

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/340/ג/30 א

שם תוכנית: תוספת יח"ד במבנים קיימים המיועדים לחיזוק בפני רעידות אדמה.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן אישור תכנית מס' <u>תמ"ק/טל"א/ט/30</u> הועדה המקומית המיועדת לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>210024</u> ביום <u>21.10.10</u> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>י"א</u> יו"ר ועדת</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>א. י. כ.</u> מנהל העיר</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>מ. מ. מ.</u> מזכיר תל-אביב</p> </div> </div> <p>יצחק שחם סגן ראש העיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p> </p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית רג/340/ג/30 התקפה, נועדה לעודד יישום ומימוש של תכנית תמ"א 38, שתפקידה חיזוק מבנים.
תכנית זו נועדה לתת עידוד נוסף לחיזוק מבנים וזאת ע"י מתן אפשרות להגדלת מסי יח"ד המותר במגרש, בתנאי ששטח דירה ממוצע יהיה 60 מ"ר, כולל מחסן וממ"ד.
תוקף התכנית הינו ל-18 חודשים
הבקשה לשיפור התכנית, באה בהמשך לסעיף 23 בתמ"א 38 ולהנחייה מפורשת של מנהל התכנון [מתאריך 11.4.2010] ליזום תכניות מקומיות, לעידוד יישום וחיזוק המבנים.
פעולה זו הכרחית, מטרתה להגן על חיי התושבים, וליצור את הכלים התכנוניים שיאפשרו ויעודדו את יישום הפרויקט החשוב הזה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	תוספת יחיד במבנים קיימים המיועדים לחיזוק בפני רעידות אדמה. רג/מק/340/ג/30 א	
1.2	שטח התוכנית	כל תחום העיר	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • שלב • מילוי תנאים למתן תוקף 	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 13.4.2011 • סוג התוכנית • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מקומית 	יפרסם ברשומות
	לפי סעיף בחוק	62א[א] [8]	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל מרחב השיפוט של העיר רמת גן

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
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
340/ג -	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	2591	27/12/1979
ג/340 -	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340-ג - אחוזי בניה למרפסות - ממשיכות לחול.	2651	14/08/1980
רג/340/ג1 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג1 - חדרי יציאה לגג. הוראות תכנית רג/340/ג1 תחולנה על תכנית זו.	3181	29.03.1985
רג/340/ג3 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג3 - מרתפים. הוראות תכנית רג/340/ג3 תחולנה על תכנית זו.	4047	08.10.1992
רג/מק/340/ג6 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג6 - הקטנת גודל מגרש מינימלי. הוראות תכנית רג/מק/340/ג6 תחולנה על תכנית זו.	4413	28.05.1996
רג/מק/340/ג9 -	שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג9	4451	24.10.96
רג/מק/340/ג10 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג10 - תוספת מעלית. הוראות תכנית רג/מק/340/ג10 תחולנה על תכנית זו.	4486	30.01.1997
רג/מק/340/ג11 -	כפיפות	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.	4972	15.03.2001
רג/מק/340/ג11/1 -	כפיפות	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.	5402	31.05.2005
רג/מק/340/ג15 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג15 - תוספת מחסנים דירתיים. הוראות תכנית רג/מק/340/ג15 תחולנה על תכנית זו.	5495	16.02.2006
רג/מק/340/ג19 -	כפיפות	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.	5462	27.11.2005
רג/מק/340/ג17 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג17 תחולנה על תכנית זו.	5203	7.7.03

28.4.2011

עמוד 5 מתוך 11

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	✓
7.10.2010	6140	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה ואינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר רג/340/ג/30 הוראות תכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה והוראות תכנית רג/340/ג/30 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/30	✓

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התוכנית	מחייב	לי"ר	11	אפריל 2011	מחלקת תכנון עיר, אגף התנדסה בשיתוף עם אדרי' לאה שפרבר.	ועדה מקומית	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב		1	יולי 2010	מחלקת תכנון עיר, אגף התנדסה בשיתוף עם אדרי' לאה שפרבר.	ועדה מקומית	ועדה מקומית	

