

4947 2.1
31.12.00 נ"מ

6.11.2000

5005890

מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מקומי בת - ים
תכנית מתאר מקומית מס' 430/בי בניה על גגות ומעליות חיצוניות
לבנינים קיימים
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/א', 328/בי, 328/א', 328/ב', 328/ג'
בי/340, בי/377

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 430/בי בניה על גגות ומעליות חיצוניות לבנינים קיימים. שינוי לתוכניות מתאר בי/2א', בי/328, בי/328א', בי/328ב', בי/328ג', בי/340, בי/377.
2. המקום : מחוז : תל-אביב
נפה : תל -אביב - יפו
עיר : בת - ים
3. תחולת התכנית : תכנית תחול על מרחב התכנון המקומי בת - ים. למעט תחום תכנית בי/34ג'.
4. יזום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולכניה בת - ים.
5. בעלי הקרקע : בעלי שונים.
6. עורך ומגיש התכנית : אדר' ליאורה סטולר - הועדה המקומית לתכנון וכניה בת - ים.
7. מסמכי התכנית : הקנון הכולל 6 דפי הוראות.
8. מטרות התכנית :
 - 8.1 קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים.
 - 8.2 קביעת הוראות בדבר בניית מעליות בכניינים קיימים.
 - 8.2.1 קביעת הוראות בדבר כינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח גגות הבנין.
 - 8.2.2 קביעת שטחי כניה מותרים על גגות בנינים.
 - 8.2.3 קביעת שטחי מצללות מותרים על גגות בנינים.
 - 8.2.4 קביעת הוראות בדבר הקמת מתקנים טכניים.
 - 8.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

9

הגדרות דירה עליונה: דירה בקומה עליונה הנמצאת מתחת לגג. גרם מדרגות פנימי: מהלך מדרגות המחבר בין דירה עליונה לבין חדרי הגג.
 מצללה (פרגולה): כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט-1968.
 חדרי גג: שטחים בנויים למגורים על גג הבניין שהגישה אליהם מהדירה העליונה בלבד.
 קו מתווה הבניין: קו המוגדר על ידי קירותיו החיצוניים של בנין.
 התכנית הראשית: תכנית המתאר 2 א'.

10

הוראות התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים תהא רשאית לאשר בניית חדרי גג ומצללות על גג בנין לכל דירה עליונה ובניית מעליות חיצוניות בבניינים קיימים בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתכנית זו.

10.1 דרישות ארכיטקטוניות

10.1.1 שטחים מותרים:

שטחם הבנוי המירבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח האמור, ובתנאי שישמרו המרווחים המפורטים בסעיף 10.1.2 להלן.

10.1.2 מרווחים:

מרחק הנסיגה מקו מתווה הבניין ככל חלק מחדרי הגג ומהמצללות לא יפחת מ-1.2 מ', אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.20 מ' לפחות מקו מתווה הבניין בכדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה.

10.1.3 הוראות כלליות:

10.1.3.1 חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן האחד לשני וכולם אל המחקנים המשותפים (חדרי מכונות, מעליות וכו').

10.1.3.2 לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות דירות גג, בבניינים חד קומתיים ודירות קוטג'.



מאשרת

- 10.1.3.3 המעקה המקיף את הגג יהיה כאמור בסימן ו' לתוספת השניה לתקנות התכנון והכניה (היתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.
- 10.1.3.4 חדרי הגג ימוקמו אך ורק בשטח הגג אשר מעל לדירה העליונה. במקרים חריגים תהא הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדרי גג גם בשטחי הגג אשר אינם מעל לדירה עליונה ובתנאי כי תנתן לכך הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- 10.1.3.5 הגישה לחדרי הגג תהיה דרך גרמי המדרגות הפנימיות ולא מהמשך חדר המדרגות המשותף של הבניין.
- 10.1.3.6 קירוי חדרי הגג יהיה שטוח כגג בטון או בניה קלה בהתאם לשיקולים ארכיטקטוניים ושיקולי יציבות הבניין.
- 10.1.3.7 יקבע בשטח הגג תחום משותף לכל דיירי הבניין שיאפשר מיקום כל המתקנים הטכניים על הגג, וזכות מעבר חופשי אליהם.

10.1.4 גובה חדרי הגג :

הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.
 תותר הקמתן של מערכות שמש ומאגרי מים על גג חדרי הגג ובלבד שישולבו אדריכלית במבנה חדרי הגג באופן שאינו פוגע בעיצוב הבניין שיאושר על ידי הועדה המקומית.
 לא תותר בניה נוספת, למעט קירות מיסתור למערכות סולאריות, מעל חדרי הגג.
 הגובה המירבי של המתקנים על הגג ושל קירות המסתור למערכות הסולאריות לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס רצפת חדרי הגג.

