



דכון - 7/88
דכון - 8/88

מס' 1/10

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מקומית חלקית "ס" - דירות על גגות
בבנינים קיימים.

1-5 S

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית חלקית "ס" - דירות על גגות בבנינים קיימים.

2. תחולת התכנית ומסמכיה:
תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט מס' בע/2570/83 המצורף לתכנית והכולל שטחי תכניות ב.ע. העיקריות הבאות:

תכנית מס' 44 - תקון 1941 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים;

תכנית מס' 58 - גדס - תכנית 1927 תקון 1938; למעט השטח שבין הרחובות שד' בן-ציון- בוגרשוב בצפון, בן-יהודה-אלנבי בדרום-מערב, יהודה הלוי במזרח ("לב-העיר") התחומים בקו שחור בתשריט.

תכנית מס' 60 - תכנית לשיפור שפת הים.

תכנית מפורטת מס' "A" ותכנית מפורטת מס' "B", תכנית מפורטת מס' "D" - "C" (חלק מתכנית מתאר מס' 50) - אדמית מזרח ת"א.

חלק מתכנית מפורטת מס' "ז" תל-אביב - הקטע החופף את תכנית 44.

תכנית מפורטת מס' "G" תל-אביב.

גושים: 6914-29, 6909, 6905-7, 6901-3, 6894, 6212-7, 6111, 6110, 6106-8, 7106, 7099-103, 7092, 7091, 7078, 6966-8, 6963, 6951-61, 6940-9, 7227-9, 7113, 7111.

חלקי גושים: 7104, 7085, 7083, 7077, 6977, 6962, 6931, 6930, 6904.

מסמכי התכנית: תקנות התכנית (7 דפים), נספח חלק הטבלה הרלוונטי מתוך תכנית "מ" (דף אחד), ותשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג, בבנינים קיימים, ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות עליהן חלה תכנית זו, על שינוייהן (להלן - "התכניות הראשיות").

4. ה י ו ז ס :
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו.

5. זמן בצוע:
מיידי.



6. ה ג ד ר ו ת :

- א. בנין קיים - בנין הקיים ערב כניסת תכנית זו לתוקף.
- ב. בנין מגורים - בנין שכולו או רובו נועד למגורים לרבות בנין שבו קומת הקרקע היא מסחרית.
- ג. גג - המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר של קומת המגורים העליונה בבנין מגורים וכאשר הבנין בנוי בשני מפלסים או יותר, המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
- ד. דירת גג - מערכת חדרים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת, והנבנית על גג בנין מגורים קיים.
- ה. הועדה המקומית - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
- ו. מהנדס העיר - מהנדס עיריית תל-אביב-יפו או מי שהוסמך על ידו.
- ז. מסגרת בניה - מסגרת הבניה החיצונית (קונטור) בקומה עליונה של בנין קיים, לרבות תקרות של מרפסות הנמצאות בהמשך רצוף של מפלס הגג.
- ח. מתקנים טכניים : מתקנים הדרושים לתפעול בנין ואשר מוצבים על גגות של בנין : -
מאגרי מים;
אנטנה מרכזית לרדיו;
אנטנה מרכזית לטלוויזיה;
מערכת שמש לחימום מים;
חדרי מכונות להפעלת מעליות ומיזוג אוויר.

ט. פרגולה :

- (1) קונסטרוקציה קלה מעץ פתוחה כלפי השמים וללא דפנות (למעט קיר הבנין).
- (2) בתקרת הפרגולה יהיה היחס בין השטח המכוסה במוטות או לוחות צרים לבין החללים הפתוחים בין המוטות או הלוחות לפחות 1:3, ז"א המרחק בין המוטות או הלוחות בקונסטרוקציה יהיה לפחות 3 פעמים רוחבם. בכל מקרה המרחק בין המוטות לא יקטן מ 30 ס"מ. רוחב/עובי המוטות או הלוחות משמשים כחלק מהקונסטרוקציה בגג לא יעלה על 10 ס"מ.
- (3) עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ' שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 ממ"ר.



(4) בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבנין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק 1 מ' ממעקה הגג.

(5) לא יורשה כיסוי כל שהוא על הפרגולה או בדפנות (למעט צמחיה מטופסת).

(6) מסיבות של התאמה ארכיטקטונית, רשאי מהנדס העיר לאשר פרגולה מחומר אחר ובלבד ששטחה הבלתי מקורה לא יפחת משני שלישים מכלל שטחה.

י. קומת מגורים: קומה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה והשמוש הנעשה בה הוא למגורים.

