

כ"י אלול, תשע"ז
11 ספטמבר 2017
2017-0181-200

סיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 29.6.17
בנושא: תכניות בינוי בחלקות המיועדות למגורים ששטחן מעל 1,500 מ"ר

משתתפים :

אדר' שלמה אשכול, מהנדס העיר
מר יואל שבת, ממונה על הרישוי
מר גבריאל אבזבקיב, ממונה על מידע ומיפוי
גב' טל ליסט, סגן ממונה על מידע ומיפוי

המסמך מהווה סיכום בנושא תכניות בינוי ומטרתו להסדיר את המקרים בהם תידרש הכנת תכנית בינוי שלא מכח תכנית מפורטת, ואת עקרונות תכנית הבינוי עצמה. במסמך זה, נעלה על הכתב את המדיניות שהייתה נהוגה שנים רבות בעל פה.

בירושלים קיימות חלקות ששטחן עולה על 1,500 מ"ר עליהן חלה תכנית מתאר 62 אשר קבעה זכויות בניה בהתאם לשטח החלקה ואת קווי הבניין בהתאם לגבולות החלקה. קיימות חלקות ששטחן עולה על האמור לעיל שעליהן בנוי בניין אחד, ו/או מספר בניינים. במהלך עשרות שנים, נהגה עיריית ירושלים לדרוש הכנת תכנית בינוי לחלקות דגן כתנאי לסימון קווי בניין. יודגש כי מדובר בחלקות שלא חלה עליהן תכנית מפורטת שהסדירה מפורשות את אופן הבינוי.

בכל התקופה הנ"ל היו קווי הבניין תנאי להגשת בקשה להיתר לתוספות בניה ו/או לבניה חדשה. בעקבות השינויים בדין, מוגשות כיום בקשות הכוללות תוספת שטחי בניה שלא מכח זכויות עודפות, כגון תמ"א 38. גם במקרים אלו, נדרש תיק קווי בנין. ושוב עולה הצורך בהכנת תכנית בינוי.

מטרת תכנית הבינוי היא הצגת פריסת הבינוי בחלקה, תוך מתן מענה למרווחים בין המבנים הקיימים ו/או המוצעים, והתייחסות לעיצוב האדריכלי, וחלוקה שוויונית של הזכויות. אין בכוחה של תכנית הבינוי לשנות זכויות בניה, מניין קומות ו/או קווי בניין. בחלקות בנויות, כחלק מהכנת תכנית הבינוי, עורך הבקשה נדרש להכין תחשיב מפורט של השטחים שנוצלו בבניה הקיימת וחישוב של תוספות הבניה המוצעות.

חובת הכנת תכנית הבינוי הינה על היזם/בעלי הזכויות/המתכנן או כל אדם אחר המבקש לבחון את אפשרויות הבניה בחלקה הגדולה מ 1,500 מ"ר.

תכנית הבינוי תוכן על רקע מפת המדידה של החלקה או החלקות המאוחדות ברישום בלשכת רישום המקרקעין, ותכלול את כל הפרטים הנדרשים על פי תקנות המודדים וכל דין אחר לרבות

מבנים, גדרות, עצים שבילים וכד'. בנוסף תכלול תכנית הבינוי את העמדת התוספות ו/או הבינוי המוצע כולל, חתכים וחזיתות.

אופן חישוב זכויות הבניה והרקע לתכנית יוצגו במסמך נלווה.

פרסום והודעות – מגיש תכנית הבינוי ישלח הודעות אישיות לכל בעלי הזכויות בחלקה וכן לבעלי החלקות הגובלות כפי שנעשה בפרסום הקלה, וזאת מכיוון שייתכן מצב בו תוגש תכנית בינוי למתחם שלם שחלק מהבניינים בו לא מעוניינים כלל לבנות.

למען הסר ספק יובהר כי תכנית הבינוי אינה מהווה תחליף להגשת בקשה להיתר אלא הצגת הבינוי המוצע בלבד.

מקרי בוחן:

