



מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תוכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/21

שינוי לתוכנית רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/16

על כל תיקוניהן "הגדלת חדרים על הגג"

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' רג/340/ג/21, שינוי לתוכנית רג/340/ג,

רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/16

על כל תיקוניהן.

2. מקום התוכנית : מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב יפו

מקום : מרחב תכנון רמת-גן.

3. תחולת התכנית : התוכנית תחול על כל מרחב התכנון המקומי רמת-גן בכל אזורי המגורים

בהם ניתן לבנות חדרים על הגג.

4. שטח התוכנית : שטח מרחב תכנון רמת-גן.

5. מסמכי התוכנית : מכילה 5 דפי תקנון בלבד ללא תשריט.

6. הגבולות : גבולות מרחב התכנון המקומי רמת-גן.

7. יוזמת ומגישת

התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

8. עורך התוכנית : אגף מהנדס העיר-מח' תכנון עיר בשיתוף אדר' לאה שפרבר.

9. הגדרות :

דירה עליונה : דירה בקומה עליונה הנמצאת מתחת לגג שטוח.

מרפסת גג : כהגדרתה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר

תנאו ואגרות) – התשל"ה 1970

מצללה(פרגולה) : כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת)

התשס"ג 2003.

גרם מדרגות פנימי : מהלך מדרגות המחבר בין דירה עליונה לחדרי היציאה לגג.

התוכנית הראשית : תוכניות מתאר רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/11

רג/מק/340/ג/16 על כל תיקוניהן.

רום הגג : רכס הגג בצידו החיצוני והגבוה ביותר.

חדר יציאה לגג : כמשמעותו בתוכנית הראשית.

שטח עיקרי : השטח הכולל המותר לבניה אשר מיועד לשמש למטרות עיקריות,

כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

10. מטרת התוכנית :
1. להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר חדרי יציאה לגג שהיו מותרים ע"פ התוכנית הראשית.
 2. להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר עפ"י הקטן מביניהם במקום 12 מ"ר שהיו מותרים ע"פ התוכנית הראשית.
 3. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בנינים ומרפסות גג.
 4. קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ- 5.5 מ' ל- 6.5 מ' בבנינים עם גג משופע.
 5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה לגג.
 6. קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף לכל דיירי הבנין, בגג הבנין, להתקנת מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם.

11. הוראות התכנית :

11.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם ומצללות על גג בנין מגורים לכל דירה עליונה בכל אזורי המגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתכנית זו.

11.1.1 השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (קבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

11.1.2 באזורי מגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר (אזורי מגורים א', א- מיוחד, ו-א-1 מיוחד) השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או :

- א. 30% משטח הגג לחדר על פי הקטן מביניהם.
- ב. במקרה של בניה של דירה בקומה עליונה לא יעלה על 50% משטחה העיקרי של הדירה העליונה ובתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה לפי הקטן ביניהם.

סטיה מהאמור בסעיפים 11.1.1 ו- 11.1.2 לעיל תיחשב סטיה ניכרת.

מתקנים טכניים על הגג :

11.1.3 בשטח הגג יקבע שטח משותף לכל דיירי הבנין, שיאפשר מיקום מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם.

השטח המשותף כאמור, לא יפחת משטח גרעין הבנין הכולל את חדר המדרגות המבואה הקומתית, פיר המעלית, חדרי טכניים, מבנים קונסטרוקטיביים נגד רעידות אדמה באם יש צורך (עפ"י חו"ד מהנדס-הבנין).


מאשרת

קולטי שמש, מאגרי מים ומתקנים טכניים נוספים הדרושים לצרכיהם של כל הדיירים בבנין יותקנו על גג חדרי היציאה על הגג.
בכל מקרה השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ- 25% משטח הגג כולו כאמור בסעיף 7.1 בתקנון התוכנית ר/ג/340/1.

11.1.4. הגובה הפנימי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

11.1.5. תותר הקמתן של מערכות שמש ומאגרי מים על גג חדרי יציאה לגג ובלבד שישולבו במבנה חדרי היציאה על הגג בתאום עם מהנדס- העיר/אדריכל העיר.

11.1.6. לא תותר בניה נוספת על הגג למעט קירות מסתור למערכות הסולאריות מעל חדרי יציאה לגג. הגובה המירבי של המתקנים על הגג ושל קירות המסתור למערכות הסולאריות לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס הגג.
לא תותר בנית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג.
סטיה מהאמור לעיל תיחשב כסטיה ניכרת.

