

י"ב תמוז, תשע"ז
6 ביוני, 2017
[תיקון מיום- 6 בספטמבר 2017]

מדיניות מהנדס העיר

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה

המסמך המצ"ב נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לפיהם תינתן האפשרות לנייד זכויות שמוקנות מכוח תכנית תקפה בחלקה, ואשר מיועדות על פי נספח הבינוי בתכנית להיבנות בצד המבנה, אל גג המבנה. יובהר כי תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נידונו בוועדות.

להלן ההנחיה: במבנים בהם חלה תכנית נקודתית עם נספח בינוי אשר מאפשר תוספת בניה בצד המבנה, תינתן האפשרות לנייד את זכויות הבניה מצד המבנה אל גג המבנה, באופן זה ניתן יהיה לבנות על הגג את שטח התוספת המותרת מכוח נספח הבינוי בצד המבנה, ככפוף לתנאים הבאים:

1. הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה.
2. במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיק, טרם משלוח הודעות ו/או ביצוע הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה ניוד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לניוד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה ניוד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי שמובא בהמשך המסמך).
3. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות.
4. הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, ככפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין.
5. תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות.
6. התכנית החלה על המבנה נשוא הבקשה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע.

הערה: יובהר כי ככל שמבוקשת בנוסף לניוד הזכויות הקלה כמותית מכוח 6%, התנאים שנקבעו במסמך הנדון יהיו יפים גם לבקשה שכזו ויש לפעול בה בהתאם להנחיות אלו.

בקשות העולות בקנה אחד עם המדיניות המוצגת במסמך דנן, אין צורך להציג בפני מהנדס העיר והן תאושרנה ע"י ראש צוות ו/או ממונה באופן ישיר. במידה והבקשות חורגות מהמדיניות האמורה, יש להביאן בפני מהנדס העיר להכרעה.

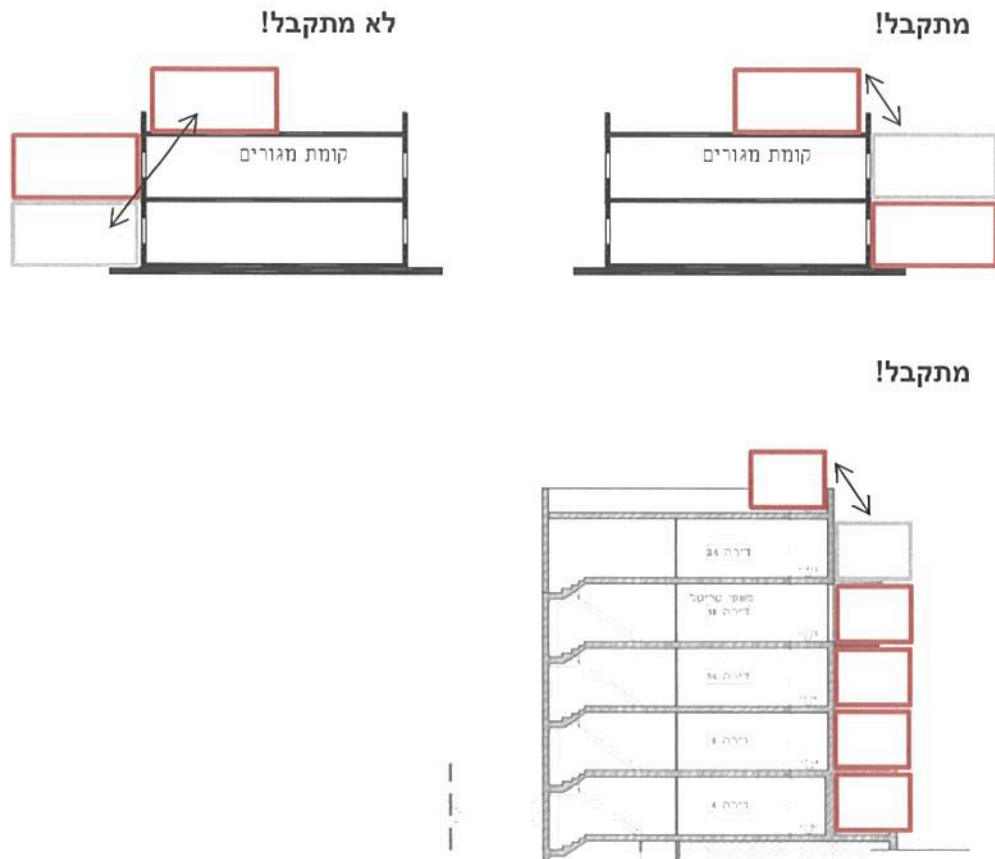
בברכה, אדר' שלמה אשכול, מהנדס העיר

הערת: מר מאיר תורג'מן, סגן ומ"מ ראש העיר

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה

יובהר בזאת כי ניוד הזכויות מצד המבנה אל גג המבנה, תינתן רק לדירות עליונות, דהיינו הממוקמות בקומה העליונה ביותר בבניינים משותפים.

