

5 אוניברסיטת חיפה
מחלקת א.ב.ג.ד.
אליהו מוסקובי

מרחב תכנון מקומי גבעתיים תוכנית מתאר מקומית מס' גב'353/ד' - בנייה על גגות

1. שם התוכנית: תכנית מתאר מקומית מס' גב'353/ד' - בנייה על גגות.
2. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על מרחב התכנון המקומי של גבעתיים.
3. תשריט: תכנית זו אינה מלווה בתשריט.
4. יוזם ומגיש התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים.
5. מטרת התוכנית:
 - 5.1 לבטל תוכנית מתאר מקומית גב'353 ו- גב'353/ב', ולקבוע במקומן הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג בבנייני מגורים כמפורט להלן:
 - 5.1 לקבוע הוראות ותנאים לבניית מגדל מדרגות, פתח יציאה לגג ומתקנים על גגות, לשימוש כלל הדיירים בבנין.
 - 5.2 לקבוע הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג ופרגולות על גגות בנייני מגורים במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדירות שבקומות העליונות.
 - 5.3 לקבוע הוראות ותנאים לבניית מעקות וקירות הפרדה על גגות.
 - 5.4 לקבוע הוראות ותנאים לבניית עליות גג בגגות משופעים בבנייני מגורים, במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדירות שמתחת לגג.
6. הגדרות ופרשנות: בתוכנית זו:
 - "בנין בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד" - כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית.
 - "בנין מגורים" - בנין שלכחות קומתו העליונה נועדה ומשמשת למגורים.
 - "גג" - כל גג, לרבות גג הבנין.
 - "גג הבנין" - אחד מאלה:
 - (1) המפלס העליון של התקרה הטיפוסית העליונה ביותר בבנין כולו.
 - (2) המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר בבנין שמסיבות ארכיטקטוניות אין בו קומה טיפוסית, ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.
 - (3) כאשר התקרה הטיפוסית העליונה בנויה ממספר מפלסים (גג "שבור") - המפלס העליון של כל אחד מחלקי התקרה הטיפוסית העליונה;

- (4) כאשר הבנין מדורג באופן שתקרותיו בכל הקומות נסוגות זו מזו (גגות נסוגים) - המפלס העליון של גג התקרה העליונה בלבד.
- "גובה" - המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין המפלס התחתון של התקרה, באותו חלל.
- "חדר יציאה לגג" - מבנה על גג הבניין, מעל המדרגות הפנימיות של דירה בקומה העליונה, לרבות מקלט/מ"ד והמהווה חלק מהדירה.
- "מגדל מדרגות" - מבנה משותף על גג המהווה המשך אנכי של חלל חדר מדרגות כללי/משותף של הבנין.
- "מהנדס העיר" - מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
- "מרפסת גג" - חלק ממישור גג שטוח הצמוד לחדר יציאה לגג ודלת מעבר ביניהם, ואשר מוקף מעקה הסוגר על שטח שרוחבו המינימלי הוא 2 מ'.
- "מתקנים" - חדר מכונות למעלית, חדר מכונות למיזוג אויר, מאגר מים, מערכת אנרגיה סולרית, מתקן תקשורת וכיו"ב מתקנים שיידרשו לבניין על פי כל חיקוק ואשר בנייתם על גג בנין אושרה על ידי מהנדס העיר וכן מקלט/מ"ד המצוי בבעלות משותפת של כלל דיירי הבנין.
- "עליית גג" - חדר או חלל הנמצא מתחת לגג משופע.
- "פרגולה" - מתקן מחומרים קלים לקירוי קל לא רציף, לצורך הצללה.
- "פתח יציאה לגג" - פתח יציאה לגג מתוך חלל המדרגות שיש אליו גישה ע"י סולם.
- "קומה חלקית" - קומה עליונה הבנויה מתחת לגג בשטח של עד 90% משטח קומה טיפוסית (מעל 90% תחשב כקומה טיפוסית רגילה).
- "קומה עליונה" - קומה הנמצאת מתחת לגג.
- "שטח דירה" - שטח הדירה כולל שטח חדר היציאה לגג וכולל שטח הגג המוצמד אליה על פי נסח רישום.
- "שטח משותף" - גג הבנין או חלק הימנו המשמש או מיועד לשמש את כל הדיירים בבנין.
- "תקנות" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.
- "תקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1993.

