

07.05.07

## מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

### תכנית מתאר מקומית "ג'1 - גגות תל-אביב - יפו"

שינוי מספר 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית ג'

שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל1" על שינויה

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית ג'1 - גגות תל-אביב-יפו", שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית ג' ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל1" על שינויה.
2. **תחולת התכנית:** התכנית חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט, הכולל את מרחב התכנון המקומי של תל-אביב יפו, למעט האזורים הבאים: רבעים 3,4,5,6 (מרכז העיר) ובתחום תחולת תכנית יפו B ברובע 8. התכנית אינה חלה בתחום תחולת תכנית מס' 2215 (שכונת התקווה), למעט חלקות 309, 310, 274 ו- 291 בגוש 6135, לגביהן תחולת תכנית זו. התכנית אינה חלה על בניינים שהוכרו לשימור מכוח תכניות תקפות ו/או מכוח תכנית 2650 ב'.
3. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט, ערוך בקני"מ 1:20,000 (להלן: "התשריט") ונספח הנחיות בנייה ועיצוב (להלן: "נספח בינוי"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. **יזום התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב -יפו.
5. **עורך התכנית:** מקום אדריכלות ובינוי ערים. אדר' סיגל סרוסי, אדר' יוספה דברה
6. **תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא על פיה היתרי בניה.**
7. **מטרות התכנית:**
  - 7.1 לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים הטכניים. כל זאת ע"י:
    - 7.1.1 הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
    - 7.1.2 הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
    - 7.1.3 קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גגות שטוחים.
    - 7.1.4 קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בנייה לעליות גג.
    - 7.1.5 עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
    - 7.1.6 עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.
  - 7.2 לבטל בתחום תכנית זו את תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

8. הגדרות:

- 8.1 **בנייה בו זמנית** - בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר.
- 8.2 **בנייה בשלבים** - בנייה של חלק מהשטחים האפשריים לבנייה על הגג.
- 8.3 **בנייה קיימת על הגג** - כל בנייה על הגג, לרבות חדרי יציאה לגג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה, הקיימת בהיתר במועד אישור תכנית זו.
- 8.4 **קוטג' - בית צמוד** קרקע שגובהו עד 3 קומות והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו.
- 8.5 **בנין טורי** - בנין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבנין.
- 8.6 **בנין מגורים** - לעניין תכנית זו, בנין שלפחות קומתו העליונה במלואה נועדה ומשמשת למגורים בהיתר.
- 8.7 **בנין קיים** - בנין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני אישור תכנית זו.
- 8.8 **בנין חדש** - בנין שאינו בנין קיים.
- 8.9 **גג** - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג או דירות גג. כאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
- 8.10 **גובה מתקנים הנדסיים** - הגובה המרבי של מתקנים הנדסיים כהגדרתם בתכנית זו, מדוד ממפלס הגג כהגדרתו בתכנית זו ועד לנקודה הגבוהה ביותר של המתקן.
- 8.11 **הועדה** - הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו ו/או רשות הרישוי.
- 8.12 **חדר יציאה לגג** - שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה העליונה של הבניין (הקומה שמתחת לגג) והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
- 8.13 **מה"ע** - מהנדס העיר תל-אביב-יפו.
- 8.14 **מרפסת גג** - חלק ממישור גג שטוח, המופרד משאר הגג והמוקף מעקה ואשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה וביניהם דלת מעבר, כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.
- 8.15 **עליית גג** - בנייה ו/או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
- 8.16 **קומה עליונה** - קומה הנמצאת מתחת לגג.
- 8.17 **קומה חלקית** - קומה עליונה ששטחה קטן משטח הקומה שמתחתיה.
- 8.18 **קו החזית הקדמית של הבניין** - המישור החיצוני של חזית הבניין הפונה לכיוון הרחוב, לא כולל מרפסות, בליטות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית הקדמית-ייקבע קו החזית ע"י מה"ע. בבניינים טוריים רשאי מה"ע לקבוע כחזית קדמית לצורך נסיגות, חזית שאינה פונה לרחוב, אך היא משמשת כחזית ראשית של הבניין.
- 8.19 **קו החזית הצדדית/האחורית של הבניין**-המישור החיצוני של החזית האחורית או הצדדית של הבניין בהתאמה, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית האחורית או הצדדית-ייקבע קו החזית ע"י מה"ע. בבניינים טוריים רשאי מה"ע להגדיר את החזיתות הצדדיות והאחוריות בהתייחס לחזית הראשית של הבניין, אף אם אינה קדמית.

