

המסלול המהיר

תכנית מתאר מקומית "ג"
(בניה על גגות בתים)

תחולת התכנית

מרכז העיר, חוץ משכונת בבלי, שכונת פלורנטיין ושכונת התקווה

הנחיות לבנייה על גגות שטוחים

את תכנית המתאר המקומית ג', אפשר לראות באתר העירייה: (אתר עיריית תל-אביב-יפו < מערכת מפות GIS < חיפוש < חיפוש תב"ע > ג')

לנוחותכם, תוכלו למצוא במסמך זה הבהרות על הוראות התכנית. בכל מקרה של ספק או סתירה, הוראות התכנית הן הקובעות.

תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תותר תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא מחדר המדרגות המשותף.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, על פי הרשום בלשכת רישום המקרקעין. בהעדר רישום כני"ל, ימוקם חדר היציאה לגג בשטח הגג שמעל הדירה.
- חדר היציאה לגג ירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- * הרישום יקבע תנאי בהיתר הבניה.

איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

לא תותר בנייה של חדרי יציאה לגג במקרים האלה:

- מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מן הקומה שמתחתיה (בתכנית הרחבת דיור לא תיחשב הדירה בקומה העליונה קומה חלקית, אם טרם מומשה כל זכות ההרחבה).
- בתחום תכולתן של תוכניות עיצוב ארכיטקטוניות ותכנית להרחבת דיור, אלא אם כן הוועדה שוכנעה שאין בבנייתו של חדר היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
- בתחום תכולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג, או לפי החלטות של מוסדות התכנון.
- בבניינים חד-קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע.
- בבניינים לשימור שבהם אין אפשרות לתוספת על פי תכנית השימור.
- באזורים שבהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לא יינתנו היתרים לבניה על הגג, לרבות מתקנים, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

הגדרות (מתוך תקנות התכנית)

- **בנין מגורים** - לעניין התכנית הזאת, בנין שלפחות קומתו העליונה בנויה במלואה והיא נועדה ומשמשת למגורים.
- **גג** - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה, וכאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר, המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
- **גובה** - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
- **גובה המתקנים ההנדסיים** יהיה המרחק האנכי כני"ל בין המפלס העליון של הרצפה לבין הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן. לעניין תכנית זו, מפלס הרצפה יהיה מפלס הרצפה הצמוד לפתח היציאה לגג.
- **החלקים הבנויים שעל גג הבניין** - כל המבנים על גג הבניין, כגון - חדרי מדרגות ואו חדרי יציאה לגג.
- **מרפסת הגג** - חלק מגג שטוח המופרד משאר הגג והמוקף מעקה, אשר ריצפתו מחוברת לרצפת דירה ודלת מעבר ביניהם.
- **קומה חלקית** - קומה עליונה ששטחה קטן משטח הקומה שמתחתיה.
- **קומה עליונה** - קומה הנמצאת מתחת לגג.
- **תכנית הרחבת דיור** - תכנית בניין עיר החלה על בניינים קיימים המפרטת, בין היתר, דגמים מחייבים של הרחבת שטחי המגורים.
- **תכנית עיצוב ארכיטקטוני** - תכנית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחומה, אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בניה, לפי דרישות תכנית בנין עיר החלה על האזור.

הוראות בניוי ועיצוב לחדר יציאה לגג

שטח

- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על **23 מ"ר**.
- סך כל השטח הבנוי על הגג, לרבות השטח של חדרי היציאה לגג ושטח החדרים והמתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- השטח כולל את היטל שטח המדרגות הפנימיות. שטח זה יחושב כ"שטח עיקרי" ויהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכנית החלות על הבניין.

גובה

- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על **2.5 מ' נטו**.
- גובהו של כל אחד מהמתקנים הנדסיים על הגג לא יעלה על **4.00 מ'** מפני רצפת הגג.

מיקום

- כדי ליצור שטח שיכול לשמש כמרפסת גג פתוחה, יש לבנות את חדר היציאה לגג:
- במרחק של לפחות **2.0 מ'** מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין בכוון החזית הראשית.
 - בנסיגה של לפחות **1.20 מ'** משאר המעקות.
 - חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שיש הצדקה למקום שונה.
 - המתקנים הנדסיים והחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות **1.20 מ'** ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.
 - * אם הועדה שוכנעה שנסיעות המקרה מצדיקות נסיגה קטנה מ-1.2 מ' היא תהיה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של "הקלה".
 - * בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, היא תהיה רשאית לדרוש את הצמדת חדר היציאה לגג לאחת מחזיתות הבניין, או יותר. במקרים אלה תידרש התאמת חדר היציאה למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

