

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.

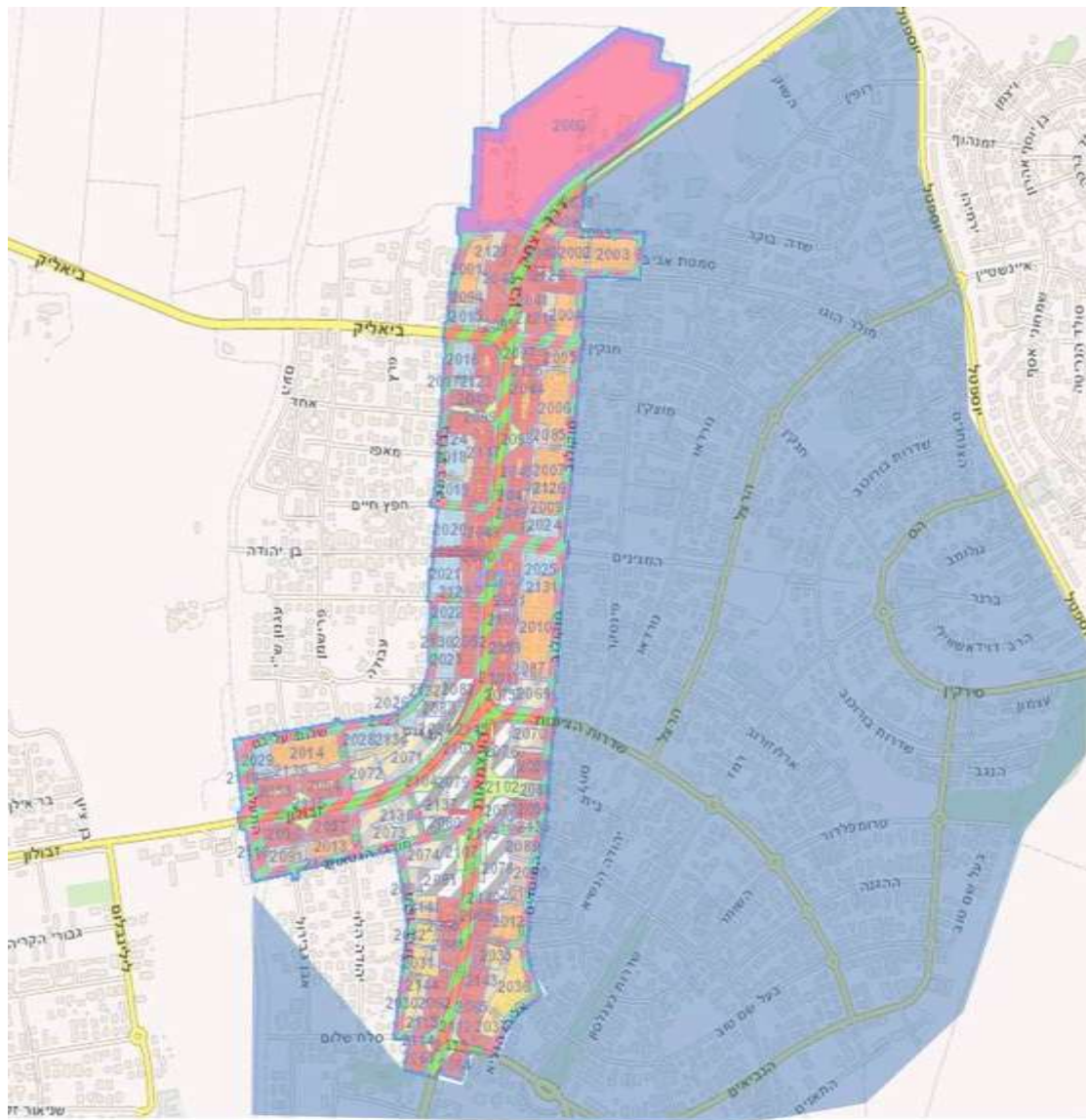
5. מספר קומות:

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

באזורי הבניה בייעוד ב2 מוגבלת הבניה לאחר חישוב הקלות ולפי תמ"א ל-6 קומות מעל מפלס קרקע טבעית.

באזורי הבניה בייעוד ג2 מוגבלת הבניה לאחר חישוב הקלות ולפי תמ"א ל- 8 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.

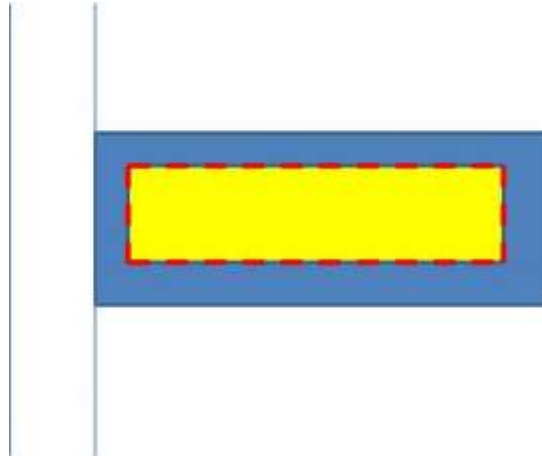
באזור 1: מס' יח"ד קיימות במבנה להריסה 2*, בנוסף ליח"ד המותרות לפי תב"ע + שבס 20%.



- 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. כ150-ח- למעט המשלש.
 אזור ב 1- 5 קומות.
 אזור ב 2- 6 קומות.
 אזור ג 2- 8 קומות