8.20 **תכנית הרחבת דיור** - תכנית בנין עיר החלה על בנינים קיימים והמפרטת בין היתר דגמים מחייבים של הרחבת שטחי המגורים.

8.21 **תכנית עיצוב ארכיטקטוני** -

8.21.1 תכנית בנין עיר, הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים הכלולים בה. הוראות העיצוב מהוות חלק בלתי נפרד ממנה.

8.21.2 תכנית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחומה, אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בנייה, לפי תכנית בנין עיר החלה על האזור.

**9. בנייה על גגות שטוחים:**

**9.1 הוראות כלליות:**

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

9.1.1 שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

9.1.2 חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו, להוציא לפי סעיף 9.3.5 להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

9.1.3 חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.

9.1.4 גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

9.1.5 הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ', מדוד מפני הגג כהגדרתו בסעיף 8.9 לעיל, ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג ו/או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור ייקבע ע"י מה"ע.

9.1.6 לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראת תכנית זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

**9.2 בנייה בשלבים על הגג:**

בנייה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

9.2.1 השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראת סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

9.2.2 תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם). חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

9.2.3 ניתן לשלב בבנייה החדשה חדרי יציאה לגג הקיימים בבנין בהיתר לפי תכניות קודמות, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 לעיל.

9.2.4 נסיגות בבנייה בשלבים:

- א. כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- ב. כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת מחזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בנייה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.
- ג. משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- ד. בבניינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בנייה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.
- ה. למרות האמור לעיל, רשאי מהנדס העיר להתיר התאמת הנסיגות לחדרי יציאה לגג שהיו קיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.

9.3 בנייה בו-זמנית על הגג: בניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

- 9.3.1 בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 9.3.2 היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בו זמנית.
- 9.3.3 כל השטחים הבנויים על הגג ללא היתר ייהרסו או ישולבו בהיתר החדש המבוקש לגג הבניין על פי תכנית זו, בתנאי התאמתם לכל הוראות התכנית.
- 9.3.4 חדרי יציאה לגג, הקיימים בבנין בהיתר לפי תכניות קודמות, ניתן לשלב בבנייה בו זמנית על פי תכנית זו, בתנאי שתכנית הבנייה הכוללת על הגג (שטחים קיימים וחדשים) אינה חורגת מן התכנית המרבית המותרת בתכנית זו.
- 9.3.5 למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיף 9.3.6 להלן. חריגה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

9.3.6 נסיגות בבנייה בו זמנית:

- א. בבניין שגובהו עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/ק. עמודים מפולשת או חלקית), ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין.
- ב. בבניין שגובהו 5-8 קומות (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת או חלקית) ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- ג. למרות האמור לעיל, בבניינים טוריים שבהם החזית הצרה (גמלון) של הבניין פונה לרחוב, תותר היצמדות לחזית זו בכפוף למילוי תנאי סעיף 9.3.6 ו' להלן. במקרה כזה תידרש נסיגה של 2 מ' מקו החזית המהווה את הכניסה הראשית לבניין.

ד. בבניין שגובהו 9 קומות ומעלה (כולל ק. קרקע/ק. עמודים מפולשת או חלקית), תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים, בכפוף לעמידה בתכנית המותרת והיצמדות לגרעין הבניין. היצמדות לקוי חזיתות הבניין תותר בכפוף לאמור בסעיף 1.9.3.6. להלן. בבניינים פינתיים יידרש טיפול זהה לשתי החזיתות הקדמיות.

