

305-86

מרחב הכנון מקומי - חולון  
תקון מס' 4 לתכנית מתאר חולון על הקונות  
(כ"ת על גגות בתים)

1. שם התכנית: תקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר חולון על הקונות (בניה על גגות הבתים).

2. השרים: תכנית זו אינה מלוות בתשרים.

3. תחולה: תכנית זו תחול על כל מרחב הכנון המקומי - חולון.

4. יחס לתכנית בנין עיר: שטח החדרים ליציאה לגג יוסף לזכויות תכנית הכוללות ויפורט בכל תכנית בנין ערים שתוגש לאתר מתן תוקף לתכנית זו.

5. הגדרה גג-המסלע העליון של התקרה הסימטרית העליונה ביותר של הבנין כולו, וכאשר הבנין בנוי ביותר מאשר מפלס סמוכי אחד, המסלע העליון של כל אחד מהתקרות הסמוכות העליונות בכל אחד מהמפלסים.  
על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה סמוכה - לא תותר יציאה לגג.

1.2  
30.7.86

6. מטרת התכנית: קליעת הוראות לבניה על גגות בתים מגורים, לרבות בתים מגורים, שקומה הקרקע שלה אינה משטח למגורים.

7. הוראות התכנית: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בית מגורים זולת המתקנים הבאים:

7.1 המסך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבנין המאפשרים גישה לחלקים ברכוש המשותף שעל גג הבנין.

7.2 חדרים למתקנים טכניים של הבנין כגון: חדרי מנועות למעליות, חדרי מזג אוויר, מכילי מים, חדרי כביסה, מערכות סולריות, אביזרי תקשורת וכיוצא ב"ב.

7.3 המבנים המפורטים בסעיף 7.2 יוקמו במסוך ובצמידות למגדלי המדרגות הכלליים למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למיקום שונה.

7.4 שטח הכולל של הרכוש המשותף לא יוסמן מ- 30% משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג, המפורט בסעיף 7.7.

34/1/11  
2.67

7.5 מערכות סולריות ודודי שמש

21.4.86

א. בבנינים חדשים יותקנו דודי שמש בשכיבה, אלא אם ניתן פתרון ארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס העיר.  
ב. הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג הקרוב ביותר, אלא אם כן נתן פתרון ארכיטקטוני אחד המאושר ע"י מהנדס העיר.

30.5.86

ג. בגוף השרים הבקשה להיתר יצויין מבט איזומטרי של הגג כולל כל המתקנים הפולריים כ.מ. 100 : 1.

7.6 מעקה הגג

גובה מעקה הגג מדוד מרצפת הגג בנקודה הגבוהה ביותר יהיה לפחות 130 ס"מ ולמדיב 180 ס"מ.

3358 ת.י.ה. 21.4.86

25.7.86

7.7 חררי יציאה לגג מדרגות עליונות

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לכנית חררי יציאה לגג מתוך דירוח עליונות בשטח מירכי שלא יעלה על 23 מ"ר כרוטו לכל דירה עליונה בתנאים הבאים: (השטח המירכי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).

א. הכניסה לכל אחד מחררי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות, ולא מחדר מורגות המסומף של הכנית.

ב. שה"כ השטח המכונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ג. על חררי יציאה לגג יחולו התנאים המפורטים בסעיף 7.3.

ד. יש לרשום זכות מעבר לכלל דריירי הכנית לשם גישה למתקנים טכניים על הגג.

ה. גובה המכנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדור מרצפת המכנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממכנה היציאה לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הכנין ו- 1.4 מ' מצד הכנין.

ו. התנאים המפורטים בסעיף 7.5 ב' ו- 7.5 ג' יחולו גם על חררי יציאה לגג כולל פירוס סדורי תאורה, סוג ריצוף. כל בקשה ליציאה לגג מלווה בתכנית פתוח הגג כולו עפ"י תכנית עיצובית מחייבת.

ז. בכנית חררי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות כלעדיית לשמוש בשטח הגג שמעל ירתו כרשום בספרי האחוזה בתנאי מלוי דרישות חוקיות לגבי החתימות הדרושות לקבלת היתר כנית

ח. לא יותרו חררי יציאה לגג בכנינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוט'גים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.

ט. חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השמוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

7.8 דודי שמש ומערכות סולריות מעל גגות רעפים

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ"ר מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

7.9 דוד שמש ומערכות סולריות מעל גגות רעפים

הועדה המקומית רשאית ליתן היתר למערכת סולרית וקולטי שמש על גבי גג רעפים ובתנאי שרוב הנמים החמים יהיה מוסתר בחוץ חלל גג הרעפים ובתנאי ששפוע קולטי השמש ישולב בשפוע הגג המשופע.

3/...

• •

8. שלבי בצוע: מירי.

9. יחס התכנית לתכנית המתאר: הוראות התכנית הראשית  
חלה על תכנית זו. כנגלתה סתירה בין ההוראות, תכנית זו קובעת.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה	תכנית מ/מ/מ
מס' תכנית: 2/84	תאריך: 2/84
מס' תכנית: 2/84	תאריך: 2/84
[Signatures]	

*[Handwritten Signature]*

היוזם: מהנדס העיר

תאריך: 28 מאי 1986

המועצה-מנהל ומידע מקרקעין ובמסגרת בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
התאריך \_\_\_\_\_