

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית גב/מק/353/ה - בניה על גגות

שינוי לתכנית גב/353 על כל תיקוניה

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' גב/מק/353/ה - בניה על גגות.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב להלן הוראות התכנית.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על מרחב התכנון המקומי גבעתיים.
4. תשריט: תכנית זו אינה מלווה בתשריט.
5. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים.
6. מטרת התכנית:

לשנות את תכניות המתאר המקומיות גב/353 על כל תיקוניה ולקבוע במקומן במסגרת תכנית גב/353 ה' הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבנית עליות גג ולבנית פרגולות בבנייני מגורים כמפורט להלן:

 - 6.1 לקבוע הוראות ותנאים לבנית מגדל מדרגות, פתח יציאה לגג ומתקנים על גגות, לשימוש כלל הדיירים בבנין.
 - 6.2 לקבוע הוראות ותנאים לבנית חדרי יציאה לגג ופרגולות על גגות בנייני מגורים במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בדירות שבקומות העליונות.
 - 6.3 לקבוע הוראות ותנאים לענין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה.
 - 6.4 לקבוע הוראות ותנאים לבנית מעקות וקירות חפרדה על גגות.
 - 6.5 לקבוע הוראות ותנאים לבנית עליות גג בגגות משופעים בבנייני מגורים, במטרה לאפשר הגדלת שטחי הדירות על ידי בניה בחלל הגג.
7. הגדרות ופרשנות בתכנית זו:

"בנין בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד" - כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.

"בנין מגורים" - בנין שלפחות קומתו העליונה נועדה ומשמשת למגורים.

"גג" - כל גג, לרבות גג הבנין.

"גג הבנין" - אחד מאלה:

- (1) המפלס העליון של התקרה הסיפוסית העליונה ביותר בבנין כולו.
 - (2) המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר בבנין שמסיבות ארכיטקטוניות אין בו קומה סיפוסית, ובהתאם לאישור הועדה המקומית.
 - (3) כאשר התקרה הסיפוסית העליונה בנויה ממספר מפלסים (גג "שבור") - המפלס העליון של כל אחד מחלקי התקרה הסיפוסית העליונה, 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 הבנין, מעל המדרגות הפנימיות של דירה בקומה העליונה, לרבות מקלט/ממ"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 אוויר, מאגר מים, מערכת אנרגיה סולרית, מתקן תקשורת וכיו"ב מתקנים שיידרשו לבנין על פי כל חיקוק ואשר בנייתם על גג בנין אושרה על ידי מהנדס העיר וכן מקלט/ממ"ד המצוי בבעלות משותפת של כלל דיירי הבנין.
- "עליית גג" - חדר אחד או מספר חדרים הנמצאים מתחת לגג משופע ותנועת אדם אפשרית על רצפתם.
- "פרגולה" - מבנה ששילדו מורכב מתומרים קלים. הקירווי והדיפון של המבנה ישמשו לצורך הצללה ויהיו אף הם מחומרים קלים.
- "פתח יציאה לגג" - פתח יציאה לגג מתוך חלל המדרגות שיש אליו גישה ע"י סולם.
- "קומה חלקית" - קומה עליונה הבנויה מתחת לגג בשטח עד 90% משטח קומה סיפוסית (מעל 90% תחשב כקומה סיפוסית רגילה).
- "קומה עליונה" - קומה הנמצאת מתחת לגג.
- "שטח דירה" (גג בסון שטוח) - שטח הדירה כולל שטח חדר היציאה לגג וכולל שטח הגג המוצמד אליה על פי נסח רישום.
- "שטח דירה" (גג משופע) - שטח הדירה כולל שטח חלל הגג שמעליה.

"שטח משותף" - גג הבנין או חלק הימנו המשמש או מיועד לשמש את כל הדיירים בבנין.

"תקנות" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.

"תקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1993.

8. מבנים ומתקנים על הגג: כללי -

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

8.1.1 מגדל מדרגות לרבות פתח יציאה לגג ומתקנים, הכל כשטח שירות על פי תקנות חישוב שטחים.

