

יפוי כח

אני הח"מ, אביבה שילה, ת.ז. 005218565 ממנה בזה את עו"ד אשר ברק מרחוב יפו 216, בניין "שערי העיר" בירושלים, לשמש בא כוחי בקשר עם ההתנגדות המוגשת על ידי לתוכנית מס' 101-1137645, שם התכנית: הקמת מבנה מגורים חדש ברחוב בלומנפלד בירושלים.

א. שילה

אביבה שילה

הריני מאשר את חתימתה דלעיל של הגב' אביבה שילה.



אשר ברק, עו"ד

אשר ברק, עו"ד

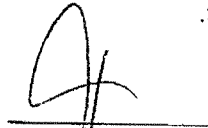
מ.ר. 13048

רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים

טל: 02-5008000 מקס: 02-5000511

יפוי כח

אני הח"מ, צבי שילה, ת.ז. 068034933 ממנה בזה את עו"ד אשר ברק מרחוב יפו 216, בניין "שערי העיר" בירושלים, לשמש בא כוחי בקשר עם ההתנגדות המוגשת על ידי לתוכנית מס' 101-1137645, שם התכנית: הקמת מבנה מגורים חדש ברחוב בלומנפלד בירושלים.



צבי שילה

הריני מאשר את חתימתו דלעיל של צבי שילה.



אשר ברק, עו"ד

אשר ברק, עו"ד

מ.ר. 13048

רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים

טל: 02-5008000 פקס: 02-5000511

יפוי כח

אני הח"מ, רבקה ברק, ת.ז. 068034925 ממנה בזה את עו"ד אשר ברק מרחוב יפו 216, בניין "שערי העיר" בירושלים, לשמש בא כוחי בקשר עם ההתנגדות המוגשת על ידי לתוכנית מס' 101-1137645, שם התכנית: הקמת מבנה מגורים חדש ברחוב בלומנפלד בירושלים.


רבקה ברק

הריני מאשר את חתימתה דלעיל של הגב' רבקה ברק.


אשר ברק, עו"ד

אשר ברק, עו"ד
מ.ר. 13048
רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים
טל: 02-5008000 פקס: 02-5000511

אשר ברק ושות' משרד עורכי דין

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:
קבצים מצורפים:

אשר ברק ושות' משרד עורכי דין
יום שני 10 יוני 2024 12:01
LevanaLe@iplan.gov.il
התנגדות לתוכנית מס' 101-1137645 הקמת מבנה מגורים חדש ברחוב בלומנפלד 15
התנגדות ומסמכים נלווים.pdf; יפויי כח - שילה.pdf; תצהיר-אביבה שילה.pdf; טופס פרוט
ההתנגדות.pdf

בס"ד

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים

מצ"ב שנית העתק ההתנגדות המוגשת לועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים בתכנית שבנדון.
בתוספת הנספחים שלא צורפו בפניה קודמת.

בברכה,

שוי חזן, מזכירה

אשר ברק ושות' משרד עורכי דין
Asher Barak & Co. Law Offices

AB

רח' יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים
טל': 02-5008000, פקס: 02-5000511
WhatsApp 0555664538

טופס פירוט ההתנגדות

תאריך: 9.6.2024

המתנגדים:

1. אביבה שילה
2. עו"ד צבי שילה
3. רבקה ברק שילה

המיוצגים על ידי עו"ד אשר ברק מרחוב יפו 216, בניין "שערי העיר" בירושלים. טל': 02-500-8000, פקס: 02-500-0511, כתובת דואר אלקטרוני: offices@barakadv.co.il
מצ"ב יפויי כח מטעם המתנגדים.

מען המתנגד: אצל עו"ד אשר ברק מרחוב יפו 216, בניין "שערי העיר" ירושלים.

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

להלן פרטי ההתנגדות:

המתנגדים הינם הבעלים של הבניין הנמצא ברחוב בלומנפלד 13 בירושלים, הידוע כחלקה 30 בגוש 30407 הגובל בבניין שברחוב בלומנפלד 15 בירושלים, הידוע גם כחלקה 31 בגוש 30407 מושא התוכנית מס' 101-1137645 להקמת מבנה מגורים חדש ברחוב בלומנפלד 15 בירושלים (להלן: "**התוכנית שבהפקדה**"), נגדה מוגשת התנגדות זו.

1. בסעיף 5 של התוכנית, שכותרתו טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, בעמודה קו בניין, ובהתייחסות לקוי בניין אחורי, קידימי וצידי רשומה הערת מס' 1. בהערה מס' 1 נאמר "כמסומן בתשריט". בתשריט התוכנית שהוא כידוע מסמך מחייב נכתב: בחזית אחורית - 3 מ', בחזית קדמית - 3 מ' ובחזית צידי מערבית - 3 מ' וכך גם בחזית צידית מזרחית - 3 מ'.

2. ההוראה שבסעיף 5 זה משנה את הוראות תוכנית 1128א' אשר קבעה במסגרת מטרות התוכנית, כי האזור בו נמצאות שתי החלקות דלעיל הינו כאמור שם: "שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 5" וכן ובנוסף, ובהגדרה של אזור מגורים 5, כי "על השטח הנ"ל תחולנה הוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (להלן: "**תוכנית 62**") לגבי אזור מגורים 5".

דא-עקא, שתוכנית 62 קובעת בטבלת האזורים (בעמוד 24), בטור מס' 11, אשר כותרתו: "מרווחים מינימליים (במטרים)" נכתב לגבי המרווחים שבין קווי הבניין לגבול החלקה, כי אלה יהיו באזור מגורים 5, בחזית - 6 מ', בצידי - 4 מ' עד 3 מ' ובאחורי - 5 מ' עד 4 מ' כאשר הטבלה כפופה לתנאים המפורטים בסופה של הטבלה (בעמוד 25).

