

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/340/ג/30

שם תוכנית: חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: רמת גן
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

גרסה מס' 9
 תאריך 9.6.2010

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/340/ג/30 תוכנית מוקדמת מס' נכ/360/ג/38 ת.ב.ע א.א.א/1/1 4/2/34 ג.א.א/2/4/16 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 10.10.09 מיום 10.10.09 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 10.4 מיום 26.4.10 בישיבתה מס' 10.5 מיום 10.5.10 בישיבתה מס' מיום יו"ר הועדה מהנדס העיר תאריך 8.6.10 תאריך</p>	
<p>6 קידקו 146.10 משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' רג/340/ג/30 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה 26.4.10 ביום 10.5.10 לאשר את התכנית 23.11.09 5.7.10 גילת אורון מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

אגף תכנון והנדסה בעיריית רמת גן יזם תכנית זו במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 בתחומי העיר, וזאת לטובת חיזוק מבני המגורים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית תחול רק על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 והיא כוללת מתן הקלות נוספות על ההקלות אשר ניתנו במסגרת תמ"א 38, ועיקרן תוספת זכויות בניה לקומה נוספת מעבר לתמ"א 38.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

28/05/2010

עמוד 2 מתוך 15


מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי,
רמת גן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

רג/340/ג/30

מספר התוכנית

כל תחום העיר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

ינואר 2010

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

26/05/2010

עמוד 3 מתוך 15



מאשרת

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינטה X
 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום
 רמת גן הנה עיר במחוז ת"א הבנויה על אזור גבעי. ר"ג גובלת ממזרח בכביש 4, ומכיווני צפון, מערב ודרום מהווה רצף עירוני בנוי עם ב"ב, ת"א וגבעתיים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת גן
 התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן
 שכונה -
 רחוב -
 מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כל מרחב השיפוט	• מוסדר	• כל הגוש		
		• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

בני ברק, תל אביב, גבעתיים, קריית אונו, גבעת שמואל

26/05/2010

עמוד 4 מתוך 15

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/1979	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ✓
14/08/1980	2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340 - אחוזי בניה למרפסות - ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג ✓
29.03.1985	3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג1 - חדר יציאה לגג. הוראות תכנית רג/340/ג1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג1 ✓
08.10.1992	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג3 - מרתפים. הוראות תכנית רג/340/ג3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג3 ✓
28.05.1996	4413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג6 - הקטנת גודל מגרש מינימלי. הוראות תכנית רג/מק/340/ג6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג6 ✓
30.01.1997	4486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג10 - תוספת מעלית. הוראות תכנית רג/מק/340/ג10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג10 ✓
15.03.2001	4972	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג11 - תוספת שטחי בניה וקומות ברחובות שרוחבם מעל 12 מ'. הוראות תכנית רג/מק/340/ג11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג11 ✓
31.05.2005	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג11/1 - העברת זכויות מקומה לקומה. הוראות תכנית רג/מק/340/ג11/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג11/1 ✓
16.02.2006	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג15 - תוספת מחסנים דירתיים. הוראות תכנית רג/מק/340/ג15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג15 ✓
27.11.2005	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג19 - הכללת שטח חדר מדרגות כשטח שירות. הוראות תכנית רג/מק/340/ג19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג19 ✓
7.7.03	5203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג17 ✓

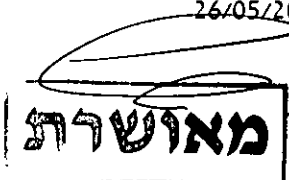
26/05/2010

עמוד 5 מתוך 15

12.1.06	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21- חדרי יציאה לגג. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/21 ✓
30.07.2006	5561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/21-א- העברת שטחים מקומה לקומה. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21-א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/21-א ✓
18.05.2005	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה. הוראות תכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמ"א 38 על תיקוניה
25.05.1997	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 2/4. הוראות תכנית מתאר ארצית 2/4 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמ"א 2/4
16.08.2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 34/ב/4. הוראות תכנית מתאר ארצית 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמ"א 34/ב/4

26/05/2010

עמוד 6 מתוך 15



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ליאת איינהורן, חגית זהבי – "קו 4 צוות תכנון"	מאי 2010		15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ליאת איינהורן, חגית זהבי – "קו 4 צוות תכנון"	ינואר 2010	1	ל"ר		מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאשר

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6753325		03-6753560	המעגל 26 ר"ג		מחלקת תכנון עיר, אגף הנדסה, עיריית ר"ג				

