

מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תמ"א 38

נכון לתאריך: 25.05.2015

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 הותיקה

מרכז העיר קרית-אתא מורכב משני אזורים: אזור מרכז העיר ושכונות המרכז הותיקות. 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' - ביחס של 2:1. 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.

5. מספר קומות :

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

באזורי הבניה בייעוד ב'2 מוגבלת הבניה לאחר חישוב הקלות ולפי תמ"א ל-6 קומות מעל מפלס קרקע טבעית.