הוראות עיצוב נוספות

1. במקום שבו הוכנה תכנית עיצוב או אושר מסמך מדיניות, או ניתנו הנחיות עיצוב לאזור מסויים (דוגמת רמת אביב הירוקה, ביצרון, הדר יוסף, קריית שלום) - יחייבו הוראות התכנית המיוחדת.
2. במבנים הבנויים בבניה טורית, תחוייב הגשת תכנית לבנייה על הגגות, הכוללת את כל הגגות במבנה והצגת כלל הבנייה הקיימת והעתידיה ליצירת אחידות. חריגה של עיצוב הגג המבוקש מאופי הגגות הקיים במבנה יחייב אישור של אדריכל הרישוי.
3. במבני רכבת עם גג רעפים: גגות הרעפים יתוכננו בשיפועים אחידים, רציפים ומתואמים בין יחידות הדיור השונות. (יש לבדוק את השיפועים של הגגות השכנים ע"י מדידה ולהתאים את הגג המבוקש לשאר הגגות).

בניית פרגולות על הגג (מתוך תקנות התכנית)

- הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ או מתכת או דומיהם).
- שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג, או לחדר המדרגות, או לדירה על הגג.
- לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה ואף לא מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
- לא תותר בניית קירות לפרגולה.
- המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.20 מ'.

גישה למתקנים משותפים

- לפי הוראות התכנית יש להבטיח גישה חופשית לכל המתקנים ההנדסיים, לחדרים ולמתקנים ההנדסיים המשותפים לכל הבניין.
- הבקשה להיתר תכלול פתרון לגישה חופשית, גם אם הגג מוצמד לדירת מבקש הבקשה. לצורך זה יש להקצות חלק משטח הגג המוצמד לשימוש חופשי לכל דיירי הבניין.

בניה חריגה בדירה ו/או בגג

אם בדירת מבקש הבקשה, או בגג המוצמד לדירתו, קיימת בניה חריגה המנוגדת לתכניות החלות במקום, יכולה הועדה לדרוש את הריסת הבנייה החריגה בתור תנאי להוצאת היתר.

הבהרות נוספות לנושא חריגות מהוראות התכנית

- בכל חריגה מהוראות התכנית המפורטות כאן, נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית וזאת בהליך של הקלה לאחר ביצוע פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ושמיעת התנגדויות אם תוגשנה:
- תחנת עצירה למעלית פנימית וכניסה נוספת לדירה *
 - הגדלת גובה החדר מעל 2.50 מ' ולא יותר מ-3.0 מ' (סה"כ גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על 4 מ').
 - הקטנת או ביטול הנסיגה של 1.20 מ' ממעקות הגג הצדדיים בלבד.
 - הגדלת שטח חדר יציאה לגג ע"י איחוד חדרים על הגג של שאר הדירות העליונות, בתנאי חיבור החדר ע"י מדרגות פנימיות לדירה אחת לפחות.*
 - * במקרה זה יש לרשום הערה בנסח הטאבו על אי-פיצול החדרים ליחידות נפרדות.
 - הגדלת שטח חדר היציאה לגג ע"י העברת שטחים עיקריים בלתי מנוצלים בקומות הבניין במסגרת השטחים המותרים לבניה, יעשה לפי ההוראות של התכניות התקפות החלות במגרש. ובלבד שסך כל השטחים הבנויים לא יעלה על 50% משטח הגג.
 - * במקרה זה נדרשת תכנית המציגה את כל קומות הבניין בצירוף חישוב של שטחי הקומות לפי תקנות התכנון והבניה. השטחים המבוקשים להעברה יהיו מתוך סך השטחים המותרים, היחסיים לחלקו של המבקש.
 - הקמת של בריכת שחיה פרטית או משותפת. בכל מקרה הבריכה תותר במחצית הגג בלבד, ותותנה באישור מהנדס ובמתן פתרונות למתקנים ההנדסיים של הבניין. לבקשה תצורף חוות דעת של יועץ אקוסטיקה.

אופן הגשת הבקשה

אין צורך בהגשת בקשה לתיק מידע

הגשה פרונטלית

הבקשה צריכה להיות ערוכה על ידי מהנדס, אדריכל או הנדסאי. את הבקשה מגישים במחלקת רישוי בנייה למרכזי הרישוי.

לתיאום מועד ההגשה יש להתקשר למוקד הטלפוני: **03-7247777** למידע נוסף אודות קבלת קהל ומענה טלפוני אפשר לפנות לאתר האינטרנט: **עיריית תל אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה**

הגשה ממוחשבת

בקרוב יהיה אפשר להגיש את הבקשות בהגשה דיגיטלית.

