

20/11/87

# הLAYIC פלאס מקון מטבחים

6.2.9.61

5

תכנון מטבחים

5557-5



1987	דצמבר
1988	מאי
1988	דצמבר
1990	יולי
1990	נובמבר
1991	24 ביולי
1992	מאי
1992	יולי
1993	יוני
1993	נובמבר

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית ג'

בנייה על גגות בתים

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתוכנית מתאר 1680

1. שם התכנית : תכנית זו מקרה - תכנית מתאר מקומית ג' - בנייה על גגות בתים.

2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב - יפו בהתאם למסומן בכו כחול בשערת המצורף לתכנית והמהוות חלק בלתי נפרד منها.

3. מטרכי התכנית : התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון של תשריט העורך בקנה"מ 1:20,000 (להלן: התשריט).

כל מסמך ממטרכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

4. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.

5. עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

6. מטרות התכנית :

א. לקבוע הוראות מקריפות לבניה על גגות ולהחיליף את תוכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.  
לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקה גגות.  
כל זאת ע"י:

1) קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים, כולל:

א) גובהם,

ב) ארגונו השטחים הבנייניים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג,



- ג) הקמת מערכות שימוש של כל דירות הבניין על גג היツיה לגג.
- 2) קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג לבנייני מגורים.
- 3) קביעת הוראות בנייה לגגות משופעים ופרגולות.

ב. לבטל תכנית מתאר מקומית מס' 1680 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרטומים מס' 0 2770 עמוד 574 ביום 10.12.81.

#### 7. הגדרות :

א. בנייה מגורים – לעניין תכנית זו, בניין שלפחות קומתו העליונה (במלואה) נועדה ומשמשת למגורים.

ב. גג – המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה, כאשר הבניין בנווי בשני מפלסים או יותר, המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.

ג. גובה – המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התיכון של תקרה או תקרה משנה באותו חלל, כמו גם בתוכנות התכנון והבנייה.

גובה המתknים ההנדסיים יהיה המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין הנקודה הגבוהה ביותר של המפלס. לעניין תכנית זו, מפלס הרצפה יהיה מפלס הרצפה הצמוד לפתח היツיה לגג.

ד. הוועדה – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו.

ה.  החלקים הבנויים על גג הבניין – כל המבנים על גג הבניין, כגון: חדרי מכוונות או חדרי יציאה לגג.

ו.  מהנדס העיר – מהנדס העיר תל-אביב-יפו.

ז.  מרפסת הגג – חלק ממישור גג שטוח המופרד משאר הגג והמוקף מעקה, אשר ריצפותו מחוברת לריצפת דירה ודלת מעבר ביניהם, כמו גם בתוכנות התכנון והבנייה.

ח.  עליית גג – בניה בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.

ט.  קומה חלקית – קומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתתיתיה.



. קומה עליה נה – קומה הנמצאת מתחת לגג.

יא. תכנית הרחבות ד'/or – תכנית בניין עיר הchallenge על בניינים קיימים המפרט בין היתר, דגמים מחייבים של הרחבות שטחי המגורים.

יב. תכנית עיצוב ארכיטקטוני

1) תכנית בניין עיר הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים הכלולים בה. הוראות העיצוב מהוות חלק בלתי נפרד منها.

2) תכנית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחוםה, אשר אישורה מתחייב בתנאי לקבלת היתר בניה, לפי דרישות תכנית בניין עיר challenge על האזור.

8. מבנים ומתקנים על גג הבניין:

א. מבנים ומתקנים מותרים:  
לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים:

1) המשך–חול–חרדי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי–המדרגות".

ב) 2) מתקנים וחרדים למתקנים הנדסיים של הבניין  
כגון: חדרי מכונות המעלית, חדרי מכונות, למיוזג אויר, מאגרי מים, מערכותames, אנטנה מרכזית, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי כל חיקוק.

ב. מיקום  
המתקנים הנדסיים והחרדים למתקנים הנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממוקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותן מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.  
במקרים אלה המתקנים ימוקמו כך שלא יהו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים.

ג. גובה:  
גובהו של כל אחד מהמתקנים הנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים הנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלו, אך לא יעלה על 4.00 מ' מפני רצפת הגג.