אחד מהתנאים (התנאי שבסעיף 16) קבע כי "לא יינתן היתר למרווח קטן מהמרווח הכי גדול מבטור 11 אלא לאחר שהועדה המקומית קבלה ממהנדסה דין וחשבון בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיש בדבר והבנין הסמוך יבנה במרווח שאינו פחות מהמרווח הכי גדול שבטור 11 ובתנאי שהתריגה מן המרווח הגדול יותר תהיה לגבי פינות או קטעים של הבנין בלבד".

א) בניגוד לקבוע בתנאי 16 לא הוצג דין וחשבון של מהנדס הועדה המקומית אודות השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיש לתוכנית המוצעת.

ב) התוכנית המוצעת פוגעת ומגבילה את זכות המתנגדים לבנות במרווח הקטן מ-4 מ' מגבול חלקתם בצידה המזרחית ולמעשה מפלה לרעה את המתנגדים וכל זאת רק בשל העובדה שהמבקשים בתוכנית המוצעת הקדימו והגישו את התוכנית לפנייהם וראוי שיאמר כי למתנגדים כוונה להגיש תוכנית אף הם.

עם זאת, וככל שהוועדה, במסגרת אישורה את התוכנית המוצעת, לא תקבע כי גם למתנגדים נתונה הזכות לבנות במרווח זהה לזה הניתן עתה למבקשים - שאז גם יישמר עקרון השוויון החל ומחייב גם על פי דיני התכנון והבניה, המתנגדים מתנגדים לבקשת המבקשים בתוכנית המוצעת.

(ג) החריגה מ-4 מ' במרווח מגבול החלקה של המבקשים אינה מוגבלת לפינות או לקטעים של הבנין של המבקשים, אלא הינה לכל אורך החזית המערבית של המבקשים הגובלת בחלקת המתנגדים.

3. בתוכנית המוצעת, במפלס 6.12- או במפלס 3.5-, מתוכננת בריכה וכן שימושים נוספים הבנויים תוך חריגה מקו הבנין הצידי בצד מערב של חלקת המבקשים. הטעמים המפורטים לעיל יפים אפוא, לגבי החריגה מהמרווח המותר מקו הבנין של המבקשים לגבול החלקה אף כאן.

זאת ועוד ובנוסף יאמר, כי בסעיף 4 של התוכנית שכותרתו "יעודי קרקע ושימושים" נאמר בסעיף קטן 4.1.2 (ב) בס"ק 2 ובזו הלשון: "קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת".

עיון בתשריט התוכנית מוכיח, כי הבריכות וכן השטחים הבנויים הנוספים ששימושם ויעודם אינו ברור, חורגים מקו הבנין שבתשריט ומהווים על כן סטיה ניכרת מהתוכנית עצמה.

עוד יצוין, כי לעניין בריכות שחיה, הנחיות מרחביות מיום 5.6.2017 (שעודכנו ביום 12.6.2022 ונקראות היום "מדיניות מהנדס העיר" בריכות פרטיות ואשר העתק מהן מצ"ב), קבעו כי בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה (ההדגשה במקור).

4. החלקה של המבקשים כמו החלקה של המתנגדים חלות עליהן תוכנית 1128 א', 1128 ותוכנית 62. על פי טבלת האזורים שבתוכנית 62, באזור מגורים 5, אחוזי הבניה משטח החלקה המותרים בכל קומה הם 25% משטח החלקה נטו. שטח הרצפה המותר בכל הקומות הינו 50% משטח החלקה ומספר הקומות המקסימלי הוא שתיים. השטחים האמורים לעיל הינם כאמור בתקנה 13(ב)(1) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), תשנ"ב-1992, שטחים עיקריים להם יש להוסיף שטחי שירות.

5. בתוכנית מוצע, ככל הנראה בשגגה ומתוך חישוב מוטעה של שטחי הבניה הכוללים, לשנות את יעוד שטח החלקה של המבקשים מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.

ככל שלשינוי המבוקש על ידי המבקשים בתוכנית עשויה להיות תחולה על חלקת המתנגדים, המתנגדים מתנגדים לשינוי זה ובכל תוקף. לעניין זה נפנה להוראות סעיף 62א(א)(13)(ב)(א)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6. כמפורט בתצהיר התומך בהתנגדות זו.

אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, הועדה מתבקשת להורות על תיקונה של התוכנית בהתאם להתנגדותם של המתנגדים כמפורט לעיל.


אשר ברק, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות.

ביום 5.6.17 החליטה הועדה המקומית על פרסום הנחיות מרחביות במרחב התכנון המקומי.

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה באתר האינטרנט של עיריית ירושלים תחת "רישוי בניה" (<http://.....>).

הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר מחוז ירושלים תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.

ועדת ערר מחוז ירושלים:

כתובת: גן טכנולוגי מלחה י-ם, בנין 1, כניסה ב', ירושלים

קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה' בשעות 8:00 – 14:00

יום ד' בשעות 8:00 – 16:30

טלפון: 02-6782801

פקס: 02-6783074

ב ב ר כ ה

מאיר תורג'מן

מ"מ וסגן ראש העיר

ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הנחיות מרחביות – רישוי בניה

גדר

במקומות בהם הגדר החדשה המוצעת מהווה המשכיות לגדר הקיימת- יש לתכנן את הגדר החדשה מאותו סוג החומר, סוג האבן, הצבע והגימור של הגדר הקיימת ו/או האופי של המקום יש להציג פריסת גדרות.

הנחיות אלו אינן חלות על גדרות בין חצרות של דירות צמודות.

הצבת מבנה ארעי

מבנה ארעי יוצב בתוך גבולות המגרש המבנה יצופה בחיפוי אבן או טיח צבעוני בגוון אבן.

קיר תומך

במקומות בהם הקיר התומך המוצע מהווה המשכיות לקיר תומך קיים- יש לתכנן את הקיר תומך החדש מאותו סוג החומר, סוג האבן, הצבע והגימור של הקיר תומך הקיים ו/או האופי של המקום.

יש להציג פריסת קירות תמך.

עיבוד וגימור האבן יהיה בהתאם לתדריך אדריכל העיר.

