית זו ניתן לתת היתר בניה למבנים שתכליתם כרוכה בשצ"פ בהסכמת הוועדה המחוזית. ועדת משנה אי' בישיבתה מיום 12.12.11 נתנה הסכמתה לבינוי ולשימוש המבוקש. לפיכך, אין כל מניעה תכנונית לאשר את ההסכם.

10. 50 / 34 / 169 : אישור 2 חוזים בין עיריית תל-אביב לבין הסוכנות היהודית לא"י

לפני הוועדה המחוזית הונחה בקשה עפ"י סעיף 195(1) לחוק לשם העברת המלצה לשר הפנים הנוגעת לאישור 2 הסכמי חכירה בין עיריית תל אביב-יפו לבין הסוכנות היהודית לא"י, להקמת גני ילדים והפעלתם ברח' מושיע 23, שכונת התקווה בתל אביב-יפו, מקרקעין הידוע כחלקי חלקות 4 ו-328 (59 לשעבר) בגוש 6135, בתמורה ל- 49 ₪.

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 782
שהתקיימה ביום 23.01.2012 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- (1) הסכם חכירה מיום 16.1.84 (מס' 26542) מבנה B-1,170 מ"ר, תקופת החכירה 49 שנה.
(2) הסכם חכירה מיום 16.1.83 (מס' 26543) מבנה A - שטח של 1,170 מ"ר, תקופת החכירה 49 שנה.

מטרת החכירה: הפעלת גני ילדים שהוקמו על החלקה. על המגרשים הללו היו גני ילדים שנהרסו וכיום העירייה מבקשת להקים גני ילדים חדשים.
העירייה הפקיעה את השטח נשוא ההסכם לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור).

חוות הדעת התכנונית:

1. תכנית תרש"צ 3/04/4 – אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים ב-16.4.69-הוגשה ע"י משרד השיכון לצורך ביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק, קבעה את המגרש כשטח לגני ילדים ולהשלמת מגרש לבניין ציבורי.
2. תכנית תא/מק/2215/א-1 – אושרה ב-5.11.88 – אפשרה תוספת שטחי שרות למוסדות ציבור במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליה: 10% או 30 מ"ר (הגבוה מבניהם) כשטח גרעין ושטחים נלווים.

הואיל והשימושים תואמים את יעוד המקרקעין ואין כל מניעה תכנונית לאשר את ההסכם, מחליטה הוועדה להמליץ בפני שר הפנים לאשר את השימוש המבוקש.

11. תמא/37/א/2/6 : תוכנית מתאר ארצית למצוף ימי לגז טבעי נוזלי

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

ממונה ועדות

יו"ר הוועדה

**פרוטוקול החלטות מישיבת מליאה מספר 785
שהתקיימה ביום 30.4.2012 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

1. שטחי הבנייה בתחום השצ"פ יהיו בצמוד לשב"צ ועבור מטרות השצ"פ, ובהיקף שלא יעלה על 2% מסך שטחו.
 2. שירותים ציבוריים ומזנון ימוקמו בתחום השב"צ.
 3. תנאי לאכלוס השב"צ יהיה השלמת פיתוח השצ"פ.
 4. יצורף לתכנית נספח משולב לתנועה ופיתוח.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

7. ב/ 538 : חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי- תמ"א 38

1. לאור בקשת הוועדה המקומית לבחינה חוזרת של החלטת הוועדה המחוזית להפקדה מיום 23.1.2012 על רקע הבדיקה הכלכלית מיום- 3.1.2012 והחלוקה המעודכנת לאזורים, מחליטה הוועדה לתקן החלטתה ולקבל את השינויים המפורטים להלן בכפוף להמלצה חיובית של היועץ השמאי לוועדה המחוזית:
מחליטה הוועדה בהמשך לתנאים שנקבעו בהחלטתה מיום 23.1.12, להפקיד את התכנית על בסיס תכנית המסומנת מוקדמת 4.
 - א. תחום התוכנית יחולק לשמונה אזורים במקום חמישה.
 - ב. תוספת זכויות וגובה בחיקף חצי משטח קומה טיפוסית באזורים על פי הטבלה שלהלן: 3- מרכז העיר ו 5- בסמוך לנתיבי איילון (ע"פ תשריט מתוקן-מוקדמת 4)

תא שטח	זכויות בהתאם להחלטה של הוועדה המחוזית	זכויות בהתאם לבדיקה הכלכלית	זכויות המבוקשות בתכנית ב/538
1 – מערב העיר ובסמוך לים	0	0	0
2 – צפון מערב העיר בין בלפור לרצועת החוף	1	1	1
3 – מרכז העיר	1	1.5	1.5
4 – שכונת רמת יוסף (מזרח העיר)	1	1	1
5 – באזור הסמוך לנתיבי איילון	2	2.5	2.5
6 - אזור העסקים	0	0	0
7 – שיכון ותיקים	0	0	0
8 – שכונת עמידר	0	0	0

2. צירוף זכויות מכוח תכנית זו ותכנית הגגות לעיר ב/ 497 ינוצלו ככל הניתן תוך איחוד הזכויות בקומה מבונה אחת, לשיקול דעתו של מהנדס הרשות המקומית לעת הרישוי.

התחדשות עירונית לתושבים אגף הנדסה בת ים

תמ"א 38 | עיריית בת ים | בת ים מתחדשת

- בניה חדשה
- התחדשות עירונית
- תרבות
- חינוך



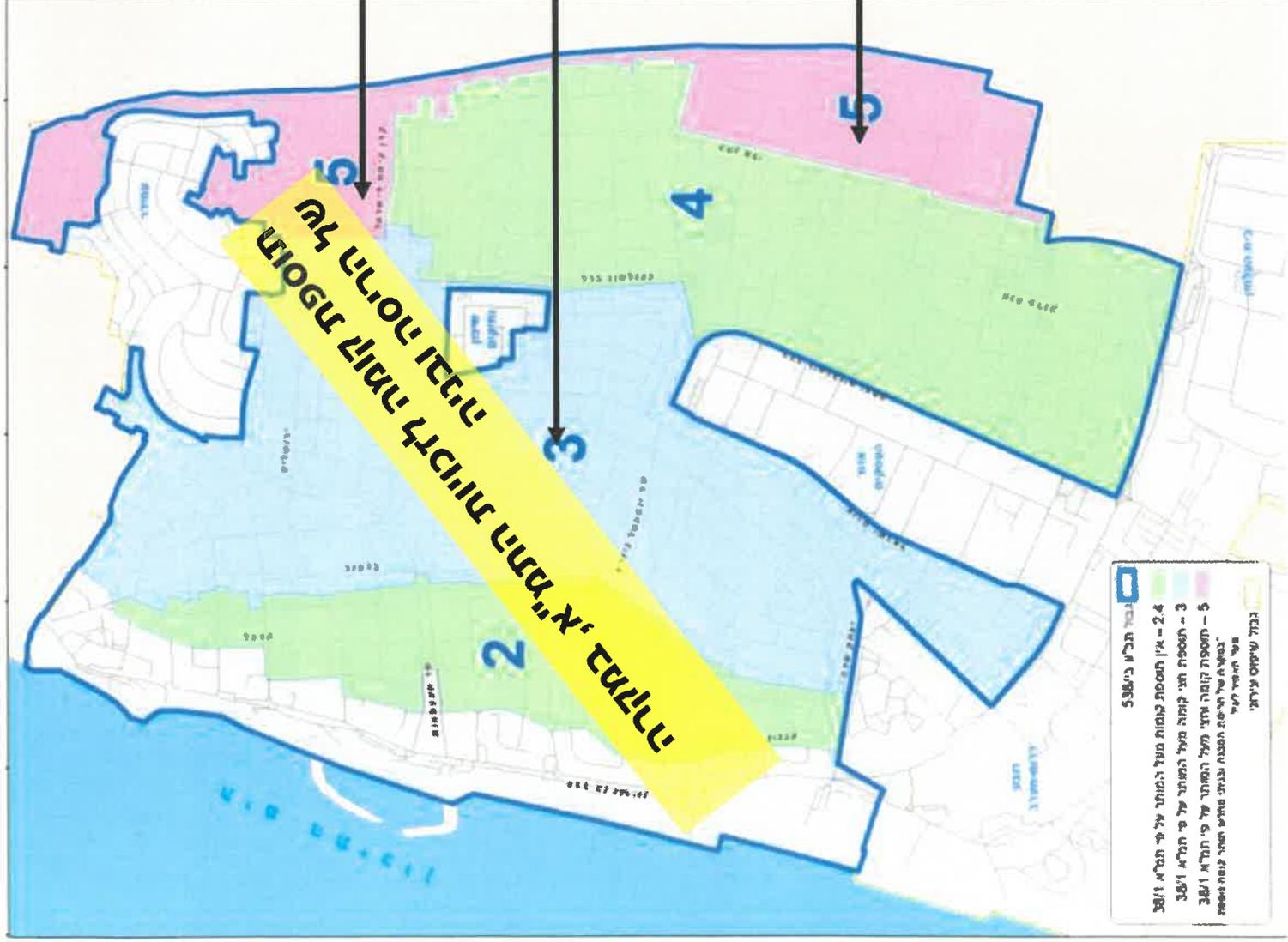
תמ"א 38 | עיריית בת ים | מדיניות עירונית

- הצורך בחיזוק מבנים
- הזדמנות לחידוש עירוני
- הגדלת היצע הדיור



1. בי/538: בתוקף – תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 - תוספת של זכויות/קומות נוספות על פי חלוקה לתאי שטח שנקבעו בהתאם לדוחות כלכליים + תמרוץ הריסה ובנייה מחדש על ידי הענקת מלוא הזכויות של תוכניות בתוקף, תמ"א 38 ותוכנית בי/ 538 + קומה נוספת.
2. בי/מק/497 – בתוקף, תכנית המאפשרת להפוך חדרים על הגג לדירות וזאת במידה שמבצעים חיזוק המבנה על פי תמ"א 38.
3. בי/מק/580 הגדלת הצפיפות לעידוד הריסה ובניה (גודל יח"ד ממוצע של 60 מ"ר כולל ממ"ד) - אושר בועדה המקומית לקראת הפקדה.

תמ"א 38 | עיריית בת ים



תוספת קומה וחצי
לזכויות התמ"א
(אזור 5)

תוספת חצי קומה
לזכויות התמ"א
(אזור 3)

תוספת קומה וחצי
לזכויות התמ"א
(אזור 5)

גבול שיפוט עיריית בת ים

גבול תחום 538/1	2-4 - אין תוספת קומות מעל המותר על פי תמ"א 38/1
1	3 - תוספת חצי קומה מעל המותר על פי תמ"א 38/1
2	5 - תוספת קומה וחצי מעל המותר על פי תמ"א 38/1

צבעות של היחידות המוגדרות בתמ"א 38/1
בעל היחידות

שלביו באישור בקשה להיתר לתמ"א 38

1. **הגשת בקשה לתיק מידע** – בשלב הראשון אדריכל התכנית יגיש בקשה לתיק מידע, בה יפורטו האפשרויות לבניה על המגרש ודרישות המחלקות השונות בעירייה ומחוז לעירייה לגבי הבניה.
2. **הגשת בקשה להיתר על פי דרישות תיק המידע** – אדריכל התכנית יגיש תכנית מפורטת העומדת בכל הדרישות שפורטו בתיק המידע.
3. **בדיקת הבקשה על ידי מחלקת הרישוי** – הבדיקה כוללת בדיקה מרחבית, אדריכלית וקונסטרוקטיבית, על מנת לבדוק שההגשה עומדת בכל התנאים הנדרשים.
4. **פרסום להקלות** – בתמ"א 38, על היזם לפרסם את דבר קידום התכנית לבעלי הבתים הגובלים בתכנית. אם למישהו מבעלי העניין יש התנגדות תכנונית לקידום התכנית הוא יכול להגיש לועדה תוך 14 יום.
5. **דיון בוועדה** – הועדה דנה בתכנית, שומעת את ההתנגדויות, במידה ויש כאלו, ומחליטה אם לאשר/לדחות את התכנית.
6. **תשלום אגרות והיטלים**
7. **קבלת היתר**

תמ"א 38 | עיריית בת ים | תהליך באישור הבקשה לתמ"א 38

איך אוכל לדעת באיזה שלב נמצא הבניין שלי מבחינת אישורי העירייה?
 במידה ותרצו לדעת איפה עומדת בקשתכם, יש אפשרות לבדוק על פי מספר הבקשה (אותה מבקשים מהיזם או האדריכל) באינטרנט, באתר ההנדסה של העירייה (תחת רישוי על הבניה - בקשות) - http://handasa.complot.co.il/bat_yam

מרכז מידע הנדסי | **בת ים** | משרד הנדסה ומבנה

הנדסה | תכנון עיר | רישוי על הבניה | רישוי על תכנון | סוכנות הנדסה | תכנון 3D | רישוי תוכנית

שירותי תמיכה | חקיקה ופיקוח | בקשות

בקשות

תוצאות איתור בקשה

מספר בקשה	תאריך הגשתה	מספר תיק בנין	תאריך	מספר	שטח	סוג
20140205	12/02/2014	3798	07/01/2007	3798	2070011	בנין
20140205	12/02/2014	3798	07/01/2007	3798	2070011	בנין

מספר הבקשה: 20140205 | תאריך הגשתה: 12/02/2014

מספר תיק בנין:	3798
תאריך הגשתה:	12/02/2014
כתובת דאשית:	ש"י, ומסל 15
מספר היחיד:	
שטח עיקרי:	
מספר היחיד:	

החלטת ההקשה

החלטות

בין 4 קומות מעל קומת עמודים מפולטת לחזקו על תמ"א 38/3 תוספת מעלית

ממ"ד ומרפסות שמש שיפוץ ותוספת 7 יחידות דוור בשתיים וחצי קומות נוספות ומגירה בקומת קרקע + גדר זמנית

אירועים

תאריך אישור	תאריך אישור	תאריך אישור	תאריך אישור
04/07/2016	04/07/2016	04/07/2016	04/07/2016
21/06/2016	21/06/2016	21/06/2016	21/06/2016
16/05/2016	16/05/2016	16/05/2016	16/05/2016
26/01/2016	26/01/2016	26/01/2016	26/01/2016
26/01/2016	26/01/2016	26/01/2016	26/01/2016

תנאים להגשת בקשה להיתר:

הצהרה המפרטת את תוספת השטחים המוצעת מכח תמ"א 38 ומכח תוכניות אחרות חתומה ע"י עורך הבקשה.

