

7.10.92

27.5.92  
תכנית מקומית 8

מחלקת תכנון מקומי דמת-א

870

1784 505

505/448

מרחב תכנון מקומי דמת-א

תכנית מתאר מקומית מס' 3/א/340/א - מרחבים

1784 505/448

1. תכנית - שמה ותחולתה

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית דג/3/א/340 - מרחבים - שינוי לתכנית המתאר דג/340 ודג/340/א, דג/1/א/340 על כל תיקוניה ושינויה לתכנית דג/186 (תל השומר) ותחול על כל מרחב התכנון המקומי דמת-א.

2. התשרוט

תכנית זו אינה מלווה בחשרוט. חשרוטי התוכניות המקוריות הנ"ל אינם נשחטנים בקב תוכניות זו.

המפרט

קביעת הנדאות וחנאים לנתיב מרחבים בשטחי-השרות שניקדניה כדלקמן:

- 3.1 באזור מגורים -"צפיפות גבוהה(במוגדר בתכנית) ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת בשטחי-שרות שלא למגורים מתחת לקו לפני הוקף הבית.
- 3.2 בשאר איזורי המגורים ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת בשטחי שרות שלא למגורים לפי אודל הקומה הטיפוסית.
- 3.3 באיזורים שאינם מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת עד 100 משטח המגדש, בשטחי שירות אך לא לצרכי מסחר ובנוסף קומת מרתף עבור חניה בלבד עפ"י חרישות הועדה המקומית.
- 3.4 באיזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית, ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת שלא למגורים לפי הוקף הבית ואודל הקומה המסחרית.
- 3.5 קומת המרתף הכולל יתקנה בגודל של 50 מהשטח המסחרי, בצורך לסעיף 5.6.
- 3.6 לקבוע הניך המאפשר שפיה מהנדאות תכניות הכוללות בנייה והנדאות בתוכנית בני-חזית המגורים למרחבים בתוכניות שבתוקף במועד אשרות של תוכנית זו והתאמתן להנדאות התוכניות.

ה ג ד ר ו ת .4

- 4.1 קומת מרתף - חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע, או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ-0.80 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.
- 4.2 קומת מרתף תחתונה - כל קומת בנין הנמצאת מתחת לקומת המרתף.
- 4.3 שמושים להפקת רווחים - שטחים שנועדו לשימושים עיסקיים, מסחריים או למשרדים למעט :
- 4.3.1 אחסנה המשמשת את החלקים העיקריים שבאותו בנין ואשר נכלל באחוזי הבניה גובה מרתף האחסנה לא יעלה על 2.2 מ'.
- 4.3.2 שטחי חניה.
- 4.4 קווי בנין - קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתוכנית, אשר בינו ובין גבול המגרש - הבניה אסורה.
- 4.5 קומה - חלל בכל צורה גיאומטרית שהיא, שבין רצפת החלל ובין התקרה שמעליו, לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע ושעל הגג.
- 4.6 מקלט, מקלט צבורי או מחסה ציבורי במשמעותם בחוק, ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 וכל תיקוניה.

5. הוראות החבנית

- יהא זה מסמכותה של מליאת הועדה המקומית באישור מיוחד להחידר הקמת מרתפים בכל איזורי העיר על פי המפורט בדלהלן :
- 5.1 באזורי מגורים שבצפיפות נמוכה : דהיינו כל אזורי מגורים א, א-1, א מיוחד א-1 מיוחד.
- ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפני היקף הבית לצורך חניה, מקלט, מתקני תברואה וימים, אולם למשחקים ליכדים, חדרי מדרגות,

מחסנים לדיירים בלבד. הבניסה למרתף מתוך הדירות בלבד.

לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

5.2 בשאר איזורי המגורים, ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השמוש ברכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיורי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהא כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבנין וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.

לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

5.3 במגרשים בעלי אופי מדרוני ניתן יהיה להשלים קומת המרתף עד ל 100% מהיקף הקומה הטיפוסית בכפוף לסעיף 162 בתקנות תוכנית רג/340, לגבי נצול השטח האמור ובתנאי ש-60% מיתרת קומת המרתף יירשם ע"ש דיורי הבית המשותף וגובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

5.4 באיזורים שאינם אזורי מגורים, דהיינו: משרדים, תעשייה ומלאכה תותר הקמת מרתף עד 100% משטח המגרש, לחניה, מיקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים,

מעליות, חדרי מדרגות וכד' בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יבול לשרת את החלקים העיקריים שבאותו בנין

של הקומות העליונות, במגוון בחקנות 5422 מיום 23.2.92, כגון: ארכיונים, בספרות ומחסנים הצמודים למשרדים או לשנת תעשייה ומלאכה או אחסנה לשטח מסחרי או אחסנה לכל פונקציה שבקומות העליונות. המרחפים יירשמו כיהודה אחת עם היהודות שמעליהם.

המחסנים לא ישמשו להפקת רווחים במשמעות סעיף ההגדרות והעיל.

5.5 באיזורים המיועדים לבניני צבור, תותר הקמת מרתף עד 100% משטח המגרש, לחניה, מיקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד' בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יבול לשמש את הצרכים של הקומות העליונות כגון: ארכיונים ומחסנים.

