

רצוף בזאת פרסום לעניין כוונה להכין תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה וכן לקבוע תנאים למתן היתרים פי סעיף 78, לעניין איסור מתן תוספת שטחים מכוח תמ"א 38. ראה תוכן הפרסום המצורף.

על אף הפרסום הקודם באתר האינטרנט ולפנים משורת הדין, ניתנת בזאת ארכה לכל המעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה עצמו נפגע על ידי התנאים להגיש התנגדות למימוש כוונה זו במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה **עד ליום רביעי, ט"ז בטבת תשע"ה, ה 7 בינואר 2015.**

## הועדה המקומית לתכנון ובניה – נתניה

### נימוקים

תמ"א 38 נועדה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - ולמטרה זאת בלבד - ולא לשם חלוקת הטבות לציבור. הועדה המקומית סבורה, כי בנסיבות בהן מתבקשת הריסת מבנה נמוך, כמפורט להלן, אין הצדקה לפגוע באופייה של הסביבה, ואין אינטרס ציבורי בהענקת זכויות עודפות, יצירת עומס על כלל התשתיות העירוניות, לרבות הגדלת מצוקת החניה ברחובות, עומס על השירותים העירוניים, חסימת אויר אור ונוף, צמצום קווי בניין, הגדלת צפיפות יח"ד, על המטרדים הנובעים ממנה, ואי נוחות לתושבים.

לפיכך נמסרת בזאת הודעה לפי סעיף 24 לתמ"א 38, על כוונה להחליט בדבר הכנתה של תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק, למתן היתרים על פיה.

### מהות התכנית

הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה וסעיף 24 לתמ"א 38, על הכנת תכנית מכ סעיף 23 לתמ"א, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה לפי סעיף 78.

### עיקרי הוראות התכנית

הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה:

1. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5, וסעיפים 23-24 לתמ"א 38.
2. תכנית מתאר ארצית - תמ"א 38 על תיקוניה כפי שיהיו מעת לעת ותכנית מתאר מקומית מכוחה, יחולו אך ורק על מבנים בנויים בפועל, אשר חלים עליהם כל אלה במצטבר:
  - א. גובהם עולה על שתי קומות, כאמור בסעיף 12 לתמ"א 38 למניין הקומות.
  - ב. שטחם הבנוי הכולל, עולה על 400 מ"ר.
3. בכל מקום בו התכנית התקפה נותנת זכויות כמוגדר באזור מגורים י' בנת/100/ש/1 ולמטה מכך, גם אם בתכניות המתאר המקומיות ובתכניות המפורטות מוגדרות החלקות ביעוד אחר, ובמבנים המסומנים בתחום תכנית נת/100/ש/1 ביעוד אזור מגורים י' לא יחולו הוראות תמ"א 38 וזכויות הבניה תהייה בהתאם לתכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות, כפי שיאושרו מעת לעת.

מגבלות למתן היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה:

1. לא יוצאו היתרי בניה, במסלול הריסה ובניה מחדש, לבקשות אשר יכללו זכויות בניה ו/או שינוי לקווי בנין ו/או תוספת קומות מכח תמ"א 38 – למבנים קיימים אשר חלים עליהם כל אלה במצטבר:
  - א. גובהם אינו עולה על שתי קומות, כאמור בסעיף 12 לתמ"א 38 למניין הקומות.
  - ב. שטחם הבנוי הכולל, הינו 400 מ"ר ומטה.
2. כמו כן, לא יוצאו היתרי בניה כאמור בכל מקום בו התכנית התקפה נותנת זכויות כמוגדר באזור מגורים י' בנת/100/ש/1 ולמטה מכך, גם אם בתכניות המתאר המקומיות ובתכניות המפורטות מוגדרות החלקות ביעוד אחר, ובמבנים המסומנים בתחום תכנית נת/100/ש/1 ביעוד אזור מגורים י' לא יחולו הוראות תמ"א 38 וזכויות הבניה תהייה בהתאם לתכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות, כפי שיאושרו מעת לעת.
3. באזור מגורים י' בנת/100/ש/1, במסלול חיזוק, תותר הרחבת הדירות הבנויות בפועל ומילוי הקומה המפולשת. לא תותר תוספת קומות מעבר למותר בנת/100/ש/1.

#### הוראות מעבר

בקשות להיתרי בניה, על מבנים כאמור בסעיף המגבלות, אשר נקלטו בוועדה המקומית לפני ה-27.8.2014 יועברו לדיון ולבדיקתו של מהנדס העיר וצוותו ויועברו לשיקול דעת הועדה בהתייחס לשיקולים הבאים:

- א. שיקולים תכנוניים – צפיפות, הסדרי תנועה וחניה וכד'.
- ב. שיקולים אדריכליים – בינוי, חזיתות השפעה על חתך הרחוב.
- ג. שיקולים נופיים – התאמה למרקם הבינוי.
- ד. כושר נשיאת תשתיות במגרש ובסביבה – מצאי שצ"פ שב"צ וכדומה.

**כל הרואה עצמו נפגע מהחלטה זו, רשאי להגיש התנגדות להחלטה, במשרדי מזכירות הועדה המקומית רח' הצורן 6 נתניה בימים ובשעות קבלת קהל - ימים א', ד', ה' 08:30 עד 11:30 יום ב' 12:00 עד 16:00 - בתוך 30 יום מפרסום הודעה זו.**

בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק, ההתנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובליווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989

