

מרחב חכנון מקומי גבעתיים
חכנית מתאר גב/353
שינוי לחכנית מתאר גבעתיים מס' 53 על שינוייה

1. שם החכנית : חכנית זו חקרא חכנית מתאר גב/353 שינוי לחכנית מתאר גבעתיים מס' 53 של שינוייה.
2. חזולת החכנית : חכנית זו תחול על החום מרחב חכנון מקומי גבעתיים.
3. ירום ומגיש החכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
4. גבולות החכנית : גבולותיה של החכנית חופפים את גבולות השיפוט של הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
5. מטרת החכנית : מטרת החכנית היא קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם להשריט דוגמא מסצורף לחכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד הימנה. (להלן - "החשריט").
6. שלבי ביצוע החכנית : חכנית זו תבוצע לאחר מתן חוקף לחכנית.
7. הגדרות : בחכנית זו יהיו לכל מונח מהמונחים הבאים הפירוש כדלקמן:-
 "גג" - המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר של הבנין כולו, למעט קומה חלקית. כאשר התקרה העליונה בנויה במספר מפלסים - המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
 "קומה חלקית" - חדר או חלל מכוסה תקרה על גג הבנין ששטחו, או שטחו המצטבר, אינו חופף את שטח הקומה שמתחת לגג.
 "מגדל מדרגות" - מבנה על גג הבנין שהינו המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבנין.
 "מגדל יציאה" - מבנה על גג הבנין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.
 "עליית גג" - חדר הנמצא מתחת לגג משופע ותנועת אדם אפשרית על רצפתו.
 "שטח משוחף" - חלק מגג הבנין אשר משמש את צרכי כל דיירי הבית והזכות לגביו משוחפת לכל הדיירים.
 "שטח פרטי" - חלק מגג הבנין הצמוד לדירות בקומות העליונות והזכות הבלעדית מוקנת לבעלי אותן הדירות.

משרד הפנים
היועץ מחוז תל-אביב
הלשכה המחוזית לתכנון

8. מבנים על השטח המשותף

א) על השטח המשותף תותר הקמתם של המבנים או המתקנים הבאים:

1. מגדל מדרגות בשטח חלל חדר המדרגות ובחוסטת השיש הנדרש להקמת קירות מסביב לחלל זה.
2. חדר מכונות להפעלת המעלית בשטח פיר המעלית ובחוספת השטח הנדרש להקמת הקירות או על פי תכנית שתוגש לאישור מהנדס העיר.
3. חדר מכונות להפעלת מזוג אוויר בשטח שידרש עפ"י תכנון שיוגש לאישור מהנדס העיר.
4. מאגרי מים בשטח שידרש ע"י מהנדס העיר.
5. אנטנה מרכזית לטלוויזיה ורדיו.
6. מחקנים לחימום מים ע"י אנרגיה השמש.

ב)

השטח הכולל עליו יוקמו המבנים והמתקנים האמורים לעיל לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבית תוך הבטחת גישה דרך מגדל המדרגות, ובמידה ולא קיימות מדרגות עליה לבג - דרך פתח בתקרת חדר המדרגות של הקומה העליונה, ע"י סולם ברזל המוביל אל הפתח.

9. מגדל יציאה

הקמת מגדל יציאה "בשטח פרטי" תותר בתנאים כדלקמן:-

1. שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברזסר לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%.
2. מגדלי היציאה יהיו צמודים למגדל המדרגות וכאם לא קיים מגדל כזה, ירוכזו מגדלי היציאה מסביב לשטח הגג שהוא המשך של חדר המדרגות.
3. גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.50 מ'.
4. לא תותר הבלטת גזונים ממגדל היציאה.
5. לא יותרו הקמת שרותים מטבח, מקלחת וב"ש במגדל היציאה.

10. עליית גג

1. שטח עליית הגג לא יעלה על 12.0 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.
2. זריח שיפוע הגג תהיה עד 40% ותותר הבלטת קירות עליית הגג עד 1.0 מ' מהגג המשופע.
3. במקרים בהם התכנון יחייב גג עם שיפוע מעל 40% לא תותר הבלטת כלשהי מעל שיפוע הגג פרט לחלון אידר.

3/...

משרד הפנים
מיוזם סחור חל-אביב
הכשבה המחוזית לתכנון

מחולקת

11. קומה חלקית : במידה וקיימת קומה חלקית שהוקמה כריץ ראשית הועדה מקומית להחיר על גב אוחז מבנה, את המתקנים הכאים לכד:-

משרד הפנים
 תחום תל-אביב
 מס' 353
 תאריך: 7.12.81
 כותב: 12. חנאית למון
 היפודרכי כהנא
 יושב ראש הועדה
 סגן מנהל כללי לתכנון
 נבדק: תאריך: 14.2.82

- () מאגרי מים.
- () אנטנה מרכזית לסלויזיה ורדיו.
- () מתקן לחימום מים המשרת אותה הקומה החלקית.
- () לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גב הקומה החלקית.

השטח המכסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כ"שטח פרטי" יהיה 75% משטח הגג. 25% משטח הגג ישאר כחלק מהרכוש המשותף לכל דיירי הבית, הדרך הבטחת גישה לשטח המשותף ישירות.

דרך הגישה לשטח הפרטי שעל הגג תהיה אך ורק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג ולא מחדר המדרגות של הכניץ.

המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ-1.20 מ'.

הוצאת היתר בניה מונחת בהגשת תכנית פיתוח אחידה של גג הכניץ, והכוללת את מיקום מגדל המדרגות, מגדלי היציאה, דודי שמש, אנטנה מרכזית, מיכל מים, מעקות (בגובה של לא פחות מ-1.30 מ' ולא יותר מ-1.50 מ'), ריצוף, חאורה דכו', לאישור מהנדס העיר.

על אף האמור תהיה רשאית הועדה המקומית לאסור ו/או להגביל בחכניה הקמתם של מבנים ו/או המתקנים האמורים לעיל, כולם או מקצתם על בתי מסויימים או באזורים מסויימים.

3 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז תל-אביב
 מרחב תכנון: 353
 מס' 248
 תאריך: 7.12.81
 כותב: 12. חנאית למון
 היפודרכי כהנא
 יושב ראש הועדה

13. ע ר ר

: הרואה עצמו נפגע על ידי סרוב הועדה המקומית לתת היתר רשאי לערור לפני הועדה המחוזית תוך שלושים יום מהיום שבו הזדע לו על הסירוב, החלטתה של הועדה המחוזית תבוא במקום החלטת הועדה המקומית ותהיה סופית.

14. ביטולים : ההוראות בתכנית מס' 123 - המהורה שינוי לתכנית המתאר - סעיף 8 (2)(ח) - בטלה.

15. מס השבחה : הועדה המקומית לתכנון וכניה חגבה מס השבחה בהתאם לתוק החכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. יחס התכנית לתכנית הראשית :

על חכנית זו חחולבה תקנות חכנית המתאר בבעתיים מס' 53 על שינוייה. במידה וזהיה נליגוד בין הוראות חכנית זו לבין הוראות חכנית המתאר חכרעבה הוראות חכנית זו.

ח ח י מ ו ת :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז תל-אביב
 מרחב תכנון: 353
 מס' 248
 תאריך: 7.12.81
 כותב: 12. חנאית למון
 היפודרכי כהנא
 יושב ראש הועדה

מחוז תל-אביב
 מס' 353
 תאריך: 7.12.81
 כותב: 12. חנאית למון
 היפודרכי כהנא
 יושב ראש הועדה
 סגן מנהל כללי לתכנון
 נבדק: תאריך: 14.2.82