7. מבנים ומתקנים על הגג: כללי -

7.1 בנוסף לקבוע בכל תכנית בת תוקף ובכפוף לאמור בתקנות אלה, תותר הקמת מבנים ומתקנים על גגות, כמפורט להלן:

- 7.1.1 מגדל מדרגות לרבות פתח יציאה לגג ומתקנים, הכל כשטח שירות על פי תקנות הישוב שטחים.
- 7.1.2 חדר יציאה לגג, בבנין מגורים בלבד, כשטח עיקרי על פי תקנות הישוב שטחים.
- 7.1.3 פרגולות בתוך מרפסת הגג.
- 7.2 פרט לאמור בסעיף 7.1 לעיל ובכפוף לכל דין ותוכנית בת תוקף, לא תותר כל בניה אחרת או נוספת על הגג, לרבות בנית גגונים בהמשך לגגות המבנים והמתקנים הנ"ל.

8. תנאים לבניית פתח יציאה לגג ומגדל מדרגות -

- 8.1 מיקום
- 8.1.1 תותר הקמת פתח יציאה לגג או מגדל מדרגות בשטח המשותף שעל הגג ובתנאי שתובטח גישה ממנו לשטח המשותף ולמתקנים.
- 8.1.2 מרחק הנסיגה של מגדל המדרגות לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר והוועדה המקומית במקרים מיוחדים, כי יש הצדקה ארכיטקטונית או אחרת, למרחק שונה.
- 8.2 שטח
שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות שמתחתיו, בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה.
- 8.3 גובה
גובה מגדל המדרגות לא יעלה על 2.2 מ'. במקרים מיוחדים, ובכפוף לאשור מהנדס העיר והוועדה המקומית, תותר הקמת מגדל מדרגות בגובה מעל 2.2 מ', אם הדבר דרוש מסיבות ארכיטקטוניות.
- 8.4 שימושים
פתח היציאה לגג וכן מגדל המדרגות, לרבות הגג שלו, ירשם כרכוש משותף של כל הדיירים בבנין.

9. תנאים לבניית מתקנים -

- 9.1 מיקום
- 9.1.1 מיקומם של המתקנים יהיה על גג הבנין, על גג מגדל המדרגות או על גג חדר היציאה לגג, ובלבד שייבנה בשטח משותף, ירשם על שם כל הדיירים ותובטח גישה חופשית אליהם.
- 9.1.2 המתקנים ההנדסיים יבנו, ככל האפשר, בצמוד למגדל המדרגות.
- 9.1.3 מערכות אנרגיה סולרית ישולבו ו/או יוסתרו ארכיטקטונית במבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 9.1.4 דוודי שמש יותקנו בשכיבה. ניתן להתקינם בעמידה, בתנאי שגובה פני שטחם העליון יהיה בגובה העליון של הקולטים.

- 9.1.5 הקמת מאגרי מים ומתקני תקשורת על גגות מגדל המדרגות או על גג חדר היציאה לגג תותר רק אם הם ישולבו ארכיטקטונית ו/או יוסתרו במבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 9.1.6 מרחק הנסיגה של המתקנים לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר והוועדה המקומית במקרים מיוחדים, כי יש הצדקה ארכיטקטונית או אחרת למרחק שונה.
- 9.1.7 מיקום המתקנים יקבע על ידי מהנדס העיר, בכפוף לאמור לעיל ובלבד שמיקומם לא יגרום הפרעה לדיירי הבנין ולבנינים הסמוכים.

9.2 שטח

שטחם הכולל של המיתקנים יהיה בהתאם לדרישות הטכניות והנחוץ להפעלת התקינה, בכפוף לכל תקן ובכפוף להוראות סעיף 13 להלן.