עורך הבקשה יצהיר כי בדק את תוספות הבנייה המוצעות ומצא כי הן תואמות את הוראות תמ"א 38.

בנוסף יימסר תצהיר שטחים חתום ע"פ "נספח א" של חוזר מנכ"ל משרד הפנים לעניין היתרי בנייה ע"פ תמ"א 38. (חוזר המנהל הכללי מס' 1/2009).

תצהיר מתכנן השלד שהוסמך לכך הקובע שיש צורך ויש אפשרות לחזק את המבנה (סעיפים 8-9 של התמ"א) לרעידות אדמה וכי החיזוק והתוספת תוכננו לפי דרישות תקן ישראלי 413.

יצורפו לתצהיר כל המסמכים המפורטים בנספח מס' 2 של התמ"א הקובעים כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה (המסמכים שפורטו בסעיף ב, סעיפים קטנים 1-4). המסמכים יוגשו בשני העתקים.

הסכמת בעלים מסמכים חתומים ע"י עו"ד המגדירים את בעלי הזכויות במבנה וכוללים הסכמה של רוב נדרש ע"פ חוק לבינוי ברכוש משותף להרחבת יחידות דיור (נדרשת הסכמה של 66% מבעלי הדירות). והסכמה של רוב נדרש לבינוי ברכוש משותף במטרה להוסיף יחידות דיור (נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הרכוש בבניין המשותף).

בקרה הנדסית: המסמכים הנדרשים בסעיף קטן (ב)2 לעיל יבדקו על ידי מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה. אישורו הוא תנאי להמשך הטיפול בבקשה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (חוות דעת מהנדס/אדריכל בוחן מטעם מהנדס העיר):
התיאום ייערך רק לאחר אישור מהנדס הקונסטרוקציה מטעם העירייה, כאמור בסעיף קטן (ג)1 לעיל.

התיאום יעסוק בעיצוב תוספות הבניה, כולל רכיבי חיזוק הבניין ושילובם בחזיתות, וכן פיתוח המגרש ופתרונות החנייה.

אם בעקבות התאום נדרש שינוי התכנון הקונסטרוקטיבי, יש לעבור בקרה הנדסית מחדש כמפורט בסעיף קטן (ג)1 לעיל.

פתרון חנייה: פתרון חניה מאושר ע"י יועץ התנועה של אגף ההנדסה. נוכחה כי התקנת מקומות חניה, בחלקם או במלואה, בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות, פתרון החניה יתייחס לבקשה בהשתתפות בקרן חניה או במתן פטור לפי העניין.

יידוע הציבור: פרסום הבקשה להיתר בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

- חניות תת קרקעיות ע"י מתקני חניה מכניים תת קרקעיים חפורים יותרו בחצר האחורית ו/או ברצועות הצד בלבד, בכפוף לפרסום הקלה. לא תותר חניה נוספת מעל מתקן החנייה.
- יוכן מסמך מדיניות "התקנת מתקני חניה להיתרים מכוח תכנית תמ"א 38". המסמך יתייחס לבקשות בהשתתפות בקרן חניה או במתן פטור או התקנת מתקנים, קביעת הנחיות ותנאים בהתאם לאופי הסביבה של הפרויקט ואופי הרחוב בו מבוקשת הבניה – יש לגבש מסמך זה תוך חצי שנה מיום אישור מסמך מדיניות זה.
- עד אישור מסמך המדיניות לעיל, רשאית הועדה להתיר פתרון חניה ע"י השתתפות בקרן חניה או חניה בקומת העמודים (ניתן גם לשלב בין שתי האלטרנטיבות).
- לפטור מקרן חניה, יש לצרף למסמכי הבקשה בדיקת היתכנות כלכלית המפרטת מידת השפעת פתרון חניה ע"י מתקנים ו/או השתתפות בקרן חניה על כדאיות הפרויקט.

תמ"א 38 | עיריית בת ים



תכנית מס': 502-0216473 - שם התכנית: בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0216473

בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

התעדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 502-0216473
התוכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג לחוק
נאמן בכר
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

דברי הסבר לתכנית

אגף הנדסה בעיריית בת-ים יוזם תכנית זו במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש על פי תקן ישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה (ת"י 413) ועל מנת לעודד התחדשות עירונית בהליך רישוי מקומי.

התכנית תחול רק על מבנים עליהם חלה ב'י/538 והיא מסדירה את נושא חישוב כמות יחידות הדיור הניתנות לבניה על חלקה מסויימת במסגרת הריסה ובניה ע"פ תמ"א 38 ומגדילה את הגמישות בנושא עיצוב המבנה ומיקום מתקני חניה במסגרת חיזוק ועיבוי מבנים על פי התמ"א.

תוכנית זו מקודמת על מנת לשפר את ההיתכנות הכלכלית במבנים שעומדים בקריטריונים שתמ"א 38 מכתיבה, אך שהריסתם ויבניתם מחדש אינה אפשרית כיום בגלל ההנחיות התקפות לתכנון יחידות דיור גדולות, התכנית תאפשר תכנון יחידות דיור קטנות ובינוניות במקרים של הריסה ובניה מחדש ברוב חלקי העיר, בהתאם להוראות והתנאים המפורטים בה. בנוסף התכנית תאפשר גמישות בתכנון מבנים שניתן לחזקם על פי התמ"א אך נדרש שינוי בבינוי או בהסדרי החניה על מנת לשפר את ישימותם.

התכנית מוגבלת לתוספת של 500 יחידות דיור בלבד

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 ב'580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

מספר התכנית 502-0216473

1.2 שטח התכנית 8,252.883 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
		קואורדינטה X	176625
		קואורדינטה Y	658000

1.5.2 תיאור מקום בת-ים הנה עיר במחוז תל-אביב הבנוייה על שפת הים; גובלת במזרח באיילון במערב בים מצפון בתל-אביב ומדרום בראשון-לציון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - כל תחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה התכנית חלה בכל תחום הרשות העירונית בת-ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חולון, ראשון לציון, תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13/8 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/18/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/18. הוראות תכנית תמא/4/18 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תממ/5/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/1. הוראות תכנית תממ/5/1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/2/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2/א ממשיכות לחול.	1738		15/07/1971
בי/328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ממשיכות לחול.	3248		15/09/1985
בי/328/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328/א ממשיכות לחול.	3807	165	25/10/1990
בי/328/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328/ב ממשיכות לחול.	4197	2496	03/03/1994
בי/328/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328/ג ממשיכות לחול.	4368	1100	02/01/1996
בי/339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	3528		01/03/1988
בי/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/340 ממשיכות לחול.	3530		01/03/1988
בי/403/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403/1. הוראות תכנית בי/403/1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי/430	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/430/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430/א. הוראות תכנית בי/430/א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006

תכנית מס': 502-0216473 - שם התכנית: בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
במ/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 538 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
במ/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
במ/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בחוראות תכנית במ/ מק/ 497. הוראות תכנית במ/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011

הערה לסבלה:

תכנית זו מהווה שינוי על פי המפורט בה לכל תכנית עירונית המגבילה גודל יחיד.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית, בת ים בת ים		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556089	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, בת ים בת ים		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556089	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ממ"י
עיריית בת ים
שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מתן גוטהייט	117214	מ.ג. אדריכלות ויעוץ	קרית אונו	(1)	10	077-6426424	077-6426424	matangt@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יצחק רבין 10, 46.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שטח דירה	שטח עיקרי בנוסף לשטח ממ"ד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמא 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.
2. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמא 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות תכנית ב/339 ותכניות אחרות המגבילות את מספר יחידות הדיור וקביעת הוראות למספר יחידות שיותרו בעת הריסה ובניה מחדש של מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה. לא יהיה שינוי בסך כל השטחים העיקריים ע"פ תוכניות תקפות.
2. מתן אפשרות להגדלת מספר יחידות הדיור במקרים של הריסה ובניה לפי תמ"א 38 ותכנית ב/538 מעבר לקבוע בסעיף 4.1.2 ד' בתוכנית ב/538. התכנית מעניקה אפשרות למימוש של הריסה ובניה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה, ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של ב/538 (אינה משנה את ב/538, אלא מעניקה אפשרות נוספת).
3. שטח דירה ממוצע (כולל ממ"ד) לא יפחת מ 60 מ"ר.
4. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, בהתאם לסעיף 62.א.11 (11) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965)
5. כל שאר הוראות תמ"א 38 והוראות תוכנית ב/538 על תיקוניהן יחולו על תוכנית זו.
6. הגבלת תוספת יחידות דיור מתוקף התכנית עד לסך של 500 יחידות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8,252.883
------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות
			למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מאושר*	מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+500	500	התכנית מוגבלת לתוספת של 500 יח"ד בלבד

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,1
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,3 - 1
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	8,252,883	100
סה"כ	8,252,883	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,252,883	100
סה"כ	8,252,883	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים לפי תכניות בתוקף. ב. שימושים נילווים במגרש ע"פ תכניות בתוקף. ג. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, בהתאם לסעיף 462.א (11) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965)</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א חיזוק מבנים, תמ"א/ 38 תכנית זו תחול על כל המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם. התכנית מעניקה אפשרות למימוש של הריסה ובנייה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה, ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של בי/ 538 (אינה משנה את בי/538, אלא מעניקה אפשרות נוספת).</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. התוכנית אינה מוסיפה זכויות 2. הזכויות המאושרות לכל תא שטח על פי תכנית בי/538 הינן: א. תאי שטח מספר 1,6,7,8 - לא תתאפשר כל תוספת. ב. תא שטח מספר 2 - תוספת 100% משטח קומה בהריסה ובניה מחדש בלבד. ג. תא שטח מספר 3 - תוספת 50% משטח קומה בחיזוק המבנה, 150% בהריסה ובניה מחדש. ד. תא שטח מספר 4 - תוספת 100% משטח קומה בהריסה ובניה מחדש בלבד. ה. תא שטח מספר 5 - תוספת 150% משטח קומה בחיזוק המבנה, 250% בהריסה ובניה מחדש.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 1,6,7,8 לא תתאפשר תוספת יחידות דיור. בתאי שטח 2-5 המפורטים בתשריט תתאפשר תוספת יחידות דיור על פי המפורט: 1. במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת יחיד במגרש בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538 בכפוף להוראות כדלקמן: 2. השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ-60 מ"ר, כולל ממ"ד. 3. החישוב לזכויות הבניה במסגרת תכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים לבניה מתוקף כל התוכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות מתוקף חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965), שטחים לא מנוצלים בקומה המפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות. 4. סך השטח העיקרי לבניה יחולק ב-48 מ"ר עיקרי לדירה בממוצע על מנת לקבל את מספר יחידות הדיור המקסימלי הניתן לתכנון. 5. שטח יחיד מינימלי לא יפחת מ-28 מ"ר עיקרי ע"פ תקנות התכנון והבניה התשכ"ה (1965) 6. בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תמ"א 38 ועל פי</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> בתאי שטח 2-5 לא תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתוכניות המפורטות למעט: במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ומלבד שלא יקטנו מ 3 מ' לחזית צדדית ו-4 מ' לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הועדה מקומית ולאחר שהוכח כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. בכל תאי השטח תותר בניה בקו "0" צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין. בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו "0" צידי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר, המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> יידוע הציבור/פרסום: לא תתאפשר בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. שיקול דעת הועדה המקומית: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