שלבי הטיפול בבקשה

עם אישור מרכזת הרישוי במחלקת הרישוי לשלמות המסמכים המפורטים לעיל, לרבות בדיקת מסמכי הבעלות ותשלום מקדמות על חשבון אגרות בניה

- תיקלט הבקשה להיתר ויימסר למבקש מס' הבקשה לצורך בדיקה ומעקב.
- אם לא חתמו כל בעלי הזכויות הרשומים בנכס על הבקשה, יידרש המבקש לשלוח הודעות, על חשבונו, באמצעות אחת משתי החברות הזכייניות, לשאר הבעלים. (אלה יהיו רשאים להגיש התנגדות, על רקע תכנוני).
- אם מבוקשות הקלות, תישלח הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה (על חשבון המבקש).
- הבקשה תועבר לפיקוח על הבנייה, הבודק את נתוני המבנה ויוודא שהם מתאימים למציאות.
- לאחר מכן תועבר הבקשה לבדיקת מחלקת הרישוי.
- אם הבקשה אינה כוללת "הקלה", היא תובא לאישור רשות רישוי (הכוללת את יו"ר ועדת המשנה ומהנדס העיר).
- אם הבקשה כוללת "הקלות", היא תובא לדיון בוועדת משנה.
- בכל מקרה שבו הוגשו התנגדויות, הועדה תקבל החלטה לאחר שתשקול את הטענות של המבקשים והמתנגדים (בדרך כלל ללא זימון הצדדים).
- לאחר אישור הוועדה, יישלח מכתב למבקש ולעורך הבקשה והם יידרשו למלא את דרישות גורמי הרישוי, להשלים תיקונים (אם יהיו) ולהגיש 3X עתקים מהתכנית הסופית.
- עם אישור התכנית הסופית תועבר הבקשה לקביעת חשבון אגרות בנייה ותשלום השבחה (אם יש) וינתן שו"ב לתשלום.
- **לאחר התשלום יימסר למבקש היתר הבנייה.**

הנחיות להכנת בקשה להיתר לבניה על גגות לפי תכנית ג'

בקשה להיתר תוגש על פי תקנות התכנון והבנייה ותכלול, בין השאר את הפרטים הבאים:

1. נסח רישום מרוכז ממשרדי רישום המקרקעין - עדכני.
 2. חתימת בעלי הזכויות הרשומים בנכס.
- במידה שהגג מוגדר כרכוש משותף (שאינו מוצמד קניינית למבקש ההיתר), יש לצרף תצהיר הכולל את שמות בעלי הנכס בבניין שלא חתמו על הבקשה וכתובותיהם העדכניות.
- במידה שהכתובת אינן מעודכנות, יש לצרף מסמך "שאלתא" ותשובת משרד הפנים בעניין כתובותיהם.
3. רישיון עבודה (אדריכל/מהנדס) של עורך הבקשה ומהנדס השלד.
 4. טופס בקשה להיתר (1) (אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר).
 5. סכימות חישוב שטחים של הבניה המבוקשת ושל הקומה העליונה וקומה טיפוסית לפי הצורך.
 6. תכנית הקומה העליונה (הקומה שמתחת לקומת הגג המבוקשת).
 7. תכנית בינוי של הגג כולו בקני"מ 1:100 אשר תכלול:
 - פירוט המתקנים והחלקים הבנויים שעל הגג והצגת שילובו הארכיטקטוני של המבנה או המתקן המבוקש במבנה הקיים.
 - מידות של המבנים על הגג, ומרחקם ממעקות הגג.
 - הוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות האלו:
 - הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשרות שאר דיירי הבית.
 - בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.
 - גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.
 - גדלם, אוורורם ותאורתם של חלקי בנייה (גודל חלונות).
- התכנית תתייחס להיבטים הבאים:
- שילוב במבנה.
 - שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה.
 - שיקולים של קונסטרוקציה.
 - מניעת מטריד לבעלי הדירות באותו בניין ובבניינים הסמוכים.
8. תכנית הגג העליון.
 9. לפחות שני חתכים העוברים דרך הבניה המבוקשת והמתארים את צורת הגג העליון, חמרי הגמר ושילובו בגגות האחרים במבנה.
 10. חזיתות של המבנה מ-4 כוונים.
 11. לבקשה יצורף תצהיר מהנדס קונסטרוקציה (טופס 9 לפי תקנות התכנון והבניה), בדיקת יציבות הבניין בפני רעידת אדמה לפי תקן ישראלי 2413, חשבון יציבות הבניין ושיטת החיזוק לפי תקן 413.
- * הערה: ניתן להוריד את תכניות המבנה הקיים מתוך ארכיב תיקי הבניין הסרוק בכתובת (יש להקליד "ארכיון תיקי בניין" במנוע החיפוש באתר העירייה).

* אם לא נמצאו תכניות המבנה בארכיב הסרוק, אפשר להיעזר בגנזך ההנדסה, בתיאום בטלפון מראש: 03-7247777 ימים א'-ה' בשעות 08:00-11:00
ניתן להגיע לטופס הנדרש בהקלדת "טפסים וחומרי עזר" במנוע החיפוש באתר העירייה. (1)

