

**איגרת מידע מס' 43**

יז' כסלו תשע"ח 05/12/2017

**שלום רב,**

**הגשת תיק קווי בנין בבקשה להיתר למרפסת**

לאור התקנות החדשות בנושא רישוי בדרך מקוצרת ( תקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת) התשע"ז- 2017 :

החל מיום 10.9.2017 יש להוציא תיק קווי בניין בכל בקשה להיתר הכוללת מרפסת יובהר כי ההנחיה האמורה נכונה גם למצב בו מדובר בבקשה למרפסת בלבד!

בהתאם לאמור , תיק קווי בנין התווסף כתנאי לפתיחת תיק, בנוסף לתנאים הקבועים בסוג בקשה זה.

**בנוסף רצ"ב מסמכי מדיניות מעודכנים התואמים החלטות ועדות ערר שהתקבלו בנושאים אלו לאחרונה.**

- מדיניות מהנדס העיר 5% - מעודכן.
- מדיניות מהנדס העיר ניוז זכויות – חדש .
- פיצול יחידות דיור הנחיות מנהליות.

## מדיניות מהנדס העיר השלמת דירת גג 5%

1.

המסמך המצ"ב הינו סיכום עבודת מטה שנערכה בנושא השלמת דירת גג 5% ואשר נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לפיהם תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, שנת 1963, תב"ע 1201.

"..לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..."

תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נבחנו ונידונו בוועדות.

יובהר בזאת כי, 5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים.

יודגש, כי בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין בינוי קיים בגג.

כמו כן, 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

---

# השלמת דירת גג-5% המשך....

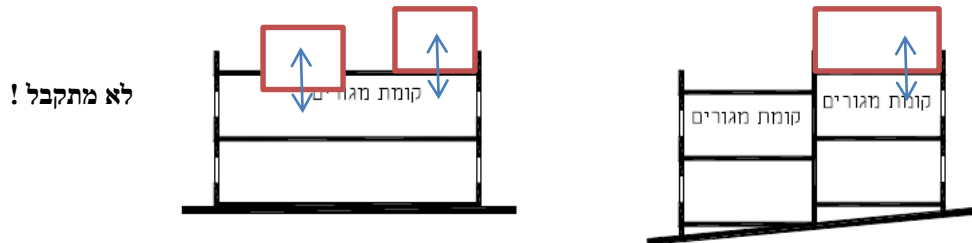
## 1. המונח דירת גג

מערכת חדריים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת והנבנית ע"ג גג בניין מגורים קיים. במידה וקיימת בניה חלקית בגג המבנה, ישנה אפשרות לבחון הוספת 5% משטח המגרש כהרחבה לאותן דירות גג. זאת כאמור במידה ותכנית המתאר 62 חלה.

יובהר בזאת כי, 5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטיים.

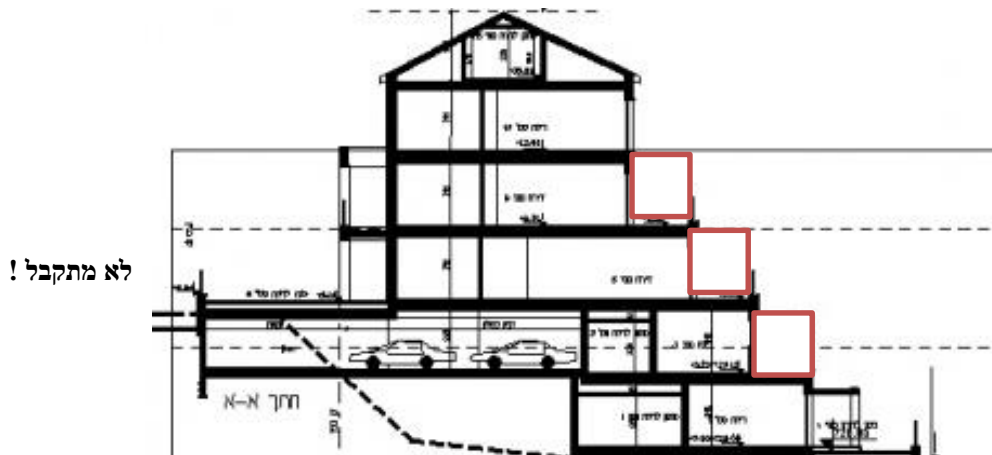
## 2. השלמת דירת גג- מהי?

- סוגי טיפוסי דירות המובאות כדירת גג



### דירה עם גג צמוד מעליה

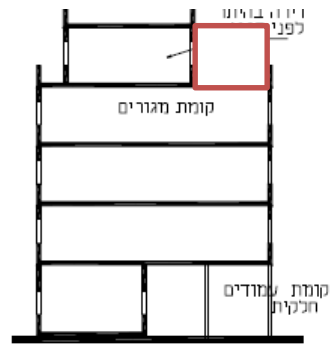
(התוספת בק. הגג מבוקשת לצורכי גישה ל"מתקנים", גישה למרפסת סוכה וכו', וזאת באמצעות גרם מדרגות מהדירה עצמה. יצוין כי, הגישה לגג משותף תתאפשר דרך גרם המדרגות המשותף בלבד)



### מבנים מדורגים

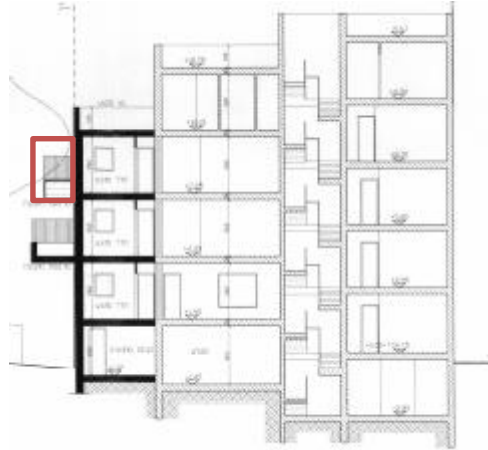
(במרפסות גג בטיפוסי דירות מסוג זה)

מתקבל !



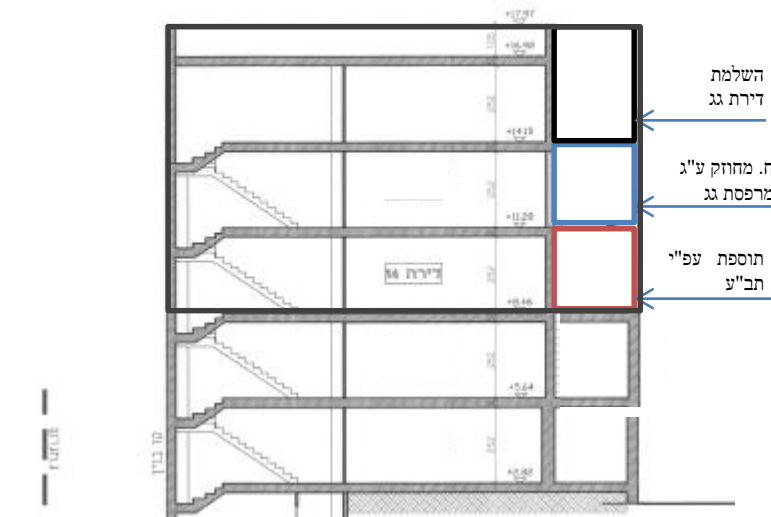
דירה בקומה האחרונה עם מרפסת רחבה עם אפשרות יציאה לגג

לא מתקבל !