תכנית מס': 502-0216473 - שם התכנית: בי/580-מק-הגלית צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

.5 טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר עבור מבנים חדשים לפי תכנית זו יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת עבור הבניין ואשר תכלול את עיצוב החזיתות, גגות המבנה, האזורים הציבוריים בבניין, לרבות הגדרת חומרי גמר וצבע. כל זאת תוך שימת לב למרחב בין הבניינים והמרחב הציבורי בסביבות המבנים. 2. הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור מהנדס העיר. 3. פירוט חישוב כמות יח"ד ע"פ תכנית זו במסמכי ההגשה להיתר - בהשוואה לכמות יח"ד ללא שימוש בתכנית זו ע"פ נספח 'חישוב זכויות' המצורף להוראות התכנית. 4. אישור תכנית תנועה וחניה על פי דרישות מהנדס העיר (ע"פ סעיף 6.2 בהמשך). 5. אישור תכנית פיתוח עבור המגרש הכוללת: שטחי חנייה תת-קרקעיים במגרש, פריסת גדרות, שטחי גינון, שבילים, מפלסי קרקע ופתרונות לניקוז לרבות פתרון להחדרת מי נגר עיליים (יש לראות הוראות סעיף 6.3 'בניה ירוקה' בהמשך). בנוסף מתן מענה עבור תשתיות המבנה לרבות אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'. 6. אישור ועדת השימור במידה ונדרש על פי סעיף 6.4 בהמשך. 7. אישור ותיאום עם רשות העתיקות במידה ונדרש על פי סעיף 6.5 בהמשך. 8. אישור רשות שדות התעופה האזרחית. 9. תכנון 5% מסך יחידות הדיור כדירות מוגגשות לאנשים בעלי מוגבלויות/צרכים מיוחדים. 10. קבלת אישור מעבדה מוסמכת על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 לבניה ירוקה והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה - יש לראות סעיף 6.3 בהמשך. 11. פרסום הודעה בגין הגשת בקשה להיתר בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת-קרקעי וינתן במסגרת תחומי המגרש ויחול ההוראות בסעיפים 7-2 להלן. במקרה של חיזוק ועיבוי מבנה קיים לא יחולו הוראות אלו. 2. תותר תפירת חניון תת קרקעי על פי תמ"א/34/ב/4, וזאת בתנאי הבטחת פתרונות לחילחול מי נגר עילי, לניקוז ולתשתיות תת קרקעיות אחרות, ובאישור הגופים המוסמכים לכך. 3. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית להתיר 100% תכסית עבור חניון, ובתנאי שיוכח כי התנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת, וכי ניתן פתרון לחלחול מי נגר עילי. 4. תותר התקנת מעליות חניה/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי וזאת כאשר כל החניות הינן בתת-הקרקע בלבד. 5. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. 6. במקרים בהם מוגשת לעירייה בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאי מהנדס העיר לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולעגנת זכויות המעבר על ידי רישום הערות אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה. 7. במידה ולא ניתן לתת מענה לדרישות החנייה על פי התקן התקף ביום מתן היתר הבנייה תפעל הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 158א-3(א) בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).
<p>6.3</p>	<p>בניה ירוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה (למבנה חדש בלבד) יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על

<p>6.3</p>	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בניה ירוקה והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 ומדיניות העירייה.</p> <p>2. תנאי לאכלוס (במקרים של בניה חדשה ולא בהיתרים לחיזוק מבנה קיים) יהיה אישור מכון התקנים או מכון מורשה אחר כי הבניין נבנה ע"פי ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בניה ירוקה.</p>
<p>6.4</p>	<p>הוראות לתכניות ארציות</p>
	<p>הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים - מר"ם 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים וחדרי מכונות על הגג וכי"ב, הינו +180 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכ"י נמוך ב-15 מ' מהגבלות הבניה ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - חלק מתחום התכנית ממוקם במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. הבניה בתחום הגבלות הבניה, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 וכמסומן בתשריט (בין קו עזר 4), תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>4. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה בתחום הגבלות הבניה, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 וכמסומן בתשריט (בין קו עזר 4) הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<p>6.5</p>	<p>שימור</p>
	<p>1. באתרים שהוגדרו לשימור או בעלי ערך מורשת ע"י וועדת השימור המקומית, יידרש אישור וועדת השימור המקומית להיתר הבניה.</p>
<p>6.6</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25379/0 "יונה, תל (צפון)" י"פ : 4918 עמ" 4789 מיום : 11/09/2000 ; 24520/0 "בת ים, רמת הנשיא" י"פ : 4713 עמ" 1356 מיום : 17/12/1998 ; 764/0 "יונה, תל" י"פ : 4023 עמ" 3861 מיום : 09/07/1992 ; 792/0 "בת ים, ביר אל-דיבע" י"פ : 4713 עמ" 1355 מיום : 17/12/1998 ; 821/0 "נקודת טריאנגולציה H-609" י"פ : 1091 עמ" 1429 מיום : 18/05/1964 ; 47953/0 "בת ים, אתר תת ימי [1]" י"פ : 6720 עמ" 2325 מיום : 24/12/2013 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ! 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>

6.6	עתיקות
<p>חפירות בדיקה, חפירות הצלה). יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח ! 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

1. תוקף התכנית הוא עד בניית תוספת 500 יחידות דיור מתוקף תכנית זו.
2. מהנדס העיר ידווח כל שנה לוועדה המקומית על מספר ההיתרים שניתנו, מספר המבנים שנבנו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בת ים בת ים	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: בת ים 500626003		
יזם	שם: בת ים בת ים	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: בת ים 500626003		
עורך התכנית	שם: מתן גוטהייט	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: מ.ג. אדריכלות ועיצוב		16/7/15 מ.ג. אדריכלות ועיצוב 117214

נספח חישוב תוספת יח"ד לפי תוכנית בי/580/מק

עורך בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו ימלא את הנספח ויגישו כחלק ממסמכי הבקשה. יש למלא את כל התאים בעמודה המרכזית המסומנת באפור.

תיאור	ערך	אופן החישוב
נתוני המגרש		
A	שטח המגרש	
	תב"ע קובעת לנושא ייעוד הקרקע	
	ייעוד קרקע	
	תב"ע קובעת לנושא זכויות בניה	
B	מספר קומות מותר לפי תבע	
C	מותרת קומת עמודים מפולשת	0.5 אם מותרת ו 0 אם לא
D	אחוז בניה לקומה מותר ע" תב"ע	
E	תוספת בניה ע"פי בי538	1 לתא שטח 4,2 1.5 לתא שטח 3, 2.5 לתא שטח 5
	תבע קובעת לנושא מס יח"ד	
זכויות בניה		
F	סך הכל % בניה מותר לפי תב"ע*	B X D
G	% בניה בגין סגירת קומה מפולשת	0.5 X D
H	% בניה מותר עפ"י תמא 38	2.5 X D
I	% בניה מותר ע"פי בי/528	E X D
J	% בניה מבוקש כהקלה	עד 16%
K	סה"כ % בניה	F + G + H + I + J
L	נפח בניה במ"ר	K x A
חישוב תוספת יחידות		
M	מס יחידות מותר לפי תבע קודמת	ע"פ התבע שהוגדרה בנתוני המגרש
N	תוספת שטח עיקרי לפי תמ"א 38	13 X M
O	סה"כ שטחי בניה לחישוב יח"ד	L + N
P	מס יח"ד מותר ע"פ תכנית זו	O / 48
Q	תוספת יחידות דיור לפי תכנית זו	P - M
סה"כ שטחי לבניה כולל שטחי שירות		
R	תוספת שטח לממ"דים	12 X P
S	תוספת שטח לחדר מדרגות	(B + C + E + 2.5) X 30
T	סה"כ שטחי בניה	S + R + L

נספח חישוב תוספת יח"ד לפי תוכנית בי/580/מק - דוגמא

דוגמא לתחשיב תוספת יח"ד

תיאור	ערך	אופן החישוב
נתוני המגרש		
A	שטח המגרש	525 מ"ר
	תב"ע קובעת לנושא ייעוד הקרקע	בי/30/א
	ייעוד קרקע	מגורים ב'
	תב"ע קובעת לנושא זכויות בניה	בי/339
B	מספר קומות מותר לפי תבע	3
C	מותרת קומת עמודים מפולשת	0.5 אם מותרת ו 0 אם לא
D	אחוז בניה לקומה מותר ע" תב"ע	40%
E	תוספת בניה ע"פי בי538	1 לתא שטח 1.5, 4,2 לתא שטח 3, 2.5 לתא שטח 5
	תבע קובעת לנושא מס יח"ד	בי/339
זכויות בניה		
F	סך הכל % בניה מותר לפי תב"ע*	120% B X D
G	% בניה בגין סגירת קומה מפולשת	20% 0.5 X D
H	% בניה מותר עפ"י תמא 38	100% 2.5 X D
I	% בניה מותר ע"פי בי/538	40% E X D
J	% בניה מבוקש כהקלה	16% עד 16%
K	סה"כ % בניה	296% F + G + H + I + J
L	נפח בניה במ"ר	1,554 מ"ר K x A
חישוב תוספת יחידות		
M	מס יחידות מותר לפי תבע קודמת	16 ע"פ התבע שהוגדרה בנתוני המגרש
N	תוספת שטח עיקרי לפי תמ"א 38	208 מ"ר 13 X M
O	סה"כ שטחי בניה לחישוב יח"ד	1,762 מ"ר L + N
P	מס יח"ד מותר ע"פ תכנית זו	37 O / 48 לעגל למספר שלם
Q	תוספת יחידות דיור לפי תכנית זו	21 P - M
סה"כ שטחי לבניה כולל שטחי שירות		
R	תוספת שטח לממ"דים	444 מ"ר 12 X P
S	תוספת שטח לחדר מדרגות	210 (B + C + E + 2.5) X 30
T	סה"כ שטחי בניה	2,416 מ"ר S + R + L

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0413625

בי/580/1 מק - שינוי קווי בניין ומספר קומות לתכנית בי/580/מק.

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדילה את הישימות והכדאיות של מימוש תכנית מס' 502-0216473 (בי/580/מק-הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי) על ידי מתן אפשרות לגמישות בקווי הבניין ושינוי במספר הקומות המקסימלי המותר לבנייה, שנקבעו בה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בי/580/1 מק - שינוי קווי בניין ומספר קומות לתכנית
בי/580/מק.

מספר התכנית 502-0413625

1.2 שטח התכנית 9,409.859 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
	קואורדינטה X	176443
	קואורדינטה Y	657964

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - כל תחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה התכנית חלה בכל תחום הרשות העירונית בת ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חולון, ראשון לציון, תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
12/10/2008	58	5857	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 7. הוראות תכנית תמא/ 13/ 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 7
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ 8 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13/ 8 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 8 ים - תיכון
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / ים - תיכון
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א/ 4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/07/2010	4054	6113	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 36
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 1. הוראות תכנית תממ/ 5/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0216473	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0216473 ממשיכות לחול.	7097	8176	19/08/2015
בי / 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי / 328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 ממשיכות לחול.	3248	3352	15/09/1985
בי / 328 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 / א ממשיכות לחול.	3807	165	25/10/1990
בי / 328 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 / ב ממשיכות לחול.	4197	2496	03/03/1994
בי / 328 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 328 / ג ממשיכות לחול.	4368	1100	02/01/1996
בי / 339	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 339 ממשיכות לחול.	3528	856	01/03/1988
בי / 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 340 ממשיכות לחול.	3530		01/03/1988
בי / 403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 403. הוראות תכנית בי / 403 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 /1 ממשיכות לחול.	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 /א ממשיכות לחול.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 /ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 /ב. הוראות תכנית בי/ 430 /ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יפתח יששכרוב					הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יפתח יששכרוב		1	1:7500	מחייב	תשריט מצב מוצע

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5556020	03-5556020	17	נורדאו מקס	בת ים	עיריית בת ים		רשות מקומית	רשות מקומית	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
	03-5556020	02-5456163	125	דרך בנין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל			בעלות מדינה
	03-5556020	03-5556020	17	נורדאו מקס	בת ים	עיריית בת ים			בעלות רשות מקומית

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
iflach@stavarc.co.il		03-6134006	15	תובל	רמת גן	סטיו אדריכלים		יפתח יששכרוב	עורך ראשי	
mzgz@013.net	09-8788293	073-7368893	15	(1)	קלנסווה		1269	מוסה גזאוי	מודד	

(1) כתובת: רחי אל קודס 15.

תכנית מס': 502-0413625 - שם התכנית: בי/580/1 מק - שינוי קווי בניין ומספר קומות לתכנית בי/580/מק.