1. שכונת קריית משה

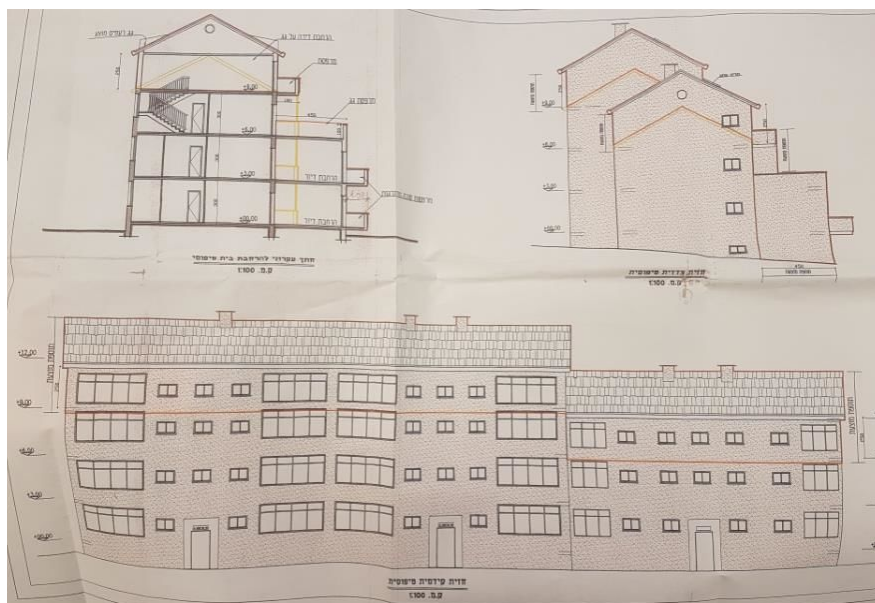
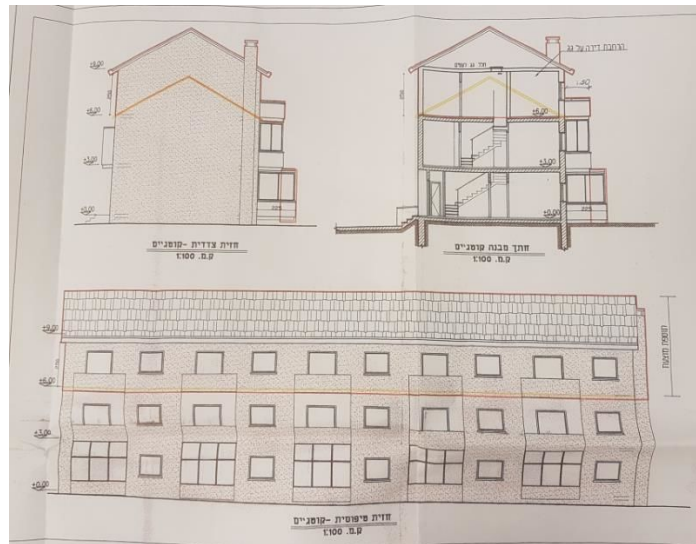
מתחם מגורים המורכב משתי חלקות : חלקה 40 בגוש 30157 בשטח של 21,387 מ"ר, וחלקה 35 בגוש 30138 בשטח של 17,624 מ"ר. על החלקות חלה תכנית מתאר 62 לירושלים המסווגת אותן כ-אזור מגורים 2. במהלך השנים אושרו ביחס לחלקות אלו תכניות לעניין הרחבות דרכים והפרשות לצרכי ציבור, אולם תכניות אלו לא כללו תכנון מפורט לשטחי המגורים. בחלקות אלו בנויים מספר מבנים טיפוסיים. מכיוון שהבינוי הקיים לא ניצל את זכויות הבניה המוקנות ועל מנת לאפשר בניה של תוספות, הוכנה ואושרה תכנית בינוי לכל שטח המתחם - תכנית **ב-115**. תכנית זו הציגה אפשרות ניצול הזכויות מכח תכנית מתאר 62 בהתאם למספר הקומות המותר ובתחום קווי הבניין תוך העמדה סכמטית של תוספות הבניה בהתאם לבניינים ויחידות הדיור.



מינהל תכנון ותשתיות, מהנדס העיר

כיכר ספרא 1, ת.ד. 755, ירושלים 91007, טל' 02-6297680/51 פקס 02-6296453

Sfra square 1 P.O.B. 775, jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297680/51 Fax 02-6296453