גשרון

חומרי הגמר של הגשרון יותאמו לאופי המבנה והסביבה

חניה חיצונית או עם קירוי קל

חומרי הקירוי יהיו מחומרים קלים בהתאם לתקנות לאופי הסביבה אך לא יותר קירוי מחומרים הבאים: אסכורית, ברזנט, פרספקס וכיוצא בזה.

יש לצרף פרט.

שינויים בחזיתות קיימות פתחים

יש שהפתחים המוצעים יותאמו בתכנון לפתחים הקיימים במבנה בהיבטים הבאים: חומרים, פרפורציות, פרטים וכו'.

מדרגות חיצוניות

חומרים: חומרי גמר המדרגות על כל מרכיביה לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה.

גג רעפים

שיפוע הגג: שיפוע של גג רעפים יתוכנן על פי הנחיות תב"ע ולא פחות מ-22% ולא יעלה על 30% גובה מדלפות גג: גובה המדלפות לא יעלה על 120 ס"מ.

בבניין קיים, ניתן יהיה להוסיף גג רעפים רק באם הנו משתלב עם אופי הבניין הקיים ו/או הסביבה

מעלית חיצונית

המעלית המוצעת תתוכנן במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר הדירות בבניין, גם אם אינם חלק מהבקשה הנדונה.

בבניינים בעלי כניסות מרובות, יש להציג תכנית צל, ככל שיתאפשר, למעליות נוספות שישרתו עתידית את כלל יחידות הדיור בבניין.

באם מוצע פתרון חיבור למעלית באמצעות גשר, יש שגודלו יהיה מינימלי ככל הניתן וכן שיהיה פתוח ללא קירות, עם מעקה קל עפ"י התקנות.

חומרים: חומרי גמר המעלית [והגשר באם מוצע] על כל מרכיביהם לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה.

מעלית בקו אפס תהיה עם חזית לא שקופה בצד הפונה אל הבניין הסמוך.

מרפסות שירות פנימיות (כאשר חלות במקום הוראות תכנית מתאר מס' 62 ולא אושרו תב"עות נוספות המשנות הוראותיה לעניין זכויות בניה בקרקע)

תותר בניית מרפסת פנימית בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:

1. המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר בבניין לא יעלה על 1.5 מ'
 2. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן
 3. מרפסות שרות יתאפשרו בסלון, מטבח, וחדר שירותי – מרפסת אחת לכל פונקציית שימוש לעיל
 4. שטח המרפסת יהיה כמפורט להלן:
בסלון: לא יעלה על 7.5 מ"ר
במטבח: לא יעלה על 5 מ"ר
 - בחדרי רחצה ושירותים: שטח מרפסת השרות יתוכנן בהתאם לרוחב החדר הרחצה והשירותים.
 - כל שטח עודף מעבר לכך יחושב ע"ח שטחים עיקריים
 - שטח המרפסת המצוין להלן מתבסס על השטחים המינימליים לחלקי בניין.
 5. פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרט של 0.80 עד 0.90 מ', בהתאם לתקנות הנגישות.
- הפתח בקיר החיצוני של המרפסת יהיה לרוחב כל המרפסת ככל הניתן.

סגירת מרפסות שרות תתאפשר בתנאים הבאים:

בחזית הבניין

כל המרפסות שבבניין תיסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה

המרפסת אינה פונה לרחוב ראשי.

בחזית צדית: שטח המרפסת אינו עולה על 6 מ"ר

הריסה

באם לא מקודמת תכנית בניה במקביל לתיק הבקשה להיתר ההריסה, יש להציג תכנית לפיתוח שטח.

חפירה ומילוי

הבקשה לא תובא לדין בוועדה טרם אישורו של המבנה המתוכנן במגרש תוגש ערבות בנקאית למילוי החפירה באם הבניה לא תמומש עד לגובה פני הקרקע הסופיים.

חצר אנגלית

בפתחו של חצר האנגלית יותקן סורג / רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחילופין מעקה תקני סביב לפתח החצר האנגלית.

קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים ביותר מ-35 ס"מ.

מחסנים

בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין.

גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף.

בניין חדש - המחסנים יתוכננו באופן מרוכז בקומת המרתף.

תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד.

גגות משותפים

לא תתאפשר יציאה לגג מהדירות הממוקמות בקומות העליונות.

היציאה לגג המשותף תתאפשר דרך גרעין המדרגות המשותף.

ממדים וחדרים מחוזקים

כללי

יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק, היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים.

בבנינים חדשים ייבנו אך ורק ממ"דים/ ממ"קים/ממ"מים ובהתאם להוראות התב"ע החלה עליהם ולנספח הבינוי.

יש לעודד פתרונות מיגון אשר יציעו התייחסות לבניין כולו.

כל בקשה לאישור פתרון מיגוני מותנית באישור פיקוד העורף.

פתרונות המיגון (ממ"ד, חדר מחוזק) יחושבו כשטחי שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו = כ 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי) ובתנאי שאושרו כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף.

חדרים מחוזקים

חדר מחוזק יחושב כשטח שירות, ובתנאי שהתקבל אישור פיקוד העורף לפתרון המגוני המוצע.

בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד או חדר מחוזק בהתאם לעניין, כשטח שירות נוסף מותר מעבר לשטחים העיקריים/ שטחי שירות המוגדרים בתב"ע.

חדר מחוזק לא יאושר בסטייה מקונטור הבניין (היות ובמקרים אלה ניתן לבנות ממ"ד שהוא פתרון מיגוני עדיף). ניתן לאשר חדר מחוזק כתוספת להרחבה של דירה קיימת בקומת הגג, גם מחוץ לקווי הבניה ובלבד שלא יחרוג מקונטור הגג.

לא יינתן אישור להפיכת חדר קיים לחדר מחוזק לצורך קיזוז שטחים והכשרת עבירה. לא תותר תוספת חדר מחוזק על גג מבנה שאין עליו בינוי (כולל חדר מדרגות).

ממדים

במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה.

אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין או בכניסה (כשמדובר בבניין מרובה כניסות), באמצעות הצגת תכנית צל (נדרשת הסכמת 66% מהשכנים לתכנית הצל לפחות).

במקרים בהם יוגשו בקשות המתייחסות רק לחלק מיחידות הדיור בבניין יש לוודא כי הן אינן מונעות ביצוע פתרון מיגון מיתר יחידות הדיור, ולדרוש "תכנית צל" המציגה פתרון מיגון לכל יחידות הדיור בבניין / בכניסה המדוברת כאשר מדובר בבניין מרובה כניסות.

בבנינים לשימור יש לקבל את אישור יחידת השימור.

במקרים של סטייה מקווי הבניין או מקונטור הבניין יש לקבל אישור עיצובי של מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון המיגוני המוצע מבחינת מיקומו ומידותיו.

תינתן עדיפות לאשר בניית ממ"ד בשטח המרבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו), יחד עם זאת, ניתן לאשר ממ"ד קטן יותר בשטח של עד 5 מ"ר נטו ובתנאי שיתאים להגדרות המפורטות במסמך זה.

ממ"דים יאושרו בעמודות שלמות, או בבניה מלמטה למעלה בלבד, ובכל מקרה לא תותר בניית ממ"דים או חדרים מחוזקים על עמודים או בדילוג על קומה.

במבנים אשר נבנה בהם ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף הישנות כלומר, הקטן מ-12 מ"ר ברוטו, לא ניתן לבצע כיום קיזוז שטחים על מנת שתתקבל תוספת של שטח עיקרי לכל דירה.

לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף להליך של פרסום הקלה:

מיקום הממ"ד: ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צדית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים.

הבליטה למרווח הצד: לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.

הבליטה למרווח אחורי: לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום.

הבליטה למרווח הקדמי: לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם.

במרווח הפונה לשצ"פ או שפ"פ: ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול ויותרו פתחים בקיר הפונה לשטח הפתוח.

אורך קיר הממ"ד הניצב לקיר הבניין: לא יעלה על שני שליש מאורך קיר הממ"ד המקביל לקיר הבניין.

הגשת תכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו.

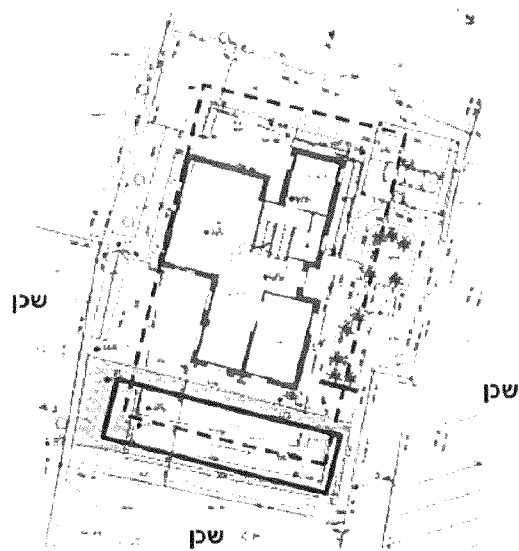
פגיעה בשטח חניה: במקרה של פגיעה בשטח המיועד לחניה מאושרת בהיתר בניה, הבקשה להיתר תציע מקום חלופי לחניה באישור המחלקה להסדרי תנועה.

ברכת שחייה פרטית

1. הקמת בריכות שחייה פרטיות תותר **מחוץ לקווי בנין** בחזית קדמית או אחורית של המבנה תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מטר מגבול המגרש, ובתנאי שהחזית גובלת בשטח אשר יעודו דרך/מעבר ציבורי/שצ"פ/שפ"פ בלבד.
2. פרסום הקלה - כאשר מבוקשת חריגה מקווי בנין, או ע"ג גג בנין משותף שאינו מהווה מרפסת גג.
3. בחזית צדית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה מחוץ לקו בנין.
4. הבריכה תהא ללא קירוי.
5. חומרים - חומרי גמר יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה.

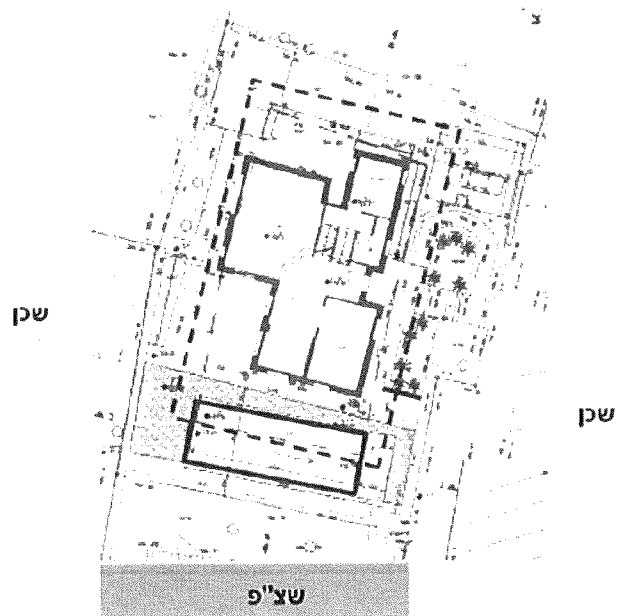
דוגמאות:

לא מתקבל !



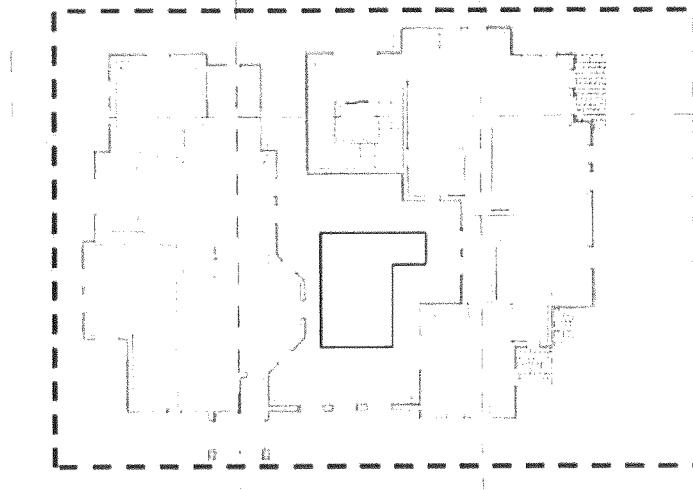
ברכות פרטיות חלקן ו/או בשלמותן מחוץ לקווי הבניין הגובלות עם מבנים סמוכים

מתקבל !



