



בניה על גגות – דף מידע

הועדה המקומית לתכנון ובניה ביתר עילית

=====

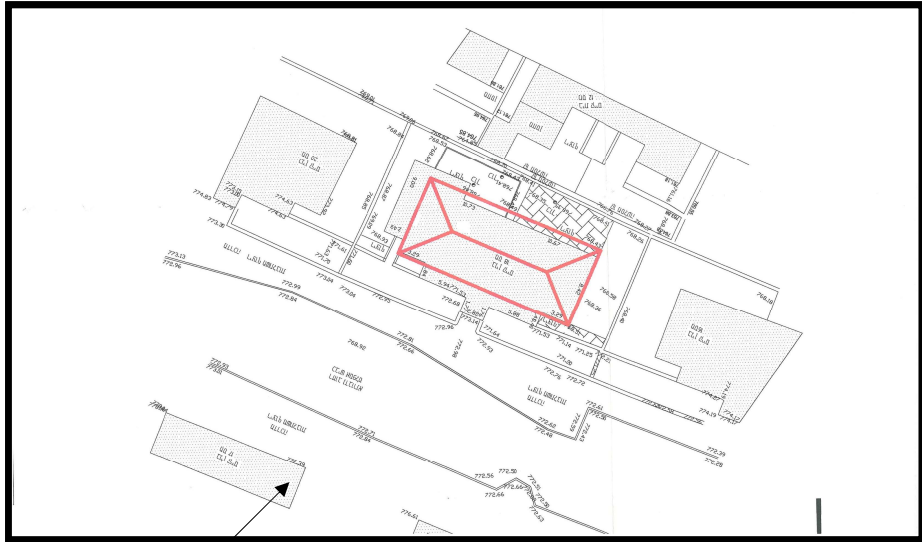
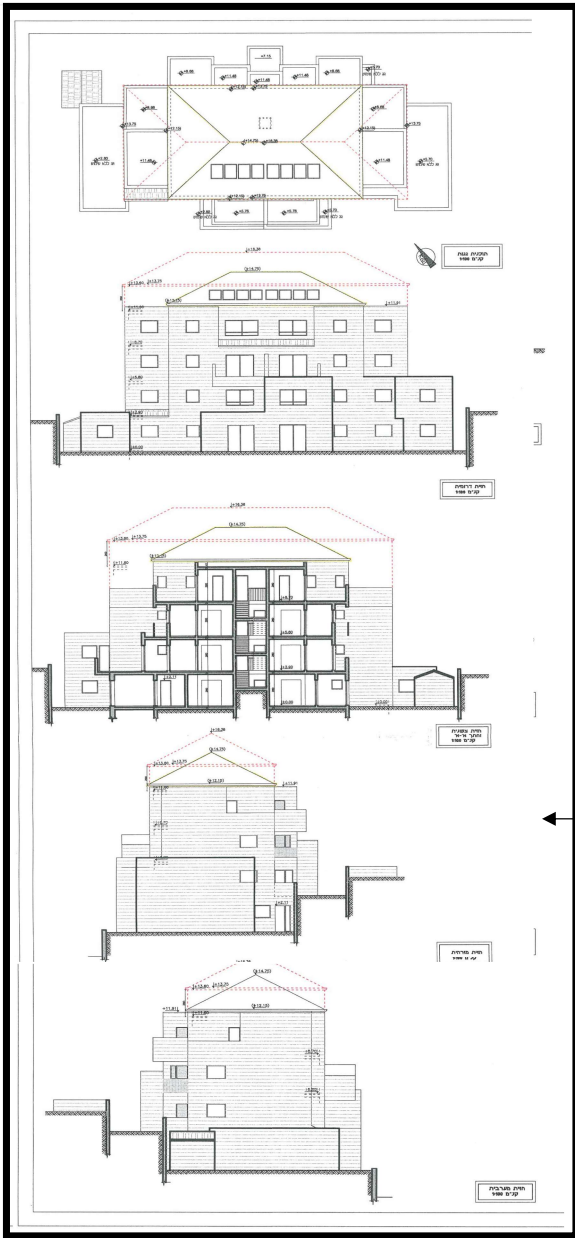
בניה על גגות בגבעה A דף מידע למבקש ולמתכנן

