

4009757



בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
שד' הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקוד 72100

עיריית רמלה
תאריך קבלת התנ"ן
16-12-1997
חאגן לתכנון ולתכנון

משרד הפנים
רמלה מינהל
24-12-1997
נחקבל

רמלה,

מספר

מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מתאר מקומית לה/1004
בניה על גגות בתים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מקומית לה/1004 - בניה על גגות בתים. שינוי לתכנית מתאר לה/1000 ולה/3/1000.
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של רמלה.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
4. ינזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה.
5. עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה.
6. מטרת התכנית : א. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. כל זאת ע"י :

1) קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בנין מגורים, כולל:

- (א) גובהם,
- (ב) ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג,
- (ג) הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבנין על גג היציאה לגג.

2) קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.

משרד הפנים מהח המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 108
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
יורד ה... ..

בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
 שד' הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקוד 72100

רמלה,

מספר:

7. הגדרות :

- א. **בנין מגורים** - לענין תכנית זו, בנין שלפחות קומתו העליונה (במלואה) נועדה ומשמשת למגורים.
- ב. **גג** - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה, וכאשר הבנין בנוי בשני מפלסים או יותר, המפלס העליון של תקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
- ג. **גובה** - המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התחתון של תקרה או תקרת משנה באותו חלל, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה. גובה המתקנים ההנדסים יהיה המרחק האנכי כנ"ל בין המפלס העליון של רצפה לבין הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן. לענין תכנית זו, מפלס הרצפה יהיה מפלס הרצפה הצמוד לפתח היציאה לגג.
- ד. **הועדה** - הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה.
- ה. **החלקים הבנויים שעל גג הבנין** - כל המבנים על גג הבנין, כגון: חדרי מכונות או חדרי יציאה לגג.
- ו. **מהנדס העיר** - מהנדס העיר רמלה.
- ז. **מרפסת הגג** - חלק ממישור גג שטוח המופרד משאר הגג והמוקף מעקה, אשר ריצפתו מחוברת לריצפת דירה ודלת מעבר ביניהם, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
- ח. **עליית גג** - בניה בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
- ט. **קומה חלקית** - קומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה.
- י. **קומה עליונה** - קומה הנמצאת מתחת לגג.
- יא. **תכנית הרחבת דיור** - תכנית בנין עיר החלה על בנינים קיימים המפרטת בין היתר, דגמים מחייבים של הרחבת שטחי המגורים.
- יב. **תכנית עיצוב ארכיטקטוני**
 1. תכנית בנין עיר הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבנינים הכלולים בה, הוראות העיצוב מהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
 2. תכנית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבנינים המוצעים בתחומה, אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בניה, לפי דרישות תכנית בנין עיר החלה על האזור.

11

בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
שד' הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקוד 72100

רמלה,

מספר:

8. מבנים ומתקנים על גג הבניין:

א. מבנים ומתקנים מותרים:

- לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין זולת המתקנים הבאים:
1. המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבנין, להלן "מגדלי המדרגות".
 2. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבנין כגון: חדרי מכונות המעלית, חדרי מכונות למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, אנטנה מרכזית מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי כל חיקוק.

ב. מיקום:

המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבנין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.

במקרים אלה המתקנים ימוקמו כך שלא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבנינים הסמוכים.

ג. גובה:

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג.

ד. שטח (חלק משטחי השרות של המבנה):

- 1) שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח באורך של עד כפליים רוחב הפתח.
- 2) שטחם של חדר' המכונות להפעלת המעלית ולהפעלת מערכות מיזוג האויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית כנחוצ להפעלתם התקינה.

בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
שר הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקוד 72100

רמלה,

ה. מערכות שמש:

מספר: מערכות שמש לחימום מים או לכל מטרה אחרת יותקנו כדלהלן:

- 1) הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.2 מטר ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.
- 2) תותר הקמתן של מערכות שמש של כל הבניין או חלקו על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי.

1. מוקנים על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין:

נוסף למערכות שמש כאמור בסעיף קטן 8 ה' על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין תותר הקמתם של מאגרי מים, של מנועי מזגנים מפוצלים ושל מתקני תקשורת ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי.

שילוב המתקנים הנ"ל במבנה יוצג בתוכנית פיתוח הגג כאמור בסעיף 11 של התוכנית.