יא. קומה עליונה: קומת מגורים הנמצאת מתחת לגג.

7. הוראות בדבר התרת דירות גג:

א. תחולה - הוראות תכנית זו יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

(1) בנין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאינן בו קומת עמודים בנוייה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

(2) בנין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאינן בו קומת עמודים בנוייה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

וכן יחולו הוראות תכנית זו על:

(3) בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנוייה חלקית בתנאים הבאים:

(א) בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שנ ניתן לפני שנת 1967.

(ב) הבנין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בנינים.

(ג) הבנין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.



ב. הוראות --

1.

א) בבנין מגורים שסעיפים 7.א.1, 2) חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.

ב) בבנין מגורים שסעיפים 7.א.1) 2) חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.

ג) בבנין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם הבעלים יבקשו להפחית את מספר הדירות בכפוף לנאמר בסעיף ב.5. להלן.

ד) בכל בנין מגורים שסעיף 7.א.3) חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.

2. שטח דירה שתוגדל או שתוקם על פי תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למלוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

3. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבנין על פי דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

4. השטח המותר לבניה על הגג עפ"י תכנית זו הנו תוספת לאחוזי הבניה ע"פ תכניות שבתוקף. לא יותר לחלק את הזכות הניתנת לבניה על הגג לקומות שמתחתיו.

5. בבנין מגורים (כמוגדר בסעיפים 7.א.1) 2), מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כ.א. אם יקוימו התנאים הבאים:

1) לא מוצו בבנין הזכויות ליחידות דיור המותרות עפ"י התכנית הראשית.

2) לאחר מלוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.



6. בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן שום מבנה לא יוקם מעל דירת/דירות הגג ולא תותר כל יציאה על הגג מתוך דירת/דירות הגג הנבנות על פי תכנית זו, אולם יותקן פתח ליציאה מתוך חדר המדרגות, לאפשר תקונים, הצבת מתקנים טכניים כמו אנטנה מרכזית ומתקנים לקליטת אנרגיה סולרית. תותר הבלטת חדר מכוונות למעלית מעל תקרת דירת הגג רק בתנאי שתשולב במתקנים הסולריים.

7. לא תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה במקביל לדירת/דירות גג המותרות על פי תכנית זו.

8. מתקנים טכניים :

1) המתקנים הטכניים הנדרשים לתפעול הבנין יותקנו בשטח הגג אולם לא יותרו בחזית הבנין .

2) הצבת המתקנים ושילובם עם דירת/דירות הגג תהיה בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית להנחת דעת מהנדס העיר.

3) במידה ושטח הגג הפנוי אינו מספיק להצבת כל המתקנים הדרושים ניתן יהיה להתקין מעל דירת/דירות הגג חדר מכוונות למעלית, קולטי שמש (למערכת החימום) ואנטנה מרכזית בלבד בתנאי שהגישה למתקנים תהיה רק באמצעות פתח יציאה מתוך תקרת חדר המדרגות הכללי ויותקנו בצורה שתשלב עם הבנין ובכפוף לכך שחדר המכוונות למעלית ישולב בקולטי השמש. על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית להנחת דעת מהנדס העיר.

9. פרגולות : בשטח הפתוח שנותר על הגג, שאינו משמש למתקנים טכניים הדרושים לתפעול הבנין כאמור בסעיף 8.1 ו- 8.2, לרבות בשטח הפתוח הפונה לחזית הבנין, תותר הקמת פרגולה שתשלב עם הבנין על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית להנחת דעת מהנדס העיר. בכפוף להגדרתן בסעיף 6.6 לעיל.

10. מעלית : לצורך התקנת מעלית תותר הבלטת מבנה המעלית מחוץ לקווי הבניה הצדדיים והאחורי בשעור של עד 1.50 מ', לאחר שמהנדס העיר יווכח כי אין אפשרות להתקין את המעלית בתוך קווי הבנין, וכי תוספת המבנה לא תפריע לדיירים בבנינים הגובלים. בתנאים אלה תותר התקנת מעלית עבור תוספת הבניה על הגג, גם אם אין חובת התקנת מעלית על פי החוק, ובתנאי של נקיטת הליך הקלה כדין.