- (1) בקשה לבניה בתוך חלל גג רעפים ללא כל שינוי במבנה הגג (אין הגבהה של הרעפים, אין קוקיות ואין נסיגות בקיר הנושא את גג הרעפים), תובא לדיון בוועדה/רשות רישוי בנהל רגיל של חתימות שכנים ו/או שמיעת התנגדויות.
 - (2) בקשה לבניה בחלל הגג המבקשת לשנות את גג הרעפים או צורתו, תובא לדיון רק לאחר אישור תכנית בינוי מתאימה.
 - (3) תכנית הבינוי החדשה תיערך ותוגש עבור בנין מגורים משותף (מותר להגיש גם תכנית משותפת עבור שני בנינים או יותר באותו מגרש)
 - (4) תכנית הבינוי תכיל:
 - א. דף כותרת וטבלה לחתימות בעלי הזכות בנכס (השכנים בבנין).
 - ב. תוכנית מדידה בק.מ: 1: 250. הכוללת גם תכנית סביבה בק.מ.: 1: 1000 עם שמות הרחובות. תוכנית המדידה תהיה ערוכה בידי מודד מוסמך.
 - ג. תכנית גגות של הבניין בק.מ.: 1: 200, קווי הגג הקיים יסומנו בצהוב, קווי הגג החדש יסומנו באדום מרוסק – במידה וקווי הגג חופפים יתקבל קו מקווקו אדום-צהוב. מפלסי השוליים ומפלסי הרכסים הקיימים ייכתבו בסוגריים ומעליהם יצוינו המפלסים המתוכננים החדשים.
 - ד. ארבע חזיתות של הבניין בק.מ.: 1: 200. המופיעות בשמן על פי כיוונים (צפון, דרום, מזרח ומערב). קו הגג הקיים ייצבע בצהוב, קו הגג החדש יסומן בקו מרוסק במקור וייצבע כקו אדום מרוסק. מפלסי הגג המתוכננים והקיימים יסומנו גם בשוליים וגם ברכסים (שיא הגג).
 - * הערה – גובה השוליים המרבי מרצפת הגג ועד השוליים המתוכננים לא יעלה על 2.00 מ'.
- מצ"ב דוגמא לתוכנית בינוי גגות.
- (5) על תכנית הבינוי יש להחתים את כל בעלי הדירות בבנין כולל מספרי דירות ומספרי זהות, דיירים אשר לא יחתמו על התכנית יוזמנו לדיון כמתנגדים.
 - (6) לאחר הגשת תכנית הבינוי במשרדי הועדה יקבל המבקש ממזכירות הועדה נוסח לפרסום מודעה בעיתון – המודעה תפורסם על ידי המבקש ועל חשבונו לפחות במקומון אחד. המודעה תתפרסם בדף העיתון במדור: "הודעות בענייני תכנון ובניה". במקביל, תוצג התכנית לעיון הציבור בלוח המודעות במשרדי הועדה לתכנון ובניה.
 - (7) לאחר פרסום המודעה בעיתון על המבקש לדאוג להביא לוועדה את הדף בו פורסמה ההודעה כולל החלק המכיל את תאריך הפרסום.
 - (8) מתאריך זה ייספרו 14 יום, במהלכם יוכל הציבור לעיין בעותק התכנית הנמצא במשרדי הועדה, ובסיומם ייבדק בוועדה אם הוגשו לתכנית התנגדויות בכתב.
 - (9) במקרה שלא הוגשו כל התנגדויות (וכל בעלי הדירות בבנין חתמו על התכנית) תובא התכנית לדיון בוועדה לתכנון ובניה.
במקרה כזה קיימת אפשרות להביא גם את הבקשה לתוספת בניה בגג לדיון באותה ישיבה וזאת בתנאי שכל בעלי הדירות חתמו גם על הבקשה להיתר. (כלומר, אין מתנגדים: לא לתכנית הבינוי ולא לבקשה להיתר).

מנהל העיר	פיקוח בניה	הנדסה	גזברות	בטחון	רווחה	תרבות	חינוך	חברה ונוער	השרות הפסיכולוגי	שפ"ע	טכני
טל. 02-5888144	טל. 02-5888154	טל. 02-5888171	טל. 02-5888126	טל. 02-5802195	טל. 02-5808708	טל. 02-5803028	טל. 02-5888131	טל. 02-5888150	טל. 02-6337161	טל. 02-5888108	טל. 02-5888002
פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888171	פקס. 02-5888126	פקס. 02-5802195	פקס. 02-5808708	פקס. 02-5803028	פקס. 02-5888131	פקס. 02-5888150	פקס. 02-6337170	פקס. 02-5888151	פקס. 02-5802195