ד. גישה למוקנים המשותפים:

לא יוצא היתר בניה למבנים ולמתקנים על גג הבניין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל הבניין.

9. חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:

א. תנאים להחלת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל היחידה ובקומה אחת בכל מקרה לא תותר תוספת יחידת דיור נפרדת בשטח שיוסף לגג בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1) היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות במידה וקיימת יציאה לגג לא התאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.

2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.



בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
שד הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקוד 72100

רמלה,
מספר:

3. שטח :

- (א) השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח החיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התוכניות החלות על הבניין.
- (ב) בבנינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דידתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתוכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. גובה :

- (א) גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ' (גובה מדוד בחלל הפנימי).

5. מיקום :

- (א) חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרשויה שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
- (ב) כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרחפת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', שוכנעה הועדה שניסיונות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 1.2 מ', תהא הועדה השאית לחתור זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
- (ג) בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה השאית לדהוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדר? היציאה לגג במקרים אלה ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוז החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- (ד) כל תוספת בגג תותנה בשיפוז הבניין על כל חזיתותיו ע"י מבקש הבקשה. במקרה של בניין טורי יסומן גבול שיפוז החזיתות ע"י רשות הרשויה.

בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
 שד הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקוד 72100

רמלה,

אסדר בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:

- 1) לא תותר בניית חדרי יציאה לגג למגורים במפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:
 - (1) מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
 - (2) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
 - (3) בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פני תכנית השימור.
 - (4) בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.
 - (5) בבניינים בהם מעקה הגג הקיים נמוך מ- 1.10 לא תותר תוספת חדר על הגג.

10. הוראות בניה אחרות:

- א. **הגף הבניה המותרת על גגות שטוחים:**

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לדבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- ב. **עליות גג בגגות משופעים:**

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

 - (1) הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
 - גובה המרזב מעל פני הגג יהיה לא יותר מ- 2.5 מטר ולא פחות מ- 2 מטר.
 - (2) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
 - (3) פתיחת הלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים:
 - א) שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
 - ב) לא תותר בנית "קוקיות" הלונות בולטים בשפוע הגג.
 - ג) כל פתחי החלונות ימוקמו בקירות אנכיים בדפנות הבניין (בגמלונים).
 - ד) סיומת גג הרעפים תהיה מוקפת בסינוור בנוי ובמרזב מוסתר בתוכו לפי פרט מצורף.

בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
שד' הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקו"ז 72100

רמלה,

4) עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת המכרזים המקרקעין, ובהעדר הישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרגם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנוות היתרי הבניה לעלית הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
אם בתכנית המאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבנינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

דרישות להגשת תוכניות להיתרי בניה :

- א. כל בקשה להיתר בניה תלווה בהגשת תכנית פיתוח הגג כולו בקנ"מ 1:100 בנוסף לתכניות כמתחייב מחוק התכנון והבניה, תכנית פיתוח הגג הכלול:
 - 1) פירוט המתקנים והחלקים הבנויים שעל הגג והצגת שילובו הארכיטקטוני של מבנה או המתקן המבוקש בקיים.
 - 2) הוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאות:
 - א) הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשרות שאר דירי הבית.
 - ב) בנית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.
 - ג) גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דירי הבנין.
- 3) תכניות ו/או חומר כתוב ביחס לאחד או יותר מהבטים הבאים, הכל בהתאם לענין ולדרישות רשות רישוי:
 - א) שילוב במבנה.
 - ב) שילוב בהזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה.
 - ג) יעילות הפעלה של מתקנים הנדסיים.
 - ד) שיקולים של קונסטרוקציה.
 - ה) גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרי המתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דירי הבנין.

בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל
 שד הנשיא ויצמן מס' 1 ת"ד 1, מיקוד 72100

רמלה,

מספר:

- א) מניעת מטרה לבעלי הדירות באותו בנין ובבניינים סמוכים.
- ב) באזוריים בהם הלוח הגבלות בניה בגין בטיחות שיטה, לא ינתנו היתרים לבניה על הגג לרבות מתקנים, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

.12. התחנות :

החתימה הנעשה והחתימה

החתימה הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה	
תכנית מפורטת מס' 1004 / מק	
בישיבה מס' 96011 מיום 7.05.97	
הוחלט לשפוט בנין חוצות החומה	
יושב ראש	מהנדס ועדה מקומית