

4908732

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-יהוד



המועצה המקומית יהוד

טל. 03-363626

2

יהוד, ת.ד. 1 מיקוד 56100

1.5.88

תכנון לבניית חדרים על הגג

מרחב תכנון מקומי - יהוד
תכנית מפורטת מס' מד' 10005/

משרד הפנים
התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תחום: 500 N
מרחב תכנון מס' 3/1
תכנית: מרחב תכנון מס' 3/1
הועדה המחוזית בלשיבתה ה-
מס' 13.4 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכונה לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון
יחשב ראש הועדה

1. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל תחום מרחב תכנון המקומי - יהוד.
2. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד.
3. מחבר התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד.
4. מטרת התכנית: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
5. יחס תכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה - כל תכניות באזורי מגורים ג' - ד' ואזורי מגורים מיוחדים למעט אזורי מגורים א' ו-ב (בניה נמוכה) ולמעט ההוראות אשר שוננו בתכנית זו.

6. הוראות בדבר בניה על גגות בניינים:

- א. לא תותר הקמת מבנים או מתקנים על גג בית באזורי מגורים א' - ב' ובמבנים באזורי ג' - ד' אשר קבלו תוספת קומה. במסגרת הקלה ו/או מעל דירות גג ואזור מסחרי זולת המבנים והמתקנים הבאים ועל פי תכנית כוללת לכל שטח הגג:
 1. המשר חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין.
 2. חדר מכוניות להפעלת מעלית, חדר מכוניות להפעלת מערכת מזוג אוויר.
 3. מתקנים כמו: מאגר מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, אנטנה מרכזית לרדיו.
 4. מערכות חמום מים ע"י השמש (מערכת סולרית).
- ב. במידה ותוקם על הגג קומה חלקית או חדרי-שינה לנג' - תלוי סעיף ד' להלן, ושאינו הועדה המקומית להתיר על גג קומה זו את המתקנים הבאים: מאגר מים, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או לרדיו, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או לרדיו, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או לרדיו.

לחפיקה בלשיבתה מס' 5
נוסח 2.1.5-87
יחשב ראש הועדה

י

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-יהוד

המועצה המקומית יהוד



טל. 03-363626

1

יהוד, ת.ד. 1 מיקוד 56 100

- ג. התקנת מערכת חמום מיים ע"י השמש (מערכת סולרית) על הגג תותר בתנאים הבאים:
1. דוד המים על כל אביזריו, כולל קולט שמש יורחקו ממעקה הגג למרחק מינימלי של 1.5 מ'.
 2. על גג משופע או גג רעפים, מותר יהיה להתקין אך ורק קולטי שמש במקביל לשפועי הגג. יתר חלקי המערכת ימוקמו בתוך הבניין.
 3. הצנרת ואביזרי המערכת שעל הגג, יצבעו בצבע אלומיניום בהיר, או בצבע אחיד אחר, ע"פ דרישת הועדה המקומית.
 4. דוד המים יוצב בצורה אפקית, או שיוצב מתחת לקולטים, בשום מקרה לא יוצב הדוד בצורה ניצבת מעל לקולטים.
- ד. הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים:
1. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
 2. לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
 3. חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
 4. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.
 5. גובה המעקה על הגג יהיה 1.3 מ'.
 6. המרווח שהמעקה לא יפחת מ-2.0 מ', בבניינים צרים שרחבם פחות מ-8.0 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
 7. שטח הבניה, שבסעיף קטן 4 לעיל, הוא שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
 8. בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג בחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
 9. בבניינים קיימים או בבניינים שקבלו היתר בניה עד לתוקף התכנות והבניה תשכ"ה-1965 תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י לטעיף ד' 4 דלעיל.
 10. בשטח הגג תותר בנית פרגולות, המרחק המינימלי הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל ביטוי, לפי אשור העיריה.
 11. למרות כל האמור לעיל, לא תותר יציאה לגג על גג יבנה עפ"י תכנית הכוללת בינוי מיוחד החלקה על איו מותרים חדרי יציאה לגג.

לחוקר התכנות והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 התקנות ובכפוף להן

תכנית מס': עש"ו/10005-הומלצה
 להפקילת ביטוח מס' 5
 מיום 31.5.67

בניין שנתן או
 הבניין העולה פיה

יחשב ראש ועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-יהוד

המועצה המקומית יהוד



טל. 03-363626

2

יהוד, ת.ד. 1 מיקוד 56 100

12. על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג של בנין קיים להגיש תכנית עיצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג מוסכמת ע"י כל בעלי הדירות בקומה העליונה.

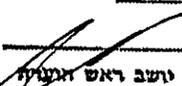
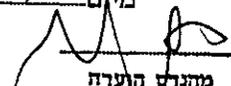
- התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל.
- התכנית תכיל את כל שטח הגג. תסמן את כל המבנים והמתקנים הקיימים והמוצעים ותראה את מיקומם של החדרים, צורתם ומידותיהם, כולל חזיתות, חתכים פרטי, מעקות וריצוף.
- בתכנית יסומן שטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם עם גישה מתאימה, וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם - לפי סעיף ב'. תכנית העיצוב הנ"ל לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית, תחייב את מבקשי היתר הבניה אחרים אשר יגישו בעתיד בקשות להיתר בניה על גג זה.

13. על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג על גג בנין קיים לצרף תכנית להיתר בניה ולתכנית העיצוב המפורטת בסעיף קטן (12) לעיל גם פירוט שלבי הביצוע לפירוק המתקנים השונים הקיימים על הגג שלא בהתאם לתכנית. פירוק המתקנים יהווה חלק מתנאי היתר הבניה.

14. יש לצרף אשור שירותי הכבאות כתנאי להוצאת היתר בניה.

ה. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

היודים: חתימה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
יהוד	
תכנית מס': <u>גזמ" 10 005</u>	הומלצה
להפקדה בישיבה מס' <u>5</u>	
מיום <u>31.5.67</u>	
	
נשיב ראש הועדה	מתוך הועדה

מחבר התכנית: חתימה