

מדיניות מהנדס העיר

תוספות בניה במבני מגורים לצורך חיזוק מכוח תכנית 10038

במקרים בהם אושרו תוספות קלות לאחר יום 18.5.2005

המסמך המצ"ב נועד לפרט את סוגי העבודות שאינן נכללות תחת המונח 'תוספות' דהיינו שהן בגדר 'תוספות זניחות', במקרים אלו יינתנו הזכויות המוקנות מכוח תכנית 10038. יובהר כי תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נידונו בוועדות.

רקע לתמ"א 38

תמ"א 38 הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, התכנית הנה שילוב של הוראות תמ"א 38, תמ"א 38 / א1, תמ"א 38 / 2, תמ"א 38 / 3 המאושרות. מכוח סעיף 23 בהוראת תמ"א 38, אושרה בשנת 2014 תכנית 10038-חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים.

הקביעה לעניין תחולת התכנית בהוראות התכנית הארצית תמ"א 38:

סעיף 4.2 קובע: "הוראות תכנית זו, ובכלל זה ההוראות לעניין תוספת זכויות הבניה כאמור בסעיפים 11-14, 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 הבנייה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.5.2005".

רקע לקביעת מדיניות בנושא

במהלך השנים הוגשו בקשות מכוח תמ"א 38 עבור בניינים לגביהם הופק היתר בניה לאחר שנת 2005, בקשות אלו נדחו על הסף על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה שכן אינם עלו בקנה אחד עם הוראות התכנית ולפיכך לא הייתה בסמכות הוועדה לאשרן. מתוכן הובאו שתי בקשות לוועדת ערר לתכנון ובניה בשל הגשת עררים בנושא דנן על ידי מגישי הבקשות (בקשה מס' 2016/984.1 רח' קליין 1 ובקשה מס' 2016/1105 רח' הרצוג 77) במסגרת החלטות וועדת ערר בבקשות אלו נקבע כי ניתן לקבל בניה זניחה לגביה הופק היתר בניה אף לאחר המועד הקבוע (18.5.2005).

עם זאת, לא ניתן לגזור מגוף ההחלטות מדיניות ברורה וחד משמעית לעניין הגדרת 'תוספת זניחה', לפיכך עיריית ירושלים יזמה מסמך מדיניות זה אשר יקבע הוראות ברורות בנדון. יוער כי עד לאחרונה תוספת זניחה כללה את סוגי הבקשות להלן:
תוספת מרפסת זיזית, סגירת מרפסת זיזית עד 12 מ"ר, סגירת חללים קיימים.
בהמשך לאמור, להלן יקבעו סוגי הבניה השונים שאינם נכללים בגדר המושג 'תוספות' לעניין בקשות מכוח תמ"א 38, אלא הנן בגדר תוספות זניחות ולא משמעותיות. משמעות הדבר, שבאם הבניה שבוצעה במבנה לאחר התאריך הקבוע בתכנית, הנה כלולה ברשימה להלן, היא לא תחשב לצורך העניין כתוספת שיש בידה למנוע מלקדם בקשה מכוח תמ"א 38, הקביעות להלן נערכו בין היתר לאור החלטות וועדות ערר בנושא דנן.

להלן הרשימה:

1. סה"כ בניה בהיקף של עד 2% משטח הבינוי הקיים במבנה לרבות שטחי שרות ושטחי סגירת מרפסות ובלבד שלא מדובר בבניה על גג המבנה.
2. כל העבודות המנויות בעבודות ומבנים הפטורים מהיתר. [תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר)].
3. תוספת מרפסות זיז, סגירת מרפסות זיז, סגירת חללים קיימים, תוספת מעלית.

בקשות העולות בקנה אחד עם המדיניות המוצגת במסמך דנן, אין צורך להציג בפני מהנדס העיר והן תאושרנה ע"י ראש צוות ו/או ממונה באופן ישיר.
במידה והבקשות חורגות מהמדיניות האמורה, יש להביאן בפני מהנדס העיר להכרעה.

בברכה, אדר' שלמה אשכול, מהנדס העיר

העתק: מר מאיר תורג'מן, סגן ומ"מ ראש העיר

מנהל תכנון ותשתיות – האגף לרישוי ופיקוח, המחלקה לרישוי בניה

مديرية التخطيط و البنى التحتية – قسم الترخيص و التفتيش, دائرة ترخيص البناء

ככר ספרא 1, ת.ד. 775, ירושלים 92007, טלפון – 02-6297648

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775, اورشليم القدس 91007, هاتف 02-6297648

www.jerusalem.muni