8.1.2 חדר יציאה לגג, בבנין מגורים בלבד, כשטח עיקרי על פי תקנות חישוב שטחים.

8.1.3 פרגולות בתוך מרפסת הגג.

8.2 פרט לאמור בסעיף 7.1 לעיל ובכפוף לכל דין ותכנית בת תוקף, לא תותר כל בניה אחרת או נוספת על הגג, לרבות בנית גגונים בהמשך לגגות המבנים והמתקנים הנ"ל.

9. תנאים לבנית פתח יציאה לגג ומגדל מדרגות -

9.1 מיקום

9.1.1 תותר הקמת פתח יציאה לגג או מגדל מדרגות בשטח המשותף שעל הגג ובתנאי שתובטח גישה ממנו לשטח המשותף ולמתקנים.

9.1.2 מרחק הנסיגה של מגדל המדרגות לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר והועדה המקומית במקרים מיוחדים, כי יש הצדקה ארכיטקטונית או אחרת, למרחק שונה.

9.2 שטח שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות שמתחתיו, בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה.

9.3 גובה גובה מגדל המדרגות לא יעלה על 2.2 מ' במקרים מיוחדים, ובכפוף לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, תותר הקמת מגדל מדרגות בגובה מעל 2.2 מ', אם הדבר דרוש מסיבות ארכיטקטוניות.

9.4 שימושים פתח היציאה לגג וכן מגדל המדרגות, לרבות הגג שלו, ירשם כרכוש משותף של כ הדיירים בבנין.

10. תנאים לבניית מתקנים -

10.1 מיקום

- 10.1.1 מיקומם של המתקנים יהיה על גג הבניין, על גג מגדל המדרגות או על גג חדר היציאה לגג, ובלבד שייבנה בשטח משותף, ירשם על שם כל הדיירים ותובטח גישה חופשית אליהם.
- 10.1.2 המתקנים ההנדסיים יבנו, ככל האפשר, בצמוד למגדל המדרגות.
- 10.1.3 מערכות אנרגיה סולרית ישולבו ו/או יוסתרו ארכיטקטונית במבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 10.1.4 דוודי שמש יותקנו בשכיבה. ניתן להתקינם בעמידה, בתנאי שגובה פני שטחם העליון יהיה בגובה העליון של הקולטים.
- 10.1.5 הקמת מאגרי מים ומתקני תקשורת על גגות מגדל המדרגות או כל גג חדר היציאה לגג תותר רק אם ישולבו ארכיטקטונית ו/או יוסתרו במבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 10.1.6 מרחק הנסיגה של המתקנים לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר והועדה המקומית במקרים מיוחדים, כי יש הצדקה ארכיטקטונית או אחרת למרחק שונה.
- 10.1.7 מיקום המתקנים יקבע על ידי מהנדס העיר, בכפוף לאמור לעיל ובלבד שמיקומם לא יגרום הפגיעה לדיירי הבניין ולבניינים הסמוכים.

10.2 שטח

שטח הכולל של המתקנים יהיה בהתאם לדרישות הטכניות והנחוץ להפעלתם התקינה, בכפוף לכל תקן ובכפוף להוראות סעיף 13 להלן.

11. תנאים לבניית חדר יציאה לגג -

11.1 תנאים כלליים

- 11.1.1 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.
- 11.1.2 אין לאחד חדרי יציאה לגג.
- 11.1.3 הקמת חדר יציאה לגג מותרת אך ורק על גג הבניין, כהגדרתו בתכנית זו.
- 11.1.4 העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה. לא תותר כניסה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות.