מועד הפקה: 12/07/2017 14:47 - עמוד 11 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 36

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מס. 502-0216473 - בי/580/מק - הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה, ושינוי בהוראות בניה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מציעה שינויים לתכנית מס' 502-0216473 - בי/580/מק - הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה ושינוי בהוראות בינוי. (להלן "התכנית הראשית") וזאת לצורך:

1. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה ע"י שינוי קווי הבניין.
2. שיפור הישימות והכדאיות של תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי ומספר הקומות המותרות לבניה, כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לסעיפים 4.1.2 ד(2), 4.1.2 ד(3) בתכנית הראשית בדבר קווי בניין.
2. שינוי לסעיף 4.1.2 ג(6) בתכנית הראשית בדבר מספר הקומות המקסימלי המותר לבניה.
3. שינוי לסעיפים 6.1 (1) (4) (5) בתכנית הראשית, בדבר תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9,409.859

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,8 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,8 - 1
ימיתת ימי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,6,1
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,6,1
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,3 - 1
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,252,883	100
סה"כ	8,252,883	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,409,859.31	100
סה"כ	9,409,859.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים לפי תכניות בתוקף. ב. שימושים נילוויים לפי תכניות בתוקף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. התכנית חלה על כל המבנים שתמ"א 38 על כל תיקוניה חלה עליהם. 2. בתאי שטח 1 ו-10, בתחום חוף הים ובבניינים הבנויים בקו הבינוי הראשון כלפי הים - לא יחולו הוראות תכנית זו. 3. התכנית מעניקה אפשרות של הריסה ובניה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של בי/538 (אינה משנה את בי/538 אלא מעניקה אפשרות נוספת).</p>
ב	זכויות בניה מאושרות
	<p>1. תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה.</p>
ג	הוראות בינוי
	<p>1. הוראות הבינוי בהתאם לסעיפים 4.1.2 ג(5-1) בתכנית הראשית. 2. ההוראה המפורטת לעיל מחליפה את הכתוב בסעיף 4.1.2 ג(6) בתכנית הראשית: בפרוייקטים של חיזוק מבנים קיימים יותר נידוד זכויות בין הקומות ע"פ תמ"א 38 על כל תיקוניה ועל פי התכניות המאושרות. ניתן לנייד את הזכויות לקומות הנוספות בהקלה לפי חוק התכנון והבניה. במקרה של נידוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38 על כל תיקוניה, יחושבו הזכויות הניתנות לנייד כ - 50% משטח הקומה. מספר הקומות המקסימלי המותר לבנייה יהיה 11 קומות לכל היותר, כולל קומת הקרקע/קומת עמודים מפולשת. שתי הקומות העליונות (קומות 10 ו-11) תהיינה בנסיגה של 2.2 מטר מקו בניין הקדמי והאחורי ובנסיגה של 1.2 מטר מחזיתות הצד, למעט הממ"דים אשר לא ידרשו בנסיגות.</p>
ד	קווי בנין
	<p>ההוראות המפורטות לעיל מחליפות את הכתוב בסעיפים 4.1.4 (ד) ס"ק 1-3 בתכנית הראשית.</p> <p>1. בתאי שטח 2-5 תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתכניות במגרש, בהתאם למפורט בתמ"א 38 על כל תיקוניה, בהינתן התנאים הבאים במצטבר: א. קו בניין קדמי לא יקטן מ - 2 מ'. ב. קו בניין הפונה לשצ"פ לא יקטן מ - 2 מ'. ג. קו בניין צידי לא יקטן מ - 2 מטר, כולל מרפסות, למעט ממ"דים וחיזוקים.</p>
ה	הנחיות מיוחדות
	<p>1. ידוע הציבור, פרסום: לא תתאפשר בניה ע"פ תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שנקבע בחוק ובטרם ניתנה החלטה בעניין.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<p>דרכי הפרסום, שמיעת ההערות יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. 2. שיקול דעת הועדה המקומית: אין באמור בזאת לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה, במידה ומצאה מטעמים תכנוניים/ הנדסיים/אדריכליים/אחרים שיש לסרב לבקשה סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות .6

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאים למתן היתר עבור מבנים חדשים לפי תכנית זו יהיו כמפורט בסעיף 6.1 (2), (3), (6), (7), (8), (9), (10), (11) בתכנית הראשית.</p> <p>2. ההוראה המפורטת להלן מחליפה את הכתוב בסעיף 6.1 (1) בתכנית הראשית: היתר הבנייה יכלול התייחסות לעיצוב החזיתות, גגות המבנה, האזורים הציבוריים בבניין, לרבות הגדרת חומרי גמר וצבע. כל זאת תוך שימת לב למרחב בין הבניינים והמרחב הציבורי בסביבות המבנים.</p> <p>3. ההוראה המפורטת להלן מחליפה את הכתוב בסעיף 6.1 (4) בתכנית הראשית: היתר הבנייה יכלול התייחסות לתנועה וחניה על פי דרישות מהנדס העיר (ע"פ סעיף 6.2 בהמשך).</p> <p>4. ההוראה המפורטת להלן מחליפה את הכתוב בסעיף 6.1 (5) בתכנית הראשית: היתר הבנייה יכלול התייחסות לפיתוח עבור המגרש כולל: שטחי חנייה תת-קרקעיים במגרש, פריסת גדרות, שטחי גינון, שבילים, מפלסי קרקע ופתרונות לניקוז לרבות פתרון להחדרת מי נגר עיליים (יש לראות הוראות סעיף 6.3 'בניה ירוקה' בהמשך). בנוסף מתן מענה עבור תשתיות המבנה לרבות אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.</p>

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

<p>כמפורט בסעיף 7.2 בתכנית הראשית.</p> <p>1. תוקף התכנית הוא עד בניית 500 מיחידות דיור מתוקף תכנית זו.</p> <p>2. מהנדס העיר ידווח כל שנה לוועדה המקומית על מספר ההיתרים שניתנו, מספר מבנים שנבנו ומספר יחידות דיור שנוספו מכוח תכנית זו.</p> <p>דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון.</p>

אשה
אוב קודה
בבת-ים

עיריית בת-ים

האגף המוניציפלי

שמעון ועקנין:

אנחנו נחזור לשלטון ואנחנו...

(מדברים יחד)

אורי בוסקילה – יו"ר:

מי זה אנחנו? מי זה אנחנו?

(מדברים יחד)

אירנה גניו:

שמעון, יש חלק שכבר בשלטון ונשארו באותו מקום.

שמעון ועקנין:

לא להכניס אותי למקומות שאני לא רוצה להיכנס אליהם.

אורי בוסקילה – יו"ר:

טוב.

אירנה גניו:

נכון?

אורי בוסקילה – יו"ר:

חברים יקרים, פה אחד? אדוני, אתה מתנגד שמעון?

שמעון ועקנין:

לא, אני בעד.

אורי בוסקילה – יו"ר:

פה אחד, פה אחד. הבנתי.



זהבית לנדא:

רבותי, יש נושא נוסף שמחוץ לסדר היום, נושא מדיניות תמ"א 38, אורטל תציג אותו. זה סעיף 6/14 ומה שקיבלתם היום.

אורי בוסקילה – יו"ר:

סליחה. בינתיים אני מנהל את הישיבה, זהבית. תראו, מה שזהבית כרגע אומרת זה נכון וזה חשוב, אנחנו רוצים להציג, אנחנו כיו"ר הוועדה וכמובן מיכל עם אורטל ומי

האגף המוניציפלי

שעוד מיכל תרצה שישתף פעולה וכמובן ייתן תוכן לנושא. תראו, אנחנו חושבים ששקיפות ובהירות גם לתושבים וגם ליזמים זה דבר מאוד חשוב. זה דבר חשוב שלא תהינה פה אי הבנות מה המדיניות של העירייה בנוגע לתמ"א, מה העירייה מתעדת בתמ"א, למי היא נותנת היתר כלים, את מי היא רוצה יותר לעודד. במסמך הזה שהוא יהיה פה, הוא באופן עקרוני מגיע, מביא כבר סוג של אמירה עקרונית שאומרת, אני אומר לכם בגדול אחרי זה מיכל תרצה לפרט, אנחנו באופן עקרוני מה שאנחנו כבר אמרנו הרבה חודשים, אנחנו את תמ"א 38/1 הולכים לדייק אותו. אנחנו לא עוד תמ"א 38/1 שאיך חנה אוהבת להגיד? שמנונית. איך את קוראת? שמנמנה?

עו"ד חנה כהן:

שמנמנה.

אורי בוסקילה – יו"ר:

שמנמנה. היא קראה ל- 38/1 שמנמנה, מדוע? כי נתנו גם 538, ונתנו גם 580 ונתנו עוד הקלות, ונתנו, ונתנו, ונתנו. ואנחנו באים ואומרים רבותי, רגע, אנחנו רוצים תמ"א, אנחנו לא נגיד ליזמים שרוצים תמ"א 38 גם 1, אם הם ירצו 38/1 אין בעיה. דעו לכם, אם תלכו ל- 38/1 אתם מבהינתנו תהיו לא שמנמנים, תהיו רזרזונים. אתם תהיו מאוד רזים. תהיו אנורקסים.

ויקטור טל:

תמ"א אנורקסי.

אורי בוסקילה – יו"ר:

יפה. הנה, ויקטור עזר לי. שנייה. עכשיו רבותי, כל האמור לעיל מתכתב בתאריך מסוים, אנחנו שמנו קו פרשת מים ואמרנו כל הבקשות שמתחילות מ- 1.1.2020 למניין, כן?

מכאן ואילך אנחנו אומרים ליזם שרוצה 38/1, יקירי, תתכבד תגיע לאגף ההנדסה, יש פה אגף הנדסה, יש פה כללים, יש פה מנהלת. אנחנו רוצים לראות... תגיע גם ל-38/1, זה יהיה go to go. אין, עובדתי אתה בא, מכניס מידע, מקבל, הולך, כאילו לא רואה אף אחד בעיניים. נגמר הסרט הזה, פה שמים קו אדום בנושא הזה. בתמ"א 38/2 אני אומר את זה בצורה הכי מפורשת, יש פה גם כמה דברים שאני עדיין לא גם מסתדר איתם אבל זה בסדר באופן עקרוני, 38/2 אנחנו באופן עקרוני נחיה מאוד, מאוד גמישים, כי אנחנו... אני תמיד מאמין, כל חיי אני מאמין שכשאני אומר לא, זה לא למה את מתכוונת, זה נשים למה את מתכוונת, מי יכול לעמוד בפני נשים. אתה יודע מה אישה מתכוונת? עלא בחתי. אז אנחנו לא שם, אבל אני אומר בצורה מאוד ברורה, 38/2 כשאני אומר ל-38/1 לא ואני עושה אותם אנורקסים, אני אומר להם מה כן. ושאני אומר להם מה כן, אני אתן להם 38/2 עם זכויות יותר גדולות, אני כן אתן להם ציפוף יותר גדול. שוב, אבל אני גם שם בשלב כזה או אחר, אני אכניס להם גם מטלות ציבוריות. זאת אומרת לא יהיה מצב שיבוא יזם ויעמיס לי צפיפות מטורפת כי אני רוצה 38/2 והוא לא ייתן לי מטלות ציבוריות בתוך התמ"א עצמה. שוב, זה נושא שאנחנו גם בוחנים אותו לגופו של עניין ולגופם של דברים. 38/2 תקבל תעדוף, 38/1 לא תקבל תעדוף. לא רק שהיא לא תקבל תעדוף, היא תצומצם. אבל אני אומר עוד פעם, מי שירצה 38/1 יקבל, אבל יקבל כי זה חוק מדינה, אלא אם כן יבטלו את התמ"א הזאת, אבל באופן עקרוני מי שירצה 38/1 as is כמו שהתמ"א מאפשרת, התמ"א מאפשרת, לא נגיד לו לא, אבל לא יקבל בעניין הזה שום דבר. שוב, אלא אם כן,

האגף המוניציפלי

ומיכל יודעת את זה בגון כל הגורמים המקצועיים יודעים את זה, אנחנו לא שמים פה ברזל ואומרים קח, ראה וקדש, קח, ראה וקדש זה רק... זה עשרת הדיברות. בעשרת הדיברות אנחנו לא זזים אפילו לא אלפית המילימטר. פה אם יהיו משתנים כאלה ואחרים שמהנדסת העיר תראה ותבתן עם אורטל, או אנחנו נראה דברים כאלה ואחרים שיבוא איזה פרויקט באזור על הפנים בעיר בת ים שההיתכנות הכלכלית שלו היא קשה, היא גרועה, נרצה כמובן לראות תוכנית כלכלית שמראה את הכלכליות, כן נכון, לא נכון. אנחנו לא אומרים באופן גורף 100 אחוז לא יהיה, לא. כי תמיד גם אתה צריך להשאיר איזה שפיל מסוים שיאפשר לך לא להרוג תוכנית, כי אני אומר את זה בצורה הכי ברורה שבעולם. אני רואה...