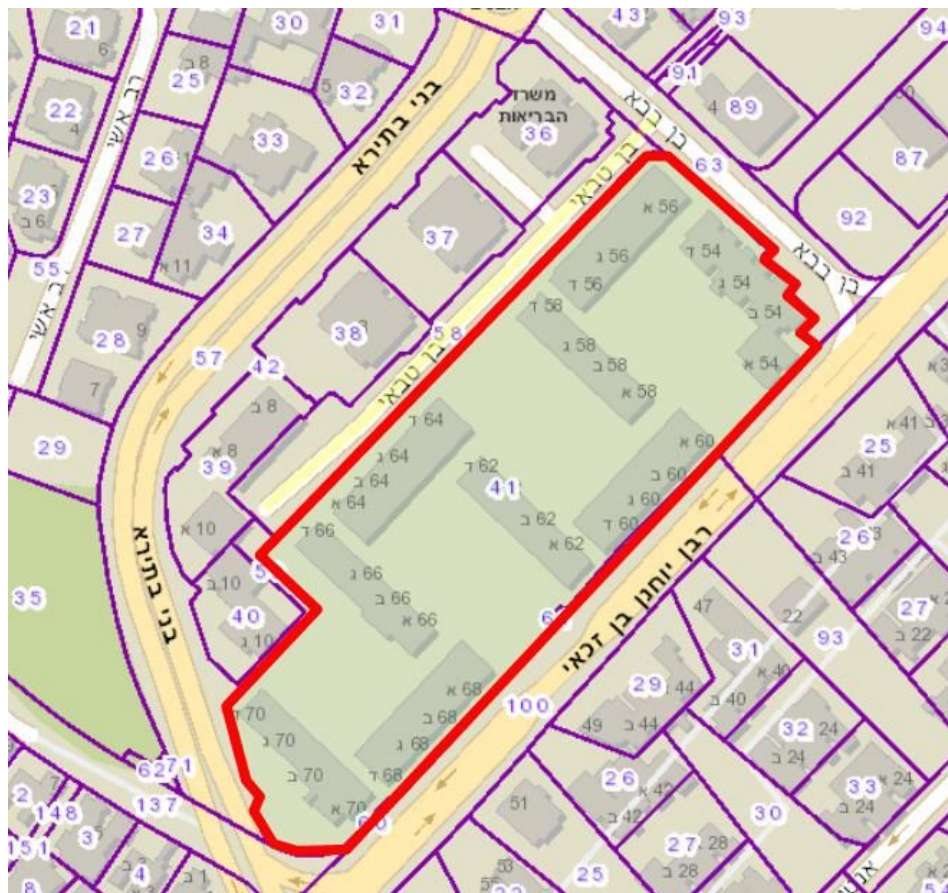
מינהל תכנון ותשתיות, מהנדס העיר

כיכר ספרא 1, ת.ד. 755, ירושלים 91007, טל' 02-6297680/51 פקס 02-6296453

Sfra square 1 P.O.B. 775, jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297680/51 Fax 02-6296453

2. שכונת גונן

חלקה 41 בגוש 30123 ששטחה 18,248 מ"ר. החלקה כלולה בתכנית מתאר 62 לירושלים ומוגדרת כאזור מגורים 1, מלבד תכניות לעניין הרחבות דרכים. כמו כן כלולה החלקה בתרש"צ 5/14/03. בחלקה בנויים מספר מבנים טיפוסיים. לא הוצג חישוב שטחים לבינוי הקיים ולכן לא ידוע אם קיימת יתרת זכויות בניה בחלקה. מספר הקומות המותר על פי תכנית מתאר 62 הוא 3 קומות. בפועל, הבניינים הבנויים בחלקה גבוהים יותר.



במקרה זה, עלה הצורך בסימון קווי בנין לצורך פרויקט תמ"א 38. קווי הבנין ככל שישומנו, יסומנו ביחס לגבול החלקה ויהיו אזורים שהבינוי הקיים יהיה מחוץ לקווי הבנין. כמו כן בסימון קווי בניין לא תינתן התייחסות למרווחים שבין המבנים. על תכנית הבינוי לתת מענה לבינוי המוצע שחלקו מכח זכויות בניה עודפות לאזור מגורים 1, ככל שישנו, וחלקו מכח תמ"א 38.

סיכום :

בכל חלקה ששטחה גדול מ 1,500 מ"ר וחלה עליה תכנית המתאר בלבד ו/או תכניות מתאריות הנגזרות ממנה, תנאי לפתיחת תיק מידע להיתר ו/או תנאי להגשת תיק בקשה להיתר יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.

תכנית הבינוי תאפשר לבחון את הבינוי המוצע בחלקות המיועדות למגורים, הן בנויות והן פנויות. מטרתה של תכנית הבינוי היא העמדת הבינוי/תוספת הבינוי המוצעים בחלקה תוך שמירה על מרווחים ביחס לגבולות החלקה ובין המבנים, תוך שמירה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית.

תכנית הבינוי תוצג לכל בעלי הזכויות ולגובלים וניתן יהיה להתנגד לה.

דרישה זו להכנת תכנית בינוי לא תחול במקרים הבאים :

1. בקשה לבניית ממ"ד על פי חוק ההתגוננות.
2. בקשה לבניית מעלית על פי חוקי ההנגשה.
3. בקשה לבניית מחסנים בתת הקרקע בתחום קונטור הבניין הקיים.


רשם : שלמה אשכול

העתקים : מר עפר גרידינגר, מנהל אגף תכנון עיר
מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח
מר אמי ארבל, סגן מנהל אגף וממונה על תכנון עיר
עו"ד אילנית מיכאלי, סגנית ליועמ"ש לתכנון ובניה
עו"ד אירינה טוביב, עוזרת בכירה ליועמ"ש