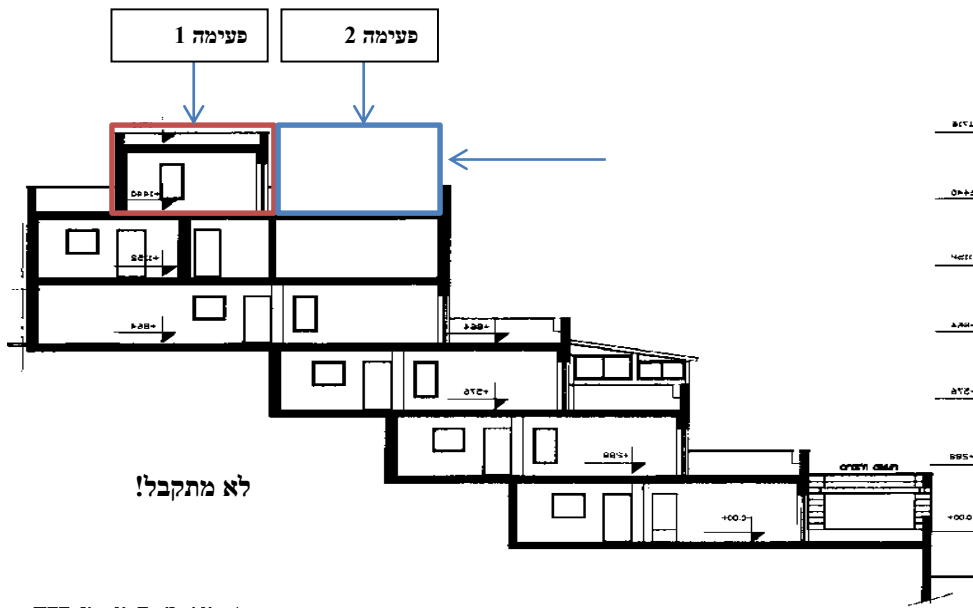
דירה בקומה האחרונה עם מרפסת (1.50-2.50)  
(לרוב מבוקש במקרים בהם אין זכויות בניה עודפות ומעוניינים להכשיר עבירות בניה)

מתקבל !



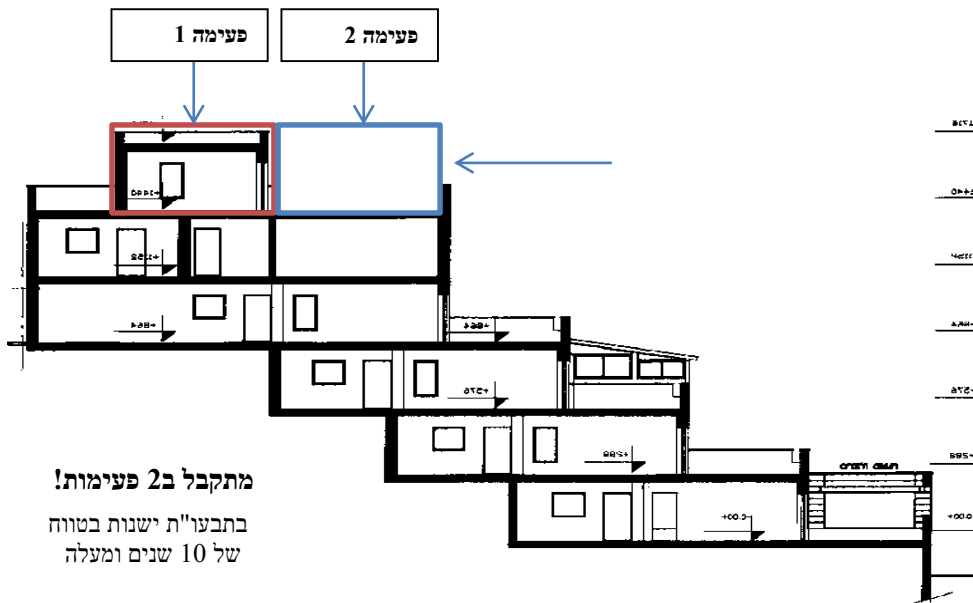
בקשה משולשת- בדירת טריפלס

**3. תוספת חדר מחוזהק + השלמת דירת גג – לא מתקבל!**



סוג בקשה זה אינו אפשרי, לא ניתן להוסיף חדר מחוזהק על הגג ללא שקיים בינוי בגג, משכך המצב המתואר בתרשים אינו מתקבל אף לא ב-2 פעימות.

