

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג2

שם תוכנית: "ג'2 - בניה על גגות בשכונת בבלי"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו

סוג תוכנית: מתאר מקומית

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:	תכנית מס' תא/ג2 בניה על גגות בשכונת בבלי	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	16.3.11	פרוטוקול 111-0007 החלטה 5
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	21.3.11	ישיבה מס' 1077
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 12/4/11

מדינת ישראל / משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - מחוז תל-אביב	
מרחב תכנון מקומי	תל אביב יפו
תכנית מתאר / מפורטת מס'	תא/ג2
הועדה המחוזית בישיבתה מס'	1077
מיום	21.3.11
החליטה לתת תוקף לתכנית תא/ג2-בניה על גגות בשכונת בבלי	
מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה
תאריך	

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תוכנית מס' תא/ג2	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 21.3.11	
לעשר את התוכנית	
גילה ארון	
מנהל כללי לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

22/6/11

עמוד 1 מתוך 13

התכנית מהווה עידכון להוראות תכנית מתאר ג'-"בניה על גגות בתים" המאושרת משנת 1991 אשר קבעה הוראות לבניית חדרים על הגג, הסדרת מתקנים טכניים ובניית פרגולות.

תכנית "ג-1- בניה על גגות" אשר אושרה בחלקי העיר השונים כללה עידכון שטח חדרי היציאה לגג במטרה לשפר את ניצול מפלס הגג וחזותו, הסדרת המתקנים הטכניים, ועידוד לבניה מתואמת ורציפה. התכנית מבדילה בין בניה פרטנית על הגג ("בניה בשלבים"), לבין בניה כוללת של כל השטחים המותרים על הגג ("בניה בזמנית").

תכנית זו מאמצת את עקרונות תכנית ג1 תוך התאמתן לשכונת בבלי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2ג	מספר התוכנית	
1.2	שטח התוכנית	יפורסם ברשומות
1.3	מהדורות	יפורסם ברשומות
1	מספר מהדורה בשלב מתן תוקף	
22.6.11	תאריך עדכון המהדורה	
1.4	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

# מאוסרת

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 131  
קואורדינטה Y 167

1.5.2 תיאור מקום שכונת בבלי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב-יפו בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל-אביב-יפו יישוב

התכנית חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט, הכולל את שכונת בבלי.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	• מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר	ל.ר
6107	•	•		
6108				
6207				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

# מאושרת

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.4.94	4208		ביטול	ג
		הוראות תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה ע"פ התמ"אות, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	כפיפות	תמ"א 3 תמ"א 23 תמ"א 4/18
		תוספת חדרי יציאה לגג או שינוי מימדיהם ביחס לתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת תהיה באישור מהנדס העיר.		תכניות עיצוב אדריכלי

## 1.7 מסמכי התכנית

עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים/גליונות	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
אגף תכנון עיר מינהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו		1	1:2500	מחייב	תשריטת התכנית
אגף תכנון עיר מינהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו	1.6.10	13		מחייב	הוראות התכנית
אגף תכנון עיר מינהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו "מקום אדריכלים"	1.6.10	1	1:500	מנחה	נספח הנחיות בניה ועיצוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים מחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבונה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	שונים	בעלים