11. תנאים למתן היתרי בניה :
התנאים למתן היתרי בניה על פי תכנית זו הם :
- (1) בצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבנין כולו ע"י בוני דירת/דירות הגג, שיכלול בין היתר : - עבודות טיח, סיוד, גידור וגינון, הסרת מרזבים או החלפתם, העברת כל האביזרים והמתקנים שעל גג הבנין אל הגג החדש, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית. כל בקשה תכלול בדיקה סטטית של המבנה והתאמתו להוראות החוק בדבר מעליות.
 - (2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות תנאים ביחס לעיצוב הבנינים אם לדעתה יש במבנה או בקבוצות מבנים עיצוב מיוחד.
 - (3) הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הריסה וכל בניה שנעשתה ללא היתר גם אם אין לה קשר לבניה המבוקשת על הגג.
12. בנינים לשימור - הוראות תכנית זו לא יחולו על בנינים המיועדים או שייעדו בתכנית לשימור.
13. בנינים בעלי עיצוב ארכיטקטוני מיוחד רשאית הוועדה המקומית ע"פ חוק דעת מהנדס העיר, לטוב להוספת בניה על גג לפי תכנית זו מסיבה של עיצוב ארכיטקטוני מיוחד של הבנין הקיים.
14. הקלות: לא ינתנו הקלות לתוספת בניה מעל המותר על פי תכנית זו או להעברת זכויות בניה לקומות שמתחת לקומת הגג.
15. יחס התכנית לתכניות אחרות: -
- (1) יחס התכנית לתכנית מתאר 1680 : -
הוראות תכנית מתאר מס' 1680 בדבר תוספת בניה על גגות לא יחולו על תכנית זו למעט ההוראות בדבר מתקנים ע"ג הגג ועיצובו אשר אינן סותרות הוראות תכנית זו.
 - (2) יחס התכנית לתכניות 74, 76, 636, 637 : -
עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכניות אלה בדבר תחית בניה חלקית על גגות.
 - (3) יחס התכנית לתכניות הראשיות : -
על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות במידה ואינן סותרות הוראות תכנית זו.
- במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית זו - תכרענה הוראות תכנית זו.



(4) יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית "מ" - הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" חלות על כל בנין מגורים קיים (כהגדרתו בתכנית זו) בכל הקשור לזכויות בניה בקומות מתחת למפלס הגג בלבד. הוראות הבניה מעל מפלס הגג תחיינה בהתאם להוראות תכנית זו (מתאר מקומית חלקית "ס").

16. נושא הבעלות על הגגות תנאי לבניה על הגגות הוא כי שטח הגג בו מנוקשת הבניה מצוי בבעלות המבקש, או שיש חתימת כל בעלי הזכויות לבקשה.

מדינת ישראל / משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי ת"א
 תוכנית מתאר/מפורטת מס' "ס"
 הועדה המחוזית בישיבתה מס' 491
 מיום 12.12.88 החליטה לתת תוקף לת"ת.
 מרדכי כהנא
 יושב ראש הועדה
 נחל ככל להחליט
 תאריך: 19.3.89

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: תוכנית מתאר מקומית חלקית "ס"
 הוסלצה לפי חוק ולאו דווקא בהתנגדות

חא"ר	פרוטוקול	החלטה
.....
.....
.....

יזמה לתת תוקף: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 12.12.88 ישיבה מס' 491

מנהל	גנרל העיר	יו"ר הועדה
.....

תאריך: 19.3.89



נספח לתכנית מתאר "ס"
חלק הטבלה הרלוונטית מתוך תכנית "מ"

מספר קומות לפי תכנית קיימת		אחוזי בניה בקומה	מקדם צפיפות מ"ר	התכנית והאזור	
3		*	50	רחובות ברוב 9 מ"ר ויותר	
2			60	רחובות צרים מ-9 מ"ר	44 דירות
3		*	50	רחובות ברוב 9 מ"ר ויותר	
2			60	רחובות צרים מ-9 מ"ר	44 דירות - א'
3		*	50		F מגורים 2
3		*	50	רחובות ברוב 10 מ"ר ויותר	
2			60	רחובות צרים מ-10 מ"ר	58 דירות - "גדס"
3		*	75		G מגורים 2
3		*	63	צפונה מרח' קרליבך	
3			50	דרום מערב לרח' קרליבך	G מגורים 3
3		*	75		50 דירות
3		*	63		50 דירות
3		*	55	רחובות ברוב 9 מ"ר ויותר	
2			75	רחובות צרים מ-9 מ"ר	44 דירות
3		*	55	רחובות ברוב 9 מ"ר ויותר	
2			75	רחובות צרים מ-9 מ"ר	44 דירות - א'
3		*	55		F מגורים 2
3		*	55	רחובות ברוב 10 מ"ר ויותר	
2			75	רחובות צרים מ-10 מ'	58 דירות - "גדס"
3		*	55	דרום מערב לרח' קרליבך	G מגורים 3

* בהתאם לתכנית החלוקה בשטח

גזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זהימה _____