1.8.2 יזם בפועל- ל"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
	03-7632010		03-7632000	דרך מנחם-בגין 125, קומה 4, קריית הממשלה החדשה, ת"א		ממ"י				•
						שונים				•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
Zt.kav4@gmail.com	03-6471135	054-7780207		מבצע קדש 8, ת"א		קו-4 צוות תכנון	015192669		לגאת איינהורן	אדריכלית	•
Zt.kav4@gmail.com	03-6471135	054-8165101		מבצע קדש 8, ת"א		קו-4 צוות תכנון	022897607		חגית זהבי	מתכנתת ערים	•

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א 38, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הועדה המקומית להתיר על פי תמ"א 38 על תיקוניה.
2. תכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומה ותוספת יח"ד שיוותרו בגין חיזוק ועיבוי מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.
2. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו ובהתאם להוראות ע"פ סעיף 23 תמ"א 38.
3. קביעת הוראות והנחיות לשיפור ועיבוי מבנים ולחיזוקם בפני רעידות אדמה..

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כל תחום העיר
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

עמוד 9 מתוך 15

26/05/2010

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת		4.1.1 שימושים
		א. כל השימושים.
		ב. הוראות
א.	תחולת התכנית	<p>1. תכנית זו תחול על כל המבנים שתמ"א 38, על עדכוניה, חלה עליהם.</p> <p>2. התכנית אינה חלה על המבנים העונים על ההגדרה כפי שמופיעה בתמ"א 38 סעיף 12.</p>
ב.	תוספת קומות	<p>1. תותר תוספת של עד 1 קומה למספר הקומות המאושר ע"פ תכנית בתוקף במגרש. יודגש כי תוספת זו הנה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה</p> <p>2. בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.</p> <p>3. במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת זכויות לבניין קיים, תותר תוספת בניה הן עפ"י התכנית המפורטת והן עפ"י התמ"א. על כל תוספת שטחים/קומות שתבצע – תחולנה הוראות תכנית זו.</p>
ג.	תוספת זכויות	<p>1. תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.</p> <p>2. תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב בניהם.</p> <p>3. במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש בהתאם לתיקון מס. 2 לתמ"א 38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכוח תכניות המתאר המקומיות הבאות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/11/1 "ניוד זכויות", רג/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/21 א "גגות".</p> <p>4. במקרה של תוספת קומות על בניין קיים ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכוח תכניות המתאר המקומיות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/21 א "גגות". במקרה של תוספת קומות על בניין קיים לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכח תכניות רג/מק/340/ג/11 ו- רג/מק/340/ג/11/1.</p> <p>5. בנוסף לכך, תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות, מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון, על פי החוק.</p>
ד.	תוספת יח"ד בקומה עליונה חדשה	<p>1. מספר יח"ד לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה ע"פ תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.</p> <p>2. תותר חריגה מהאמור בס"ק 1 בהיקף של יח"ד אחת בכל קומה משתי הקומות הנוספות בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
ה.	סגירת קומה מפולשת	<p>1. תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים, ובתנאי שגובה הקומה יעמוד בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).</p> <p>2. תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאה למבואה לשימוש על הדיירים בשטח ובמתווה שיהיו לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>3. מספר יח"ד לתוספת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.</p> <p>4. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ 2.20 מ'</p>