11.2. בניה בחלל גג משופע.

11.2.1. חישוב שטח ניצול חלל הגג המשופע ייעשה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

11.2.2. בכל דירה אשר מעל תיקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג (כהגדרתו) לא יעלה על 6.5 מ'.

11.2.3. בבנין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג כאמור בסעיף 11.2.1 ובלבד שתשלב עם תכנון הגג המשופע עפ"י תשריט שישלול את הפרטים התכנוניים באישור מהנדס-העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

11.3. מצללות על גגות בנינים ועל מרפסות גג.

11.3.1. תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג כפוף לסעיף 11.1.2.

א. המצללה שתיבנה על הגג צמוד לחדר היציאה לגג תהיה כאמור עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

ב. גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ'.

ג. חומרי הבניה של המצללה יהיו קלים (עץ, מתכת, אלומיניום וכדומה) מהנדס-העיר יהיה רשאי לאשר חומרים נוספים אם ימצא אותם תואמים לבניה במקום ובלבד שהגוון יהיה כדוגמת המבנה.

- ד. רוחב קורות המצללה לא יעלו על 20 ס"מ ובלבד שרוחבן של הקורות יהיה שווה.
- ה. המרווח בין הקורות לא יפחת מ-30 ס"מ ובלבד שכל המרווחים בין הקורות יהיו שווים.
- ו. באישור מהנדס-העיר ו/או אדריכל העיר ניתן יהיה לשנות רוחב הקורות ומרווחים אלו ובלבד שישתלבו עם אופי המבנה הקיים ועפ"י הגדרת "מצללה" בתקנון התכנון והבניה היתר לעבודה מצומצמת היתש"ג 2003.
- ז. לא יותר כיסוי כלשהוא על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה.

12. תנאים להיתר בניה :

- 12.1 הבקשה להיתר תכלול תנוחה של כל שטח הגג, תסמן את כל המבנים והמתקנים הקיימים והמוצעים לרבות מצללות, חדרי היציאה לגג, מתקנים טכניים, ותראה את מיקומם, צורתם ומידותיהם, כולל חזיתות, חתכים, פרטי מעקות ריצוף וכו', וכן חישוב הגדלים של השטחים המבוקשים ושל השטחים של הרכוש המשותף והיחס ביניהם.
 - 12.2 הבקשה להיתר לבניה על הגגות תוגש לפי הוראות תכנית זו ולפי הוראת תכנית רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, רג/מק/340/ג11, רג/מק/340/ג111, רג/מק/340/ג16 על כל תיקוניהן לרבות החתימות הנדרשות.
 - 12.3 מבקש ההיתר יידרש להפקיד התחייבות להבטחת עמידה בדרישות לגבי השטחים המשותפים על הגג וגישה אליהם, ופינוי כל החומרים והכלים וניקוי השטח בגמר העבודה.
 - 12.4 פסולת מעבודות הריסה ובניה תפונה לאתרי פינוי פסולת מאושרים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - 12.5 תנאי להוצאת היתר בניה לחדרי יציאה לגג במבנים צמודי קרקע יהיה הריסת כל הנספחים הנמצאים בחצר.
13. תנאים לצימצום מטרדים בעת הבניה :
- בעת הוצאת היתר תנתן התחייבות למניעת מטרדים לדיירי הבית עפ"י התנאים שנקבעו ביחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לרבות אחסון ציוד וחומרים בתקופת הבניה.
14. היטל השבחה : ייגבה כחוק.
 15. זמן ביצוע תכנית : לאחר מתן תוקף לתכנית.
 16. כפיפות : תכנית זו כופה להוראות תכנית המתאר רג/340, רג/340/ג, רג/מק/340/ג11, רג/מק/340/ג111, רג/מק/340/ג16 על כל תיקוניהן, כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו.

מאושרת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג 340/21 | אכנית מוקדמת

מס' 340/21 | ע' 16/340/21 | ד' 16/340/21 | 11/11/05

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה

מס' 25.9.05 | 2005.016 מיום

מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית

בישיבתה מס' 890 | 31.10.05 מיום

בישיבתה מס' _____ מיום _____

בישיבתה מס' _____ מיום _____

מהנדס העיר יו"ר הועדה

תאריך תאריך

: חתימות 18

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 21 | 340/21

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה

ביום 31.12.2005 | לאשר את התכנית.

גילה גוריון

יו"ר הועדה המחוזית

2.1

2011.05