**ד. שטח: (חלק משטחי השירות של המבנה):**

1) שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה. תוර בליתה של 0.5 מ' מעל לפתח אורך של עד כפליים רוחב הפתח.

2) שטחים של חדרי המכוונות להפעלת המעלית ולהפעלת מערכות מיזוג האויר לא יעלה על השטח הדרוש מבניה טכנית ב\_nhווץ להפעלתם התקינה.

**ה. מערכות שימוש:**

מערכות שימוש לחימום מים או לכל מטרה אחרת יותקנו כלהלן:

1) הדודים וקולטי השימוש יורתקו לפחות 1.2 מטר מעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם ל懂得 רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.

2) תוර הקמן של מערכות שימוש כל הבניין או חלקו על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין ובלבן שישולבו במבנה לשביות רצון רשות הרישוי.

3. מתקנים על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין: נוסף למערכות שימוש כאמור בסעיף קטן 8 ה', על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין תוර הקמן של מאגרי מים, של מנועי מזגנינים מפוצלים ושל מתקני תקשורת ובלבן שישולבו במבנה לשביות רצון רשות הרישוי.

שילוב המתקנים הנ"ל במבנה יוצג בתכנית פיתוח הגג כאמור בסעיף 11 של התקנית.

**4. גישה למתקנים המשותפים:**

לא יוצאה היתר בניה לבניין ולמתקנים על גג הבניין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולהדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל הבניין.

✓ 9. חדרי יציאה לגג

**בגגות שטוחים:**

**א. תנאים להעתת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים**  
חדרי יציאה לגג יותרו בתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תוර בתנאים הבאים:

1) היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבוקש ולא מגדל המדרגות.



(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשות בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום בnal, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מדירה.

✓ (3) שטח:

א) השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח החיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותריהם על פי הוראות תכנניות החלות על הבניין.

ב) בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תouter במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירותי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבליות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

✓ (4) גובה:  
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

(5) מיקום

א) חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקייםת הצדקה למקום שונה.

ב) כדי לייצר שטח שנייתן לשימוש במרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרקם של לפחות 2.0 מ' אחד המוקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגת משאר המוקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הוועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגת הקטנה מ-1.2 מ', תהא הוועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקללה.

ג) בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, ושה הוועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקללה. כתנאי לממן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיות בהתאם להוראות מהנדס-העיר.



**ב.** אסור בנית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:  
לא תותר בנית חדרי יציאה לגג, ממופרט בסעיף  
קטן ۹ א', לעיל, במקרים הבאים:

- (1) מעל קומה חלמית, שטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

(2) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שכונעה שאין בبنית חדרי היツיה לגג משום פגעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

(3) בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשתה להקלת האוסרות במפורש יציאה לגג.

(4) בניינים שהוכרזו כחוק לבניינים לשימור ושימורם אינו אפשרי נוספת על פי תכנית השימור.

(5) בניינים חד קומתיים וביקוטיים צמודים לקרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שללהו.

### 10. הוראות בניה

אחרות:

**א.** הקר הבנייה המותרת על גגות שטוחים:  
בגגות שטוחים, השטה הבניי לרבות שטח חדי ה'zieh'iah ליגג ו/או שטח מדירים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

**ב.** **עליות גג בגגות משופעים:** בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליה גג שטחה יהיה בנוסך לשטחי הבניה העיקריים המותרם עפ"י הוראות התכנניות החלות על הבניין. בתנאים הבאים:

- (1) רום הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד لنקודת הגבואה ביתור של שיפוע הגג.

(2) גובה המרձב מעל פניהם ~~הן~~<sup>הנ'ך</sup> יהיה לא יותר מ-2.5 מטר ולא פחות מ-2 מטר. ס. 3.

(2) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון ובנייה.



(3) פתיחת חלונות הבולטים מミשור שיפוע הגג  
תוור בתנאים הבאים:

א) שטח החלון לא יעלה על המינימום  
הדרושים בתקנות התכנון והבנייה.

ב) מספר החלונות הבולטים לא יעלה על  
אחד לכל חזית של החדר.

(4) עלית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה  
כמפורט בלבשת רישום המקrukעינו, ובעהדר  
רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי  
הזכויות במרקעינו, ותרשם כחלה בלתי נפרד  
מהדירה. /  
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הירתי  
הבנייה לעליית הגג בשילוב המתקנים הטכניים  
כל האפשר בתוך חל הגג המשופע.