ה. בבניינים פינתיים שגובהם עד 8 קומות תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות, מקווי החזיתות הקדמיות של הבניין. במקרים בהם ממדי הבניין אינם מאפשרים בניה בנסיגות האמורות, תותר, באישור מהנדס העיר, הקטנת הנסיגות בכפוף לפרסום הקלה. לחילופין, תותר היצמדות לקוי החזיתות הקדמיות, בשיעור של לפחות 1/3 מאורך כל חזית קדמית, בכפוף להוראת סעיף 1.9.3.6. להלן. ההיצמדות תימדד מהפינה המשותפת לשתי חזיתות קדמיות.

ו. תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור מה"ע לפיתרון עיצובי של התפר בין הבנייה הקיימת לחדשה. דוגמאות אפשריות לפתרון התפר מתוארות בנספח העיצוב האדריכלי. ללא אישור מה"ע תידרש נסיגה של 120 ס"מ לפחות מקווי החזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות.

**9.4 חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו- 2) :**

בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בנית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

**10. עליות גג:**

10.1 בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים :

10.1.1 רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

10.1.2 שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.

10.1.3 עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל-עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

10.1.4 המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו, כמפורט בנספח העיצוב האדריכלי. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג.

10.1.5 בקוטגיים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו. שאר ההוראות יהיו כאמור בתכנית זו.

10.1.6 בבניינים שאינם קוטגיים או בניינים טוריים, באין הוראה לגבי עיצוב הגג בתכנית מפורטת החלה על בניין, תותר בניית גג משופע באישור הועדה המקומית, אך ורק כדי להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

10.1.7 מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

- 10.1.8 לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף. עליית גג בבניין טורי תחול על הבניין כולו. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 10.1.9 לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג בחזיתות קדמיות וצדדיות. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. אפשרויות למרפסות גג מפורטות בנספח העיצוב האדריכלי.
- 10.1.10 בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו-2), בתכניות שהגדירו שטחים מרביים לניצול בתוך חלל הגג וגובה מירבי, יבוטלו מגבלות אלה ויחולו הוראות תכנית זו.

**11. איסור בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג :**

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג במקרים הבאים :

- 11.1 בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליות גג ובהחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג או עליית גג.
- 11.2 בבניינים שהוכרו כחוק כבניינים לשימור. בבניינים לשימור ששימורם מאפשר תוספת יחולו הוראות תכנית השימור לעניין הבניה על הגג.
- 11.3 עליות גג לא יותרו במבנים שאינם קוטגים, למעט בבניינים טוריים כאמור בסעיף 10.1.5 לעיל ובמקרים חריגים כאמור בסעיף 10.1.6 לעיל.
- 11.4 בבניינים בהם קיימות דירות גג.
12. לא תותר כל בנייה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג, למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
13. חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

**14. מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין :**

לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים :

- 14.1 המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן: "מגדלי המדרגות".
- 14.2 מתקנים ומבנים למתקנים טכניים של הבניין כגון: חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י כל דין.

**14.3. הוראות בנייה למתקנים :**

- 14.3.1 המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסרתו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, כמתואר בנספח העיצוב האדריכלי ולפי הנחיות מהנדס העיר.
- 14.3.2 גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג שטוח (למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת הגג כהגדרתו בתכנית זו, ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.