**4. תוספת בגג עפ"י תב"ע + השלמת דירת גג**

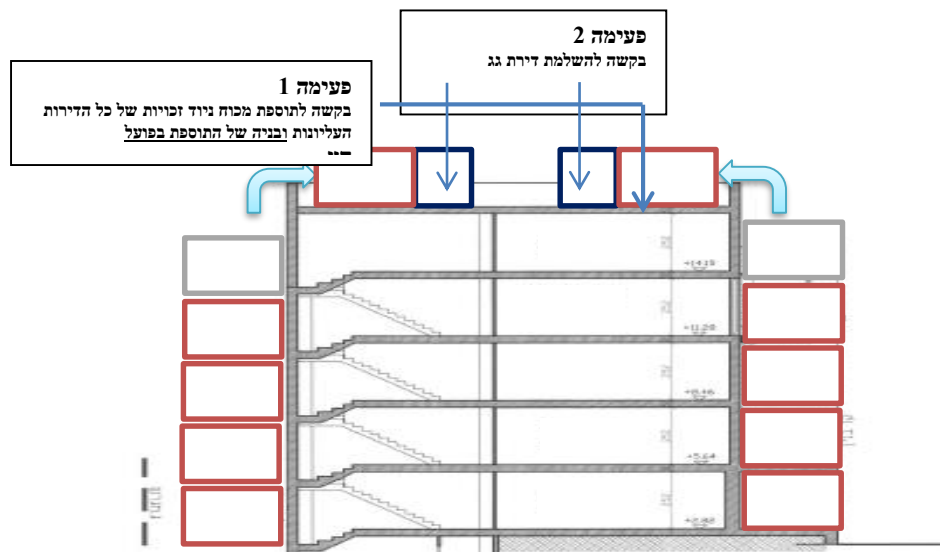


**סוג בקשה זו תתקבל ב-2 פעימות, כמפורט:**

**פעימה 1 - בקשה לתוספת בגג עפ"י תב"ע והפקת היתר בניה ובינוי התוספת בפועל.**

**פעימה 2 - בקשה להשלמת גג 5% ובלבד שכאמור התוספת עפ"י תב"ע נבנתה בפועל.**

## 5. 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 ובניוי 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 ניווד זכויות נבנו בפועל. כגון, באם יש 2 דירות עליונות, יש שיופק לגבי 2 הדירות היתר בניה לתוספת מכוח ניווד 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 ניווד 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 לתוספת מכוח ניווד זכויות וכן ללא שבוצעו בפועל התוספות האמורות, לא ניתן יהיה לממש השלמת דירת גג.

## **6. אופן החישוב**

השלמת גג 5% הינה בסמכות מהנדס העיר. 5% נגזרים ממדי הקרקע.  
יודגש כי, החישוב יעשה מהשטח הרשום ולא מהשטח המדוד.  
כגון, שטח הקרקע 1 דונם, לכן ניתן לאשר 50 מ"ר. (במידה והשכן ניצל 20 מ"ר נותרו  
30 מ"ר)

## **7. תנאים הכרחיים**

היות ומדובר בשימוש ברכוש משותף (קומת הגג), יש לבצע הליך של מסירת הודעות  
כמקובל.  
א. פרסום הקלה- במידה וישנו שינוי מנספח הבינוי בתכנית מפורטת אשר מתייחסת  
לקומת הגג. במידה ואין נספח לא יידרש פרסום הקלה.  
ב. הליך ב2- בבקשות שאין הקלות.

מודגש בזאת כי, אישור בקשה להשלמת דירת גג, מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או  
מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג.

**8. מקורות שהתייחסו לנושא:**

תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, שנת 1963, תב"ע 1201.



להכנית מהאר ירושלים מס' 62.

5. מטרת ההכנייה: - תיקון להכניית מהאר ירושלים מס' 62 כדלקמן:

הכניית המאר לירושלים (תיקון), 1943, הכניית מס' 688 (להלן ההכנייה), כבר שהיא מתוקנת על-ידי הכניית מהאר ירושלים מס' 62, תיקון מס' 1 לינת 1955, תוקן כדלקמן:

תיקון טבלת האזורים:

1. בפרק ו' להכנייה בחלק (ה), בטבלת האזורים במקום סדר 7 שבוא:

(ג) במקום סדר 11 יבוא:-		7	7
		הוספת אזורים לתחום הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגב,	סוף מקסימלי של רצפה בכל הקומות ב-%
מרווחים מינימליים במטרים.	11	"	"
<u>אחור</u>	<u>צדדים</u>		
6 עד 7	4 עד 5	עד 5%	84 עד 87
4 " 5	3 " 4	עד 5%	93 " 90
4 " 5	3 " 4	עד 5%	123 " 120
4 " 5	3 " 4	עד 5%	123 " 120
4 " 5	3 " 4	עד 5%	123 " 124
4 " 5	3 " 4	עד 5%	123 " 120
4 " 5	3 " 4	עד 5%	93 " 90
4 " 5	2 " 3	עד 5%	73 " 70
4 " 5	3 " 4	עד 5%	53 " 50
4 " 5	4 " 5	עד 5%	23 " 20
4 עד 5	2,5 או אפס	עד 5%	13 " 10
4 עד 5	3 או אפס	"	225