אם בתכנית מאושרת אינו הוראה מפורשת לגבי  
עיצוב הגג, בניית גג משופע תותר באישור הוועדה  
הLocale, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי  
להתאים את הבניה המוצעת לבנייניםקיימים  
ברחוב ו/או בסביבה הקרויה.

ג. פריגולות:

הקמת פרגולות - מעל גגות בתים... - בצמוד לחדר  
היציאה לגג ובנוסך אליו ו/או בצמוד לדירה על  
הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים  
 הבאים:

(1) הפרגולה תוקם מקו נסטרוקציה קלה בלבד (עץ  
או מתכת או דומיהם).

(2) שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג  
הפניי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל  
המדרגות ו/או לדירה על הגג.

(3) לא יותר כיסויו כלשהו על גבי הפרגולה או  
AMILIO בין קומותיה. — המרוחק הפתוח בין  
חלקה האוטומים יהיה לפחות 50% משטחה,  
מחולק שווה בכל השטח המקורי.

(4) לא תותר בניית קירות לפרגולה.

(5) המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יהיה  
מ-1.20 מטר.

(6) בניינים שהוכרזו כחוק בניינים לשימור  
וונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא  
הוועדה רשאית לדרוש שיזור של אלמנטים  
ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או  
פריגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבניין  
המקוררי.



במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה  
בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות  
התקניות החלות על הבניין.

11. דרישות להגשת תכניות

להיתרי בנייה :

א. כל בקשה להיתר בנייה תלולה בהגשת תוכנית פיתוח  
הגג כולו בקנה"מ 1:100 בנוסך לתקניות כמפורט  
מחוק התקנו והבנייה. תוכנית פיתוח הגג הכלול:

1) פירוט המתקנים והחלקים הבנויים שעל הגג  
והצגת שילובו הארכיטקטוני של המבנה או  
המתקן המבוקש בקיים.

2) הוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות  
הבאות:

א) הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשירות  
שאר דיירי הבית.

ב) בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה  
בקומהعلונה.

ג) גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים  
لمתקנים ההנדסיים המשותפים לכל  
דיירי הבניין.

3) תכניות ו/או חומר כתוב ביחס לאחד או  
יותר מהhabitits**babim**, הכל בהתאם לעניין  
ולדרישות רשות הרישוי.

א) שילוב במבנה.

ב) שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי  
הסבירה הקרויה.

ג) יעילות הפעלה של מתקנים הנדסיים.

ד) шиקולים של קונסטרוקציה.

ה) גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים  
لمתקנים ההנדסיים המשותפים לכל  
דיירי הבניין.

ו) מניעת מטרד לבורי הדירות באותו בניין  
ובבנייה סמוכים.

ז) הוכחת זכות התקני במרקען.

ב. באזוריים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות  
טישה, לא ינתנו היתרין לבניה על הגג לרבות  
מתקניות, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.



12. יחס לתוכניות :

עם אישור תוכנית זו תבוטלה הוראות תוכנית מתאר מקומית מס' 1680 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומיים מס' 2770 עמוד 574 מיום 10.12.81. בכל תוכנית עליה חלות תוכנית 1680, יהולו תוכנות תוכנית ג'. 2.

אחרות :

13. זמן ביצוע :

מספרנו : טכ/בע-90-2899

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו			
שם החכנית תכנונית מתאר מקומית ג'			
הומלכה למתן תוקף (לאחר דין החקנויות)			
תאריך	8.7.92	ט' ב'	החלסה
5	8.8	"	
3	"	27.1.93	
11	5.94	"	
	"	5.5.93	
	"	"	
אישור המתן תוקף עי' הועדה הממונה לתכנון ולבניה			
תאריך	11.10.93	ישיבת מס' 502	
יוזר הועדה	הנדסאי	מנהל	
<i>AB</i>			
18.1.94			

ג.ג

משרד הפנים מטעם כל-ישראל	
חוק התכנון והבנייה תעב"ח – 1965	
אישור תוכנית מס' תא ג'	
הועדה הנחוית לתכנון ולבנייה החקילית	
ביו"ט 5.2.93/11.10.93 לאשר את התוכנית.	
שומות נסחד	
טכון ולבנייה תכנון ולבנייה	
14.9.94 ר.ב. 2.1	