

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מתאר מקומית מס' 328

(בניה על גגות בתים)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מתאר מקומית מס' 328 (בניה על גגות בתים).
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המוחתם בקו כחול כהה מקווקוו בקוים אלכסוניים צבועים בכתום.
3. ה מ ק ו ם : מחוז : תל - אביב
נפה : תל - אביב , יפו
עיר : בת - ים
גושים : כפי שמסומן בתשריט.
4. גבולות התכנית : מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי, בת-ים.
6. עורך התכנית : אגף ההנדסה - עיריית בת - ים.
7. מטרות התכנית : לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
8. הגדרות : בתכנית זו יהיו למונחים הבאים הפירוש שבצידם :-
"גג" - המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר של הבנין, למעט המפלס העליון של קומה חלקית.
ולגבי בנין הבנוי יותר מפלס אחד - המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
"קומה חלקית" - מבנה על גג בנין' ששטחו אינו חופף את שטח הקומה שמתחת לגג.
"מבנה על הגג" - מבנה הבנוי על גג בית למגורים, מהווה חלק בלתי נפרד מן הדירה ואינו מהווה יחידה נפרדת.
הועדה המקומית רשאית להתיר מבנים למגורים על גג בכפוף לתנאים הבאים :-
א. גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.50 מ'.
ב. שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ"ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על גג לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.
ג. המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי המבנה והגישה אל המבנה תהא מערך הדירה האמורה ולא דרך חדר המדרגות.
9. מבנים למגורים על הגג

- ד. המבנים על הגג יהיו צמודים לחדר המדרגות הכללי של הבית.
- ה. היתר בניה להקמת מבנה למגורים על הגג ינתן רק לאחר הגשת תכנית כינוי המתארת את גג הבית ואם הבית בנוי בקיר משותף גם את הגג של הבית הצמוד לאותו בנין וכן תואר תכנית הכינוי את כלל המבנים שמבקשים להקים על הגג.
- ו. תכנית הכינוי תכלול מפה מצבית המתארת את הקיים על גג הבית ואת פרטי המבנים שהקמתם מבוקשת, את עיצובם, ריצוף הגג, המעקות, דודי שמש, מיכלי מים, עמודי תאורה, קולטנים וכל פרט אחר המתאר את הגג או שלדעת מהנדס העיר דרוש לתאור הבניה המבוקשת.
- ז. הגג העליון של המבנה אשר יוקם על גג הבית, ישמש כלל דיירי הבית ותותקן אליו גישה ישירה מחדר המדרגות הכללי של הבית לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ח. בכוחה של הועדה המקומית להתנות את ההיתר להקמת מבנה על גג הבית בביצוע אמצעי הגישה לגג אותו מבנה על ידי מבקש ההיתר.

10. על אף האמור בתכנית זו רשאית הועדה המקומית לאסור על להגביל הקמתם של מבנים על בתים מסויימים או באזורים מסויימים.

11. מעקות : א. גגו של הבנין יוקף מעקה.

ב. במעקה שסביב הגג לא יהיו מדרגות, חריצים, או בליטות העשויות להקל את הטיפוס על המעקה.

ג. מרחק הנסיגה של המבנה על הגג לא יפחת מ-1.20 מ' מהמעקה.

12. איסור בו : א. לא תותר לפי תכנית זו הקמתו של מבנה על גג קומה חלקית וכן לא תותר הקמתו של מבנה על גג במבנים של קומה אחת או שתי קומות באזורים שבהם מותרת הקמתם של בניינים שגובהם המסמלי שתי קומות.

ב. לא תותר הקמתו של מבנה על בנין שנבנה לפי ז.ב. עריכת הכוללת בנין מיוחד.

13. הועדה המקומית רשאית להתנות את היתר הבניה ברישום זכות מעבר לכלל דיירי הבית לשם גישה למתקנים הסכניים שעל הגג.

14. יש להמציא את הסכמת כל הדיירים בבניין לבקשה.

הוראות תקנות של תכנית מתאר 2 א' שהודעה על מתן תוקף
לה פורסמה בי.פ. מס' 1738 משנת 1971 - חלות על תכנית זו
בנוסף על הוראות שקבעו בתכנית זו.

יחס התכנית .15
לתכנית מתאר 2 א'
בת - ים :

.16 המתכנן :

.17 הירוס :

הודעה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
ב - ת - ים	
שם התכנית: <u>קנין אגא-אקווי</u>	
מס' 328 (קנין אגא-אקווי)	
החלטת בישיבה מס' _____	מיום _____
לדיון מועדון מתווה ל <u>אגא-אקווי</u>	
<u>[Signature]</u>	
מועד	

הודעה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
ב - ת - ים	
שם התכנית: <u>קנין אגא-אקווי</u>	
מס' 328 (קנין אגא-אקווי)	
החלטת בישיבה מס' <u>15482</u>	מיום <u>8/11</u>
לדיון מועדון מתווה ל <u>הקנין</u>	
<u>[Signature]</u>	
מועד	

התכנית תוקפה בהתאם להחלטת
הוועדה המקומית במועדון מס' 414
מיום 27.2 שנת 1984

הוועדה המקומית לתכנון ומבנה / משרד הפנים	
פקדון התכנון והבניה תשכ"ח-1965	
מחוז הלאומי	
מס' <u>328/ר</u>	
החלטת בישיבה מס' <u>18595</u>	
מיום <u>18.5.85</u>	
לדיון מועדון מתווה ל <u>הקנין</u>	
<u>[Signature]</u>	
מועד	
מס' <u>7.5.85</u>	
תאריך <u>8/11</u>	