הוספת תנאים 14 עד 16

2. בפרק ו' להכנייה, בחלק (ה), ברשימת התנאים, אחרי תנאי מס' 13 יבוא:

14. לא יינתן היתר לטח מקסימלי של רצפה שעולה על האחוז הקטן יותר הנקוב בסדר 7-

אלא - לאחר שהועדה המקומית קיבלה משהנדסה דין וחשבון בדבר השפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבנין כתוצאה ממחן היתר כאמור, והתוספת באתרוז הבניה החלק בדרך כלל בין כל קומותיו של הבנין נוסא הבקשה. ובתנאי שההיתר איננו לגבי חלק מבנין שנבנה מלכתחילה כפרחף, סמסן, מקלט, או כיוצא באלה.

15. על אף האמור בסדר 7א' לטבלת האזורים, לא יינתן היתר להוספת אזורים לתחום הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגב אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון משהנדסה בדבר השפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבנין כתוצאה ממחן היתר כאמור.

16. לא יינתן היתר למרווח קטן מהמרווח הכי גדול בסדר 11 אלא לאחר שהועדה המקומית קבלה משהנדסה דין וחשבון בדבר השפור מבחינה תכנונית ואדריכלית הי"ט בדבר והבנין הסמוך יבנה במרווח האיננו פחות מהמרווח הכי גדול בסדר 11, ובתנאי החריבה מן המרווח הגדול יותר תחיה לגבי מנות או קטעים של הבנין בלבד.

הוצרה המקומית לבניה  
 ירושלים - ירושלים  
 1201  
 3.11.1963

\* בחוק תכנון ובניה אין התייחסות לנושא.

## 9. נקודות נוספות להתייחסות:

- א. אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה.
- ב. וויתור זכויות : במידה ודירת הגג מעוניינת לנצל את כל זכויות 5% השלמת דירת גג של כלל הדירות הזכאיות, יש להמציא את המסמכים הבאים :
  - א. חתימת כלל הדיירים בדירות הגג על גבי ההרמוניקה.
  - ב. הצגת מסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע"י עו"ד.
- ג. הגדרת פרק הזמן בו ניתן להכיל את הנושא : ניתן לאשר השלמת דירת גג היה וטווח אישור התבי"ע החלה בבקשה לא יפחת מ- 10 שנים.
- ד. דרישה לתכנית צל : במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל.
- ה. הבהרה : תבי"ע 4428 סעיף 8- "הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת"- סעיף זה לא מונע תוספת אחוזי בניה מכוח השלמת דירת גג 5%

## מדיניות מהנדס העיר

### ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה

2.

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, בכפוף לתנאים הבאים:

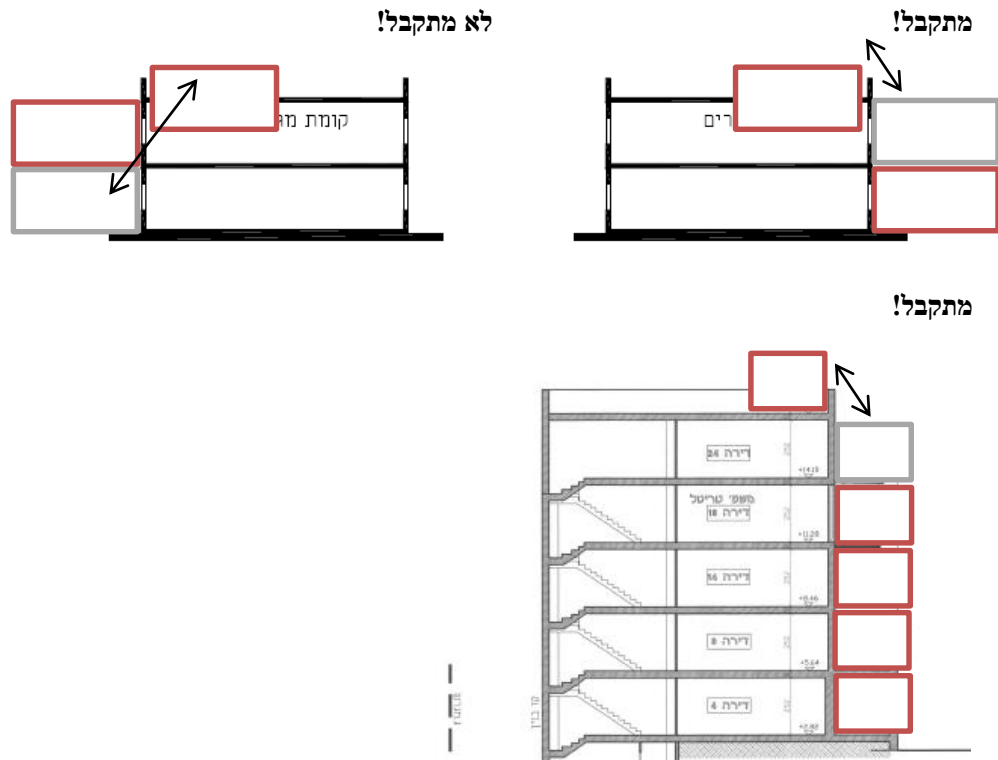
1. הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה.
2. במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיק, טרם משלוח הודעות ו/או ביצוע הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות 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, בכפוף 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.

## 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.

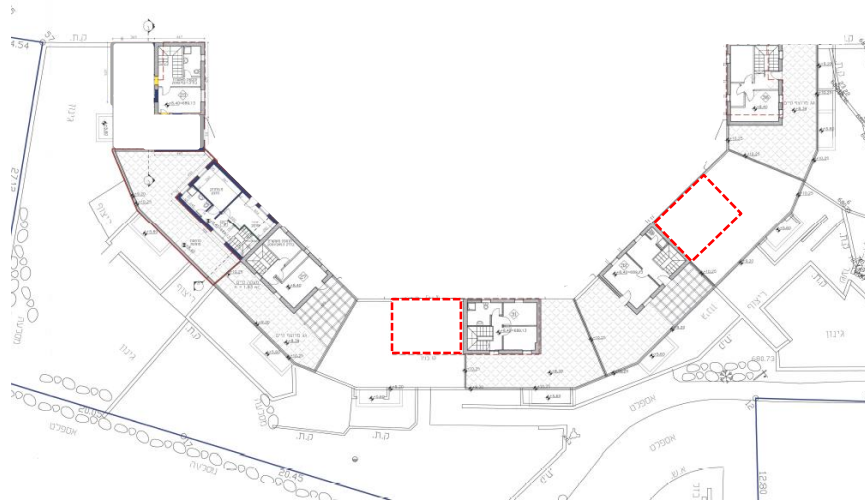
### 1. סוגי שיפוסי דירות המוגדרות כדירות עליונות