- 14.3.3 תותר הצבת מתקנים על הגג העליון (גג חדרי היציאה) בגגות שטוחים, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית, והגובה הכללי של המתקנים לא יעלה על 5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.
- 14.3.4 בגגות שטוחים, גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים, כמודגם בנספח העיצוב האדריכלי.
- 14.3.5 גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע. המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.
- 14.3.6 הוראות תכנית מתאר מקומית למעליות 2710 יחולו בתחום תכנית זו (ג'1), למעט לעניין הגובה המרבי של המעלית על מתקניה, שלא יעלה על המותר בתכנית ג'1.
- 14.3.7 שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות, בתוספת שטח הקירות המקיפים אותו. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח, שאורכה לא יעלה על 2 מ'.
- 14.3.8 שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.
- 14.3.9 מה"ע רשאי להתיר או לדרוש הקמת מעקה גבוה להסתרת המתקנים שעל הגג, כתנאי למתן היתר לבנייה על הגג. גובה המעקה לא יעלה על 5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.
- 14.3.10 בבניינים חדשים יידרש שילוב המתקנים במבנה.
- 14.3.11 בבניינים מסחריים, ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, תותר בניית פרגולה לקירוי קומת גג שטוח, כולה או חלקה, לפי הוראות סעיפים 15.1 ו- 15.2 להלן, וזאת במטרה להסתיר את המתקנים הטכניים המוצבים על הגג. הגובה הכולל של הפרגולה לא יעלה על 5 מ' מפני הגג.
- 14.3.12 שילוב המתקנים במבנה יוצג בתכנית פיתוח הגג כאמור בסעיף 16.1 להלן.
- 14.3.13 לא יוצא היתר בנייה לבנייה על גג בנין, אלא אם הובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.

#### 15. פרגולות (מצללות):

- הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, תותר בתנאים הבאים:
- 15.1 המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- 15.2 לא תותר בניית קירות לפרגולה.
- 15.3 שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה על פי המותר בתקנות התכנון והבניה: "בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול ביותר".
- 15.4 המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ- 1.2 מ'. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים רשאי מהנדס העיר ובשיקול דעת ועדת המשנה, להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין, בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.

15.5 לא תותר בניית פרגולה משופעת בחזיתות קדמיות וצדדיות.

**16. תנאים ודרישות להגשת תכניות להיתרי בנייה:**

16.1 כל בקשה ראשונה להיתר בנייה בשלבים או בקשה לבנייה בו זמנית, תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו בקנה מידה 1:100. תכנית זו תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול את הנושאים הבאים:

16.1.1 פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג והצגת שילובו הארכיטקטוני של המבנה המבוקש בקיים.

16.1.2 כל חזיתות תוספת הבנייה המבוקשת בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים. במקרה של בנין עם קיר משותף, יוצגו גם חזיתות המבנים הגובלים בבנין נשוא ההיתר.

16.1.3 פרטי התפר בין בנייה קיימת לבנייה חדשה בקנה מידה 5:10/1:1.

16.1.4 פירוט כל הבנייה העתידית המותרת בגג והוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאות:

א. הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבית.

ב. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה (או - בבנייה בו זמנית - הסכמת בעלי הזכויות בגג לבנייה המוצעת).

ג. גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים הנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.

16.1.5 חתך המציג את הסתרת המתקנים על הגג מן המדרכה הנגדית לבנין.

16.1.6 תכניות ו/או חומר כתוב ביחס לאחד או יותר מההיבטים הבאים, הכל בהתאם לעניין ולדרישות רשות הרישוי: שילוב במבנה, שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה, יעילות הפעלה של מתקנים טכניים, שיקולי קונסטרוקציה, גישה לכל המתקנים הטכניים ולחדרי המתקנים המשותפים לכל דיירי הבניין, מניעת מטריד לבעלי דירות באותו בנין ובבניינים סמוכים, הוכחת זכות קניין במקרקעין ובמקרה של בעלות משותפת - הסכמת בעלי הנכס כמחויב בחוק.

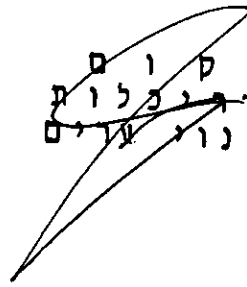
16.1.7 בבניה בו זמנית: התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע כל הבניה המבוקשת ברצף אחד.