**מאשרת**

1.8.3

פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מקצוע / תואר	
03-5217452	03-5217055	שדי בן גוריון 68, תל אביב-יפו	עיריית תל אביב-יפו	אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו "מקום" אדריכלים-אדרי' סיגל סרוסי	1/8 י. מ. כ.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בנייה בו זמנית	בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה המותרת על הגג עפ"י תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר.
בנייה בשלבים	בנייה של חלק מהשטחים ההמותרים לבניה על הגג עפ"י תכנית זו.
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.
בנין טורי	בנין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבנין.
בנין מגורים	לעניין תכנית זו, בנין שלפחות קומתו העליונה במלואה נועדה ומשמשת למגורים בהיתר.
בנין קיים	בנין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני אישור תכנית זו כחוק.
בנין חדש	בנין שטרם נבנה וטרם הוצא לו היתר בניה.
גג, פני הגג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג, או דירות גג. כאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר- המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
גובה מתקנים הנדסיים	הגובה המרבי של מתקנים הנדסיים כהגדרתם בתכנית זו, מדוד ממפלס הגג כהגדרתו בתכנית זו ועד לנקודה הגבוהה ביותר של המתקן.
חדר יציאה לגג	שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק רציף ואינטגרלי מדירה בקומה העליונה של הבניין (הקומה שמתחת לגג) והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
מרפסת גג	חלק ממפלס הגג עפ"י הגדרתו כלהלן, הקשור ברצף עם חדר היציאה לגג, ואשר בבעלותו/או אחזקת בעלים או מבקש הבניה על הגג.
קומה עליונה	קומה הנמצאת מתחת לגג כהגדרתו בתכנית.
קומה חלקית	קומה עליונה ששטחה קטן משטח הקומה שמתחתיה
דירת גג	קומה עליונה חלקית שהוגדרה כדירת גג או פנטהאוס בתכנית החלה במקום.

# מאוסרת

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.
קו חזית ראשית של הבניין	החזית בה ממוקמות רוב הכניסות לבניין. במידה והבניין ממוקם בניצב לרחוב או אינו מוקף ע"י רחובות, ניתן לקבוע כחזית ראשית את החזית בה ממוקמות רוב הכניסות לבניין.
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.
תכנית עיצוב אדריכלי	תכנית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים תמוצעים בתחומה, אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בנייה, לפי תכנית בנין עיר החלה על האזור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לשיפור רווחת המגורים, לעודד התחדשות מבנים ואת השימוש במפלס הגג בתחום שכונת בבלי.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה.
- ב. 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.
- ג. קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גגות שטוחים.
- ד. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.
- ה. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- ו. ביטול הוראות תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

# מאוסרת

## 3 יעודי קרקע ושימושים

3.1.1	ייעוד על פי תכנית מאוסרת
בנייה על גגות	
3.1.1.1	הוראות כלליות
	התכנית חלה על בנייני מגורים. 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:
א.	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 להנחת דעת הוועדה המקומית, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.
ב.	שטח הקומה העליונה אשר מעליה יוקמו חדרי היציאה לגג יחיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ג.	לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו, למעט בבניה חדשה בה חדרי היציאה לגג מהווים חלק מהיתר הבניה ולפי האמור בסעיף 3.1.3 ג' להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ד.	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
ה.	גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ' ממפלס פני הגג ועד לתקרת חדר היציאה לגג.
ו.	במידה ויוצבו מתקנים טכניים על חדר היציאה לגג, הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ', מדוד מפני מפלס מרפסת הגג או מפלס הבנייה על הגג, הנמוך מביניהם 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.
3.1.2	בנייה בשלבים על הגג
	תותר בנייה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג בהתקיים כל התנאים הבאים:
א.	השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, לרבות שטח היטל המדרגות הפנימיות, פירים, חללים וכיו"ב, וכן 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 מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ב.	תכנית 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.
	נסיגות בבנייה בשלבים:
1.	כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
2.	בשאר חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
3.	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 בניה עפ"י הנסיגה כאמור, ניתן יהיה להקטין את הנסיגה בכפוף לחו"ד מה"ע ופרסום הקלה.
4.	כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת מחזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה כאמור, ניתן יהיה להקטין את הנסיגה בכפוף לחו"ד מהנדס העיר ופרסום הקלה.
3.1.3	בנייה בו-זמנית על הגג
	בנוסף לאמור בהוראות לבנית חדרי יציאה לגג בשלבים, בבניה בו-זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג יחולו כל התנאים הבאים:
א.	בבנייה בו-זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית 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.