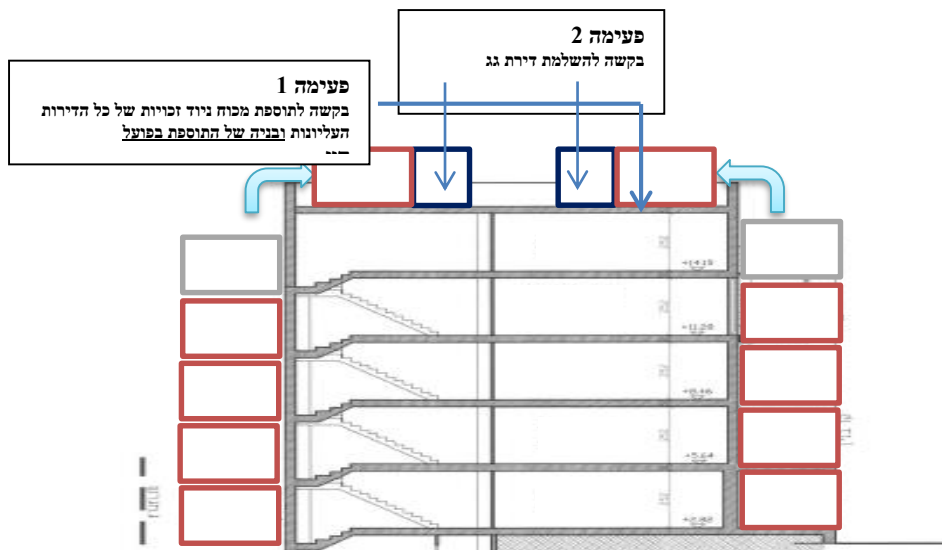
בקשה להעברת זכויות

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

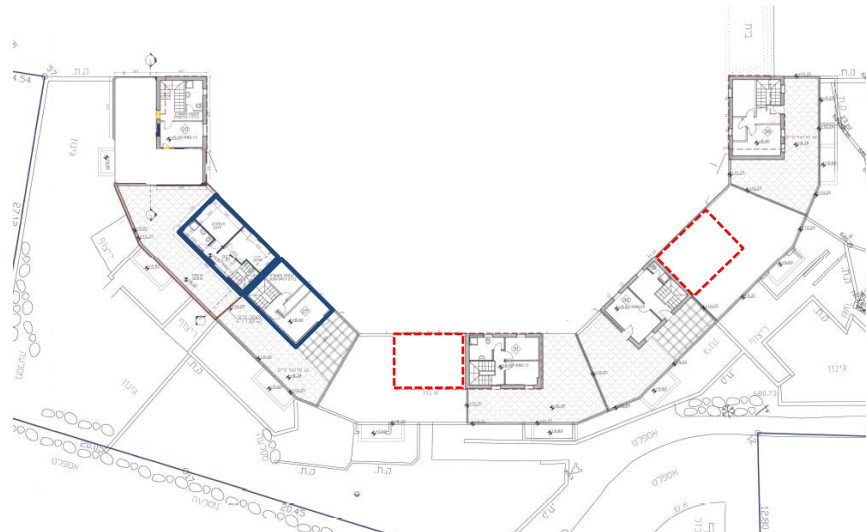
תתקבל תכנית צל! וכן יש שיבוצעו בפועל התוספות ורק אז ניתן יהיה לבקש השלמת דירת גג, כפי המפורט בשלב 2.

## **שלב 2 -**

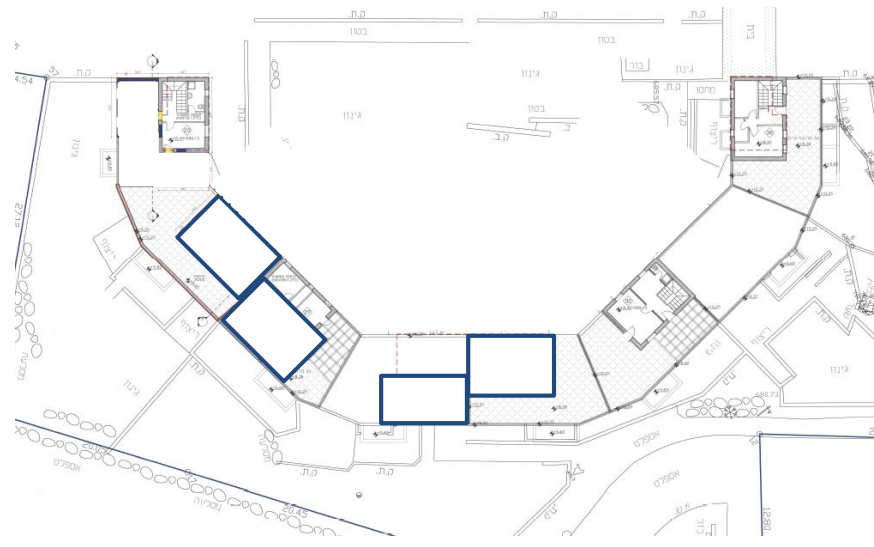
בקשה להשלמת גג 5% ובלבד שכאמור כל התוספות מכוח ניווד זכויות נבנו בפועל. כגון, באם יש 2 דירות עליונות, יש שיופק לגבי 2 הדירות היתר בניה לתוספת מכוח ניווד זכויות וכן שהבניה תבוצע בפועל ורק אז ניתן יהיה להגיש בקשה להשלמת דירת גג. באם יש 4 דירות עליונות, יש שיופק לגבי 4 הדירות היתר לתוספת מכוח ניווד זכויות 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 ניווד 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 מוצעות 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 הדיון בוועדה. מתקבל!