עמוד 10 מתוך 15

26/05/2010

<p>לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות ו/או חדשות בניין.</p> <p>5. סגירת קומה מפולשת תותנה בהעתקת כל התשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין, וזאת בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר.</p>		
<p>יותר איחוד חלקות סמוכות לצורך פתרון נאות לעיבוי וחיזוק מבנים וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובכפוף לאישור תכנית מפורטת.</p>	איחוד חלקות	ו.
<p>זכויות הבניה, על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.</p>	זכויות בניה לחיזוק בלבד	ז.
<p>1. במקרים בהם קווי הבנין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ 2 מ' לחזית צדית ו- 3 מ' לחזית אחורית, וזאת לאחר שמהנדס העיר ינמק בהחלטה את הצורך בחריגה מקו בניין.</p> <p>2. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, תותר חריגה נוספת מקו בניין וזאת בהתקיים אחד מהתנאים הבאים ובאישור מהנדס העיר:</p> <p>א. תותר חריגה מקו בניין קדמי לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ו/או מרפסת ו/או אגף ו/או ממ"ד.</p> <p>ב. במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח תותר חריגה בקווי הבניין של החזית הגובלת.</p> <p>ג. תותר חריגה מקו בניין אחורי וצידי לצורך בניית מרפסות בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. תותר חריגה מקו בניין לבניית ממ"ד.</p> <p>ה. בניה על קו בניין 0 תותר לצורך הקמת ממ"ד ו/או חדר מדרגות ו/או מעלית וזאת בחזית צדית ואחורית בלבד.</p> <p>ו. תותר חריגה מקווי הבניין אם החריגה נחוצה לחיזוקו של הבניין (חריגת רכיבי החיזוק), כאמור בסעיף 10 בתמ"א 38.</p> <p>4. על אף האמור לעיל בסעיף 3, לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לאורך תוואי דרכים המופיעות בתמ"א 3.</p>	קווי בניין	ח.
<p>1. רוחב רצועה לתכנון יהיה בהתאם לקבוע בתמ"א 23 א' על תיקוניה: 30 מ' במפלס הקרקע ומעליו (15 מ' לכל צד מציר רצועה לתכנון) ו- 40 מ' במפלס תת הקרקע (20 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון).</p> <p>2. כל עוד לא נקבעה רצועת מסילה בתכנית מתאר מחוזית, לא תאושר בתחום הרצועה לתכנון כל תכנית ולא יינתן כל היתר. משתאושר תכנית בה נקבעה רצועת המסילה – יתבטלו הגבלות סעיף זה.</p> <p>3. ניתן, במקרים חריגים, להגיש תכנית המצמצמת את תחום הרצועה לתכנון עד לרוחב זכות הדרך הקיימת בפועל, וזאת בכפוף להתייעצות עם הועדה המקומית, עם הרשות המוסמכת, קבלת חו"ד נציג שר התחבורה בועדה המחוזית, המלצת הועדה המחוזית ואישור המועצה הארצית, לאחר שיוצג בפניה תכנון ראשוני.</p> <p>4. ככל שיעודכנו הוראות תמ"א 23 א' על תיקוניה, יעודכן סעיף זה.</p>	מגרשים לאורך רצועה לתכנון מסילת רכבת – עמידה בהוראות תמ"א 23 א' על תיקוניה.	ט.
<p>1. חובת חיזוק המבנה לצורך התאמתו לדרישות ת"י 413 תחול הן על הבניין הקיים, הן על תוספת זכויות מאושרות מתוקף תכניות קודמות שטרם מומשו, והן על התוספות הניתנות ע"פ תכנית זו.</p> <p>2. חובת חיזוק המבנה לצורך התאמתו לדרישות ת"י 413</p>	חיזוק המבנה	י.

<p>והתוספות הניתנות ע"פ תכנית זו תחול גם על בניינים לגביהם קיים אישור עמידה בתקן לרעידות אדמה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>		
<p>1. במבנה המיועד לחיזוק בלבד תחול חובת שיפוץ חזיתות, תוך הקפדה על שילוב רכיבי החיזוק בעיצוב החזיתות החדשות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בעיצוב התוספת במבנה המיועד להרחבה יש להתייחס למבנה הקיים באחידות בפרטי חלונות, במרפסות וכיו"ב, או לפי הנחיית אדריכל העיר. כמו כן תחול חובת חידוש/הקמת מבואה לבניין וחידוש/שיפוץ הגינה והכל באישור אגף התכנון העירוני.</p> <p>3. במבנה עליו חלה תכנית מאושרת הכוללת הוראות מפורשות לעיצוב מבנה או חלק ממנו, יחולו הוראותיה על תוספת הבניה. כל שינוי ו/או חריגה מהוראות אלה יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. חובת גימור החזיתות חלה על שטח כל חזיתות המבנה ולא רק על התוספות.</p>	<p>עיצוב ושיפוץ מבנים</p>	<p>יא.</p>
<p>במקום שיש לתוספות הבניה, לרבות לתוספות יח"ד, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאי מהנדס העיר לדרוש חו"ד שימשו כבסיס להחלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר בניה, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבנייה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, לשמירה על שטחים פתוחים ושמירה על עצים, ולנושאים המתייחסים לרצועת ההשפעה של הנחלים עפ"י תמ"א 34/ב/3.</p>	<p>חו"ד נילוות</p>	<p>יב.</p>
<p>כל הוצאות חיזוק ועיבוי המבנה, לרבות שינויים ברכוש פרטי וציבורי, כולל פיתוח השטח והגדרות יחולו על בעל הזכויות במקרקעין ו/או הזימים.</p>	<p>הוצאות בינוי ופיתוח</p>	<p>יג.</p>
<p>פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p>פסולת בניין</p>	<p>יד.</p>
<p>מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו יהא כפוף לתנאים כפי שנקבעו בתמ"א 38, לרבות סעיף 6.6, לפיו הוראות תמ"א 38 אינן גוברות על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין מגבלות טיסה.</p>	<p>מגבלות גובה טיסה</p>	<p>טו.</p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים אן מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קדוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34/ב/4</p>	<p>טז.</p>
<p>במגרשים בהם קיים חשד לזיהום כמסומן בתמ"א 34/ב/4, היתר הבניה יותנה באישור רשות המים, אשר תגיש את הערותיה תוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן האישור.</p>	<p>זיהום במגרשים עפ"י תמ"א 34/ב/4</p>	<p>יז.</p>
<p>לא יותרו תוספות בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>יידוע הציבור</p>	<p>יח.</p>
<p>אין בכל האמור בתכנית זאת כדי לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב להיתר בניה, וזאת אם מצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/נופיים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ילווה בהסבר מפורט.</p>	<p>זכות הסירוב</p>	<p>יט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – ל.ר.

