

4074323

ס"ה/2000/2

מחוז המרכז  
מרוחב תכנון מקומי, רחובות  
תכנית שיבורי מtar רח/2000/ג.

22/11/86 23.11.86  
הזאת הוראות מלבגה ג ב  
יום 23.11.86 נקבעה על  
תכנית הבנייה לעיל  
מינהלן של הרשות א. קשבר לארט הולנד

19

1. **מחולת תכנית:** תכנית זו תחול על כל חום מרחב התכנון המקומי'.
2. **היעוד:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
3. **עורך תכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
4. **מטרת תכנית:**
  - 1) קבוע הוראות בדבר בניית גגות בנינים. למסדרים שאיבם צמודי קרקע.
  - 2) קבוע הוראות בדבר בניית סכבות ופרגולות וחממות בקומת חלקיota אחידות.
5. **יחס לתכניות אחרות:** הוראות תכנית זו תגברנה על הוראות כל תכנית בניין ערים אחרות. בתנום חלומה אם לא נאמר בה אחרת.
6. **הוראות בדבר בניית גגות בבנייה למוגברים שאינן צמודת קרקע-متקנים וחדרי עזר:**
  - A. בבנייה שאינה צמודת קרקע מותר להקים על גג הבית את המבנים והתקנים הבאים:
    1. המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין.
    2. חדר מכונות להפעלה מעלית, חדר מכונות להפעלה מערכה מיזוג אויר.
    3. מתקנים כמו: מאגר מים, תא מצח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, אנטנה מרכזית לדיזו.
    4. מערכות חימום מים ע"י השמש (מערכת סולרית).
  - B. מערכות סולריות יותקנו על גבי הגג העיקרי, ובשם אופן לא על גבי המבנים הנוספים שעל הגג-כמו חדר המכונות. לצורך כך, יופרש השטח המתאים מהגג לשימוש כל דירות הבניין ולא ירשם על שם אחר הדירות.
  - C. במידה וקיים על הגג קומה חלקית, שהוקמה כדי, רשות הוועדה המקומית להתיר להקים על גג הקומה חלקית את התקנים הבאים בלבד: מאגר עילית, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או דיזו, מערכת חימום מים ע"י השמש (מערכת סולרית).
  - D. התקנת מערכת חימום מים ע"י השמש (מערכת סולרית). על גג תותר בתנאים הבאים:
    1. דוד המים על כל אביעזריו, כולל קולטי המשמש יורחו נמוכה הגג למרחק מינימלי של 1.2 מ' ויסטרו באופן שלא ייראו.
    2. על גג משופע או גג רעפים, מותר יהיה להתקין או פררו תכונוני אחר באישור מה"ע קולטי שמש במקביל לשפוע הגג ובצמוד אליו יותר חלק המערכת יומווקמו בתוך חלל הגג או בתוך הבניין.
    3. הצנרת ואביעזרי המערכת של הגג, יצבעו בעקב אלומיניום בהיר, או צבע אחדיך אחר, על פי דרישת הוועדה המקומית וללא כתובות.
    4. דוד המים יוצב בצורה אפקית, או שייתכן בתוך הדירות. בשום מקרה לא יוצב הדוד בצורה ניצבת מעל לקולטים.
- H. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאסור ולהגביל בתכנית הקמת תנאים נזקים ותוקף לא-הארת הסדר גוף עירוני/טנאי. מתקן.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר תכנית שבנה עץ או מחייב לנטרות גידול צמיחה בלבד תאכנן נזקן.  
כשכבה מחשב מערכת קורות היקפית הבמאכת על עמודים עם כלים מתחם המתווכים ביניהם.

(ג) זה גדר בניה על גגות בניינים-חדרי יציאה לגג.

כגיה למגורים שאין צמודת קרקע מה הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

היציאה לחדר של הגג תהיה מהDIRה שבקרה העליונה במדרגות פנימיות, ולא מחרד המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש חלק הגג הצמוד לדירותו.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ' גובה לא יעלה על 2.5 מ' ליחידת דיר. לא יותר בניה סכוות, פרוגולות, חדרים וכל מבנה אחר בנוסף לחדר היציאה לגג ומתקנים לפי סעיף 6/א' למעט סוככי בד מתפקידים (מרקיזות) שאינם בשענות על עמודים.

ג. חדרי היציאה לגג יבנו ככל האפשר כל חדר המדרגות הכללי או בהעדר מגדל כזה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי, או שייהיו צמודים זה זה בזוגות לפחות בכל מקרה לא יבנה חדר יציאה בודד שאינו צמוד למגדל חדר המדרגות הכללי. או ניתן להגדלה לחדר יציאה אחר.

ד. על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג להגיש תוכנית עיצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג.

- התכנית תהיה ערוכה ע"י האדריכל.

התכנית תכיל את כל הגג, אסמן את כל המבנים והמתקנים הקיימים והמוסעים ותראה את מיקומם של החדרים, צורותם ומידותיהם. כולל חזיתות, וכן פרט את שלבי הביצוע לפרוק המתקנים השונים הקיימים על הגג שלא בהתאם לתכנית.