- 11.1.5 עיצוב חזיתות חדר היציאה לגג טעון אישור מהנדס העיר.
- 11.1.6 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 הבניין, גג חדר היציאה לגג, גג מגדל המדרגות וגג המתקנים ובתנאים הבאים:
- 11.1.6.1 השטח המשותף ירשם בלשכת רשום המקרקעין כרכוש משותף של כלל הדיירים בבנין.
- 11.1.6.2 תובטח גישה חופשית לכל המבנים והמתקנים שעל השטח המשותף.
- 11.1.6.3 השטח המשותף יענה על כל הדרישות ביחס לבניית מתקנים משותפים של רשויות מוסמכות ושל מהנדס העיר.

11.2 איסור על הקמת חדרי יציאה לגג -

- 11.2.1 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- 11.2.2 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבנין חד קומתי צמוד-קרקע ובקוטג'ים שבניתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית גב/406 - מרתפים.
- 11.2.3 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על חדר יציאה לגג.
- 11.2.4 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 והועדה המקומית שאין בבנית חדר היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין ובתנאים שהיא תקבע.

11.3 מיקום

- 11.3.1 לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח עליו ניתן להקים מגדל מדרגות כמוגדר בסעיף 8.2.
- 11.3.2 כל חדרי היציאה לגג יהיו צמודים זה לזה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר והועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית למיקום אחר במקרים מיוחדים.
- 11.3.3 חדר היציאה לגג יבנה בסמוך ובצמוד למתקנים ו/או למגדל/י המדרגות על גג הבנין, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר והועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית או אחרת למיקום אחר במקרים מיוחדים.
- 11.3.4 מרחק הנסיגה של חדר יציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.

הועדה המקומית רשאית לאשר בנית חדר יציאה לגג במרחק נסיגה קטן יותר, על דרך של הליך אישור במתכונת "הקלה".

11.4 סטח

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

11.5 גובה

- 11.5.1 גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
- 11.5.2 במקרים מיוחדים, ובכפוף לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, תותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה עד 2.7 מ', אם הדבר דרוש מסיבות ארכיטקטוניות.

12. פרגולות

הקמת פרגולה מעל גג הבניין, תותר בתנאים הבאים:

12.1 מיקום

- 12.1.1 הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג.
- 12.1.2 הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל לדירה.

12.2 סטח

סטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר, או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם.

12.3 גובה

גובה הפרגולה יותאם ארכיטקטונית למבנה שאליו היא צמודה, ואולם לא יהיה פחות מ-2.20 מ'.

12.4 חומרים והוראות בניה

- 12.4.1 הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).
- 12.4.2 לא תותר בנית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה.
- 12.4.3 יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן בתנאים הבאים:
- (א) הקירוי או המילואות יהיו מחומר שקוף בלבד וקל משקל.

ב) חתך הצד של חומר הכיסוי, במקרה של כיסוי מעל או מתחת קורות הפרגולה יוסתר באמצעות קרניז בפרט אדריכלי מתאים.

12.4.4 שטח המרווחים בין חלקיו האטומים של משטח ההצללה (קורות הקונסטרוקציה) לא יפחת מ-40% מסה"כ שטחו של משטח ההצללה.

12.4.5 ניקוז מי הגשמים:

במקרה של כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה ינקז משטח הקירוי את עצמו אם ע"י שפיכה חופשית למשטח הגג של הדירה, ואם ע"י פתרון אינסגרלי בתוך עמודי הפרגולה.

12.4.6 לא תותרנה כל התקנות של מתקנים על כיסוי הפרגולה או במחיצות השקופות המותקנות בה, לרבות מתקני מיזוג אויר ואיוורור וכו'.

12.4.7 פרטי בניה:

לא יותר כיסוי פרגולה ו/או התקנת מחיצות שקופות בה אלא על סמך פרטי בניה שיוגשו כחלק מן הבקשה להיתר לאישור מח' מהנדס העיר והועדה המקומית.

13. מעקות וקירות הפרדה

13.1 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.

13.2 חומרים

13.2.1 המעקה וקיר הפרדה יהיו עשויים מבניה קשיחה, מסיבית שימנעו סדיקה, אלא אם כן שוכנע מהנדס העיר משיקולים ארכיטקטוניים, בג. בקטעים מסויימים, ניתן לבנות המעקה או הקיר מחומרים קלים.