- 5.6 באיזור מסחרי, ללא מגורים תותר קומת מרתף עד 100% משטח המגרש לחניה מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד' בתנאי שהשרותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה בלבד צמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשם בתיזודה אחת עמו. גובה מרתף האחסנה לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.7 באיזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית, תותר הקמת קומת מרתף שלא למגורים לפי ה"קף הבית וגודל הקומה המסחרית, לחניה, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד' ובתנאי שהשרותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף.
- המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מצמד. יתרת שטח המרתף יירשם ע"פ השמושים בסעיף 5.2 וירשם ע"ש דוידרי הבית וגובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- הבניסות והיציאות תהינה מופרדות בין השטחים המוצמדים למסחר לבין השטחים של המגורים בולל שטחי החניה.
- 5.8 גובה קומת המרתף בבנין שאינו משמש למגורים או בבנין מעורב למגורים עם חזית מסחרית, ייקבע על ידי הועדה המקומית בהתאם לחקנון התכנון והבניה או תקנות ההתגוננות האזרחית, אם קיימות שם הוראות כאלה, ואם לא - בהתאם לשקול דעתה של הועדה המקומית לפי השמושים שיוותרו בה, ובכל מקרה לא יעלה גובה הקומה מעל 4.00 מ', הנמדד בין היצפה וקחתית התקרה.
- 5.9 בעל היחיד הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הועדה, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש שעליו מוקם בניינו, עקב חריגה מקווי בנין כאמור בסעיף 5.2.
- 5.10 החליטה הועדה המקומית לאשר בנית קומת מרתף כאמור בסעיף 5.2. תשלח על השבון מבקשה היתר הודעה בכתב בדואר רשום לכל בעלי הקרקע ו/או הבנין ו/או מחזיקים של הנכסים הגובלים במרתף כאמור לעיל. הרואה עצמו נפגע ע"י מתן ההיתר רשאי להגיש התנגדות לועדה

המקומית בכתב תוך 14 יום מתאריך קבלת המכתב.

לא יונתן היתר באמור, אלא לאחר דיון בהתנגדות או בתום התקופה

הנ"ל של 14 יום, באם לא תתקבלנה התנגדויות

5.11 הועדה המקומית תהיה מוסמכת להתקין קוי צנרת תת-קרקעית בתחום המגרשים

בכל אותם האיזורים שניתן לבנות קומות מרתף בהתאם לסעיפים

5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7.

5.12 יציאת חירום ומילוי דרישות בטיחות :

בקומת המרתף יש להקים יציאת חירום, בנוסף ליציאת החירום שהיובים להתקין

במקלט.

כן יש לחייב מילוי כל דרישות כדון של שרותי הבבאות והמשטרה בענין מניעת

בניה מחומרים דליקים, גנרטורים דזרביום, שילוט, תאורה מלאכותית, וכיוצ"ב

באלה וכן לתת פתרון הנדסי לנושא הניקוז והביוב באישור מהנדס העיר.

5.13 שטח קומת המרתפים שנועדו לשימושים המפורטים דלעיל סעיפים 5.4 - 5.7

לא יחשבו כחוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בשימושים העיקריים במבנה.

בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע או פני הרחוב מעל לגובה על פי ההגדרה

"קומת מרתף" תחשב קומת מרתף זו בקומת בנין רגילה ותכלול באחוזי הבניה של

הבנין גם אם השימושים אינם להפקת רווחים.

5.14 גובה מרתפי חניה לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד לתחתית התקרה

5.15 בבנינים קיימים יותר להקים מרתף רק אם גובהו מעל פני הקרקע תואם לתקנות

התכנית.

5.16 א. הקמת מרתף בבנין אינה הובה אלא אם כן הועדה המקומית החליטה אחרת.

ב. בכל מקרה של הקמת מרתף יש להקים בו את המקלט ולא בקומת הקרקע.

5.17 יחס לתוכניות שבתוקף

תוכניות שהן בתוקף במועד אשורה של תוכנית, זו הכוללת הוראות מיוחדות

המתייחסות למרתפים או הוראות בינוי מפורטות ואשר אינן תואמות הוראות תוכנית זו יעמדו בתוקפן.

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סטייה מהוראות התוכניות האמורות והחלת הוראות תוכנית זו (לענין מרתפים) במגרשים דיוקים שטרם ניבנוו בכעוף לנקיטת הליכים במתכונת הקבועה בהוק לגבי מתן הקלות ובאישור ועדה מחוזית.

5.16 א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תחואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש הבקשה להיתר ב "שטח - העתיקות", כי יקצה אמצעים לביצוע בדיקות מקדימות, וזאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקודמים.

ג. במידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת, יופעלו על ההלקות/ה"ח נהלי רשות העתיקות מכל כח כל דין.

6. על תכנית זו יחולו הטלי השבחה בהוק.

7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

8. עורך התכנית : מחלקת התכנון באגף ההנדסה של עיריית רמת-גן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן  
 כ.ב.ג. מס' רש/346/3/87 בקיבו מוקדם של 346/3/87, 340/3/87, 340/3/87, 186/3/87.  
 התאם להחלטת הועדה לביניה מס' 31 ביום 8.4.90  
 הוקמו כמחלקת הועדה המחוזית לביניה מס' 28.10.91 ביום 2.7.92  
 ושיטתה מס' 7/87 וביניה מס' 7/87

התקבלה הערה  
 תאריך הגשתה  
 תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 הוק ההכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. רב/346/3/87  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.4.92 לאשר את התכנית.  
 יו"ר ועדה המחוזית

9.1.87