

תכנית המתאר להרחבות בניה

להלן שאלות ותשובות עקרוניות על מנת לענות על שאלות כלליות שבוודא עולות אצל חלק מתושבי העיר, חשוב לציין שמיוש הרחבה מחייב הליך של קבלת היתר בניה כמפורט באמצעות גורם מקצועי (אדריכל/ מהנדס/הנדסאי).

1. ש: באיזה שכונות ניתן לבצע את ההרחבות?
ת: ניתן לבצע את ההרחבות בשכונות הבאות: הכרמים, הנביאים, המגינים, אבני חן, הפרחים, הנחלים, משואה, השבטים, מוריה והציפורים ובלבד שחלפו שנתיים מיום אכלוס המבנה.
2. ש: מהם עקרונות התכנית?
ת: עיקרון המוביל בתכנית היא שמירה על חזותה וצביונה האדריכלי של העיר. ככלל, התכנית מאפשרת הרחבת יחידות דיור בעיר בקונטור המבנה הקיים - כלומר ללא חריגה מתחום קווי המתאר הקיימים של המבנה (למעט מקרים המפורטים בסעיפים 16, 17 שלהלן)
3. ש: מהם סוגי ההרחבות הניתנים במסגרת התכנית?
ת: קיימים 7 סוגי הרחבות: 1. הרחבה בשטח גינה או מרפסת, 2. הרחבה בשטח חלל מבני (כגון חצר משק, גלריות, פטיו, מחסן וכד'), 3. תוספת מרתפים, 4. חללים חפורים בבניה מדורגת, 5. עליות גג, 6. חדרים על הגג, 7. קירוי מרפסות.
4. ש: מה עלי לעשות בכדי להרחיב את הדירה שבעלותי?
ת: עליך להתקשר עם בעל מקצוע (אדריכל/הנדסאי/מהנדס) שיתכנן עבורך הרחבה התואמת להוראות התכנית וילוה אותך בשלבי הגשת הבקשה הבאים:
 - הגשת נספח אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
 - פרסום הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק.
 - הגשת היתר בניה התואם לנספח האדריכלי שאושר.
 - התאמה להוראות התכנית ולהיקף זכויות הבניה המפורטות בתכנית ובסעיף 62א'(א) לחוק התכנון והבניה.
 - תשלום היטל השבחה כחוק.
5. ש: האם כל דירה יכולה להתרחב בהתאם לתכנית?
ת: לא, ישנן דירות שאין להן יכולת להתרחב, לדוגמא: דירה שיש לה רק מרפסת אחת או דירה שהרחבה אינה בהתאם לעקרונות התכנית ופוגעת בחזות פני העיר.
6. ש: איך אני יודע מה התכנית מאפשרת לדירה שלי?
ת: התכנית כוללת הוראות בינוי ועקרונות להרחבות ועליך להתייעץ במתכנן (אדריכל/הנדסאי/מהנדס) שיבחן את תכנית דירתך ויתכנן את ההרחבות האפשריות בהתאם להוראות התכנית, אגף ההנדסה אינו מספק שירותי יעוץ פרטניים בעניין האם ניתן להרחיב דירה, לצורך מידע זה כאמור יש להשתמש בבעל מקצוע.
7. ש: מי הוא בעל מקצוע?
ת: בעל מקצוע הוא אדריכל/ מהנדס/ אזורי מתחום ההנדסה/ הנדסאי אדריכלות או בניין, התקיימה הדרכה באגף הנדסה לעניין הוראות התכנית לבעלי מקצוע.
8. ש: מה זכויות הבניה שנותנת התכנית להרחבות במפלס הדירה?
ת: התכנית מאפשרת להוסיף עד 25% משטח הדירה. (שטח הדירה = שטח עיקרי + שטח מחסן + שטח ממ"ד).
9. ש: מהם זכויות הבניה שמאפשרת התכנית לבנות על הגג?
ת: חדרים על הגג יתוכננו עד 60 מ"ר בתנאי שתתקיים נסיגה של 2 מ' ממישור חזית הבניין הפונה לרחוב ונסיגה של 1.2 מ' ממישור החזיתות האחרות.

