

170/KN
1-7340/ע' 2.8

5001682

[Handwritten signature]

מרחב הכנון מקומי רמת-גן
הכניית מתאר מקומית רמת-גן 1994
מס' רג/340/1

1. **התכנים** : התכנית זמח חקרא תכנית מתאר מקומית רג/340/1 שינוי לתכנית רג/340 על כל היקוניה ושינוי לתכנית רג/186 (חל-השומר).

2. **המשרים** : התכנית זו איננה מלווה בתשרים.

3. **תחולה** : התכנית זמח תחול על כל מרחב ההכנון המקומית ר"ג.

4. **יחס לתכנית בניין עיר**

שטח התדרים ליציאה לגב יוסף לזכויות הבניה הכוללות ויפורט בכל התכנית בנין ערים מחובש לאחד מתן הוצף לתכנית זו.

5. **הגדרת**

גב - המטלס העליון של החקרה מסימונים העליונה ביותר של הבנין כולו וכאשר הבנין בנוי ביותר מאשר כמלט סימוסי אחד - המטלס העליון של כל אחד מהתקרות המסימוניות העליונות ככל אחד מהמטלסים. על קומת חלקים שהיא פחות מ-75 מקומת סימוסיה - לא הותר יציאה לגב.

6. **מטרת התכנית** - קביעת הוראות לבניה על גבוה כתי מגורים, לרכות כתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.

7. **הוראות התכנית**

לא הותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גב כתי מגורים זולת המתקנים הכתוים:

7.1 **המטף חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבנין המאפשרים גישה לחלקים בכבוש המטוחף שעל גב הבנין.**

7.2 **חדרים למתקנים טכניים של הבנין כנון חדרי מכונות למעליות, חדרי פוזב אויר מכלי מים, חדרי, כביסה מערכות סולאריות, אביזרי חקטורת וכיוצא באלה.**

7.3 **המבנים המפורטים בסעיף 7.2 יוקמו בטמוך ובצמידות למבדלי המדרגות הכלליים. לפעם אחת מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטוניה לפיקום שונה.**

7.4 **השטח הכולל של הרכוש המטוחף לא יקטן מ-25% משטח הגב כולו, כולל גבוה חדרי היציאה לגב ובגבוה חדרי נוסחים על הגב, כמפורט בסעיף 7.7.**

7.5 **מערכות סולאריות וחדרי שמש.**

א. **בבנינים חדשים לא יוחקנו דודי שמש ב"קמידה" אלא ב-"שכיבה" בלבד.**

ב. **הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.20 מ' ממעקה הגב הקרוב ביותר אלא אם כן ניתן מתרון ארכיטקטוני אחר המאושר ע"י כהנדס העיריות.**

ג. **בגוף השרים הבקטה להיתר יצוין פבט איזומטרי של הגב כולל כל מתקנים הסולריים בק.מ. 1:100.**

ד. **המערכות הסולאריות יכולות להיות מותקנות על גבי גבומיתחל של חדריים על הגב ובלבד שיעמדו בדרושות סעיף 7.5 ב' ובלבד שחקרה חדרי היציאה לגב יהיו משופעים בשיפוע קולטי השמש או כשיטה מסחור אחר.**

7.6 **מטת גב**

א. **גובה מטת הגב מדוד מרמת הגב במקורה הגבוהה ביותר יהיה לפחות 130 ס"מ ולמירכ 180 ס"מ.**

7.7 חדר יציאה לגג מדרגות עליונות

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היטור לכניסה חדר יציאה לגג כחון דירות עליונות כשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה בהנאיים הנכונים (ישטח המרבי כולל שטח ההטל האהפקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר)

א. הכניסה ככל אחד מחורי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות מניימות מחוץ הדירות עליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחוץ המדרגות המשותף של הבית.

ב. סה"כ השטח המבונה כולל מחקטים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ג. על חדרי יציאה לגג יהולו הנחמים הכתובים בסעיף 7.3.

ד. הועדה המקומית לא תיתן היטור לחדרי יציאה לגג כתוספת לבניינים שנבנו או שיבנו על פי תכנית בינוי מיוחדת ומפורטת המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית בנין ערים כל שהיא במרחב התכנון המקומי רמה-גן.

ה. יש לרכוש זכות מעבר לכלל דירי הבית לשם גישה למתקנים שכנייים על הגג.

ו. גובה התבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מודד מרצפת המבנה ועד הקרקע. מרחק תכסיגה מהמעקה ככל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-1.2 מ' למעט אותם מקרים שלדעה מהנדס הקיר קיימת חבדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.

ז. הנחמים המפורטים בסעיף 7.5 ב' ו-7.5 ג', יהולו גם על חדרי יציאה לגג כולל פירוט סדורי תאורת, סוג ריצוף. כל בקשה ליציאה לגג תלווה בתכנית פיתוח הגג כולו עם"י תכנית פיצוביה מאייבת.

ח. הנית חדרי יציאה לגג חותר על הגג של הדירות העליונות כשטח הגג המפורט לתוחם הדירה בתנאי שלמבקש זכות הלקיחה לכששטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי המחוז בהנאיים ~~מגדרי הדיור והחקיקה לגבי התמימות הדרושות קבלת היתר בניה~~

ט. לא יותרו חדרי יציאה לגג כבניינים צמודי קרקע, קומה אחת קוטג'ים בעלי גג שפוח הווה אומר כל אזורי א', או ואזור א' מיוחדים וכן לא מעל גג של קומה חלקית, מעל לנקבע בתכנית תתאד רג/340/ג.

י. חדר היציאה לגג לכשיבנה יממש חלק אינטגרלי של כל דירה מוחה הוא קשור ולא יותר השמוש בו ביחידה מגורים נפרדת.

7.8 יציאות לחלקי גג מחמת לגנות רעפים

בכל דירה אשר מעל הקרתח גג רעפים חותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מודד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

7.9 שוטי שמש ומערכות סולאריות מעל גגות רעפים

הועדה המקומית רשאית ליתן היטור למערכת סולארית וקולטי שמש על גבי גג רעפים ובתנאי שרוד המים יהיה מוסתר כחון חלל גג הרעפים ובתנאי ששכוב קולטי השמש ישמלב כשיפוע הגג המשותף.

8. שלכי ביצוע - סידרי.