- בתכנית יסומן שטח לשימוש דיררי הבית אשר היו להם יציאה לגג מדירותם, וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם-לפי סעיף ב'.

ה. 1. תכנית העיצוב הביל', לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית, תחייב את מבקשי היתר בניה אחרים אשר יגשו בעתיד בקשה להיתר בניה על גג זה.

2. פרוק או הריסת מבנים או מתקנים קיימים על הגג ברגעו לתכנית העיצוב יכול שייהיה תנאי מתנאי כל היתר לבניית חדר יציאת לגג.

3. למרות כל האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לסרב מעתה לבקשת חדרי יציאה על הגג אם לא נמצא פתרון ארכיטקטוני לשבעונות רצונת.

ו. במידה ויבוקש היתר לבנייה נוספת על הגג מכח תוכנית בנין עיר למעט תוכנית זו או מכח הקלה יחוسبו חדרי היציאה לגג מכח תוכנית זו בכלל אחוזי הבנייה המותרים כאמור, ולא יבואו בנוסף להם.

8. הוראות בדבר בניה סכוות בקומת חלקית.

א. לא יותר בניה סכוות בקומת חלקית של בניין שנבנה או יבנה על פי תוכנית הכוללת בינוי מיוחד החלה על הבניין ועל פיה אין מותרת בניה סכוות.

ב. לא יותר בניה סכוות בקומת חלקית בבניין אלא במבנה שכיוום בו קבלה תוכנית זו מוקף היה כבר מאוכלס.

ג. הוועדה המקומית רשאית לבנייה סכוות ופרוגולות בקומת חלקית בתנאים הבאים:

1. שטח הסכוות לא יעלה על 25 מ' לדירה ו-40 מ' לכל הקומה.

2. הסכוות יכוסו בעץ או רעפים או בכל חומר אחר שהועידה המקומית תאשר. בכל מקרה לא יכוסו הסכוות באבסט או בפיברגלס ולא יבנו ביציקן בטון, בלוקים או לבנים.

ד. פרוגולה מושב מערכת קורות הנחמקת בעמודים. כאשר הרוח בין הקורות לא יהיה פחות מ-3 פעמים רוחבן. הסכוות והפרוגולות יהיו צמודות לקיר הקומה החלקית, ומפולשות בשאר שולחת העמודים. או שהיו נפרדות, ואז יהיו מפולשות מל' צדיהן. עמודי התמיכה שלהם יהיו מעץ או ממתכת. ולא יהיו מבטו.

- ה. 1. לבקשת היתר להקמת סככה או פרגולה לצורך תכנית עזוב ערוכה ע"י אדריכל.
  2. תכנית העזוב תכלול את כל הקומה החלקית האחראית לרבות כל הסככות והפרוגות הקיימות ומהוועדות.
- כג' תפרט תכנית העזוב את החומרים מהן יבנו הסככות והפרוגות ותראה את צורתו ואת מידותיהם בקנה מידה של 1:50. במידה והקיים מבנים, מתקנים או סככות שאינם תואימים את המבנה, תקבע תכנית שלבי ביצוע לפroxם.
3. תכנית העזוב הניל' לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית תחייב את מבקשי היתר לבניה אחרים, אשר יגישו בעתיד בקשה להיתר בניה לסככה או פרגולה באותו קומה.
- פרוק מבנים ומתקנים שאינם תואמים את המבנה יהיו חלק מתנאי היתר.
4. במידה ומדובר במבנה מדורג ובו יותר מקומה חלקית אחת יחולו הוראות ס"ק 8 ד'
- על כל הקומות החלקיות כאילו היו קומה אחת.

#### ו/orאות בדבר בניית מבנה חמה בקומה חלקית.

- הועודה המקומית רשאית לאשר בניית סככות שkopות ("חמות") בקומה חלקית בתנאים הבאים:
1. חממה ייחש卜 מבני העשו זכוכית, פרספס או כל חומר יציב שקווי החלוטין אחר, המורכב על שלד אלומיניום או מתכת אחרת או עץ.
  2. שטח החמות ו/או הסככות והפרוגות גם יחד לא יעלה על 25 מ"ר לדירה ו-40 מ"ר לכל הקומה.
  3. לבקשת היתר להקמת חממה לצורך תכנית עזוב ערוכה ע"י אדריכל הכוללת את כל הגג, לרבות המבנים הקיימים, וכן תפרט התכנית את פרטי היצוב והחמריים שהם עשויים לשמש לחממה. במידה וקיים מבנים, מתקנים או סככות שאינם תואמים תכנית זו תקבע תכנית שלבי ביצוע לפירוקם, אשר יהיו חלק מתנאי היתר.
  4. בכל מקרה תהיה חממה כניל' צמודה לקיר הקומה החלקית ורוחבה (בבנייה לקיר זה) לא יעלה על 2.1 מ'. גובהה מפני רצפת הקומה החלקית בקצת מרוחק מהקיר לא יעלה על 2.4 מ'.
10. תנאי להוצאה היתר בניה.
- היתר לבניה עפ"י סעיפים 7-9 לתכנית זו לא יוצא אלא לאחר קבלת אישור מכבי אש וכפוף לתנאי האישור.