13.2.2 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.

13.2.3 לא יבנו מעקה וקיר עם מסגרות בעלי אלמנטים אופקיים או כל מעקה וקיר אחרים המאפשרים סיפוס עליהם.

14. זרישות כלליות

14.1 כל בקשה לבניה של המבנים המנויים בסעיף 7 לעיל, תלווה בתשריט פיתוח ועיצוב ארכיטקטונית של הגג כולו, בקנה מידה 1:100, בנוסף לכל תכנית אחרת כמתחייב על פי החוק.

14.2 תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול בין השאר:

- 14.2.1 פירוט המתקנים והמבנים הקיימים על הגג והצגת שילובם ו/או תנאי הריסתם במבנים/מתקנים החדשים.
- 14.2.2 פירוט המתקנים והמבנים שאת בנייתם מבקשים לאשר, והצגת שילובם הארכיטקטוני במבנה כולו.
- 14.2.3 כל מסמך אחר המעיד כי קויימו כל התנאים המפורטים בתכנית זו, והדרושים לו לצורך הפעלת שיקול דעתו על פי התכנית.
- 14.3 כל בניה על בנין גבוה, כמשמעותו בתקנות, תעשה בכפוף לתנאים הקבועים שם לכל ענין.

15. עליית גג

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

15.1 תנאים כלליים

- 15.1.1 בנית 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.
- 15.1.2 העלייה לעליית הגג תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.
- 15.1.3 אם בתכנית בנין עיר החלה על המקום, אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב גגות, תותר בנית גג משופע באישור הועדה המקומית, ובתנאי שמהנדס העיר שוכנע כי קיימת הצדקה לכך, על מנת להתאים את הגג לבנינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.
- 15.1.4 בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.

15.2 הוראות תכנון:

- 15.2.1 רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מהמפלס העליון של ריצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני, בנקודה הגבוהה ביותר של הגג.
- 15.2.2 שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

15.2.3 פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג, תותר בתנאים הבאים:

15.2.3.1 שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות אלא אם יש הצדק ארכיטקטוני לכך לדעת מהנדס העיר והועדה המקומית.

15.2.3.2 מספר החלונות הבולטים כנ"ל לא יעלה על אחד, בכל חזית של חדר.

15.2.4 קולטי שמש יהיו ערוכים במקביל ובצמוד לשיפוע בגג, והדוודים יהיו בתוך חלל הגג, במרפסות השרות של הדירות או במיסתור מיוחד בגג, באישור מהנדס העיר.

16. יחס לתכניות אחרות:

עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית גב/353 ו-גב/353 ב'.

הוראת ס. 8 (2) (ח) לתכנית מס' גב/123 - המהווה שינוי לתכנית המתאר, בטלה. הוראות תכנית זו יחולו אלא אם כן יקבע מפורשות אחרת.

בכפוף לאמור לעיל, יחולו על תכנית זו הוראות תכנית המתאר גב/53 על תיקוניה: בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית המתאר גב/53 לבין הוראות תכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

17. התאריך משוער לביצוע: ממועד כניסת התכנית לתוקף.

18. היסל השבחה: היסל השבחה יגבה כחוק.

ח ת י מ ו ת :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבעתיים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
(סעיף 62א')
התכנית עברה בדיקה תיכנונית
מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון
בועדה המקומית.
תאריך: 17.11.98
מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מל"א / משנה
גבעתיים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
(סעיף 62א')
הפקדת תכנית מס' גב/353/1
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מל"א / משנה
החליטה בישיבתה מס' 9706.1
מיום 24.11.98 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה
תאריך: 21.7.98

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מל"א / משנה
גבעתיים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
(סעיף 62א')
אישור תכנית מס' גב/353/1
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מל"א / משנה
החליטה בישיבתה מס' 9706.1
מיום 24.11.98 לאשר את התכנית.
קינוריל חגיגי