ויקטור טל:

אם אתה לא נותן 508 ו-538 אתה הורג אותם.

אורי בוסקילה – יו"ר:

קודם כל, אני לא הורג אותנו. אני מעביר אותנו למקום אחר.

ויקטור טל:

אבל למה לא תעשה את זה בשביל הדין?

אורי בוסקילה – יו"ר:

שנייה, שנייה. אז אמרנו...

ויקטור טל:

תוריד להם ותשאיר להם את ה...

אורי בוסקילה – יו"ר:

אז אמרנו, תראו, ויקטור, אנחנו בנושאים האלה לא רוצים ... אם אני אומר כל הזמן עיר בתוכנית הבראה, אז

האגף המוניציפלי

אני גם לא רוצה להעמיס עליי עוד סוג יחידות כשאני לא
חייב להעמיס אותם עליי. ואני אומר שוב, עיני לא ביזמים,
ממש לא. מי שמכיר אותי, יודע.

ויקטור טל:

גם תלוי איפה זה.

אורי בוסקילה – יו"ר:

נכון.

ויקטור טל:

תלוי המיקום, תלוי המבנה ...

אורי בוסקילה – יו"ר:

נכון, נכון. או קיי, ולכן ...

ויקטור טל:

כל הדברים האלה צריכים לקחת בחשבון.

אורי בוסקילה – יו"ר:

כן, כן. אבל, אבל, אבל ...

ויקטור טל:

לא לפסול.

אורי בוסקילה – יו"ר:

אבל תברים, ואני מסיים, אבל ...

אירנה גנין:

אנחנו ברזל ככה וככה, אבל אם יהיה מישהו שזה, זה זה.
זה בדיוק כולם אומרים ככה ב... כל השלטון. אתה לפני,
אחרי זה, זה הבעיה. תמ"א 38/1 זה המכה בעיר בת ים,
זה הכול.

אורי בוסקילה – יו"ר:

תמ"א 38/1 זאת ברכה לעיר בת ים.

ויקטור טל:

תלוי איפה, אל תחליטי לנו.

האגף המוניציפלי

לאה בס:

זאת מכה לעיר בת ים.

אורי בוסקילה – יו"ר:

מה לעשות? אנחנו חלוקים בעמדתנו. טוב, כשהיו...

(מדברים יחד)

אירנה גנין:

חנה, אורי עכשיו פה, תמיד הייתי נגד 38.

אורי בוסקילה – יו"ר:

שקט. עוד מילה, עוד מילה אחת. שירה, תביאי לי איזה בקבוק.

אירנה גנין:

כל ה- 5 שנים אני הייתי נגד, הוא יודע את זה. היחידה שהייתי נגד.

אורי בוסקילה – יו"ר:

כל ה- 5 שנים שישבתי איפה שזהבית יושבת ...

אירנה גנין:

הוא אמר שאני אופוזיציה, נו באמת.

אורי בוסקילה – יו"ר:

זהבית, את יושבת במקום שלי.

זהבית לנדא:

כן, כי אני סבלתי הרבה.

אירנה גנין:

אני אומרת מה שטוב לתושבים.

(מדברים יחד)

אורי בוסקילה – יו"ר:

כשאני ישבתי איפה שזהבית יושבת היום, את כל בקשה שהייתה לתמ"א ...

אירנה גנין:

האגף המוניציפלי

לא נכון. לא נכון, הייתי נגד.

ויקטור טל:

לא, לא, לא.

אורי בוסקילה – יו"ר:

טוב, מיכל.

אדרי מיכל מאיר:

אורי אמר את הרוב.

אורי בוסקילה – יו"ר:

חשוב.

אדרי מיכל מאיר:

אני רוצה להגיד עוד פעם את עמדתנו. אני תושבת שאנחנו כן מיישרים קו במובן הזה שברור לנו שתמ"א 38 היא חשובה, אנחנו לא במקום שאנחנו אומרים לא יהיה עוד תמ"א 38, בעיקר מהסיבה שהעיר שלנו צריכה לחזק את המבנים שלה וזה ברור לנו. ופינוי בינוי אפשרי רק בחלק מהמקרים, הרבה מאוד מקרים פינוי בינוי לא אפשרי. הוא גם לא יהיה לא טוב, אנחנו רוצים להגיד שפינוי בינוי מביא איתו תשתיות, הרבה פעמים פינוי בינוי לא יכול להביא איתו תשתיות. אנחנו צריכים להיות ברורים עם זה. אנחנו בוחנים כל דבר מה המיטבי שלו, יחד עם זאת...

(יהודה הצטרף בזום)

זהבית לנדא:

אני רוצה שתכבדו את יהודה הרוש שמצטרף אלינו.

אורי בוסקילה – יו"ר:

הו! יהודה. ברוך הבא.

אדרי שירה שפרכר:

ברוך הבא.

אדרי מיכל מאיר:

האגף המוניציפלי

יחד עם זאת, שלום, שלום יהודה.

אירנה גניו:

אתמול היה בחתונה.

אדרי מיכל מאיר:

יחד עם זאת, אנחנו עכשיו נמצאים בסיטואציה שיש לנו פרספקטיבה, גם על התוכניות שאושרו בעבר וגם על סך הפרויקטים. בת ים משופעת בתמ"א 38 בהיקפים שאני חושבת שאנחנו יכולים להוליך סמינרים ארציים, אם לא מעבר לזה, לכל התחליכים של התמ"א. כרגע יש אצלנו, אצל אורטל יותר נכון, כ-220 היתרים שמחכים בצנרת.

ויקטור טל:

עוד לא ירדו? כל הזמן 220?

אדרי מיכל מאיר:

כל פעם יורד אבל עולה, מה אתה...

אורי בוסקילה – יו"ר:

אתה יודע מה מדהים אצל מיכל? היא סיסטמית לאורך כל הדרך. היא נשארת על אותו מספר.

אדרי מיכל מאיר:

אני, מה לעשות?

(מדברים יחד)

אדרי מיכל מאיר:

כל היתר שאנחנו משחררים נכנס אחד במקום. אני, מה לעשות, מקבלת מדי בוקר דו"ח של מה יושב אצלם במערכת, אני יודעת מה תקוע, איפה וכמה. ואני אומרת לך שלא משנה אם תעבוד עד 12 בלילה, אנחנו נהיה שמה.

אורי בוסקילה – יו"ר:

אני מציע שתמשיכי להתקדם, לפני שיהיו פה טונים גבוהים.

האגף המוניציפלי

ויקטור טל:

היא אומרת 220, מה את עושה עד 11 בלילה?

אורי בוסקילה – יו"ר:

או קיי, חבריה, מיכל.

אדרי מיכל מאיר:

בכל מקרה, מתוך הראייה של הפרספקטיבה ...

אורי בוסקילה – יו"ר:

עוד שנייה.

שמעון ועקנין:

זה שעושה את השלטים של התמ"א לא מספיק ...

אדרי מיכל מאיר:

לא, לא. אנחנו אבל, עוד פעם, היתרון המאוד מאוד גדול באמת של בת ים זה שהיא חדשנית, היא תמיד מוליכה מעבר למה שבערים אחרות יודעים ועושים, ואני רואה את זה בכל העשייה שנעשתה פה בעשור האחרון. בכל מקרה, אנחנו בנקודה הזאתי מסתכלים אחורה ואומרים מה שנקבע ב- 580, ב- 538, נקבע על ערכים כלכליים של 2013 ו- 2014, עלינו כבר ב- 40 אחוז מאז. הגיע הזמן שאנחנו נראה באמת איך התוצר האדריכלי שאנחנו מקבלים הוא לתועלת גם לבניין וגם לסביבה שלו. ופה אנחנו באמת לקחנו את העקרונות באמת הרזים ביותר, הבסיסיים ביותר, שמאפשרים לנו את האיזון בין גם הצורך של המבנה והרצון שלנו לתת לתושבים את המענה הטוב ביותר, וגם לוודא שאנחנו לא מה שנקרא שתינו את כל הבאר ולא השארנו שום דבר אחר כך. יהיו עוד בניינים שיוסיפו את היקף הזכויות הזה בחיזוק, לא יהיה לנו מספיק גנים, לא יהיה לנו מספיק מעונות והשטחים שם

האגף המוניציפלי

לא יוכלו להתחזק כי הם כבר הגיעו למטר אחד מהשני,
אם בכלל. אז ...

יהודה הרוש:

גם לכל הבניינים ה...

ויקטור טל:

לא, זה לא, מדברים רק מ-1 לינואר.

אדרי מיכל מאיר:

לא הבנתם. קודם כל, צריך להבין. גם אורי עשה את
החלוקה, הסוגיה כרגע שאנחנו מעלים, הוראות המעבר
הספציפיות האלה הן מה-1.1.2000. אותם 220 היתרים
שאני מדברת עליהם, דרך אגב, הם עדיין בצנרת, הם עדיין
לא מגיעים לי בכלל להוראות מעבר האלה. אנחנו נפגש פה

...

אורי בוסקילה – יו"ר:

הם לא קשורים להוראות המעבר ...

אדרי מיכל מאיר:

שנה שלמה אנחנו כן נדון ונראה מה אנחנו יכולים לטייב,
כי זה היקף בניינים עצום שיעבור תמ"א 38 לפי הכללים
של פעם, הכללים שהונחו על ידי הוועדה בעבר. זה כדי
שאנחנו נוכל להנחות את מחלקת רישוי, מה קורה כשיזם
חדש, טרי, מגיע למחלקת רישוי, מה אנחנו מכוונים אותו.
אז מעבר לזה שאנחנו מכוונים אותו פה במובן של ההיקף,
אנחנו מכוונים אותו פה גם לרמה של מצוינות אדריכלית
שאנחנו לא מתביישים להגיד שאין סיבה שאנחנו לא
נדרוש אותה. כי אנחנו יודעים שפרויקטים יכולים להיות
פנינים ולחזק את הרחוב ואת הסביבה שלהם. מעבר לזה,
אנחנו גם הכנסנו הנחיות נוספות לגבי שיתוף הפעולה עם
המנהלת להתחדשות עירונית. זאת אומרת שכדי לקלוט

האגף המוניציפלי

תוכנית, אנחנו לא נקלוט אותה עד שאנחנו לא תנוח דעתנו שהמנהלת נתנה את ההתייחסות שלה החברתית לזה שמי שהיפוי כוח של הדיירים הוא אותנטי. הם מסתכלים על זה, הם רואים באמת שהחיבור, שההסכם שיש להם עם היזם הוא לא פוגעני, ואם הוא הסכם פוגעני אז הם מאירים את עיני התושבים לדבר הזה. אז גם לגבי העיצוב, גם לגבי התברתי וגם לגבי הבדיקות הכלכליות שאנחנו מבקשים לעשות אותם כדי לדעת שפרויקט אחד הוא לא יתקע, ושתיים שהוא גם החברה שמציעה את עצמה תהיה איתנה כלכלית ולא נמצא את עצמנו בסוגיות כמו שאתם פוגשים, אנחנו כולנו פוגשים, פרויקטים שבאמצע נתקעים והולכים לנו וזה קטטטרופה הרבה, הרבה יותר גדולה מלו הם לא היו מתחילים מלכתחילה.

שמעון ועקניו:

אני מבקש משהו ממיכל.

אורי בוסקילה – יו"ר:

שמעון.

שמעון ועקניו:

לא, לא, כבוד ה... ישראל ביתנו.

אורי בוסקילה – יו"ר:

אירנה.

אירנה גניו:

אני רק לא הבנתי למה את אמרת שאם זה פינוי בינוי, אני לא מדברת על פינוי בינוי, אני דיברתי על תמ"א 38/2.

אדרי מיכל מאיר:

1.

אירנה גניו:

האגף המוניציפלי

שזה 1 ל 3 בונים היום, נכון! אנחנו נותנים אישור. עכשיו תמ"א 38/1 אנחנו בונים 1 ל- 2.5, אז הבדל זה 3, 4 דירות בבניין, אבל הרמה של הבנייה היא אחרת בגלל שקבלנים שבונים תמ"א 38/1 וקבלנים שבונים תמ"א 38/2 זה רמה אחרת, בנייה אחרת וחניה תת קרקעית. אין בעיה עם חניות ובנייה חדשה וצינורות, הכול חדש. אז אני לא הבנתי מה פה קטסטרופה, מה פה יהיה עם הביוב, מה ב... אני לא מבינה מה את אמרת בכלל.

אדרי' מיכל מאיר:

לא, הכוונה שלי לא הייתה ...

אירנה גנין:

אני לא מדברת על פינוי בינוי, פינוי בינוי אני מבינה, זה 40 קומות, 30 קומות, אני לא מדברת על זה. אני מדברת על בניין חדש במקום זה שבונים היום, אתם מדברים על תמונה שנותנים להנדסה. אבל אם אתם באים למקום ואתם מסתכלים מה בונים, אתם צריכים לראות את הבנייה. זה על הפנים נהיה, זה עוד כמה שנים זה הכול ייפול. אז אסור לעשות את זה.