10. ש : האם כל הבניינים בעיר יכולים להוסיף חדרים על הגג לפי התכנית?
 ת : רק בטיפוסי בניה מסוג : רגיל, עמק, פינתי, גן גג, ניתן להגיש בקשות לתוספת חדרים על הגג.
11. ש : מהם זכויות הבניה שמאפשרת התכנית לעליות גג קיימות?
 ת : עד 60 מ"ר בתנאי עמידה בגובה ובאווורור החלל כקבוע בחוק.
12. ש : מהו גובה תקני לעליית גג? האם ניתן להגביה גג רעפים קיים?
 ת : גובה תקני של עליית גג הוא 2.50 מ' בחלקו העליון של הגג, 1.80 בחלקו התחתון של הגג. השימוש המותר בחלל הגג כאשר גובה החלל בחלקו הגבוה הינו 2.20 מ' לפחות הינו עבור חדרי עבודה וחדרי משחקים בלבד. התכנית אינה מאפשרת הגבהת גג רעפים קיים/ או בנייה של גג רעפים חדש, תוספת הבנייה הינם בחללים קיימים.
13. ש : מהם זכויות הבניה שמאפשרת התכנית להקמת/ הרחבה של מרתפים?
 ת : התכנית אינה מגדירה או מגבילה שטח למרתפים התכנית מגדירה שגבולות המרתף יהיו בתחום קונטור הקומה שמעל.
14. ש : האם ניתן לבצע הרחבה במרפסת הפונה לרחוב?
 ת : הרחבה זו ניתנת רק במקרה אחד : מרפסת התחומה בקורות ועמודים שרוחבם לפחות 60 ס"מ. כל יתר המרפסות הפונות לרחוב אינן ניתנות לסגירה בתכנית זו.
15. ש : יש לי מרפסת שאינה פונה לחזית רחוב- האם ניתן לסגור אותה?
 ת : ניתן לסגור מרפסת שאינה פונה לחזית במידה והמרפסת עומדת בכל הקריטריונים הבאים :
 א. קיימת בדירה מרפסת נוספת.
 ב. הבניין הינו אחד מטיפוסי הבניה המפורטים : צמוד קרקע/טורי, גן-גג, רגיל, עמק, פינתי, ומדורג (לא במרפסות דירוג).
 ג. שטח המרפסת תחום בשני קירות לפחות.
16. ש : יש לי דירת גן האם אני יכול לבנות חדר בגינה אחורית?
 ת : בדירות גן בלבד בהן הגינה ממוקמת בחזית אחורית שאינה נצפית משטחים ציבוריים גובלים (כדוגמת רחוב/גינה ציבורית/מעבר ציבורי וכד') ניתן יהיה להרחיב את הבית בשטח הגינה עד מרחק של 3 מ' מהחזית הקיימת ובלבד שהתוספת עומדת בקווי בניין, גג תוספת הבניה יבנה מבטון וחומרי הגמר של התוספת יהיו בהתאם לבניין הקיים. הדירה שמעל תהיה רשאית להשתמש בגג ההרחבה כמרפסת בכפוף להוצאת היתר בנייה להסדרת גישה למרפסת.
17. ש : האם באפשרותי לבנות מעל הרחבה שנבנתה מכח תכנית זו בקומת קרקע מעבר לקונטור הבניין?
 ת : התכנית מאפשרת רק לדירות גן לבנות מעבר לקונטור הבניין ולכן לא ניתן לבנות מעל להרחבה בדירת גן שבוצעה מחוץ לקונטור.
18. ש : אני גר בקומה העליונה ביותר של הבניין ויש לי מרפסת גג ענקית, האם אני יכול לסגור את המרפסת או חלק ממנה?
 ת : ניתן, אם הבניין הוא מטיפוס : רגיל או עמק או גן גג או צמוד קרקע או צמוד קרקע טורי, מדורג שלא בשטח מרפסת דירוג ובתנאי שתקיים נסיגה של 2 מ' ממישור חזית הבניין הפונה לרחוב ונסיגה של 1.2 מ' ממישור החזיתות האחרות, חומרי הגמר לתוספת יהיה בהתאם לקיים בבניין.
19. ש : אני גר בטיפוס מדורג ויש לי מרפסת גדולה בחזית שפונה לדירוג- האם אני יכול לסגור אותה?
 ת : סגירת מרפסות דירוג תפגע בחזות האדריכלית של המבנה ולכן מרפסות אלו אינן ניתנות לסגירה.

20. ש : האם ניתן להפוך מחסן לחדר בבית?
ת : במידה והמחסן הינו חלק בלתי נפרד מהבית ניתן להפוך אותו לשטח למגורים כחלק בלתי נפרד מהבית, ובתנאי שיוצג מחסן שישתלב במבנה או בפיתוח בחזית אחורית.

21. ש : האם ניתן לספח מסתור כביסה לבית?
ת : ניתן לספח מסתור כביסה ובתנאי שיינתן מיקום חלופי ומוסתר עבור המערכות שהותקנו במסתור הכביסה : חבלי כביסה, דוד מים, מעבה למזגן וכד'. לקבלת מידע אודות יצירת מיקום חלופי למערכות ואופן ההסתרה יש לעיין בקובץ ההנחיות המרחביות בעיר מודיעין המפורסם באתר העיריה.

22. ש : מה גובה היטל השבחה שאני עתיד לשלם?
ת : גובה השבחה נערך ע"י שמאי הוועדה והינו עפ"י חוק.

23. ש : האם אדרש לשלם היטל השבחה כשאמכור את הדירה אם לא הרחבתי אותה?
ת : נכון למועד אישור תכנית ההרחבות, החיוב בהיטל השבחה יחול רק בעת מימוש, כלומר הוצאת היתר בניה.