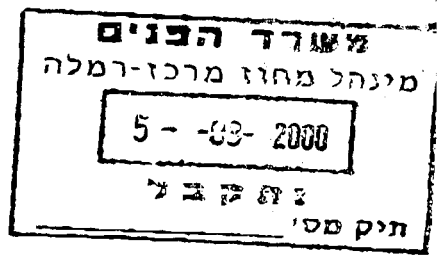


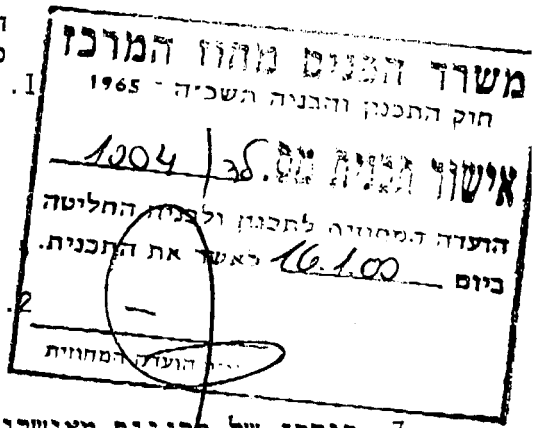
מס' תכנית 1004/מח
4873



מרחב תכנון מקומי לוד
תכנית מתאר מקומית לד/מח/1004
בניה על גגות בתים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מקומית לד/מח/1004 - בניה 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. יזום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד.
5. עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד.
6. מטרת התכנית : א. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדירור 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 בניין מגורים כולל :
 א. גובהם.
 ב. ארגון השטחים הכנויים והפנויים כהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג.
 ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
 2. קביעת הנאים להתרת חדרי יציאה לגג לעליות גג בבנייני מגורים.
7. תוקפן של תכנית מאושרות : תכניות קיימות לבניה על גגות ישארו בתקפן במקרה של סגירה בהוראות הבניה תקבענה הוראות תכנית זו, למעט הוראות תוכנית תמ"א 2/4 (בנינים הגבוהים מ- 86.0 מ' אבסולוטית).

Handwritten signature/initials



- א. בנין מגורים : לענין תכנית זו, בנין שלפחות קומתו העליונה (במלואה) נועדה ומשמשת למגורים.
- ב. ג ג : המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה, וכאשר הבנין בנוי בשני מפלסים או יותר, המפלס העליון של תקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
- ג. ג ו ב ה : 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 לבנין הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן. לענין תכנית זו, מפלס הרצפה יהיה מפלס הרצפה הצמוד לפתח היציאה לגג.
- ד. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד.
- ה. החלקים הבנויים שעל גג הבנין : כל המבנים על גג הבנין, כגון: חדרי מכוניות או חדרי יציאה לגג.
- ו. מהנדס העיר : מהנדס העיר לוד.
- 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.
- י"א. תכנית הרחבת דיור : תכנית בנין עיר החלה על בנינים קיימים המפרטת בין היתר, דגמים מחייבים של הרחבת שטחי המגורים.
- י"ב. 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 כחנאי לקבלת היתר בניה, לפי דרישות תכנית בנין עיר החלה על האזור.

9. מבנים ומתקנים על גג הבנין :

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

1. המשך חלל חדרי המדרגות הכללים 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 הנדסיים והחדרים למתקנים הנדסיים 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 יוקמו כך שלא יהיו הפרעה בלתי סבירה לבנינים הסמוכים

ג. גובה :

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

ד. שטח (חלק משטחי השרות של המבנה) :

1. שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות כתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח באורך של עד כלפיים רוחב הפתח.

2. שטחם של חדרי המכונות להפעלת המעלית ולהפעלת מערכות מיזוג האויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית כנחוצן להפעלתם התקינה.

ה. מערכות שמש :

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 הבנין או חלקו על גג החלקים הכנויים שעל גג הבנין ובלבד שישולבו במכנה לשביעות רצון רשות הרישוי.

ו. מתקנים על גג החלקים הכנויים שעל גג הבנין :

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

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

ז. גישה למתקנים המשותפים :

לא יוצא היתר בניה למבנים ולמתקנים של גג הבנין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים הנדסיים ולחדרים למתקנים הנדסיים המשותפים לכל הבנין.

10. חדרי יציאה לגג כגגות שטחים :

א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בכניני מגורים :

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות הקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה 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 תתאפשר ממנה כניסה לתוספת כגג.

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

3. ש ט ח :

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

4. גובה : 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 הבנין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
- ב. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', שוכנעה הועדה שנסיונות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ-1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
- ג. בכל בנין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבנין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדר היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות כהתאם להוראות מהנדס העיר.
- ד. כל תוספת בגג תותנה בשפוץ הבנין על כל חזיתותיו בהתאם להוראות מהנדס העיר. כמקרה של בנין טורי יסומן גבול שפוץ החזיתות ע"י רשות הרשויה.

איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים :

- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים :
1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.
 2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני בבנין או בתכנית.
 3. בבנינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
 4. בבנינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע למעט הבנינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.
 5. בבנינים בהם מעקה הגג הקיים נמוך מ-1.10 לא תותר תוספת חדר על הגג.

11. הוראות בניה אחרות :

- א. הקף הבניה המותרת על גגות שטוחים :
כגגות שטוחים, השטח הבנוי לדכות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדריים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- ב. עלויות גג בגגות משופעים :
בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה כנוסף הוראות התכניות החלות על הבנין בתנאים הבאים :
1. הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
 2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.