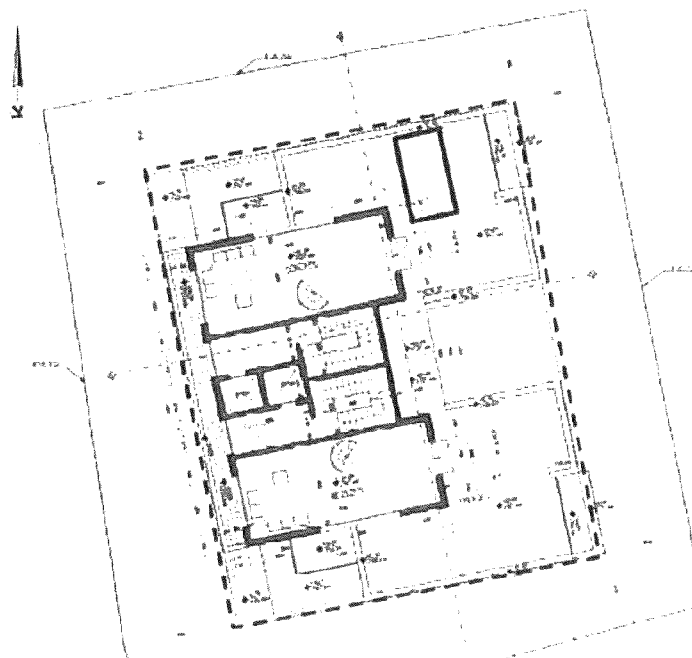
ברכה פרטית מחוץ לקווי בניין וגובלת עם שצ"פ אך אינה חורגת מקווי בניין צידיים

מתקבל !

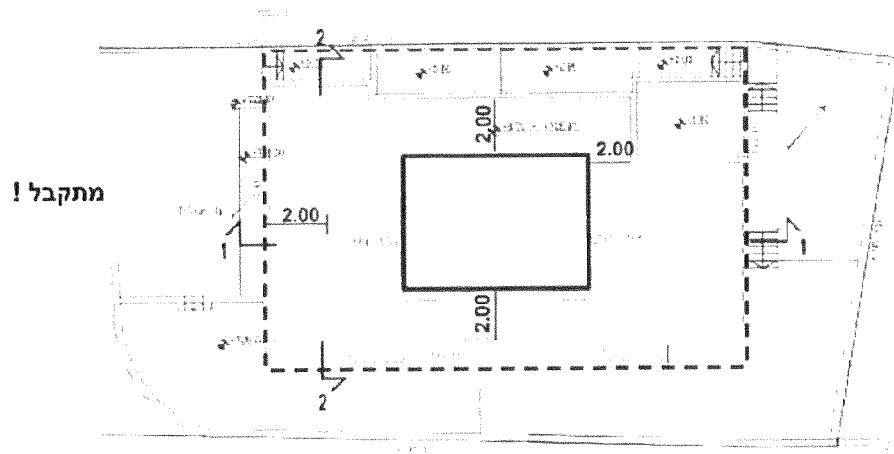


בריכות פרטיות בתוך קווי הבניין

מתקבל !



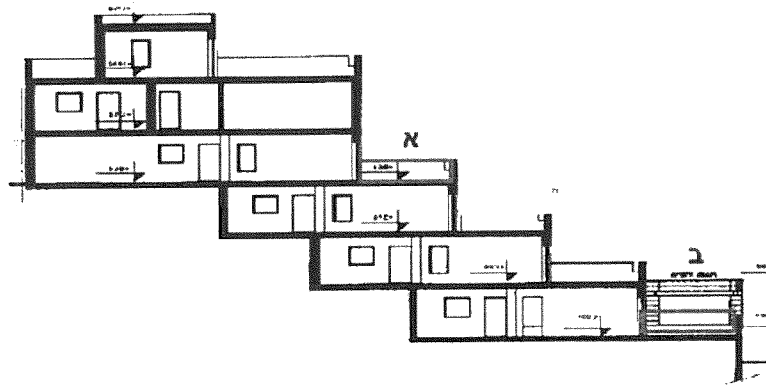
בריכה פרטית ע"ג גג מוצמד, מרפסת גג
(בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין חוזק המבנה)



ברכה פרטית ע"ג גג משותף (בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין חוזק המבנה, ופרסום לחלוקת הגובלות).

- המעקה ההיקפי של המבנה יהא בנוי אבן וגובהו 1.60 מ'.
- הגישה תעשה מתוך חלל גרם המדרגות המשותף.
- תוך שמירה על מרחק של מינימום 2.00 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו.

מתקבל!



ברכה פרטית ע"ג גג (של הדירה הסמוכה) במבנה מדורג, (בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין חוזק המבנה).

