

4-13459

נבדק וניתן להפקיד ולאשר
החלטת הועדה המחוזית/מסדה מיום 13.10.97

אדר' זורנו דרוקמן 28.7.03
מתכנן מסמך מס' 5/500
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה
זמורה רחובות
מס' 5/500
28-07-2003
4
מז'קדמת

משרד הפנים
מחוז מרכז
28-07-2003
נתקבל
תיק מס' 5/500

מרחב תכנון מקומי "זמורה"
תכנית מתאר מקומית זמ/500/5
בניה על גגות בתים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מקומית זמ/500/5 - בניה על גגות בתים.
שינוי לתכנית מתאר זמ/500
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל תחום שיפוט מ.מ. גדרה במרחב התכנון המקומי של "זמורה"
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
4. יזום התכנית: מועצה מקומית גדרה.
5. עורך התכנית: מועצה מקומית גדרה.
6. מטרת התכנית: א. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות הישוב 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 הבניין על גג היציאה לגג.
(2) קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 5/500/מ.מ.
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 6.8.03
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"
כניית מתאר מקומית מפורטת מס' 5/500/מ.מ.
20/1/97 מיום 24
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז מרכז
מנהל המחוז
מנהל המחוז

7. הגדרות:

- א. בניו מגורים - לעניין תכנית זו, בנין שלפחות קומתו העליונה (במלואה) נועדה ומשמשת למגורים.
- ב. גג - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה, וכאשר 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 התחתון של תקרה או תקרת משנה באותו חלל, כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.
גובה המתקנים ההנדסיים יהיה:
המרחק האנכי כנ"ל בין המפלס העליון של רצפה לבין הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן. לעניין תכנית זו, מפלס הרצפה יהיה מפלס הרצפה הצמוד לפתח היציאה לגג.
- ד. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה".
- ה. החלקים הבנויים שעל גג הבניין - כל המבנים על גג הבניין, כגון: חדרי מכונות או חדרי יציאה לגג.
- ו. מהנדס הועדה מהנדס הועדה "זמורה"
- ז. מרפסת הגג - חלק ממישור גג שטוח המופרד משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה ודלת מעבר ביניהם, כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.
- 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 הנמצאה מתחת לגג.

י"א. תכנית הרחבת דיור תכנית בנין עיר החלה על בנינים קיימים המפרטת בין היתר, דגמים מחייבים של הרחבת שטחי מגורים.

י"ב תכנית עיצוב ארכיטקטוני
1. תכנית בנין עיר הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים הכלולים בה, הוראות העיצוב מהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
2. תכנית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחומה, אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בניה, לפי דרישות תכנית בנין עיר על האזור.

8. מבנים ומתקנים על גג הבניין:

א. מבנים ומתקנים מותרים:
1. לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין זולת המתקנים הבאים:
המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות".
2. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין 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 הבניין 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 לבניינים 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 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 חדרי המכונות להפעלת המעלית ולהפעלת מערכות מיזוג האוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית כנחוג' להפעלתם התקינה.
- ה. מערכות שמש:
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 שיכולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי.
- ו. מתקנים 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 שיכולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי. שילוב המתקנים הנ"ל במבנה יוצג בתוכנית פיתוח הגג כאמור בסעיף 11 של התוכנית.
- ז. גישה למתקנים 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 להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים
- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל זירה ובקומה אחת. לא יוצא היתר בניה לחדר יציאה לגג או לעליית גג אלא במחובר ליח"ד שמתחתיו. 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 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.
 3. שטח:
 - א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי הוראות התוכניות החלות על הבניין.
 - ב. בבניינים 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 הבניין אלא אם כן רשום 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 הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', שוכנעה הועדה שנסיבות 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 בהתאם להוראות מהנדס המועצה.
- ד. כל תוספת בגג תותנה בשפוץ הבנין על חזיתותיו ע"י מבקש הבקשה. במקרה של בנין טורי יסומן גבול שיפוץ החזיתות ע"י רשות הרישוי

אסור 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 ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתוכנית.
3. בבנינים שהוכרו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תוכנית השימור.
4. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהן.
5. בבניינים בהם מעקה הגג הקיים נמוך מ - 1.10 לא תותר תוספת חדר על הגג.

10. הוראות בניה אחרות:

- א. היקף הבנייה המותרת על גגות שטוחים:
בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות 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 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
גובה המרחב מעל פני הגג יהיה לא יותר מ - 2.5 מ' ולא פחות מ - 2 מ'.
 2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ - 40% כאמור בתקנות התכנון והבנייה.

3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים:
- א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבנייה.
 - ב. לא תותר בניית "קוקיות" חלונות בולטים בשפוע הגג.
 - ג. כל פתחי החלונות ימוקמו בקירות אנכיים בדפנות הבניין (בגמלונים).
 - ד. סיומת גג הרעפים תהיה מוקפת בסינור בנוי ובמחב מוסתר בתוכו לפי פרט מצורף.
 - ה. דאתה הועדה כי בנסיבות מיוחדות דרושה סטיה מהוראת סעיפים ב' ו-ג' שלעייל תהיה רשאית להתיר זאת לאחר פירסום במתכונת של הקלה.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבנייה לעליית הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
- אם בתוכנית המאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך כדי להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים 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 והבנייה, תכנית פיתוח הגג תכלול:
- 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 שייזדרשו לשרות שאר דיירי הבית.
 - ב. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.
 - ג. גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דייר הבניין.

3. תכניות ו/או חומר כתוב ביחד לאחר או יותר מההיבטים הבאים, הכל בהתאם לעניין ולדרישות רשות רישוי.
- א. שילוב במבנה.
 - ב. שילוב בחזית 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 דיירי הבניין.
 - ו. מניעת מטрд לבעלי הדירות באותו בנין ובבניינים סמוכים.
 - ז. הוכחת זכות הקניין במקרקעין.
- ב. באזורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לא יינתנו היתרים לבניה על הגג לרבות מתקנים, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

12/6/03
תאריך



חתימת

12.

חתימת

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית