

**מאשרת**

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תוכנית מתאר מקומית רש/997 – גגות

שינוי לתוכנית המתאר רש/521 א'

מוקדמת מסי.....4.....

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית גגות. שינוי לתוכנית המתאר רש/210 א'

1. שם התוכנית:

2. המחוז: תל – אביב

3. נפה: תל אביב – יפו

4. המקום: רמת השרון

5. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי רמת השרון באיזורי המגורים שבהם קיימת/מותרת בניה של 3 קומות על עמודים ומעלה, כולל 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר למעט איזורי מגורים:  
מתחם יוספטל – גוש: 6550 חלקות: 230, 231, 241, 245, 146,  
232, 171, 62 – 72  
מתחם אילת – גוש: 6793 חלקות: 58 – 62, 66, 67

6. יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב רמת השרון בעלים שונים

7. בעלי הקרקע:

8. עורך ומגיש התוכנית: אגף הנדסה – מח' תכנון עיר עיריית רמת השרון

9. מסמכי התוכנית:

תקנון הכולל 8 דפי הוראות

10. מטרות התוכנית:

קביעת דרישות ארכיטקטוניות והוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים תוך ביטול הוראות תוכניות המתאר רש/521 א' החלים באיזורים הקבועים בסעיף 5 להלן:  
10.1 קביעת הוראות בדבר בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח גגות הבנין.  
10.2 קביעת שטחי בניה מותרים על גגות בנינים קיימים וחדשים.  
10.3 קביעת שטחי מצללות מותרים על גגות בנינים.  
10.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.  
10.5 קביעת הוראות בדבר הקמת מתקנים טכניים.

11. הגדרות:

דירה עליונה: דירה בקומה עליונה הנמצאת מתחת לגג.  
קומה חלקית: קומה עליונה ששטחה קטן משטח קומה שמתחתיה.  
גרם מדרגות פנימי: מהלך מדרגות המחבר בין דירה עליונה לבין חדרי הגג.

## מאשרת

<p>מצללה פרגולה: כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט - 1968.</p>	<p>חדרי גג: שטחים בנויים למגורים על גג הבנין שהגישה אליהם מהדירה העליונה בלבד.</p>
<p>קו מתווה הבנין: קו המוגדר על ידי קירותיו החיצוניים של בנין</p>	<p>התוכנית הראשית: תוכנית המתאר רש/210 א'</p>
<p>בנין חדש: בנין שהוגש לגביו היתר עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר מועד אישורה של תוכנית זו.</p>	<p>בנין קיים: בנין שבנייתו נסתיימה לפני מועד אישורה של תוכנית זו.</p>
<p>מרפסת גג: כהגדרתה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) - התש"ל 1970.</p>	

### 12. הוראות התוכנית:

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון תהא רשאית לאשר בניית חדרי גג ומצללות על גג בנין מגורים לכל דירה עליונה בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתוכנית זו, ובכל אזורי המגורים. בבניה של 3 קומות על עמודים ומעלה כולל 3 קומות על עמודים/או מסחר ומעליו מגורים.
2. הוראות אלו יחולו על האיזורים הקבועים בסעיף 5

### 12.1 זרישות ארכיטקטוניות :

#### 12.1.1 חדרי גג - שטחי בניה מותרים:

- 12.1.1.1 בבנינים קיימים ובנינים חדשים השטח הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור בכפוף לאמור בסעיף 12.1.2.

- 12.1.2 תכסית - בניה מירבית הכוללת בשטח הגג לא תעלה על 65% משטחו. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת..



**מאשרת**

**12.1.4 גובה חדרי הגג:**

- 12.1.4.1. הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.7 מ'.  
וגובה חיצוני לא יעלה על 3.5 מ'.
- 12.1.4.2. תותר הקמתן של מערכות שמש ומאגרי מים על גג חדרי הגג ובלבד שישולבו במבנה חדרי הגג באופן שיניח את דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- 12.1.4.3. לא תותר בניה נוספת למעט קירות מסתור למערכות הסולאריות מעל חדרי הגג.
- 12.1.4.4. הגובה המרבי של המתקנים על הגג ושל קירות המסתור למערכות הסולאריות לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס הגג.

**12.1.5 מצללות:**

- בניית מצללות על גגות בנייני מגורים, תותר בתנאים המפורטים להלן:
- 12.1.5.1. שטחן הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובכל מקרה שטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר.
- 12.1.5.2. מרחק הנסיגה מקו מתווה הבנין לכל חלקי המצללה לא יפחת מ- 1.2 מ'.
- 12.1.5.3. רוחב קורות המצללה לא יעלה על 20 ס"מ ובלבד שרוחבן של כל הקורות יהיה שווה
- 12.1.5.4. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה.
- 12.1.5.5. לא תותר בנית קירות למצללה.

**12.2 הוראות בדבר מתקנים טכניים:**

- 12.2.1. תותר הקמת המתקנים הטכניים הבאים על הגג:  
חדר מכונות  
מאגר מים  
מערכות להפקת אנרגיה סולארית לשימוש ביתי.  
אנטנות ומתקנים לקליטת שידורי תקשורת לשימוש דיירי הבית בלבד.  
מתקנים למערכות מיזוג אוויר  
מיקום המתקנים הטכניים יקבע בכפוף לאמור בסעיף 12.1.3.7 ו-12.1.4 שלעיל.
- 12.2.2.1. התקנה על גג בנין של מערכת להפקת אנרגיה סולארית לשימוש ביתי תותר בתנאים הבאים:
- 12.2.2.2. הצנרת ואביזרי המערכות שעל הגג יצבעו בצבע אחיד או בצבע אחיד אחר על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.



12.2.2.3 מתקני אנרגיה סולארית דירתיים יוצבו בצורה המשתלבת בבניה על הגג, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שגובה מתקן לא יעלה על 1.5 מ'.

**12.3 תנאים להיתר:**

12.3.1 בבנינים קיימים בקשה על גג לפי הוראות תוכנית זו תוגש על ידי בעל דירה עליונה ויצורף לה בנוסף לנדוש על פי כל דין כתב הסכמה החתום על ידי:

12.3.1.1 רוב בעלי הדירות בבנין – כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש על פי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

12.3.2.3.1 לגבי התקנת דוד שמש יחולו הוראות סעיף 59 א' לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969.

12.3.3 הבקשה להיתר תכלול תנוחה של כל שטח הגג, תסמן את כל המבנים והמתקנים הקיימים והמוצעים לרבות מצללות, חדרי גג ומתקנים טכניים ותראה את מיקומם, צורתם ומידותיהם, כולל חזיתות, חתכים פרטי מעקות וריצוף.

**בבנינים חדשים**

בבקשה לבניה על הגג לפי הוראות תוכנית זו תוגש עפ"י הוראות החוק המחייבות.

12.3.4 ניתן יהיה להתיר הקמת שירותים, אולם לא ניתן יהיה להתיר הקמת מטבח נוסף.

12.3.5 כל השטחים הבנויים על הגג ללא היתר יורסו או ישולבו בהיתר החדש המבוקש לגג הבנין, על פי תוכנית זו בתנאי התאמתם לכל הוראות התוכנית.

12.3.6 חדרי יציאה לגג, הקיימים בבנין בהיתר לפי תוכניות קודמות, ניתן לשלב בבניה חדשה עפ"י תוכנית זו בתנאי שתכנית הבניה הכוללת על הגג (שטחים קיימים וחדשים) אינה חורגת מהתכנית המירבית המותרת בתוכנית זו.

**13 מעמד התוכנית ויחסה לתוכניות תקפות אחרות:**

13.1 תוכנית זו באה במקומן של תוכניות המתאר רש/521 א' עפ"י האיזורים הקבועים בסעיף 5.

13.2 על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכנית הראשית במידה ולא שוננו או בוטלו במפורש בתוכנית זו.

13.3 הוראות תוכנית זו יחולו על כל התוכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תוכנית זו אלא אם כן נקבעו בהן הוראות מפורשות אחרות הנוגעות לבנין ועצוב אדריכלי המפורטים בתוכנית זו.

13.4 אין בהוראות תוכנית זו כדי להתיר תוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תוכניות תקפות.

13.5 תוכנית זו לא תחול על מתחמי פינוי בינוי: יוספטל, אילת.

**מאשרת**

14. העברת שטחים: לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג, חריגה מהוראה זו מהווה סטיה נכרת.

15. היטל השבחה:

יגבה היטל השבחה כחוק.

שלבי ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע מייד עם פרסומה.

16. אין בתוכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתוכניות ארציות או לאפשר סטיה מקוי הבנין כפי שנקבע בהם.

17. חתימות

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב <u>כאמ"ב</u>
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית מסי <u>997</u>
התוכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום <u>11/9/06</u>
יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב <u>רמת השרון</u>
דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מסי <u>997</u>
המליצה - להעביר ל <u>מגוועל</u>
בישיבה מסי <u>997</u> מיום <u>11.9.06</u>
חתימה <u>מ"ב</u>
מהנדס הועדה
הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב <u>רמת השרון</u>

10/11/06  
11/9/06

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מסי <u>997/100</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>11/9/06</u> לאשר את התוכנית:
<u>גילה אורון</u>
יו"ר הועדה המחוזית

12/12/06