1. סוגי טיפוס דירות המוגדרות כדירות עליונות



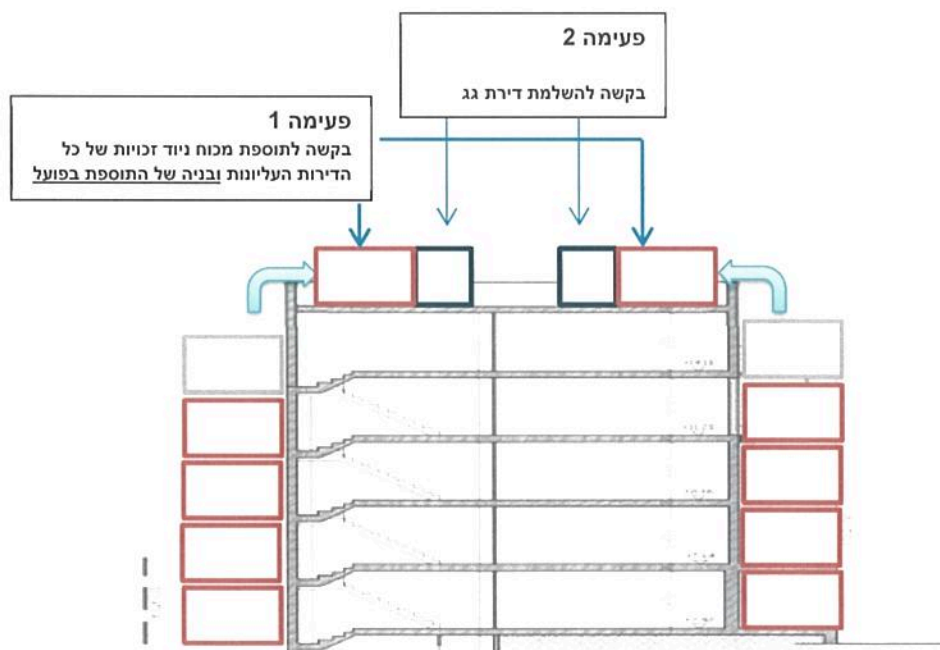
בקשה להעברת זכויות

באחריות המבקש לוודא שניוד הזכויות אל גג המבנה לא יהווה בדרך כלשהי פגיעה במתקנים משותפים, בגישה המשותפת אל הגג וככל שיידרש יש להטמיע על גבי הבקשה פתרונות תכנוניים חלופיים אשר יהיו מקובלים על כלל הדיירים.

2. תוגש תכנית צל המציג פתרון תכנוני ליתר הדירות העליונות שלא כלולות בבקשה



3. תוספת בגג מכוח ניווד זכויות + השלמת דירת גג



סוג בקשה זו תתקבל רק בתנאים ובשלבים המפורטים להלן:

שלב 1 -

בקשה לתוספות בגג מכוח ניווד זכויות של כל הדירות העליונות ובינוי התוספות בפועל. כלומר, יש שיוגשו בקשות ויופקו היתרי בניה לתוספות מכוח העברת זכויות מצד המבנה אל גג המבנה עבור כל בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין נשוא הבקשה (לא תתקבל תכנית צל!) וכן יש שיבוצעו בפועל התוספות ורק אז ניתן יהיה לבקש השלמת דירת גג, כפי המפורט בשלב 2.

שלב 2 -

בקשה להשלמת גג 5% ובלבד שכאמור כל התוספות מכוח ניוד זכויות נבנו בפועל. כגון, באם יש 2 דירות עליונות, יש שיופק לגבי 2 הדירות היתר בניה לתוספת מכוח ניוד זכויות וכן שהבניה תבוצע בפועל ורק אז ניתן יהיה להגיש בקשה להשלמת דירת גג. באם יש 4 דירות עליונות, יש שיופק לגבי 4 הדירות היתר לתוספת מכוח ניוד זכויות וכן שהבניה תבוצע בפועל ורק אז ניתן יהיה להגיש בקשה להשלמת דירת גג וכן הלאה... יודגש כי ללא שהופק היתר בניה לכלל הדירות העליונות לתוספות מכוח ניוד זכויות וכן ללא שבוצעו בפועל התוספות האמורות, לא ניתן יהיה לממש השלמת דירת גג.

4. בחינה חזותית

יש שהתכנון המוצע, יתיישב באופן אחיד עם יתר התוספות על הגג בין אם הן קיימות, מוצעות במסגרת הבקשה או מוצגות כתכנית צל כ"כ יש שהתכנון ישתלב עם השפה האדריכלית המקורית של הבניין.

יובהר כי תכנון קומת הגג המנוידת, כמפורט בהנחיות יצטרך לעמוד במבחן שיקולים תכנוניים, אדריכליים ושווייוניים אשר יבחן ע"י ראש צוות ו/או ממונה, טרם הדין בוועדה.

מתקבל!



לא מתקבל!