- (10) התכנית (ללא התנגדויות) תידון בוועדה ואם תאושר, ניתן יהיה לדון מיד אחריה גם בבקשה להיתר בניה.
- (11) במידה ולתכנית הבינוי יוגשו התנגדויות תפעל הועדה כנהוג לגבי כל תכנית עם התנגדויות: המבקשים והמתנגדים יוזמנו לדיון לשמיעת ההתנגדויות והתגובות.
- (12) לאחר שמיעת ההתנגדויות: במידה והועדה מחליטה שלא לאשר את תכנית הבינוי, לא ניתן להגיש בקשה להיתר בניה המשנה את מפלס צורת הגג. במידה והועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את תכנית הבינוי, יש להמתין 30 יום מיום מסירת החלטת הועדה למתנגדים בטרם תיחתם תכנית הבינוי על ידי הועדה. במידה והמתנגדים יגישו ערר על החלטת הועדה המקומית, תובא התכנית לדיון בערר בוועדה המחוזית לפי הנוהל הקיים.
- (13) לאחר אישור תכנית הבינוי ניתן יהיה להגיש לוועדה את הבקשה להיתר לצורך דיון.
- (14) בקשה להיתר התואמת תכנית בינוי מאושרת ומכילה חתימות שכנים יכולה להימסר לדיון גם ברשות רישוי.
- (15) לאחר שאושרה, מחייבת תכנית הבינוי את כל בעלי הדירות בקומות העליונות.
- (16) בבנין בו אושרה תכנית בינוי ואושר היתר בניה בגג לאחת הדירות, יכול בעל דירה אחרת להגיש בקשה תואמת לתכנית הבינוי ללא צורך באישור תכנית הבינוי מחדש.
- (17) בבנין בו בוצעה בניה בגג על פי תוכנית בינוי מאושרת, רשאי בעל דירה שכנה להגיש בקשה לבניה בתוך חלל הגג הקיים ללא כל שינוי והגבהה (ולא יחויב להגביה את הגג כמסומן בתכנית הבינוי). אך, אם ירצה לשנות את צורה/גובה הגג הקיים בדרך כלשהי, אזי, יהיה מחויב בגיאומטריה ובגבהים המסומנים בתכנית הבינוי המאושרת.
- (18) הבהרות ודגשים לתכנון: (על פי התב"ע)
א. גובה שולי הגג (מפגש הקיר הבנוי עם האגדים של הגג) יימדד מרצפת מפלס הגג ועד השוליים. גובה זה לא יעלה על 2.00 מ'.
ב. שיפועי הגגות לא ישתנו והם יישארו על פי התב"ע.
ג. היקף שטח הבניה בגג יהיה כזה ששטח הדירה כולה לא יעלה על 160 מ"ר (+ 8 מ"ר "הקלה")
ד. הכניסה לקומת הגג תהיה רק מתוך דירת המגורים, לא תותר כניסה נפרדת.
ה. לא תותר התקנת מטבח בקומת הגג.
ו. בקומת הגג יתוכנן חדר דודים משותף לכל הבניין המתאים בשטחו להצבת כל דודי השמש לכל יחידות הדוור. לחדר דודים זה תהיה גישה ישירה מתוך חדר המדרגות המשותף ולא דרך הדירות.
- (19) הבהרות והנחיות נוספות ניתן לקבל במשרדי הועדה המקומית בימים ב' ו-ד' בין השעות 09:00-15:00 בבניין העיריה (קומה 2) – רח' רבי עקיבא 38, טלפון: 02-5888144 פקס: 02-5888154.



מידה

תכניות וחזיתות

חתימות שכנים

תוכנית בנייה
(ר"ח) _____ (בית מס') _____

מ"מ מנהלים הינו
עיריית חיפה עיריית
13.05.2017
הנדסה

עורכת התכנית
_____ אדרי'
_____ מ.ר.

בפ"ד
עיריית חיפה עיריית
13.05.2017
הנדסה

פרט המגשג

שם _____

מחוז המגשג _____

הכללתי תחשיב כל גגים והגגים - בעלי הבית המשוה. נדרשים נשכירי אולם נחשבים כבעלי הגג
הגג המצויים כי ראוי את תכנית הבניה ואין כל התנגדות כנגד.

שם הבעלים	האריך חתימה	הג	החלטה	תא	חתימה
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

אני החתימה המצויי ומאשר כי רצונתי הינו לאשר את התכנית המוצגת להגשתה לרשות המוסמכת
בכדי לתת תחשיבים הנכונים של האמצעים שמתחייבים בנוכח הצדקה
יודע כי כי הצדקה והודעה זו מהווה תנאי לדיון הערעור המסומנת. בבשלי הינו ואם יחבור
שאלו המורדות זו כנגדנו. כנגד א ממשלה. אלוהי שפיטענושם הנכונים בותם ובנושפי יורה ויתור
הבניה שניתן בכל המובנה.
תאריך: 28/11/2013