16.2 בבניין בעל קיר משותף, מבקש ההיתר הראשון על פי תכנית זו יכלול בתכנית העיצוב והפיתוח את כל הבניינים שלהם קיר משותף עם הבניין לגביו מבוקש ההיתר. תכנית הפיתוח תכלול העמדה כללית של כל הבנייה על הגג, גבהים וחומרי גמר. תכנית זו תהווה בסיס לבנייה העתידית. מה"ע רשאי להתיר שינויים לא מהותיים בתכנית העיצוב, ובלבד שנשמר התיאום העיצובי בכל הנוגע לגבהים, גושי בנייה על הגג, פרטי התפר בין קיים לחדש וחומרי הגמר.

16.3 כל בנייה קיימת ללא היתר על הגג תשולב בהיתר לבנייה החדשה ו/או תיהרס, אם אינה עומדת בהוראות תכנית זו, כתנאי למתן היתר בנייה על פי התכנית. בבנייה בשלבים יחולו הוראות סעיף זה רק על הבנייה הקיימת שבבעלות מבקש ההיתר ו/או במקרים של גג משותף - הבנייה הקיימת בחלק הגג הנמצא בשימוש מבקש ההיתר.



- 16.4 כל בנייה קיימת בהיתר על הגג תיהרס או תשולב בבנייה החדשה ובלבד שלא תהיה חריגה מן השטחים המותרים לבנייה ומן התכסית המותרת על פי תכנית זו.
- 16.5 על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4, וכן הגבלות בניה בגין שדה התעופה שדה דב, כמסומן בתשריט. באזורים בהם חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה, לא יינתנו היתרים לבנייה על הגג, לרבות מתקנים, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- 16.6 באזורים בהם חלות מגבלות בנייה בגין רעש מטוסים (מר"מ - 1), הבנייה תהיה בנייה אקוסטית בהתאם לנספח א' - 2 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים בהוראות תמ"א 4 / 2 וכמפורט להלן:
- 16.6.1 עמידה בדרישות -תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל(A).
- 16.6.2 כללי - קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי. יש להימנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- יש להימנע מהעמדת בניינים היוצרת חצר סגורה.
- 16.6.3 קירות חיצוניים - קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים ברוחב של לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
- 16.6.4 חלונות - חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.  
 עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
- החלון יהיה צירי ויכלול איטום על-ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.
- 16.6.5 דלתות -  
 כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.  
 דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.
- 16.6.6 גגות -  
 הבנייה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.
- 16.7 תנאי להיתר בנייה באזור זה יהיה אישור מינהל התעופה האזרחית. בהתאם לפרק ז' סעי' 4 " 2) בהוראות התמ"א, תוספת שאינה עולה על שליש מגודל המבנה פטורה מדרישה לבנייה אקוסטית.
17. העברת שטחים:
- לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה - בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. יחס התכנית לתכניות אחרות:
- 18.1 עם אישור תכנית זו תבוטלנה בתחומה הוראות תכנית מתאר מקומית ג'.
- 18.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, יחולו הוראות תכנית זו.
- 18.3 א. הוראות תכנית זו לא תחול: בתחום ה- 100 מ' לפי תמ"א/13".  
 ב. הוראות תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 3 ו/ או תמ"א 23 ו/ או תמ"א 23 א', ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.
19. זמן ביצוע: מיידי.

המתכנן:  
  
 מ ס ו  
 א ד ת  
 ו ב נ ו

הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: <u>תכנית אזורית/תמ"א/1/2</u>		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דינו בהתנגדויות)		
תאריך: <u>1.11.06</u>	פרוטוקול: <u>23</u>	דיון: <u>1</u>
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך: <u>4.12.06</u>	ישיבה מס': <u>937</u>	.....
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
<u>ev</u>	<u>ev</u>	תאריך: <u>4.12.06</u>

הועדה המחוזית

משרד הביטחון והגנה
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
אישור תכנית מטי <u>תמ"א/1/2</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>4.12.2006</u> לאשר את התכנית.
<u>גילס אהון</u>
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

13.6.2007