אדרי' מיכל מאיר:

אני מסכימה שתמ"א 38/1 יש פחות ...

אירנה גנין:

במקום 9 דירות, בונים 32 דירות בסוף. מה זה, מה זה זה? זה במקום פינוי בינוי כבר.

ויקטור טל:

יש דבר אחד שהיא אמרה ובאמת נכון, שיזמים לתמ"א 2 באים הרבה יותר רציניים. הקבלנים ...

אירנה גנין:

בטח, לא אותה רמה.

האגף המוניציפלי

ויקטור טל:

בתמ"א 1 זה באים המון, המון סנדלרים.

אירנה גנין:

כל המתווכים, כל האנשים שרוצים פרנסה ל... כולם
עכשיו עושים תמ"א, זה הבעיה.

אורי בוסקילה – יו"ר:

חברים, בואו נמשיך.

ויקטור טל:

או קיי.

אורי בוסקילה – יו"ר:

מיכל, רצית להמשיך או סיימת?

אדר' מיכל מאיר:

לא, אני חושבת שאנחנו פירטנו במסמך זה עמד בפניכם.

אורי בוסקילה – יו"ר:

בסדר גמור. שמעון.

שמעון ועקנין:

מיכל, אני רוצה לשאול שאלה, היא קשורה ולא קשורה
וזה הפיקוח על הבנייה, למה אני עומד על הדבר הזה.
מכיוון שבאים מהפיקוח לבנייה ואז הוא אומר לך אם יש
איזה ... לא, אני בודק רק את הבנייה, אם היא נעשתה
טוב. זה לא נכון. אם אין רשתות ואין פיגומים והפיגומים
לא טובים, זה קשור לפיקוח על הבנייה. אין מישהו אחר.
ואני אומר לך, אתמול או שלשום קרה משהו באיזה בניין
בבת ים אני לא רוצה להגיד, כי אני לא רוצה חס וחלילה
להרוס יזם או מישהו.

דובר:

אף אחד לא ידע מזה.

ויקטור טל:

האגף המוניציפלי

אם זה משהו מסוכן למה אתה לא אומר מי זה?

שמעון ועקנין:

אני אגיד למי שצריך, לא ...

ויקטור טל:

אז תגיד למי שצריך.

אדרי' מיכל מאיר:

אני מסכימה עם מה שאתה אומר, העניין של בטיחות...

שמעון ועקנין:

עכשיו, רק שנייה, שנייה. והיו מקרים, תאמיני לי היו מקרים, אני לא סתם מדבר באוויר. זה צריך להיות במסגרת של פיקוח על הבנייה. אם הוא בא ורואה שהפיגום בלי עצים מסביב האדומים שצריך, כמו שצריך, זה פיקוח על הבנייה. אם הוא רואה שאין רשתות והכול נופל, אם הוא רואה שרוולים שיוורדים מורידים את הלכלוך ובלי כיסוי, זה פיקוח על הבנייה.

אירנה גנין:

אני יכולה להגיד ...

שמעון ועקנין:

הוא אומר אני לא פיקוח, אני רק לראות את הסוג בטון, עם חצץ, בלי חצץ, דליל, לא דליל, כן דליל, זה מה שהוא רואה. הברזל 6, 8, 10, זה מה שהוא רואה.

(מדברים יחד)

אדרי' מיכל מאיר:

רגע, אבל אני רוצה לעשות לזה סדר ומה הסמכות שלנו ומה לא.

אירנה גנין:

על הפנים שמה מה שקורה.

ויקטור טל:

האגף המוניציפלי

זה לא קשור אלינו אבל, זה...

אדרי מיכל מאיר:

רגע שמעון.

שמעון ועקניו:

פיקוח על הבנייה.

ויקטור טל:

פיקוח של הבנייה יסתובב 300 אתרים ל...

אדרי מיכל מאיר:

לא, לא. קודם כל הוא כן, הוא כן.

שמעון ועקניו:

אני רוצה לראות שבתל אביב תקים עץ בשכונת הארגזים,
תוך שנייה...

ויקטור טל:

זה משהו אחר.

אדרי מיכל מאיר:

אני רוצה לעשות בזה שנייה סדר. אני מסכימה עם מה
שאתה אומר, אבל הסמכות שלנו, לפקחים שלנו,
למפקחים שלנו, היא לפי חוק התכנון והבנייה. מה שאתה
מדבר זה באמת לפי חוק הבטיחות, לצערי הסמכות לא
נמצאת אצלנו בעניין הזה, אלא רק משרד העבודה. אני
אומרת לך, זה משהו שצריך לתקן ברמת חקיקה.

שמעון ועקניו:

אני בעיה.

אדרי מיכל מאיר:

צריך לדבר עם הממשלה על העניין.

שמעון ועקניו:

אין בעיה, שהפיקוח על ה...

אורי בוסקילה – יו"ר:

האגף המוניציפלי

לא.

אדרי מיכל מאיר:

אבל הוא לא יכול, הוא לא ...

אורי בוסקילה – יו"ר:

שמעון, בסדר, שמענו. אורטל, את רוצה להוסיף משהו?

אורטל מסיכה:

לא, רק זה שהמסמך מדיניות הזת יהיה חלק מדף מידע זכויות.

אדרי מיכל מאיר:

ברור.

אורי בוסקילה – יו"ר:

חד וחלק. בסדר גמור. אני תוזר ומדגיש ואומר את מה שאמרתי בהתחלה, אני גם אומר את זה פה. מבחינתנו אלו הקווים המנחים שיהיו מבחינתנו יעמדו בצורה ברורה, למעט שיהיו מקרים כאלה ואחרים שמהנדסת העיר תבחן אותם, הוועדה תבחן אותם. אם שוב ובהתכתב בדברים כאלה אחרים, יקבלו מבט אחר. הלאה, פה אחד או שאתם רוצים שם להתנגד? פה אחד. יופי, אפשר להגיד שזה בהצלחה, בעזרת השם זה ...

עומר זיו:

כל הכבוד, מיכל.

אורי בוסקילה – יו"ר:

אתה מבסוט, עומר! סבבה.

אדרי מיכל מאיר:

כל הכבוד, ממש מתרגשת.

אורי בוסקילה – יו"ר:

כן, אה?

אדרי מיכל מאיר:

האגף המוניציפלי

מרגישה כאילו אני מתחתנת (צוחקת).

אורי בוסקילה – יו"ר:

כן. יהודה, אתה מתנגד יהודה?

יהודה הרוש:

לא מתנגד לשום דבר ש...

אדרי' מיכל מאיר:

הוא מעשן, הוא מעשן.

אורי בוסקילה – יו"ר:

רק אתה מעשן. בוא, בוא. טוב.

אורטל מסיכה:

אנחנו מתחילים את הרישוי.

אורי בוסקילה – יו"ר:

קדימה.

סעיף 1 – 20190942 – בנק דיסקונט לישראל בע"מ ע"י עמי קראוס - אנילביץ 1, בת ים

אורטל מסיכה:

סעיף מספר 1 זה שימוש חורג מהיתר מבנק לחנויות, זה חלק מהשימושים המותרים בתוכנית. אם למישהו יש הערות...

אורי בוסקילה – יו"ר:

בסדר גמור.

אורטל מסיכה:

פה אחד?

אורי בוסקילה – יו"ר:

כן. הלאה.

סעיף 2 – 20170455 – מנדלסון אילנית – שד' יוספטל 100, בת ים

אורטל מסיכה:

תמ"א 38 תיקון 3/א – דברי הסבר

דברי הסבר לתיקונים בסעיף 14 לתמ"א –

1. כללי

סעיף 14 לתמ"א, קובע הוראות לענין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות")¹, זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות².

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14א(א), קובע בנפרד את יסל הזכויות המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14א(1) נקבעו הוראות נוספות לענין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש.

2. הוראות סעיף 14א(א) חלות רק על בניינים שניתן לקבל בהם תוספות בניה לפי סעיף 11

יובהר, כי ההוראות החדשות כפי שנקבעו בסעיף 14א(א)ו(1), חלות רק על בניינים שניתן היה לאשר לגביהם את זכויות הבניה כפי שנקבעו בסעיף 11 לתמ"א. לעומת זאת, על בניינים שבהתאם להוראות סעיף 12 לתמ"א, לא חלים עליהם הוראות סעיף 11, הרי שתוספת הזכויות מכוח התמ"א הינה מופחתת בהתאם לקבוע בסעיף 12 בלבד³, ולא בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א).

בהתאם לקבוע בסעיף 12, על מבנים שבהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש, לא ניתן לבנות במגרש בגובה של יותר משתי קומות⁴, לא יחולו הוראות סעיף 11. במגרשים כאמור, תוספת הזכויות מכוח התמ"א מצומצמת בהתאם לקבוע בסעיף 12, והתיקון בסעיף 14א לא רלוונטי לגבי מגרשים כאמור.

רק במגרשים שהתכנית המפורטת שחלה עליהם, מאפשרת לבנות בגובה של יותר משתי קומות כאמור, ובהתאם לקבוע בסעיף 12, חלות לגביהם הוראות סעיף 11, כך שבמסלול חיזוק ניתן לאשר לגבי מבנים אלה את זכויות הבניה כפי שנקבעו בסעיף 11, רק במקרים אלה, תקפות ההוראות שנקבעו בסעיף 14א(א) לענין חישוב הזכויות במסלול הריסה וההוראות שנקבעו בסעיף 14א(1) לענין האפשרויות למימושן.

3. אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה –

חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה כפי שנקבע בסעיף 14א, מבוסס בעיקרו, על תוספות הבניה שניתן היה לאשר בבנין מכוח התמ"א במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 11, תוך קביעת מדרג חדש לגבי היקף הזכויות במסלול הריסה בהתאם למספר הקומות הבנויות בבנין הקיים הטעון חיזוק, והתאמות נוספות למסלול הריסה.

בהתאם לקבוע בסעיף 11, היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר במסלול חיזוק מכוח התמ"א, מורכב בעיקרו על האפשרות לשלב את תוספות הבניה הבאות –

- א. הרחבת יחידות הדיור הקיימות ב25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבנין.
- ב. הוספת 2.5 קומות⁵ בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הקיימות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.
- ג. סגירת הקומה המפולשת בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הקיימות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.

תוספות הבניה הנזכרות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול חיזוק, כוללות שטחי שירות ושטחים לצורך מרחב מוגן דירתי הן בדירות הקיימות והן בדירות החדשות בקומות התמ"א בהתאם לקבוע בסעיף 11.

¹ האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור. במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו נותרו זכויות שלא מומשו כחוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת רק אם וכאשר ייהרס המבנה הטעון חיזוק.

² בסעיף 13 לתמ"א נקבע, בין השאר, בהתייחס למסלול חיזוק, כי אם נותרו זכויות שלא נוצלו מכוח תכניות מפורטות שחלות במגרש, ניתן לנצל אותן או את זכויות התמ"א, לפי השיעור הגבוה מבין השתיים, אך לא במצטבר.

³ יצוין, כי במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות אלה (בשיעור שנקבע בסעיף 12), בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח התכניות המפורטות גם אם האחרונות לא מומשו במלואן.

⁴ כפי שנקבע בסעיף 12 לתמ"א לענין זה, קומה מפולשת באה במנין הקומות, לעומת קומה חלקית על גג או קומות מרתף שלא באות בחשבון.

⁵ בסעיף 11 לתמ"א נקבעו הוראות נוספות לענין האפשרות לממש את תוספות הבניה גם בדרך של הוספת אגף.

כאמור, המבנה הבסיסי של סל הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע, כפי שנקבע בסעיף 14א(א), מבוסס אף הוא על צירוף שלושת המרכיבים הנזכרים במסלול חיזוק -

- א. סעיף 14א(א)1, מאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל יחיד קיימת. תוספת שטחי בניה אלה באה במקום תוספת של 25 מ"ר לכל יחיד קיימת במסלול חיזוק. יובהר כי שוני זה מקורו בעובדה שבמסלול חיזוק, התוספת של 25 מ"ר לכל יחיד⁶ כוללת בתוכה גם 12 מ"ר⁷ לצורך בניית ממ"ד הן לגבי הדירות הקיימות והן לגבי הדירות החדשות. לעומת זאת במסלול הריסה, שטחים לצורך ממ"ד ניתנים בנוסף ובנפרד לכל יחיד חדשה שתבנה, כפי שנקבע בסעיף 14א(א)4.
- ב. סעיף 14א(א)2, מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים באופן מדורג⁸, שיחושבו באופן הבא:
 1. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 1.5⁹ - לענין בנין שבנויה בו קומה אחת. (בנוגע למבנים אלה בלבד, נקבעה במסגרת השינוי הוראת מעבר¹⁰).
 2. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 2.5 - לענין בנין שבנויות בו שתי קומות.
 3. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3 - לענין בנין שבנויות בו שלוש קומות.
 4. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3.5 - לענין בנין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

יובהר כי שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות כאמור, הינו השטח הקיים של קומה טיפוסית¹¹ בבנין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסת ומקורות¹² שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית.