# מאושרת

<b>ב.</b>	היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע בנייה בו זמנית.
<b>ג.</b>	למרות האמור לעיל, בבנייה חדשה בלבד, אשר חדרי היציאה לגג מהווים חלק מהיתר הבניה לבניין כולו, יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג ליצירת דירות גג חדשות. 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. חריגה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיף 3.1.3(ד) להלן.
<b>ד.</b>	<p style="text-align: center;"><b>נסיגות בבנייה בו זמנית</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. 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.</li> <li>4. 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 3.1.3(5) להלן. בבניינים פינתיים תידרש התאמה עיצובית לבניין הקיים ובין שתי החזיתות הקדמיות.</li> <li>5. לחזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, תידרש נסיגה של 1.20 מ'. תותר היצמדות לקווי חזיתות הבניין בכפוף לאישור מה"ע ולהצגת פיתרון עיצובי של התפר בין הבנייה הקיימת לחדשה.</li> <li>6. למרות האמור לעיל, בבניינים טוריים שבהם החזית הצרה (גמלון) של הבניין פונה לרחוב, תותר היצמדות לחזית זו בכפוף למילוי תנאי סעיף 3.1.3(5) ד. במקרה זה תידרש נסיגה של 2 מ' מקו החזית המהווה את הכניסה הראשית לבניין.</li> </ol>

<b>3.1.4</b>	<b>חדרי יציאה לגג בתכניות הכוללות חדרי יציאה לגג</b>
<b>א.</b>	בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם חדרי יציאה לגג בשטח הנמוך מהשטח המותר לפי תכנית זו, ניתן יהיה לאשר השלמת השטחים לבנית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח השלמת חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.
<b>ב.</b>	בבניינים בהם שטח חדרי יציאה לגג אושר בהליך של הקלה והינו נמוך מהשטח המותר על פי תכנית זו, ניתן יהיה להשלים את השטחים לבניית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו.

<b>3.2</b>	<b>איסור בניית חדרי יציאה לגג</b>
<b>א.</b>	לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במקרים הבאים:
<b>ב.</b>	בבניינים בהם קיימת קומה עליונה חלקית אשר תכניתה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.
<b>ג.</b>	בתחום תחולתן של תכניות האוסרות חדרי יציאה לגג.
<b>ג.</b>	במבנים מעל 20 קומות שנבנו או אושרו מכוח תכנית מתאר מפורטת.

<b>3.3</b>	<b>הוראות נוספות</b>
<b>א.</b>	לא תותר כל בנייה על גג חדרי יציאה לגג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

## מאושרת

<b>3.4</b>	<b>מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין</b>
	לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים:
<b>א.</b>	המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן: "מגדלי המדרגות".
<b>ב.</b>	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.
<b>ג.</b>	<b>הוראות בנייה למתקנים:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט מקרים בהם לדעת הוועדה המקומית קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסותרו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, כמתואר בנספח העיצוב האדריכלי ולפי הנחיות מהנדס העיר.</li> <li>2. גובה המתקנים והמבנים למתקנים (למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, ולא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת הגג כהגדרתו בתכנית זו, ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.</li> <li>3. תותר הצבת מתקנים על הגג העליון (גג חדרי היציאה), בכפוף לגובה המותר כאמור בסעיף 3.4 ג. (4).</li> <li>4. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים.</li> <li>5. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע. המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.</li> <li>6. הוראות תכנית מתאר מקומית למעליות 2710 יחולו בתחום תכנית זו למעט לעניין הגובה המרבי של המעלית על מתקנה, שלא יעלה על המותר בתכנית זו כאמור בסעיף 3.4 ג. (2).</li> <li>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'.</li> <li>8. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.</li> <li>9. בבניינים חדשים יידרש שילוב המתקנים במבנה.</li> <li>10. בבניינים מסחריים, ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, תותר בניית פרגולה לקירוי קומת גג שטוח, כולה או חלקה, לפי הוראות סעיף 3.5 להלן, וזאת במטרה להסתיר את המתקנים הטכניים המוצבים על הגג. הגובה הכולל של הפרגולה לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. שטחים אלה יהיו מעבר לזכויות התקפות ולא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש אחר מלבד האמור לעיל.</li> <li>11. שילוב המתקנים במבנה יוצג בתכנית פיתוח הגג כאמור בסעיף 5.1.1 להלן.</li> <li>12. לא יוצא היתר בנייה לבנייה על גג בנין, אלא אם הובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.</li> </ol>