**לא מתקבל!**



**הנחיה מנהלית****פיצול יח"ד, במקומות בהם התכנית החלה במקרקעין אינה מגבילה את מספר****יחידות הדיור**

בדיון שהתקיים בפני וועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 21/02/2017 במסגרת דיון ואישור הנחייה מנהלית בנושא הוחלט כי הדרישה בתקנות סטייה ניכרת להסכמה של 100% מבעלי הזכויות מאוד מכבידה ואף עלולה להוות פתח לסחטנות. מאידך, סבורה הוועדה שפיצול יח"ד קיימת בבניין קיים יש בה כדי להשפיע לרעה על איכות החיים של בעלי הזכויות בבניין, ובאיזון בין הרצונות המתנגשים, הוועדה סבורה שנוכח יהיה להסתפק בהסכמה של 66% מבעלי הזכויות, הוראה זו הגיונית והציבור יכול לעמוד בדרישה זו ללא קושי מיוחד. בנוסף, הוועדה מגבילה את האפשרות לפיצול יח"ד קיימות, על מנת למנוע מצב בו דירות בבניין מתפצלות ללא הגבלה.

לפיכך, עמדת הוועדה המקומית בקביעת מדיניות לאישור פיצול יחידת דיור קיימת בבניין שכבר נבנה, במקום בו התכנית אינה מגבילה את מספר יחידות הדיור, הינה כדלקמן-

**על הבקשה להיתר לעמוד בתנאים המצטברים כמפורט להלן:**

1. שטח דירה לאחר הפיצול לא יפחת מ-33 מ"ר.
2. הבקשה חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות במגרש.
3. מספר הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות הקיימות בבניין, ואולם אם מספר הדירות כאמור נמוך משלוש, תותר בדרך של פיצול הוספה של דירה אחת.
4. הוצגה חוות דעת מהנדס הוועדה, המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר הפיצול והשתלבותן בסביבה וכי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות.
5. הבקשה פורסמה ליידוע הציבור.
6. הוועדה המקומית רשאית להחליט, לאחר שקיבלה לעניין זה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, כי לא יהיה ניתן לפצל דירה קיימת, גם אם הבקשה עומדת בתנאים 1-5 לעיל, במתחמים שתורה, או שמספר הדירות שיהיה ניתן לפצל יהיה נמוך מהשיעור הקבוע בסעיף 3 לעיל וזאת בין השאר מאחר שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות בתחומים האמורים, אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהוספת הדירות ובשל השפעותיה של הוספת הדירות בתכנית לעניין תמהיל הדירות בסביבתה.
7. הזכות לפיצול יחידת הדיור, תהא כפופה לתנאים המובאים להלן:
 

כאמור בתנאי מצטבר 2 תהא קופה של מספר יחידות דיור הניתנים להוספה בדרך של פיצול, כאשר הם מהווים 30% ממספר הדירות הקיימות בחלקה:

- א. במסגרת הפיצול הראשון לבעל זכות שיוגש לחלקה, יוגש כתב הסכמה החתום ע"י 66% מכלל בעלי הזכויות בחלקה.
- ב. באשר יבקש בעל זכות שכבר הגיש פעם אחת בקשה לפיצול, להגיש בקשה נוספת שכזו לפיצול נוסף, עליו יהיה להגיש כתב ויתור החתום ע"י 100% בעלי הזכויות בחלקה, הערוך על פי הנדרש והחתום בידי עורך דין.

הערה: על מגיש הבקשה לחשב את מספר יחידות הדיור הניתנים לפיצול מכוח 30% ביחס לדירות הקיימות בבניין, ללא הדירות שפוצלו בעבר, כלומר אם קיימות דירות שנוצרו כתוצאה מפיצול הן לא יחשבו לעניין זה בבסיס מספר הדירות הקיימות בבניין.

**דוא"ל זה נשלח לכל הרשומים בבעלי עניין הקובעים במערכת וכן לנרשמים לקבלת איגרת ממחלקת הרישוי ולכן יתכן ותקבלו הודעה זו פעמיים.  
אם ברצונכם להפסיק לקבל הודעות אלו נא השיבו בדוא"ל חוזר.**

**נודה לקבלת הערות והארות בדוא"ל חוזר**

**בברכה,  
מחלקת רישוי בניה  
עיריית ירושלים**