לשם קביעת מספר הקומות הבנויות בבנין הטעון חיזוק לצורך המדרג הנזכר, ובהתייחס לאפשרויות השונות של - קומות בתת הקרקע, קומה חלקית בקומה העליונה או בינוי המשולב בקומה המפולשת, נקבעו בסעיף 14א(א) ההוראות הבאות -

- * קומות בתת הקרקע לא יבואו במנין הקומות הקיימות.
- * קומה הבנויה בקומה העליונה של הבנין, לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת¹³.
- * קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי¹⁴ של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת¹⁵. למרות האמור, קיימות אפשרות למבקש ההיתר, להביא במנין הקומות הקיימות גם קומות עמודים שהשטח הבנוי בה נמוך מ-50% כאמור או שאין בה בינוי כלל, ובלבד שאם נכללה קומה כאמור במנין הקומות הקיימות, לא תתאפשר בנוסף תוספת שטחי בניה של השלמת הקומה המפולשת בהתאם לס"ק ג' להלן.

⁶ תוספת זו של 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת (שכאמור כוללת בתוכה גם ממ"ד), מתאפשרת למעשה גם בקומות התמ"א, שכן כפי שנקבע בסעיף 11, ניתן לבנות קומות אלה לפי היקף הקומה שמתקבל אחרי הרחבת הדירות הקיימות.

⁷ בהתאם לשטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתנגדות האזרחית, התשי"א-1951.

⁸ תוספות הבניה מכוח התמ"א כפי שנקבעו בסעיף 14א(א) ובכלל זה המדרג שנקבע בהתייחס למספר הקומות הקיימות, תקפים רק במסלול הריסה. בכל הנוגע למסלול חיזוק, יחולו הוראות סעיף 11 (או סעיף 12, לפי הענין) שאינו קובע מדרג. כך תוספת הקומות הנוספות מכוח התמ"א במסלול חיזוק על בנינים שחל עליהם סעיף 11, תיוותר 2.5 קומות, גם אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן שלוש או ארבע קומות. שוני זה מקורו, בין השאר, בשל מורכבות הנדסית בנוגע להיקף תוספת הבניה המקסימאלית שניתן לאשר על מבנה קיים. יובהר שגם לענין בנין בן קומה אחת, ככל שבהתאם להוראות סעיף 12 חלות על הבנין ההוראות שנקבעו בסעיף 11, תוספת הקומות המרבית הינה 2.5 קומות בהתאם לקבוע בסעיף 11 (ולא קומה וחצי כפי שנקבע במסגרת שינוי 3/4 במסלול הריסה), אך כפי שנקבע בסעיף 13א, במסלול חיזוק אין אפשרות לכפל זכויות.

⁹ בין כך ובין כך, תיקון 3א לא שינה את הישוב הזכויות במסלול חיזוק ולאו נותרו ללא שינוי. הוראות סעיף 14א כלל לא מתייחסות למסלול זה.

¹⁰ יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות ויותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תכנית גגות). גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספת הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות - ר' סעיף 11.1.3(ה).) גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות.

¹¹ בנוגע למבנים אלה, ובהתאם לפרשנות של סעיף 12 כפי שנהגה בפועל, מדובר בצמצום של היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א. לפיכך, נקבעה במסגרת שינוי 3/4 הוראת מעבר לפיה, ככל שהתקבלה החלטה למתן היתר (או שהוגש ערר התלוי ועומד על שירוב לתת היתר), יחולו הוראות התמ"א כנוסחן ערב שינוי 3/4. כלומר, במקרים אלה שחלה עליהם הוראת המעבר, התוספת המרבית של שטחי בניה (בקומות) שניתן לאשר הינה 2.5 קומות, ולא 1.5 קומות כפי שנקבע בשינוי 3/4.

¹² שטח קומה יחושב לפי שטח קומה טיפוסית בבנין הקיים כדין, ולא לפי קומה ששטחה קטן או גדול משטח קומה טיפוסית בבנין. כך גם לגבי מספר יחיד בכל קומה (נתון הנדרש לשם חישוב שטח 'קומה טיפוסית מורחבת', שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות לפי סעיף 14א(א)2) יש לחשב לפי מספר הדירות הקיימות בקומה טיפוסית, ולא לפי קומה שמספר יחידות הדיר שבה, אינו משקף קומה טיפוסית.

¹³ שטח של מרפסות מקורות, גם אם אינן סגורות, יבוא בחשבון שטח הקומה הטיפוסית הקיימת, אך שטח של מרפסות שאינן מקורות, לא יבוא בחשבון בחישוב שטחה של קומה טיפוסית קיימת.

¹⁴ יובהר כי לענין זה 50% כאמור, יחושבו לפי שטחה של קומה טיפוסית קיימת, ולא לפי קומה טיפוסית קיימת מורחבת.

¹⁵ כפי שנקבע בסעיף 14א(א), יראו לענין זה כשטח בנוי בקומה המפולשת, רק שטח הסגור כדין בשלוש קירות לפחות.

¹⁵ כ"ל בהע"ש 11.

ג. סעיף 14א(א)(3), מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים, במקרים בהם המבנה הקיים הטעון חיזוק בנוי על קומה מפולשת¹⁶. במקרים אלה, ניתן לאשר זכויות נוספות על האמור בס"ק א' וב', בשיעור של השלמת השטח הפנוי בקומה המפולשת עד לשטח של קומה טיפוסית מורחבת. קרי, שטח בניה נוסף בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחתו משיעור זה, השטחים הבנויים¹⁷ בקומה המפולשת.

כפי שצוין בס"ק ב' לעיל, תוספת שטחי בניה בשיעור של מילוי הקומה המפולשת כאמור, מותנית בכך שבמנין הקומות לא הובאה בחשבון קומה מפולשת שהבינוי בה נמוך מ-50%.

עוד יובהר כי ככל שהבינוי בקומה המפולשת הינו 50% או יותר, הרי שקומה זו תבוא במנין הקומות לענין המדרג הנוכר בס"ק ב', ובנוסף, ניתן לאשר שטחי בניה בשיעור של השלמת קומה זו עד להיקף קומה טיפוסית מורחבת לפי ס"ק זה.

כאמור, 'סל הזכויות' המרבי שהועדה המקומית רשאית לאשר מעל הקרקע מכח התמ"א במסלול הריסה, בנוגע למבנים שבהתאם לקבוע בסעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11 לתמ"א, הינו בשיעור שמתקבל מצירוף שטחי הבניה כפי שפורטו בפסקאות א'-ג', שיחושבו על בסיס הבנין הקיים הטעון חיזוק ובזיקה ברורה אליו¹⁸. הוראות נוספות לענין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש, נקבעו בסעיף 14א(א) כפי שיפורט בהמשך.

שטחי שירות ושטחים לצורך ממ"ד -

יובהר כי תוספת השטחים מעל הקרקע בשיעור כפי שפורט לעיל, הינה שטח כולל מותר לבניה הכולל בתוכו הן שטחי שירות (חוץ משטחים לצורך ממדי"ם שינתנו בנוסף) והן שטחים עיקריים¹⁹. החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים כאמור, תקבע על ידי הועדה המקומית לעת החלטתה בבקשה להיתר.

כפי שצוין, החרג לכך הוא שטחי בניה לצורך בניית ממדי"ם. תוספת השטחים במסלול הריסה כפי שפורטה לעיל, לא כוללת שטחים לצורך ממ"ד. שטחים לצורך בניית ממ"ד יאושרו בנוסף, לכל דירה חדשה שתבנה²⁰, בשיעור הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, כאמור בסעיף 14א(א)(4) לתמ"א.

שטחי בניה נוספים בתת הקרקע

שיעור שטחי הבניה כפי שפורט לעיל, הינו השטח הכולל המותר לבניה (כולל שטחי שירות אך לא כולל שטח לממדי"ם כאמור) מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע.

בנוסף לשטחי בניה אלה, ניתן לאשר מכוח התמ"א, שטחי שירות נוספים בתת הקרקע בלבד ולצרכים הבאים בלבד: לחניה בהתאם למספר החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק, למחסנים-בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ולצורך שטחי שירות טכניים.

הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי שירות כאמור רק בתת הקרקע, ורק לצורך השימושים הנוכרים כפי שפורטו בסעיף 14א(א)(5). לא ניתן להמיר שטחי בניה אלה לשימושים אחרים, או להעלותם אל מעל הקרקע.

כפי שצוין, במסלול הריסה, הועדה המקומית רשאית להתיר זכויות בניה מכוח התמ"א (מעל הקרקע ובתת הקרקע בשיעורים ובתנאים שנקבעו בסעיף 14א), בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח התכניות המפורטות גם אם האחרונות לא מומשו במלואן.

דוגמאות לחישוב הזכויות מעל הקרקע מכוח התמ"א במסלול הריסה – רא' בהמשך

¹⁶ תוספת זו מבוססת, בין השאר, על כך שניתן היה לקבל שטחי בניה בשיעור זה (של סגירת השטחים הפנויים בקומה המפולשת) במסלול חיזוק, ועל מנת להימנע ממצב שבו זכויות התמ"א במסלול הריסה יהיו נמוכות מזכויות התמ"א במסלול חיזוק.

¹⁷ גם לענין זה, יראו בשטח שסגור בשלוש קירות לפחות כשטח בנוי בקומה המפולשת, שהפחתתו משטח קומה טיפוסית מורחבת נדרשת לשם חישוב השטחים לפי פסקה זו.

¹⁸ הזיקה בין הבנין הקיים הטעון חיזוק לבין התמריצים והיקף הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, מתקיימת במספר היבטים. ראשית, תוספת השטחים של 13 מ"ר, ניתנת לפי מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין הטעון חיזוק. שנית, שטח הקומה שמהווה את הבסיס למכפלת זכויות התמ"א, מבוסס על שטחה של קומה קיימת בבנין. שלישית, מכפלת הקומות משתנה באופן מדורג בהתאם למספר הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק. רביעית, האפשרות לקבל את תוספת שטחי הבניה של מילוי הקומה המפולשת, תקפה רק אם יש בבנין הקיים הטעון חיזוק קומה מפולשת ובשיעור של השלמת קומה זו.

¹⁹ זאת בדומה לתוספת השטחים המרבית שניתן לאשר במסלול חיזוק לפי סעיף 11 הכוללת אף היא שטחי שירות ושטחים עיקריים. יצוין כי אין באמור כדי לגרוע מסמכותה של הועדה המקומית לאשר תוספת שטחי שירות, במקרים בהם מדובר בתכניות ישנות החלות במגרש שלא ציינו חלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בתקנות חישוב שטחים לענין זה.

²⁰ בהתאם לקבוע בסעיף 14א(ג) לתמ"א, כל דירה חדשה שתבנה תכלול ממ"ד.

4. הוראות נוספות לענין האפשרות לממש את שטחי הבניה מכוח התמ"א:

כפי שהודגש לעיל, סעיף 14א, קובע בנפרד בס"ק (א), את סל הזכויות המרבי שניתן לקבל מכוח התמ"א במסלול הריסה, וקובע בנפרד תנאים והוראות לענין האפשרות לממש זכויות אלה.

סל הזכויות המרבי מעל הקרקע מכוח התמ"א, מבוסס על הבנין הקיים ובזיקה ברורה אליו²¹. ההוראות הנוספות לענין האפשרות למימוש סל זכויות זה במגרש, מטרתן להגדיר את הגמישות התכנונית המקסימלית שוועדה מקומית רשאית להתיר לשם מימוש זכויות התמ"א, ואת התנאים לכך

לענין קווי הבנין של המבנה החדש –

בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א)(ב) ובס"ק (ב), הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לענין התרת חריגה של קווי הבנין יחולו על המבנה החדש. בסעיף 11.1.4 נקבע כי אם קווי הבנין כפי שנקבעו בתכניות המפורטות, לא מאפשרות לממש את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ניתן לחרוג מקווי הבנין עד ל 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור²².

עוד יצויין, כי בתת הקרקע ניתן להתיר מכוח התמ"א בניה עד לגבול המגרש, לשטחי שירות לחניה כפי שנדרש לפי הדין; למחסנים-בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ושטחי שירות טכניים, עד לשיעור של פי 3 מגודל המגרש, הכל כפי שנקבע בסעיף 14א(ב). עוד יוער לענין זה, כי הוראות שנקבעו בתמ"א 4/ב/34 לענין חלחול מי נגר, תקפות ומחייבות גם בנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א, זאת בהתאם לקבוע בסעיף 6.4 לתמ"א.

