

מדיניות עירונית לבניה במחצית חלקה

כפי שאישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה, בישיבתה מס' 15 מיום 25.2.2015

רקע

הפרקטיקה המקובלת עד כה הינה, לאשר **בניה על חלק מחלקה**, לרבות הקלות וזכויות מכח תמ"א 38, כאשר התוצאה – **פגיעה בחזות העיר** – בנין לא פרופורציונלי ביחס שבין תכסית וגובה, קיר אטום שנישא לגובה רב, **ובמרחב הציבורי** – יצירת שתי כניסות למגרש, ביטול נטיעות במדרכה, וביטול מקומות חניה ציבוריים ברחוב.

מתוך הבנה כי לא ניתן למנוע כליל בניה על חלק מחלקה, שאינו מגרש תב"עי, עולה הצורך להסדיר מדיניות בניה שתבטיח כי התוצאה הסופית, לעת המימוש המלא תשמור על איכויות בינוי ואדריכלות, לטובת חזות העיר, ועל המרחב הציבורי.

מטרות

מטרת המדיניות היא לייצר ודאות תכנונית לגבי התוצאה הסופית שתתקבל, ולאפשר שלביות תוך קביעת עקרונות תכנוניים, כבר בעת השלב הראשוני.

קביעת הוראות, כפי שיוגדרו להלן, כחלק מתכנית בנין עיר לחלקה, יאפשרו הן את המסגרת לוודאות התכנונית הרצויה והן את מימוש הזכויות המלא בעתיד, תוך שמירה על חזות העיר והמרחב הציבורי.

הוראות

1. קליטת בקשה להיתר בניה על חלק מחלקה, שאינו מוגדר מגרש בתכנית, תותנה בהליך מקדים של אישור תב"ע לחלקה כולה, שתכלול תכנית בינוי ועיצוב מחייבת, אשר תציג את הבניה במצבה הסופי, תוך התייחסות לנושאים הבאים:

- א. כניסת / יציאת כלי רכב אחת לחלקה (למעט מקרים חריגים בכפוף לאישור ועדת התנועה העירונית)
- ב. קווי בניין
- ג. נפחי בניה המייצגים יכולת מימוש מלא של זכויות הבניה, לרבות הקלות ותמ"א 38.
- ד. התאמת מפלסי הקומות בכל חלקי החלקה, והקפדה על חפיפת קו מתאר הקיר המשותף
- ה. פיתוח שטח כולל לחלקה הכולל מיקומם של מתקנים טכניים הכרחיים
- ו. ציון שלביות הבניה

סטייה ניכרת – התכנית תגדיר סטייה מסעיפים אלו כסטייה ניכרת.

דגשים נוספים:

2. תוספת זכויות בניה במסגרת התכנית תהיה כפופה לבדיקה תכנונית ומרחבית.
3. במקרים בהם בנויים בחלקה מבנים אשר מומשו בהם זכויות בניה (היחסיות לחלקם) – יחיד ו/או שטחי בניה ו/או קומות – תותאם הבנייה לנפחי הבניה הקיימים, כך שתהיה זהה לבניין הקיים, במתאר הקיר המשותף ובמפלסי הקומות.
4. לא יותר מימוש חלקי בחלקה בת פחות מ 1 דונם בבעלות יחיד.
5. חלות:

- א. מדיניות זו תחול על בניה רוויה למגורים בלבד – בנין רווי: בנין בן שתי קומות לפחות, שיש בו לא פחות מארבע דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה.
- ב. במקרים של בקשה לבניה על חלק מחלקה, שלא הוגדר כמגרש בתב"ע.
- ג. במקרים בהם מבוקשת / נדרשת בניה בקיר משותף כאמור בהוראות תכנית נת/100 / ש/ 1 לחלקות ששטחן פחות מ 400 מ"ר או חזיתן פחותה מ 18 מ', לרבות תכניות המפנות בהוראותיהן לנת/100 / ש/ 1¹.

6. תחילה:

עם הטמעת המדיניות בתיקי תמ"ד - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

בישיבה מס' מיום

הנדס הו"ר
הרב שמעון שר

מהנדס הו"ר
אדר' אבנו אקלמן

מ"מ יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה

¹ כפי שאושר בישיבת ועדת המשנה מס' 23 מיום 19.8.2015, עדכון מס' 1.