

מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תמ"א 38

הסבר כללי:

תמ"א 38 מאפשרת חיזוק מבנים באמצעות תוספות של אגפים חדשים, הוספת קומות או הריסה ובניה מחדש. להנחיות מדויקות יש לעיין בהוראות התמ"א על כל מהדורותיה.

קרית-אתא:

לכל אזור ואזור ישנה מדיניות בהתאם לאופי השטח ביחס לטופוגרפיה, אופי המבנים, המיקום ביחס למרכז העיר וכד'. לפיכך ההתייחסות גם היא תוצג על פי אזורים.

העיר הוותיקה:

מרכז העיר קרית-אתא מורכב משני אזורים: אזור מרכז העיר ושכונות המרכז הוותיקות. אזור מרכז העיר בהתאם לתוכנית כ/222, שכונות המרכז בהתאם לתוכנית כ/150.

העקרונות מתייחסים ל-5 נושאים:

1. גודל יח"ד.
2. מספר חניות
3. תוספת יח"ד.
4. שטח בניה מותר.
5. מספר קומות ביחס לאזור.

כל העקרונות מצטברים. לא ניתן לוותר על אף אחד מהם.

1. גודל יח"ד:

שטח כל יח"ד כולל ממ"ד לא יפחת מ-100 מ"ר לדירה.

2. מספר חניות:

בהתאם לתקן התקף.

3. תוספת יח"ד לפי התמ"א:

יח"ד של התמ"א הינן בנוסף למותר בתב"ע ולתקנת שבס 20%.

מפתח התוספת מתייחס למספר יח"ד חדשות ביחס לקיימות להריסה.

בתחום תוכנית כ/222+ משולש דרומי מערבי (כמפורט בתשריט)-ללא הגבלה.

בשאר השטח של כ/150 ח"י- ביחס של 1:2. שתי יח"ד נוספות לכל יח"ד / יחידה אחרת שנהרסת.

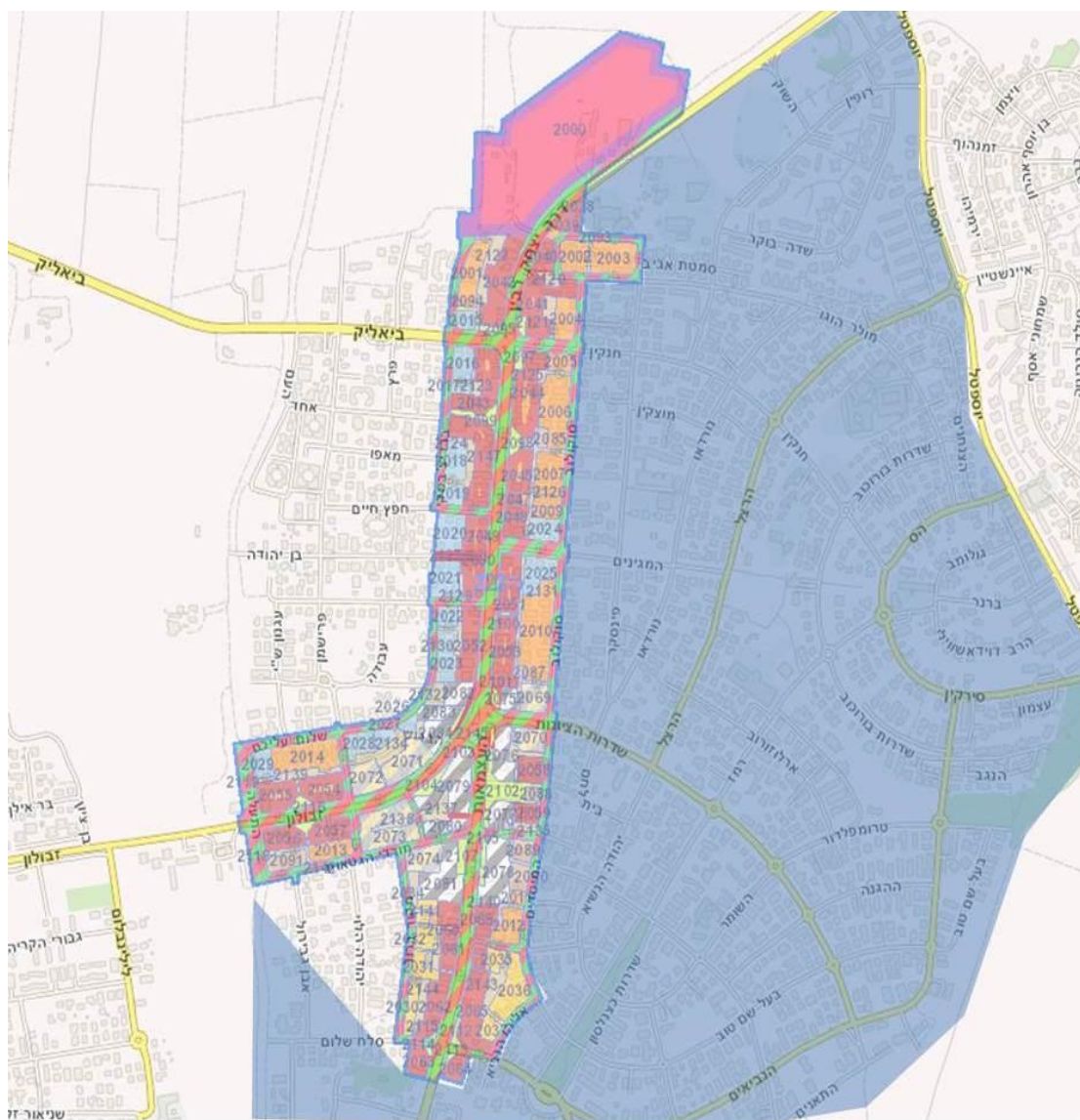
4. שטח בניה מותר:

שטח הקומה לחישוב מבוסס על קווי הבניין המותרים בהתאם לתב"ע התקפה באזור, ללא הקלות וללא התייחסות לקווי הבניין המותרים בתמ"א.