אפשרות להוסיף קומות נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות –

כפי שנקבע בסעיף 14א(א)(1), הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקבוע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף 14א(א)(2) לענין תוספת הזכויות, וכמפורט להלן:

1. 1.5 קומות נוספות - לענין בנין שבנויה בו קומה אחת.
2. 2.5 קומות נוספות - לענין בנין שבנויות בו שתי קומות.
3. 3 קומות נוספות - לענין בנין שבנויות בו שלוש קומות.
4. 3.5 קומות נוספות - לענין בנין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

כך לדוגמה, מבנה קיים בן שלוש קומות שבהתאם למדרג שנקבע בסעיף 14א(א)(2) ניתן להוסיף זכויות בשיעור של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, הרי שגם לענין תוספת הקומות לגובה המבנה החדש, ניתן להתיר תוספת של עד שלוש קומות נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות.

יצוין, כי ההוראות שנקבעו בסעיף 14א(א)(2), בהתייחס לסוגי הקומות שיבואו בחשבון בחישוב מספר הקומות הקיימות בבנין, תקפות גם לענין זה²³.

יובהר כי הוראה זו כפי שנקבעה בסעיף 14א(א)(1), מכוונת אך לאפשרות לתוספת קומות על מספר הקומות שהותר בתכניות שחלות במגרש, ולא לענין זכויות הבניה שנקבעו בנפרד בסעיף 14א(א).

עוד יובהר, כי תוספת הקומות הנוספות שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח התמ"א כפי שנקבעה בסעיף 14א(א), לא מכוונת לקומה טיפוסית קיימת²⁴, אלא לקומות נוספות שניתן להתיר בהתאם לתכניות החלות במגרש, או לקומה רחבה יותר ככל שתותר חריגה מקווי הבנין כאמור.

יוער, כי האפשרות לתוספת קומות נוספות על הקבוע בתכניות החלות במגרש כאמור, איננה גורעת מהאפשרות לבקש קומות נוספות בהקלה מכוח התכניות החלות במגרש וזאת בהתאם לקבע בתקנות לענין זה. יובהר לענין זה, כי הקומות הנוספות שניתן לבקש בהקלה כאמור, מבוססת על הקומות כפי שאושרו

²¹ ר"ה הע"ש 16 לעיל.

²² כפי שנוכר בסעיף, בסעיפים 15 ו-16 לתמ"א נקבעו הוראות נוספות לענין קווי בנין והן תקפות גם במסלול הריסה.

²³ ר"ה המירוט בפסקה 3(ב) לעיל.

²⁴ זאת בשונה מחישוב הזכויות שיחושב לפי קומה טיפוסית קיימת מורחבת.

בתכניות המפורטות החלות המגרש, אך לא ניתן להוסיף את הקומות שניתן לאשר מכוח התמ"א, כבסיס לתוספת הקומות שניתן לבקש בהקלה לפי התקנות²⁵.

כך לדוגמה, מבנה קיים בן שתי קומות, שהתכניות המפורטות מאפשרות בניו של ארבע קומות, הרי שמספר הקומות המרבי שניתן לאשר בבנין החדש הינו 4 (מכוח התכניות המפורטות) + 2 (במסגרת בקשה להקלה בהתאם לקבוע בתקנות) + 2.5 מכוח התמ"א.

במסגרת שיקול הדעת הרחב שניתן לוועדה מקומית בבקשות להיתרים לפי התמ"א, היא רשאית בין השאר לקבוע, כיצד תוספת שטחי הבניה שראתה לנכון לאשר מכוח התמ"א, תשתלב במבנה החדש, והאם היא תמומש בעיקר לגובה בדרך של תוספת קומות על הקבוע בתכניות המפורטות, או בדרך של בניה לרוחב עד לקווי הבנין שנקבעו בתכניות המפורטות ואף בחריגה מהם כפי שהתמ"א מאפשרת, או בשילוב בין הדרכים, הכל כפי שתמצא לנכון.

מספר יחידות הדיור במבנה החדש –

כפי שנקבע בסעיף 14א(ג), הוועדה המקומית במסגרת שיקול דעתה הרחב בבקשה להיתר מכוח התמ"א, תחליט ותקבע את מספר יחידות הדיור שניתן להקים במבנה החדש.

כפי שהובהר במסגרת התיקון בסעיף 6.1 לתמ"א, הוראות שנקבעו בתכניות לענין צפיפות, אינן מחייבות את הוועדה המקומית, והיא רשאית לקבוע לחרוג מהצפיפות שנקבעה בהן. יחד עם זאת יודגש, כי הוראות שנקבעו לענין זה בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, הינן מחייבות²⁶ ולא ניתן לסטות מהן במסגרת בקשה להיתר.

חיזוק שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבקשות להיתרים מכוח התמ"א

נושא מרכזי נוסף שנכלל במסגרת שינוי 3א, הינו חיזוק והרחבת שיקול הדעת של הוועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א.

יובהר כי השינויים בענין זה כפי שנקבעו בסעיפים 22-24 מתייחסים הן למסלול חיזוק²⁷ והן למסלול הריסה.

במסגרת השינוי, תוקן סעיף 22 לתמ"א, והושמטה הדרישה לטעמים מיוחדים כתנאי לכל סירוב של הוועדה המקומית לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א. כמו כן, הושמטה מסעיף זה התיבה "במגרש", על מנת להבהיר שהוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר גם בשל חוסר בתשתיות באיזור.

על הוועדה המקומית לדון בבקשות להיתרים, לאחר פרסום הבקשה ושמיעת התנגדויות הציבור (בהתאם לקבוע בסעיף 27), ולהחליט בבקשה לפי שיקול דעתה הרחב.

עם זאת, על הוועדות המקומיות לשקול כבובד ראש, כל בקשה להיתר מכוח התמ"א, ולאזן באופן נכון בין האינטרס הלאומי והחיוני של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, לבין שיקולים חשובים אחרים. עוד יובהר, כי על הוועדה המקומית לנמק בכתב, את שיקוליה לסרב לבקשה להיתר מכוח התמ"א, ועל ההחלטה ניתן להגיש ערר לוועדת הערר המחוזית.

התחשבות במסמכי מדיניות

במסגרת חיזוק והרחבת שיקול הדעת של הוועדות המקומיות כאמור, הובהר בסעיף 22, כי הוועדות המקומיות רשאיות להתחשב בהוראות של תכנית כוללת ובכלל זה תכנית שרק הוחלט להפקידה או במסמכי מדיניות שאושרו על ידה.

²⁵ הדברים מכוונים לענין תקנה 2(8)ב לתקנות סטייה ניכרת, שם נקבע מספר הקומות שניתן להיתר בהקלה בהתייחס למספר הקומות שהותרו בתכנית. לענין זה אין לראות את הקומות הנוספות שניתן להיתר מכוח התמ"א, כקומות שהותרו בתכנית, ולגזור מסך כל הקומות גם יחד את תוספת הקומות המרבית שניתן לאשר בהקלה. כאמור, תוספת הקומות שניתן לבקש בהקלה, הינה בהתאם למספר הקומות שהותרו בתכניות המפורטות מבלי להביא בחשבון את תוספת הקומות מכוח התמ"א. את הקומות הנוספות מכוח התמ"א כאמור, ניתן להוסיף בנפרד.

יוער לענין זה, כי אין מניעה עקרונית להיתר הקמתן של קומות נוספות בהקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, גם אם תוספת הקומות המבוקשת בהקלה, נדרשת בין השאר, לצורך מימוש תוספת הבניה שהתמ"א מאפשרת.

²⁶ כפי שנקבע בסעיף 23 לתמ"א, מספר יחידות הדיון הינו נושא שניתן להסדירו במסגרת תכנית לפי סעיף 23, ומעת שאושרה תכנית כאמור, הוראותיה מחייבות ומחליפות את הוראות התמ"א באותם נושאים.

²⁷ נציין כי כפי שנקבע בסעיף 22, לענין בקשה לחיזוק מבנה שלא כוללת תוספת הבניה, לא חל הסעיף, וסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לבקשה כאמור מצומצמת מאוד (רא' גם בסעיף 10 לתמ"א).

האפשרות להסתייע במסמכי מדיניות שאישרה הועדה המקומית או בתכניות כאמור, על מנת להתוות את שיקול דעתן הרחב של הועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א, ובכך להגביר את השקיפות והודאות בכל הנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א, גם טרם שאושרה תכנית לפי סעיף 23 או שהתקבלה החלטה לפי סעיף 24, עוגנה כאמור במפורש בהוראות סעיף 22 לתמ"א.

עם זאת, יובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי סעיף 23 לתמ"א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ"א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר (זאת בשונה מהוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א – שמחליפות את הוראות התמ"א כפי שנקבע בסעיפים 23 ו-23א, ולא ניתן לסטות מהן).

במסגרת התיקון, תוקנו גם סעיפים 23 ו-24 לתמ"א, כך שניתן להחליט ולקדם תכנית לפי סעיף 23, ככל שנמצא צורך להתאים את הוראות התמ"א, לצרכי ישוב או חלקים ממנו.

סמכות לדרוש כתב שיפוי

במסגרת התיקון, התווספה להוראות התמ"א הוראה לענין כתב שיפוי (סעיף 30) לפיה, הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר כתב שיפוי לענין תביעות 197 ככל שיוגשו עקב תוספות הבניה שבנייתן אושרה מכוח התמ"א, בנוסח המצורף לשינוי 3/א. יובהר כי סמכותה של הועדה המקומית לדרוש כתב שיפוי, מוגבלת לתביעות בגין סעיף 197 לחוק בלבד ולא לנושאים אחרים. עוד יובהר כי השיפוי שרשאית ועדה מקומית לדרוש כתנאי למתן היתר כאמור בסעיף 30, הינו רק בגין תוספות הבניה שאושרו מכוח התמ"א בלבד, ולא לתוספות בניה שמקורן בתכניות מפורטות החלות במגרש.

יפוי כח

ארגון היזמים בת ים - מס' עמותה: 580703239 ממנה בזה את עו"ד מיכה גדרון ו/או עו"ד נטליה ילונצקי ו/או עו"ד מעיין אזולאי, אשר כתובתם: דרך מנחם בגין 7, רמת-גן, להיות ב"כ, להופיע ולפעול עבורי בעניין הגשת עתירה מנהלית לביהמ"ש המהודי לגבי מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת-ים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, ערר, הודעה, טענה, תובענה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
 2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
 3. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל באישורנו ובהסכמתנו.
 4. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 5. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי עיקול מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
 6. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
 7. להופיע בשמי ולייצגני בפני ועדות ערר מחוזיות, ועדות מקומיות, ועדות מחוזיות, המועצה הארצית לתכנון ובניה ובפני כל גוף תכנון, רשם המקרקעין, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת ע"י החוק. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות או רשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 8. לעשות כל פעולה אחרת הקשורה עם העניין הנ"ל.
- יפוי כח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים, זכר או נקבה, לפי העניין. ולראיה באתי על החתום:

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

דני אטיאס
חתימת החתום על עו"ד מיכה גדרון
תאריך: 15279
מס' ז"א: 6721123
מס' בקס: 03-6200307
מס' 03-6296485

ארגון היזמים בת ים
580703239
תאריך

תצהיר

אני הח"מ נועם כהן בעל תעודת זהות מספר 032792251 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת ואם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

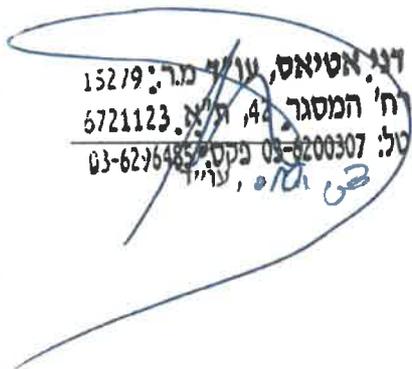
אני נותן תצהיר זה לצורך תמיכה בכתב העתירה המנהלית בעניין ארגון היזמים בת ים (ע"ר) נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים, ולאימות העובדות אמורות בה.

1. אני חבר ועד העמותה.
 2. האמור בסעיפים 1.6, 1.13, 2.7, 2.10 עד 2.14, 2.15 עד 2.19, 3.1 ו- 3.2 ידועים לי מידיעה אישית
 3. כל יתר העובדות נלמדות מתוך נספחי העתירה.
- זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימה

אישור

אני החתומה מטה, עורך דין ר. א. אטיאס מאשר בזאת כי ביום 11/11/2019 הופיע בפני מר נועם כהן, אשר הזדהה בפני על ידי תעודת זהות שמספרה 032792251, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


ד"ר אטיאס, עו"ד
ח' המסגר 44, ת"א 6721123
טל: 03-6200307 פקס: 03-6276485
ת"ד 1010, ת"ר