10. תנאים לבניית חדר יציאה לגג -

10.1 תנאים כלליים

- 10.1.1 תותר הקמת "חדר יציאה לגג" אחד בלבד, כתוספת לדירה בקומה העליונה (להלן: הדירה).
- 10.1.2 אין לאחד חדרי יציאה לגג.
- 10.1.3 הקמת חדר יציאה לגג מותרת אך ורק על גג הבנין, כהגדרתו בתוכנית זו.
- 10.1.4 העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה. לא תותר כניסה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות.
- 10.1.5 עיצוב חזיתות חדר היציאה לגג טעון אשור מהנדס העיר.
- 10.1.6 תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאי כי 25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף. לענין סעיף זה, שטח הגג הכולל - לרבות, גג הבנין, גג חדר היציאה לגג, גג מגדל המדרגות וגג המתקנים ובתנאים הבאים:
- 10.1.6.1 השטח המשותף ירשם בלשכת רשום המקרקעין כרכוש משותף של כלל הדיירים בבנין.
- 10.1.6.2 תובטח גישה חופשית לכל המבנים והמתקנים שעל השטח המשותף.
- 10.1.6.3 השטח המשותף יענה על כל הדרישות ביחס לבניית מתקנים משותפים של רשויות מוסמכות ושל מהנדס העיר.

10.2 איסור על הקמת חדרי יציאה לגג -

- 10.2.1 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- 10.2.2 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבנין חד קומתי צמוד-קרקע ובקוטג'ים שבניתם החלה לאחר מתן תוקף לתוכנית מתאר מקומית גב/406 - מרתפים.
- 10.2.3 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על חדר יציאה לגג.
- 10.2.4 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבנין בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד או בבנין המיועד לשימור (לרבות על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה), אלא אם כן שוכנעו מהנדס העיר והוועדה המקומית שאין בבנית חדר היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין ובתנאים שהיא תקבע.

10.3 מיקום

- 10.3.1 חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל לדירה ויהיה רשום כשטח הצמוד לדירה או בהסכמת כל בעלי הזכויות בבנין או על פי החלטה שיפוטית.
- 10.3.2 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח עליו ניתן להקים מגדל מדרגות כמוגדר בסעיף 8.2.
- 10.3.3 כל חדרי היציאה לגג יהיו צמודים זה לזה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר והוועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית למיקום אחר במקרים מיוחדים.
- 10.3.4 חדר היציאה לגג יבנה בסמוך ובצמוד למתקנים ו/או למגדל/י המדרגות על גג הבנין, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר והוועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית או אחרת למיקום אחר במקרים מיוחדים.
- 10.3.5 מרחק הנסיגה של חדר יציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג במרחק נסיגה קטן יותר, על דרך של הליך אשור במתכונת "הקלה".

10.4 שטח

- 10.4.1 שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובניתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים על פי כל תוכנית בת תוקף, ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבנין לא יעלו על 40% משטחו.

10.5 גובה

- 10.5.1 גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

10.5.2 במקרים מיוחדים, ובכפוף לאשור מהנדס העיר והוועדה המקומית, תותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה עד 2.7 מ', אם הדבר דרוש מסיבות ארכיטקטוניות.

11. פרגולות

הקמת פרגולה מעל גג הבניין, תותר בתנאים הבאים:

11.1 מיקום

11.1.1 הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג.

11.1.2 הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל לדירה.

11.2 שטח

שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

11.3 גובה

גובה הפרגולה יותאם ארכיטקטונית למבנה שאליו היא צמודה.

11.4 חומרים

11.4.1 הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

11.4.2 לא תותר בניית קירות לפרגולה.

11.4.3 לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה יותר מ- 50% משטחה, מחולק באופן שווה בכל השטח המקורה.

12. מעקות וקירות הפרדה

12.1 גובה

גובה מעקה הגג וקיר הפרדה על הגג יהיו לא פחות מ- 1.30 מ' ולא יותר מ- 1.80 מ', מדוד מהמפלס העליון של רצפת הגג עליו יבנה המעקה או הקיר.

12.2 חומרים

12.2.1 המעקה וקיר ההפרדה יהיו עשויים מבנייה קשיחה, מסיבית, שימנעו סדיקה, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר משיקולים ארכיטקטוניים, כי בקטעים מסוימים, ניתן לבנות המעקה או הקיר מחומרים קלים.

12.2.2 בניה מחומרים קלים כאמור, מותנית בהגשת תוכנית פרטי ביצוע של המעקה או הקיר ועיגונו, והכל להנחת דעתו של קצין כיבוי אש באשר ליציבותו ובטיחותו של המעקה או הקיר ובהתאם לתקן.