- א. הסכמתו של הדייר שע"ג גג דירתו מוצעת הברכה.
- ב. עפ"י ההנחיות הכלליות בנושא עמ' 2 במסמך

כ"ז סיון תשפ"ב
26 יוני 2022
סימוכין: 2022-0181-170
נוצר בתאריך: 16.08.2015
עודכן בתאריך: 12.06.2022

מדיניות מהנדס העיר

ברירות פרטיות

המסמך המצ"ב הינו סיכום עבודת מטה שנערכה בנושא ברירות פרטיות, אשר נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לפיהם תינתנה הקמתן וזאת תוך התבססות על הוראות התב"ע ותקנות התכנון והבניה.
תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נבחנו ונידונו בוועדות.
בקשות העולות בקנה אחד עם המדיניות המוצגת במסמך דן, 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,

אינג' יואל אבן, מהנדס העיר

העתק: מר אליעזר ראובברגר, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בריקות פרטיות

להלן הגדרת המונח בריכה:

[תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970]

הגדרות

21.1.1.1 בחלק זה –

"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"בריקת זרמי אוויר ומים (ג'אקוזי)" – בריכת שחיה מיוחדת עם זרמי אוויר או מים;

"בריקת זרמים (סחף)" – בריכת שחיה מיוחדת, נפרדת או חלק מבריקת שחיה

אחרת, שיש בה זרמי מים הסוחפים את המתרחץ;

"בריקה טיפולית" – בריכת שחיה מיוחדת, שבה נערך טיפול במים (Hydrotherapy) באמצעות הפעלה גופנית במים לשם השגת מטרות טיפול משקמות (Rehabilitation), משמרות (Maintenance), או מקדמות בריאות (Therapy health promotion); בהגדרה זו, "מטרה טיפולית משקמת" – שיפור תפקיד מוטורי, פסיכומוטורי ופסיכו-חברתי לאדם עם מוגבלות; "מטרה טיפולית משמרת" – או שיפור, תפקוד מוטורי, פסיכומוטורי ופסיכו-חברתי לאדם עם מוגבלות לצמיתות; "מטרה טיפולית מקדמת בריאות" – שימור, שיפור וקידום פעילות, תנועתיות וכושר גופני, לאדם עם מוגבלות;

"בריקה פרטית" – בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח;

"בריקת פעוטות" – בריכת שחיה מיוחדת שעומקה אינו עולה על 45 ס"מ;

"בריקת שחיה לספורט" – בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לאימוני שחיה ותחרויות ספורט;

"בריקת שחיה מיוחדת" – בריכת שחיה המיועדת למטרה ייחודית או לציבור בעל מאפיינים או צרכים ייחודיים;

"חומר מסוכן" ו"ממונה" – כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993;

"מדרך" – אלמנט הבנוי לאורך דופן בריכת שחיה לנשיאה בטוחה של מתרחץ;

"מתחם חומרים מסוכנים" – מתחם ייעודי לאחסון חומרים מסוכנים.

ההנחיות בנושא:

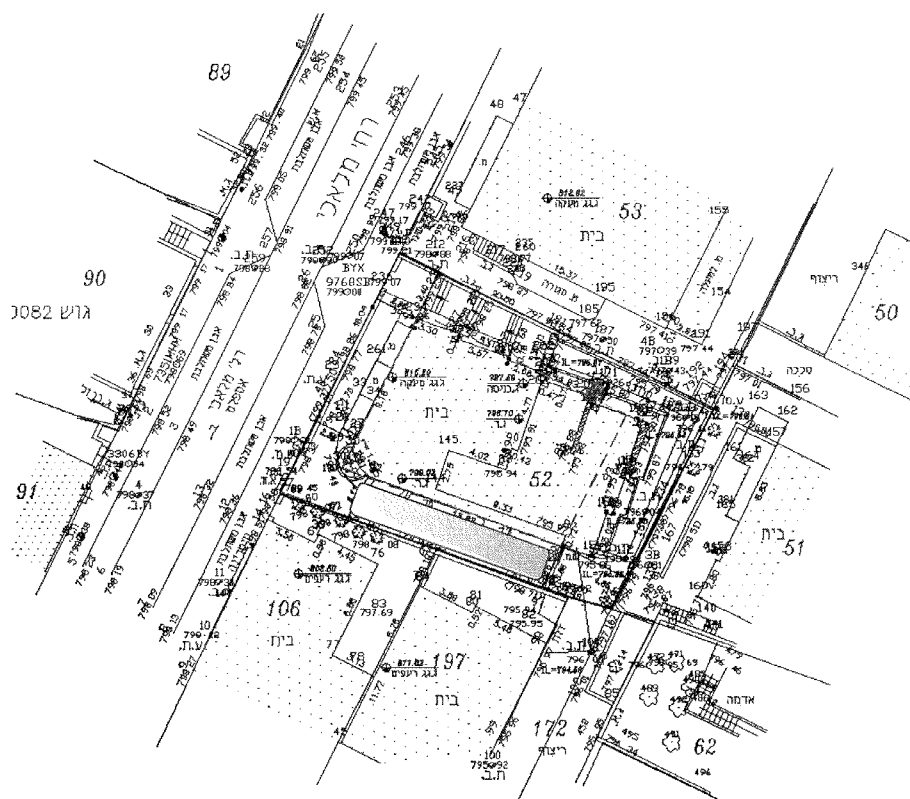
הקמת בריכה בבית משותף ובבתים פרטיים תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו'.

להלן התנאים,

1. הבריקה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / מעבר ציבורי / שצי"פ / שפי"פ), תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש.
2. בחזית צדית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה.
3. הבריקה תהיה ללא קירוי.
4. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר ו/או על גבי גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין.