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות			

6. הוראות נוספות – ל"ר**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

תנאי להיתר לתוספת בנייה על פי תכנית זו יהא:

1. אישור לתכנית עיצוב אדריכלי של הבניין אשר תכלול את עיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומר גמר וצבע תוך שימת לב למרחב הבינבנייני והציבורי בסביבות המבנים.
2. אישור תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חנייה במגרש, תשתיות המבנה: גדרות, שטחי גינון, שבילים וכד'.
3. עמידה בנוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2008 וככל שיעודכן מעת לעת.
4. עמידה בתנאים הכלולים בסעיף א.1-4. בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2009 בכל הנוגע לתוספת זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38 ומתכנית זו, וככל שיעודכן מעת לעת.
5. עמידה בתנאים הקבועים בתמ"א 23/א על תיקוניה.
6. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בדרכים ארציות יהיה הבטחת מיגון אקוסטי וסביבתי במידת הצורך, ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית בעיריית ר"ג.

6.2 תנועה וחניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
2. פתרון החניה יינתן במסגרת מגרש המגורים הפרטי.
3. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.
4. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות וזאת באישור אגף התכנון ואגף התנועה בעירייה.
5. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה.
6. במקרים בהם מוגשת לעירייה בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאי מהנדס העיר לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
7. הועדה המקומית יכולה להתנות מתן היתר בניה בהסדרתם של מקומות חניה בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות והתכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983.
8. על אף כל האמור לעיל, בסמכות הועדה המקומית לפטור את יחידות הדיור כולן או חלקן המתווספות על פי תכנית זו מפתרון חניה, וזאת בתנאי שהתנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת, ורק אם יש חניון ציבורי בסמיכות מספקת בכפוף לתקנות בדבר התקנת מקומות חניה.

6.3 היטל השבחה

1. היטל השבחה עבור תוספות הנובעות מזכויות בניה קיימות יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. היטל השבחה עבור תוספות הנובעות מתמ"א 38 ו/או יהיו בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, הוראת השעה, התשס"ח 2007 והתקנות לפיו).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע- ל"ר

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 תוקף התוכנית

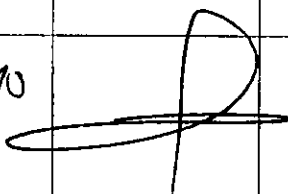

7.2.1 תוקף התכנית:

תוקף התכנית הוא ל 5 שנים מיום אישורה כחוק. בתום 5 שנים מיום אישור התכנית תבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו, אלא אם כן החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב- 5 שנים נוספות.

7.2.2 דיווח ועדכון:

מהנדס העיר ידווח בתחילת כל שנה למתכנת המחוז על מספר ההיתרים שהוצאו, מספר המבנים שניבנו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
9.6.10		עיריית רמת גן		מחלקת תכנון עיר, אגף הנדסה, עיריית ר"ג	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממ"י ואחרים	בעלי עניין בקרקע
9.6.2010		"קו-4 צוות תכנון"		אדר' ליאת איינהורן 	עורך התכנית
9.6.2010		"קו-4 צוות תכנון"		חגית זרבי 	

08/06/2010

עמוד 15 מתוך 15

