

ט. 130 ערך אגד

ט. 130 ערך אגד

מרחוב חכונון מקומי לוד
תכנית מתאר מקומיית לד/מח/1004.

בנייה על גגות בתים.

מישריך הבניין
מינהל מחוז מרכז-רמלה
5 - 03 - 2000
זאת קב' ב' צ
תיק מס'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מקומית לד/מח/1004 - בנייה על גגות בתים.
שינוי לתכנית מתאר לד/1000.

2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של לוד.

3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

4. ירוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד.

5. עורך התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד.

6. מטרת התכנית : א. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדריך בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפער את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

כל זאת ע"י : ב. קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים כולל :

א. גובהם.

ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג.

ג. הקמת מערכות שימוש כל דירות הבניין על גג הייצאה לגג.

ד. קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג לעליות גג בנייני מגורים.

7. תוקפן של חנויות מאושרות : תכניות קיימות לבניה על גגות ישארו בתוקפן .
במקרה של סגירה בהוראות הבנייה תקבעה הוראות תכנית זו, למעט הוראות תוכנית תמ"א 2/4 (בניינים הגבוהים מ- 86.0 מ' אבסולוטית).

משריך התכנון והבנייה תשכ"ה - 5/6/1965	ט. 130 ערך אגד
העודה דמותה לתכנון ולפניה החלטה	1004
כאמ"ד את התכנית.	16.1.00
בום	...הועדה דמותה

א. **מבנה מגורים** : לעניין תכנית זו, בינוי שלפחות קומתו העליונה (במלואה) נועד ומשמש למגורים.

ב. **גג** : המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה, ובאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר, המפלס העליון של תקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.

ג. **גובה** : המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התיכון של תקרה או תקרת משנה באותו חלל, כמו偈ר בתכנור התכנון והבנייה. גובהה המתקנים ההנדסיים יהיה המרחק האנכי כנ"ל בין המפלס העליון של רצפה לבניין הנקיודהגובהה ביותר של המתקן. לעניין תכנית זו, מפלס הרצפה יהיה מפלס הרצפה הצמוד לפתח היציאה לגג.

ד. **הוועדה** : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד.

ה. **חלוקת הבניינים על גג הבניין** : כל המבנים על גג הבניין, כגון: חזורי מכוורות או חזורי יציאה לגג.

ו. **מהנדס העיר** : מהנדס העיר לוד.

ז. **רפתקת הגג** : חלק מミישור גג שטוח המופרד משאוד הגג והמורקף מעקה, אשר ריצפות מחוברת לריצפת דירה ודלת מעבר ביניהם, כמו偈ר בתכנור התכנון והבנייה.

ח. **עלית גג** : בניית בחוץ חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.

ט. **קומה הלאמת** : קומה עליונה שאינה חופה את הקומה שמטה תייה.

י. **קומה עליונה** : קומה הנמצאת מתחת לגג.

יא. **תכנית הרחבת דיזור** : תכנית בנין עיר התחלה על בניינים קיימים המפרטים בין היתר, דוגמאות מהיבאים של הרחבת שטחי המגורים.

יב. **תכנית עיצוב ארכיטקטוני**:

1. תכנית בנין עיר הכללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים הכלולים בה, הוראות העיצוב מהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
2. תכנית הכללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחוםה, אשר אישורה מתחייבΌ כמנאי לקבלת היתר בניה, לפי דרישות תכנית בנין עיר התחלה על האזרע.

9. מבנים ומתקנים על גג הבניין :

א. מבנים ומתקנים מוחדרים : לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים :

1. המשך חלל חורי המדרגות הכלליים של הבניין להלן "מגדלי המדרגות".

2. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון : חדרי מכונות המעלית, חדרי מכונות למשתוג אויר, מאגרי מים, מערכותames, אנטנה מרכזית מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי כל חיקוק.

ב. מיקום :

המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמודו למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' מעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למקומות שונים.

במקרים אלה המתקנים ימוקמו כך שלא יהו הפעעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים ג. גובה :

גובהו של כל אחד מהמתקנים הנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובהה החדרים למתקנים הנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלה, אך לא יעלה על 3.00 מ' מפני דצפת הגג.

ד. שטח (חלק משטחי השירות של המבנה) :

1. שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח החלל המדרגות בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה. תותר בLİיטה של 0.5 מ' מעל למתח באורך של עד כפיפים רוחב הפתח.

2. שטח של חדרי המכונות להפעלת המעלית ולהפעלת מערכות מיזוג האוויר לא יעלה על השטח הדורש מבחינה טכנית כנזור להפעלתם התקינה.

ה. מערכות שימוש :

מערכות שימוש לחימום מים או לכל מטרה אחרת יותקנו כדלהלן :

1. הדודים וקורטי המשמש יורחקו לפחות 1.2 מטר מעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למקומות שונים.

2. תותר הקמתן של מערכות שימוש של כל הבניין או חלקו על גג החלקים הבנריים שעל גג הבניין וב└בר שישולבו במכנה לשביות רצון רשות הרישוי.

ו. מתקנים על גג החלקים הבנריים על גג הבניין :

נוסף למערכות שימוש כאמור בסעיף קטן 8 ה', על גג החלקים הבנריים שעל גג הבניין תותר הקמתם של מאגרי מים, של מנועי מזגמים מפוצלים ושל מתקני תקשורת וב└בר שישולבו במבנה לשביות רצון רשות הרישוי.

שיילוב המתקנים הנ"ל בבניה יוצג בתוכנית פיתוח הגג כאמור בסעיף 11 של התוכנית.