10.1.5 מצללות

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בשטח מרפסת הגג בניית מצללות כפוף למפורט להלן :

10.1.5.1 שטח הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר.

10.1.5.2 רוחב קורות המצללה לא יעלה על 25 ס"מ ובלבד שרוחבן של כל הקורות יהיה שווה.

המרווח בין הקורות לא יפחת מ-30 ס"מ ובלבד שכל המרווחים בין הקורות יהיו שווים.

10.1.5.3 לא יותר כיסוי כלשהוא על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה.

10.1.5.4 לא תותר בניית קירות למצללה.

10.2 הוראות בדבר מתקנים טכניים :

10.2.1 תותר הקמת המתקנים הטכניים הכאים במפלס רצפת חדרי הגג :
חדר מכונות עבור מעלית.
מאגר מים

מתקנים טכניים למערכות מיזוג אויר.
מערכות להפקת אנרגיה סולארית לשימוש ביתי.
אנטנות ומתקנים לקליטת שידורי תקשורת לשימוש דיורי הבית בלבד.
לא יותרו הקמת מתקני שידור זעירים (אנטנות סלולריות).

10.2.2

החקנה על גג בניין של מערכת להפקת אנרגיה סולארית לשימוש ביתי תותר בתנאים הכאים:
10.2.2.1 על גג משופע או גג רעפים מותר יהיה להתקין קולטי שמש אך ורק במקביל לשיפועי הגג. יתר חלקי המערכות ימוקמו מתחת לגג ובתוך חלל התקרה המשופעת.

10.2.2.2 הצנרת ואביזרי המערכות שעל הגג יצבעו בצבע אחיד או בצבע אחיד אחר על פי דרישת הועדה המקומית.

10.2.2.3 דוד המים יוצב בצורה אופקית או שיוצב מתחת לקולטי השמש. בשום מקרה לא יוצב הדוד בצורה ניצבת מעל הקולטים.

10.3 תנאים להיתר:

10.3.1 בקשה לבניה על גג לפי הוראות תכנית זו תוגש על ידי בעל הדירה עליונה ויצורף לה בנוסף לנדרש על פי כל דין כתב הסכמה החתום על ידי :

10.3.1.1 רוב בעלי הדירות כבניין כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש על פי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

10.3.1.2 שלושה רבעים מבעלי הדירות כבניין - כאשר הגג הינו חלק מן הרכוש המשותף

של הכנין .

- 10.3.2 לגבי התקנת דוד שמש יחולו הוראות סעיף 59 (א') לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.
- 10.3.3 הבקשה להיתר תכלול תנוחה של כל שטח הגג, תסמן את כל המכנים והמתקנים הקיימים והמוצעים לרכות מצללות, חדרי גג ומתקנים טכניים ותראה את מיקומם, צורתם ומידותיהם, כולל חזיתות, חתכים פרטי מעקות וריצוף.

11. התקנת מעליות בכנינים קיימים :

- 11.1 מעליות בכנינים קיימים יותקנו בתוך המבנה הקיים כאיזור חדר המדרגות המשותף.
- 11.2 שוכנעה הועדה המקומית כי עקב התנאים המיוחדים של הכנין הקיים לא ניתן להתקין מעלית פנימית, תהיה רשאית לאשר הקמת מעלית חיצונית בתנאים הבאים :
- 11.2.1 מבנה המעלית לא יבלוט מעל 1.5 מ' מקו הכנין המאושר.
- 11.2.2 מבנה המעלית לא יפגע בסידורי החניה בקומת הקרקע ובאפשרות גישה למתקני השרות בקומת העמודים המפולשת (פינוי אשפה, אספקת גז וכיוצ"ב).
- 11.2.3 תימסר הודעה לדיירי הכנין הגובל לפי הוראות סעיף 149 לחוק.
- 11.2.4 שוכנעה הועדה המקומית כי אין במבנה המעלית בכדי לפגוע בדירות קיימות ובעיצוב האדריכלי של הכנין.
- 11.2.5 תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח החצר.
- 11.2.6 תצורף לבקשה להיתר חזית המבנה המתארת את מיקום פיר המעלית ושילובו בחזית הכנין הקיים.

12. מעמד התכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות :

הוראות תכנית זו לא יחולו על תכניות כי/34 ג'.

13. היטל בהשכחה

יגבה היטל השכחה כחוק.

14. זמן הכיצוע : התכנית תכוצע מיד עם אישורה.