12.2.3 לא יבנו מעקה וקיר עם מסגרות בעלי אלמנטים אופקיים או כל מעקה וקיר אחרים המאפשרים טיפוס עליהם.

13. דרישות כלליות

13.1 כל בקשה לבנייה של המבנים המנויים בסעיף 7 לעיל, תלווה בתשריט פיתוח ועיצוב ארכיטקטונית של הגג כולו, בקנה מידה 1:100, בנוסף לכל תוכנית אחרת כמתחייב על פי חוק.

13.2 תוכנית הפיתוח והעיצוב תכלול בין השאר:

13.2.1 פירוט המתקנים והמבנים הקיימים על הגג והצגת שילובם ו/או תנאי הריסתם במבנים/מתקנים החדשים.

13.2.2 פירוט המתקנים והמבנים שאת בנייתם מבקשים לאשר, והצגת שילובם הארכיטקטוני במבנה כולו.

13.2.3 כל מסמך אחר המעיד כי קוימו כל התנאים המפורטים בתוכנית זו, והדרושים לו לצורך הפעלת שיקול דעתו על פי התוכנית.

13.3 כל בנייה על בנין גבוה, כמשמעותו בתקנות, תעשה בכפוף לתנאים הקבועים שם לכל ענין.

14. עליית גג

בנוסף לקבוע בכל תוכנית בת תוקף ובכפוף לאמור בתקנות אלה, תותר בניה של עליית גג בתנאים הבאים:

14.1. תנאים כלליים

14.1.1 בניית עליית גג תותר אך ורק בבנין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה וירשם כשטח הצמוד לדירה או בהסכמת כל בעלי הזכויות בבנין או על פי החלטה שיפוטית.

14.1.2 העלייה לעליית הגג תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.

14.1.3 אם בתוכנית בנין עיר החלה על המקום, אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב גגות, תותר בניית גג משופע באשור הוועדה המקומית, ובתנאי שמהנדס העיר שוכנע כי קיימת הצדקה לכך, על מנת להתאים את הגג לבנינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

14.1.4 בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.

14.2 הוראות תכנון:

14.2.1 רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מהמפלס העליון של ריצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני, בנקודה הגבוהה ביותר של הגג.

- 14.2.2 שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.
- 14.2.3 פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג, תותר בתנאים הבאים:
 - 14.2.3.1 שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות אלא אם יש הצדק ארכיטקטוני לכך לדעת מהנדס העיר והוועדה המקומית.
 - 14.2.3.2 מספר החלונות הבולטים כנ"ל לא יעלה על אחד, בכל חזית של חדר.
 - 14.2.4 קולטי שמש יהיו ערוכים במקביל ובצמוד לשיפוע הגג, והדוודים יהיו בתוך חלל הגג, במרפסות השרות של הדירות או במסתור מיוחד בגג, באשור מהנדס העיר.
- 15. יחס לתוכניות אחרות עם אישור תוכנית זו תבוטלנה הוראות תוכנית מתאר מקומית גב/353 ו- גב/353/ב'.
- הוראת ס' 8 (2) (ח) לתוכנית מס' גב/123 - המהווה שינוי לתוכנית המתאר, בטלה.
הוראות תוכנית זו יחולו אלא אם כן יקבע מפורשות אחרת.
- בכפוף לאמור לעיל, יחולו על תוכנית זו הוראות תוכנית המתאר גב/53 על תיקוניה; בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תוכנית המתאר גב/53 לבין הוראות תוכנית זו, תגברנה הוראות תוכנית זו.
- 16. תאריך משוער לביצוע ממועד כניסת התוכנית לתוקף.
- 17. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
 משרד תכנון ובינוי
 תוק המכרז והבניה תשכ"ה - 1965
 אשור תכנית מס' גב/353
 התכנית מאשרת מרח סעיף 1188/11
 לחוק החל מיום 27.6.94
 יו"ר הועדה המקומית

[Handwritten signature]

כז/כ3-מ-תכנון
 21/10/93

משרד הפנים מהוו ונל-אביב
 תוק הוצטון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' גב/353
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.6.94 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

כז/כ3
 6.7.94