ז. גישה למתקנים המשוחפים :

לא יוצא היתר לבניה לבניין ולמתקנים של גג הבניין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים הנדסיים ולחדרים למתקנים הנדסיים המשוחפים לכל הבניין.

10. חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים :

א. מנאים להתרת חדרי יציאה לגג בכנים מגוריים : חדרי יציאה לגג יותרו בתוספת לדירות הקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומת אחת. בכל מקרה לא תותר תוספת יחידת דירור נפרדת בשטח שיטוף לגג. בניית חדרי יציאה לגג תותר בתנאים הבאים :

1. היツאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבוקש ולא מגדל המדרגות במידה וכיימת יציאה לגג לא תאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.

2. חדר היツאה לגג ימוקם בשטח הגג העמוד לדירה כרשות בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם חלק בלתי נפרד מהדירה

3. שטח :

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

4. גובה : גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ' (גובה מודוד בחלל הפנימי).

5. מידות :

- א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שורנה.
- ב. כדי ליצור שטח שנייתן לשימוש מרפסת לג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה למרחק של לפחות 2.0 מ' אחד המוקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגת משאר המוקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', שוכנעה הוועדה שנסיבורת המקרה מדיקות נסיגה הקטנה מ-1.2 מ', תהא הוועדה רשאית להתייר זאת לאחר פרסום מהוכנות של הקלה.
- ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הוועדה רשאית לדרש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתים מחזיתות הבניין לאחר פרסום מתוכנות של הקלה. תנאי לממן היתר לחדר היציאה לגג במרקם אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג לבניה הקיים ושיפור חזיתותה בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- ד. כל חוספת בגג תוננה בשפוץ הבניין על כל חזיתותיו בהתאם להוראות מהנדס העיר. במקרה של בניין טורי ישמן גבול שפוץ חזיתות ע"י רשות הרישוי.

איסור בניית חדר יציאה לגג בבנייני מגורים :

לא תותר בניית חדר יציאה לגג כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים :

1. מעל קומה חלנית, שטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת.
2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני בבניין או בתכנית.
3. בבניינים שהוכרזו כחוק לבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
4. בבניינים חד קומתיים ובકוטג'ים צמודי קרקע למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלහן.
5. בבניינים בהם הגג הקיים נמוך מ-10 מ' לא תותר תוספת חדר על הגג.

11. הוראות בנייה אחרות :

א. הקפ הבניה המוחדרת על גגות טרוחים :

בגירות טרוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדר יציאה לגג ו/או שטח חדרים למתකנים הנדרסים לא יעלה על 50% משטח הגג.

ב. עליות גג בגגות משופעים :

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

1. הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדור מרცפת הקומה העליונה ועד לנוקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
2. שיפוע הגג מדור מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתננות התכנוון והבנייה.

29-09-1999

- 3.פתיחה שלונות הבוטלים ממיישור שיפור הגג תותר בתנאים הבאים :
- שתח החולון לא על המינימום הדרש בתקנות התכנון והבנייה.
 - לא יותר בניית "קוקיות" שלונות בולטים בשפוע הגג.
 - כל פתחי החלונות ימוקמו בקרירות ארכיטקטוניות בדופן הבניין (בגמלוניים).
4. עלייה הגג תמייק בשטח הגג הצמוד לדירה כרשות בלשכת דרישות המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, כפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם חלק בלתי נפרד מהDIRA.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לסתור היתרי הבניה לעלייה הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתחום חלל הגג המשופע. אם בתוכנית המאורשת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בתנית גג משופע תותר באישור הוועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבנייניםקיימים בדרך או/או בסביבה הקרובה.

13. דרישות להגשה תוכניות ליתרי בניה :

- כל בקשה להיתר בניה תלולה בהגשת תוכנית פיתוח הגג כולל בקנ"מ 100:1 בנוסף לתוכניות מתחייב חוק התכנון והבנייה, תוכנית פיתוח הגג הכלול:

 - פירוט המתקנים והמלחקים הבנויים שעל הגג והצגת שילובו הארכיטקטוני של מבנה או המתקן המבווקש בקיים.
 - הוכחה כי הרואר שטח המפסיק למטרות הבאות :

 - הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשירות שאר דירות הבית.
 - בנייה חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומת העליונה.
 - גישה לכל המתקנים הנדרשים ולהדרים למתקנים הנדרשים המשותפים לכל דיררי הבניין.

 - תוכניות ו/או חומר כתוב ביחס לאחד או יותר מההבדלים הבאים , הכל בהתאם לעניין ולדרישות רשות רישוי.

 - שילוב במבנה.
 - שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה.
 - יעילות הפעלה של מתקנים הנדרשים.
 - שיוקולים של קוונטראזיה.

 - גישה לכל המתקנים הנדרשים ולהדרי המתקנים הנדרשים המשותפים לכל דיררי הבניין.
 - מניעת מטרד לבני, הרוירות באותו בניין ובבניינים סמוכים.

ב. באזרורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טישה, לא ניתן היתרין לבניה על הגג לרבות מתקנים, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

14. היל השבחה : הוועדה המקומית תשוב ותגבה היל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

15. חתימות :

חק האבן והביג'ה ציבורי	
ויזה מקומית לתכנון והבניה לוד	
804/3	תקן מדינתי צב
3.6.98	ט"ז 17
בסיום צב	בסיום צב
זהולט א.א.ז. 1.א.ז. 2.א.ז. 3.א.ז.	זהולט א.א.ז. 1.א.ז. 2.א.ז. 3.א.ז.
וכב ראש	אלה שדות אודר
	הנדסת צב לוד