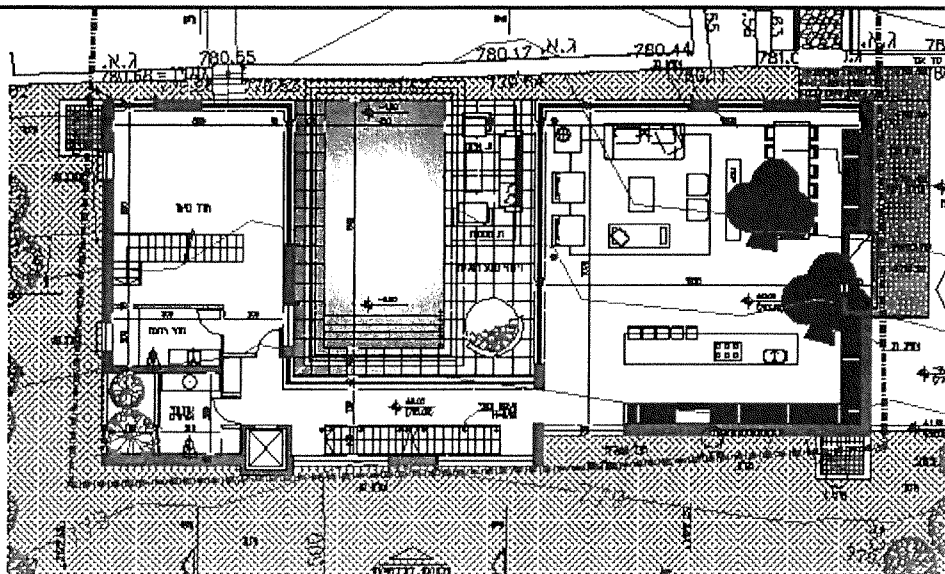
ובמבנים מדורגים, תידרש בנוסף, הסכמתו של הדייר שעל גבי גג דירתו מוצעת הבריקה. למרות האמור, בבניין משותף באם החצר מוצמדת למבקש ההיתר, אין צורך בהגשת רוב קנייני וניתן להסתפק בחתימת בעל הזכות מבקש ההיתר, לצורך קליטת הבקשה.

להלן התייחסות מפורטת:



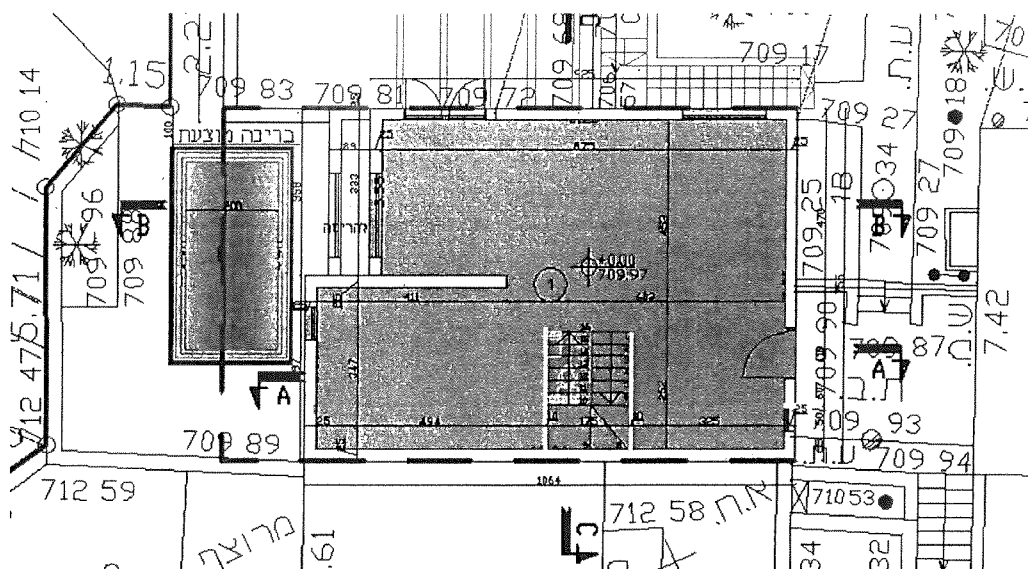
לא מתקבל!

בריכה פרטית שבחלקה או בשלמותה מחוץ לקווי הבניין הגובלת עם מבנים סמוכים



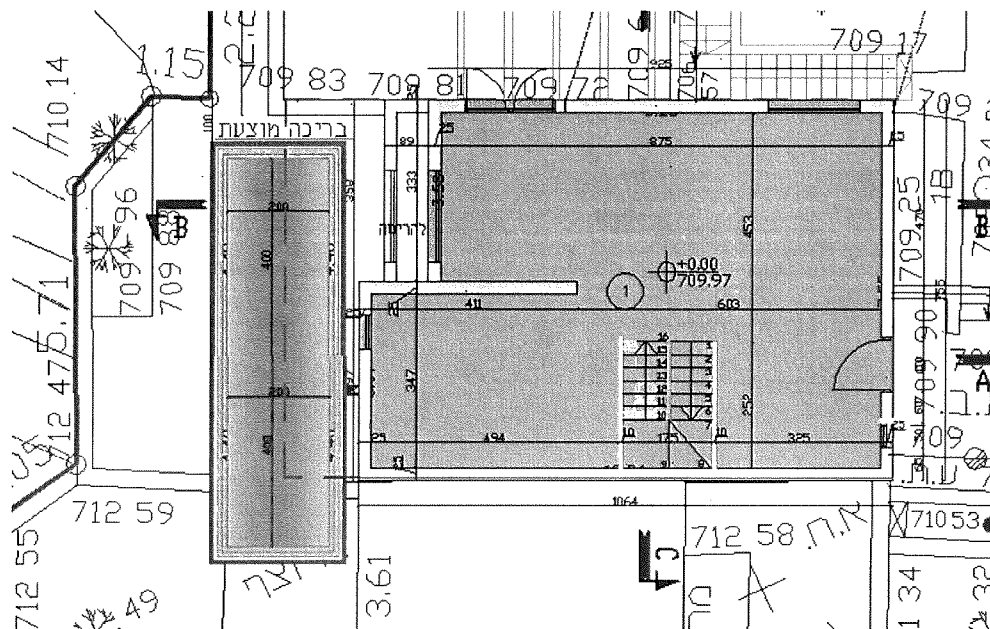
מתקבל!

בריכה פרטית בתוך קווי הבניין



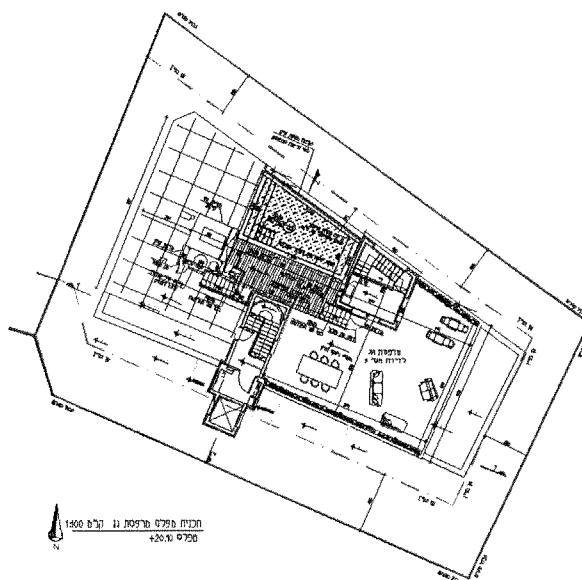
מתקבל!

בריכה פרטית מחוץ לקווי בניין וגובלת עם דרך / מעבר ציבורי / שצ"פ / שפ"פ
אך אינה חורגת משולי קווי בניין צידיים



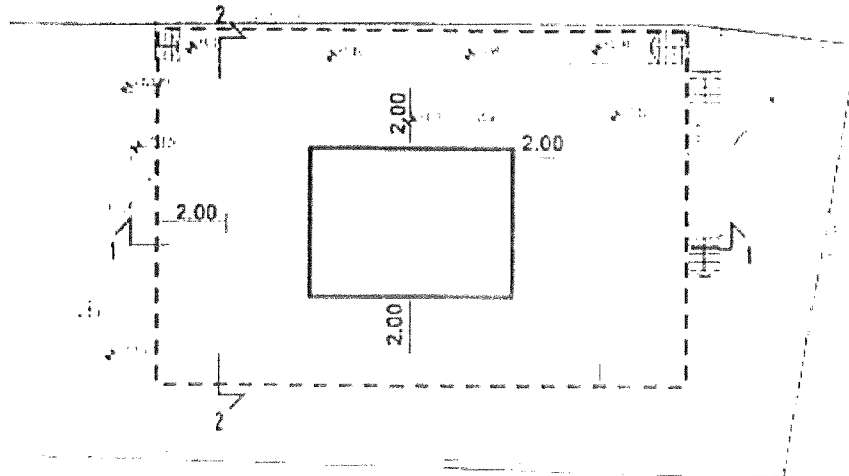
לא מתקבל!

**בריכה פרטית מחוץ לקווי בניין וגובלת עם דרך / מעבר ציבורי / שצ"פ / שפ"פ
אך חורגת משולי קווי בניין צידיים**



מתקבל!

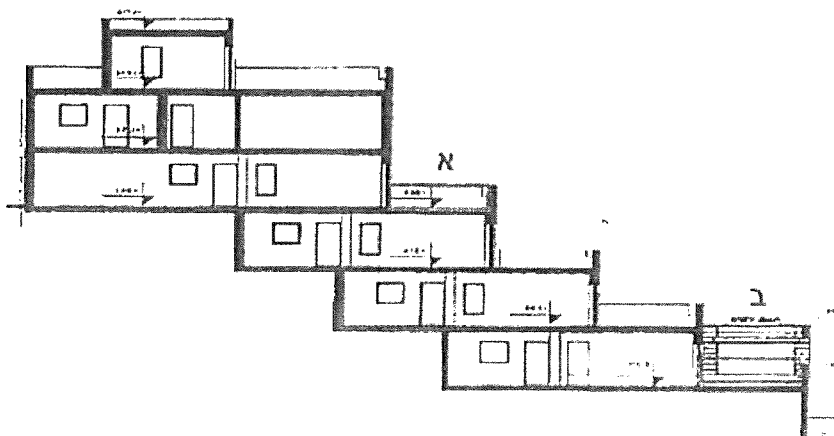
בריכה פרטית ע"ג גג מוצמד / מרפסת גג מוצמד
(בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין חוזק המבנה)



מתקבל!

בריכה פרטית [עד 4 יח"ד] ע"ג גג משותף
(בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין חוזק המבנה ופרסום לחלקות הגובלות)

- המעקה ההיקפי של המבנה יהא בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'.
- הגישה תעשה מתוך חלל גרם מדרגות משותף.
- ישמר מרחק מינימלי של 2.00 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו.



מתקבל!

- ברכיכה פרטית ע"ג גג (של הדירה הסמוכה) במבנה מדורג**
(בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין חוזק המבנה)
- יש לקבל את הסכמתו של הדייר שעל גבי דירתו מוצעת בריכה.
 - עפ"י ההנחיות הכלולות בנושא עמ' 2 במסמך.

הערות נוספות:

• הוראות סטייה ניכרת:

באם התכנית החלה בחלקה, כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין / מרווחים יש לפעול על פי ההנחיות הבאות [מתוך חו"ד משפטית בנושא]:

א. אם התכנית אושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות (כלומר לפני יום 16.01.2013) בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה פרטית, בכפוף לפרסום הקלה.

ב. אם התכנית אושרה לאחר כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות (כלומר לאחר יום 16.01.2013) והיא כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- לא ניתן לאשר בריכה מעבר לקו הבניין.

תצהיר

אני הח"מ אביבה שילה, ת.ז. 005218565, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את כל האמת, ושאם לא אעשה כן, אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק מצהירה בזאת כדלקמן:

1. הנני נותנת תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות, מטעם המתנגדים, לתכנית מס' 101-1137645, שם התכנית הקמת מבנה מגורים חדש ברחוב בלומנפלד - ירושלים.
2. כי למיטב ידיעתי והבנתי כל העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות.

זה תצהירי וכל האמור בו הינו אמת.

א. שילה
אביבה שילה

אישור

הריני לאשר בזה, כי ביום 9.6.2024, הופיעה בפניי הגב' אביבה שילה, שהזדהתה בת.ז. 005218565, ולאחר שהוזהרתי שעליה להצהיר את האמת, ושאם היא לא יתעשה כן, היא תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, חתמה בפני על תצהירה זה.

אשר ברק, עו"ד

אשר ברק, עו"ד

אשר ברק, עו"ד
מ.ר. 13048
רח' זפן 216, שער העיר, ירושלים
טל: 02-5008000 פקס: 02-5000511