<b>3.5</b>	<b>פרגולות (מצללות):</b>
	תותר הקמת פרגולות על גגות בצמוד לחדר היציאה לגג ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, בכפוף לתנאים הבאים:
<b>א.</b>	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".
<b>ב.</b>	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.
<b>ג.</b>	המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ- 1.2 מ'.
	למרות האמור לעיל הוועדה המקומית, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר משיקולים עיצוביים הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין בתנאי התאמת הבניה וחומרי הגמר לבניין
<b>ד.</b>	לא תותר בניית קירות לפרגולה.
<b>ה.</b>	לא תותר בניית פרגולה משופעת.
<b>ו.</b>	לא תותר הקמת פרגולה על הגג שלא בצמוד למבנה על הגג.

# מאושרת

<b>3.6</b>	<b>העברת שטחים</b>
לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים ממפלס הגג למפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן מכוח תכנית זו הלכה למעשה – בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.	

## 4. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לא רלוונטי

## 5. הוראות נוספות

<b>5.1. תנאים למתן היתרי בניה</b>	
1.	כל בקשה ראשונה להיתר בנייה בשלבים או בקשה לבנייה בו זמנית, תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו בקנה מידה 1:100 אשר תכלול העמדה כללית של כל הבנייה העתידית על הגג המתאפשרת מכוח תכנית זו.
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 זו תהווה מסגרת תכנונית מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג. מהייע רשאי להתיר שינויים לא מהותיים בתכנית העיצוב, ובלבד שתשמר התאמה עיצובית בין חלקי הבניין. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול את הנושאים הבאים:
א.	הצגת שילובו האדריכלי של המבנה המבוקש במבנה הקיים ופרוט חזיתות תוספת הבנייה המבוקשת בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים. במקרה של בנין עם קיר משותף, יוצגו גם חזיתות המבנים הגובלים בבנין נשוא ההיתר.
ב.	פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג.
ג.	הצגת פרטי התפר בין בנייה קיימת לבנייה חדשה בקנה מידה 5:10/1.
ד.	חתך המציג את הסתרת המתקנים על הגג מן המדרכה הנגדית לבניין.
ה.	הצגת כל הבנייה העתידית המותרת בגג כולל הקצאת שטח מספק עבור המטרות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת המתקנים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבית.</li> <li>2. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה (או - בבנייה בו זמנית – הסכמת בעלי הזכויות בגג לבנייה המוצעת).</li> <li>3. הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים הנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.</li> </ol>
ה.	בבניה בו זמנית- התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע כל הבניה המבוקשת בעת ובעונה אחת. אי עמידה בתנאי זה תביא לביטול היתר שמומש בחלקו.
<p style="text-align: center;">3. התאמת בניה קיימת על הגג להוראות תכנית זו:</p> <p>בבניה בו זמנית תידרש התאמת כל הבניה הקיימת על הגג השתלבותה בבניה החדשה. בבנייה בשלבים יחולו הוראות סעיף זה רק על הבנייה הקיימת שבבעלות מבקש ההיתר. במקרים של גג משותף – תידרש התאמה כאמור לבנייה הקיימת בחלק הגג הנמצא בשימוש מבקש ההיתר.</p>	

# מאשרת

4. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מכוח תכנית זו, אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413.

## 5.2. חס לתכניות מתאר ארציות

1. תמ"א 3 ותמ"א 23 - ממזרח לתחום התכנית קיימים דרך פרברית מהירה מספר 20 (נתיבי איילון) ותוואי רכבת. הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה ע"פ תמ"אות אלו, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.
2. תמ"א 4/18 - התכנית לא תאפשר בנייה / תוספת בנייה, שאינה עומדת במרחקים המינימליים מתחנת תידלוק, הקבועים בסעיף 15.1 בהוראות התמ"א.

## ביצוע התוכנית

### 6.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

### 6.2 מימוש התוכנית

מייד

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	מגיש התוכנית
				ל.ר	בעלי עניין בקרקע
				אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה עיריית ת"א - יפו	עורך התכנית