באזורי הבניה בייעוד ב'1 מוגבלת הבניה לאחר חישוב לפי הקלות ולפי תמ"א כ-5 קומות מעל מפלס קרקע טבעית.

באזורי הבניה בייעוד 22 מוגבלת הבניה לאחר חישוב הקלות ולפי תמ"א 6-ל קומות מעל מפלס קרקע טבעית.

מדיניות הועדה לגבי הריסה ובניה

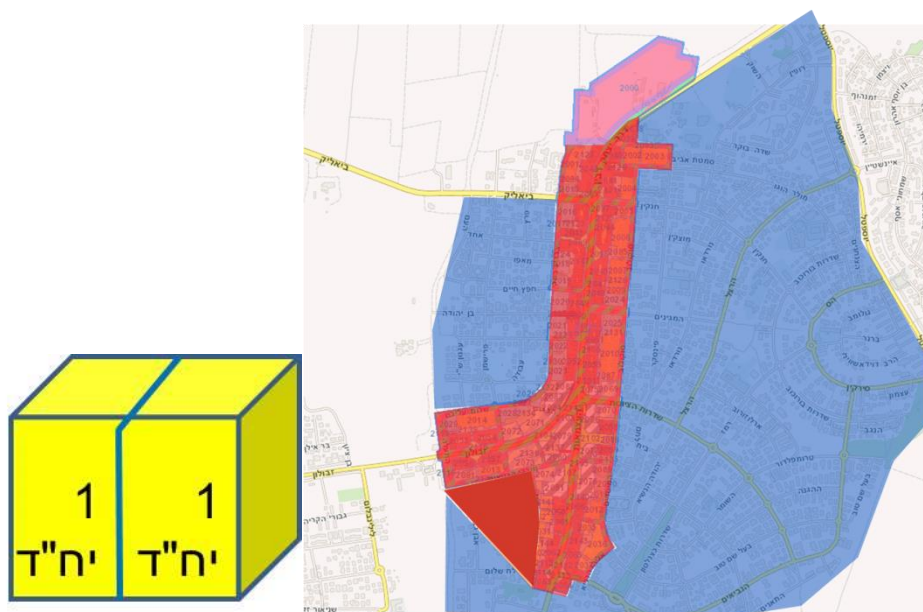


מדיניות הועדה המקומית קרית-אתא לנושא תמ"א 38

- בית להריסה לפני שנת 1980, בדיקת מספר יח"ד שבו.

1. גודל דירה כולל + ממ"ד : 100מ"ר ומעלה.
2. מספר חניות: ע"פ תקן חניה לבניה ללא תמ"א.
3. תוספת יח"ד לפי התמ"א 38 ביחס לאזורי העיר:
אזור 1: מגורים כ/150 ח'
אזור 2: מגורים כ/222
אזור 3: משלש תחום ע"י כ/222.

באזור 1: מס' יח"ד קיימות במבנה להריסה *2, בנוסף ליח"ד המותרות לפי תב"ע +שבס 20%.



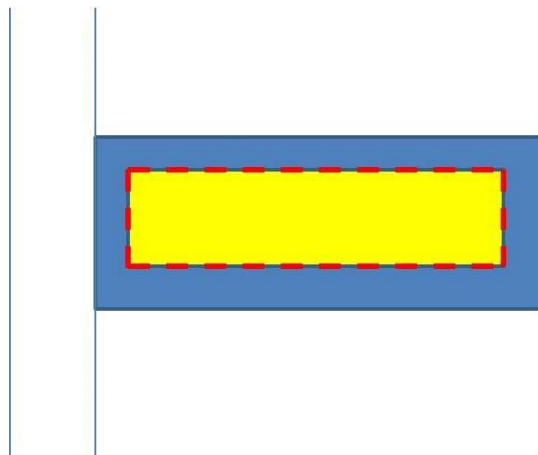
אזור 1 ■ 2 יח"ד על כל 1 יח"ד להריסה

אזור 2 ■ לא מוגבל *

אזור 3 ■ לא מוגבל *

* לא מוגבל- בשלב ראשון, לכך נוספים העקרונות הבאים לגבי גודל דירות וחניות.

4. שטח בניה מותר- שטח קומה ע"פ קווי בנין מותרים. תב"ע תקפה + שטח קומה על פי קווי בנין מותרים * 2.5 קומות או * 3.5 קומות (במקרה של מילוי קומת עמודים בתוכנית הקיימת והמוצעת) + 25 מ"ר לכל יח"ד.



5. מספר קומות כ/222-ללא הגבלה, ביחס למותר. כ150ח- למעט המשלש.
אזור ב'1- 5 קומות.
אזור ב'2- 6 קומות.