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהותיים המהותיים לבין המנהלים יגברו המסמכים המהותיים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהותיים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8.1 מניש התכנית ויוזם התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית	רח' ביאליק 35	03/6753579		03/6753375	
				הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן					

1.8.3 עורך התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	בשיתוף עם אדרי' לאה שפרבר	4/267571/0	00019351	עיריית רמת-גן	רח' המעלה 26	036753579	03 6753375	03 6753375	
				טוראי' עיר 4 ת"ת		03 6425668	03 6411245	0545924499	amavavi@netvision.net.il

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. מתן אפשרות לתוספת יחיד במבנים המיועדים לחיזוק עפ"י תמ"א/38 על תיקוניה ועפ"י תכנית רג/30/ג/340 ע"י קביעת שטח דירה ממוצע 60 מ"ר ובכפוף להנחיות הקבועות בתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. בתוספת קומות מכח תמ"א 38 על כל תיקוניה ומכח תכנית רג/30/ג/340 ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור מעבר לקבוע בסעיף 4.1.2 ד.1 בתכנית רג/30/ג/340 וזאת בתנאים הבאים:
 - 1.1 השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ-60 מ"ר, כולל מחסן וממ"ד.
- 2 במבנים בהם תחול הוראת סעיף קטן 1 לא תחול הוראת סעיף 4.1.2 ד.1 וסעיף 4.1.2 ד.2 לתכנית רג/30/ג/340.
- 3 לא יהיה שינוי בסה"כ שטחים עיקריים ובקוי בנין, ע"פ תכניות תקפות.
- 4 כל שאר הוראות תמ"א 38 והוראות תכנית רג/30/ג/340 על תיקוניהן יחולו על תכנית זו.
- 5 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו ובהתאם להוראות ע"פ סעיף 23 תמ"א 38.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית ל.ר**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית-ל.ר**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
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.

4 יעודי קרקע ושימושים- ל.ר.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מועצ – ל.ר.

יחיד	מיסי תמ' שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים				אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסיית (%) משטח תמ' השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קוו בנין (מטר)		אחוזי צינור צינור - שטח
			מנוע לכניסה הקובעת	מנוע לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת						קומות	קומות			

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

תנאי להיתר לתוספת בנייה על פי תכנית זו יהא על פי הוראות תוכניות תמ"א 38 ורג/340/ג/30 על תיקוניהן למעט הוראות ששונו בתכנית זו.

6.2 תנועה וחניה

1. תנאי להיתר הבניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור מהנדס העיר, עבור היחידות החדשות במבנה.
2. במקרה של תוספת בניה, ינתן פתרון חניה בהתאם לתקן התקף עבור היחידות המתווספות למבנה.
3. בהריסה ובניה [עפ"י תמ"א 38/2], יש לתת פתרון חניה עבור כל היחידות במבנה, ותהיה חובת חניה תת קרקעית.
4. במידה ולא ניתן יהיה לספק את כל מקומות החניה הנדרשים במגרש, ישולם תשלום בגין המקומות החסרים לקרן חניה של עיריית רמת גן.
5. בתוספת בניה, אף יועדף שימוש בחניה ציבורית על חניית בתחומי המגרש, ובמיוחד באזורי מגרשים קטנים, או אזורים עם עצים ותיקים וכדומה.
6. ההוראות הן על פי הוראות הוראות תוכניות תמ"א 38 ורג/340/ג/30 על תיקוניהן.
7. לא יינתן פטור מתקן חנייה ליחיד הנוספות מכח תכנית זו ומכח חכנית רג/340/ג/30.

6.3 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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 הינו ל 18 חודשים. בתום 18 חודשים מיום פרסום תוקף התכנית ברשומות, תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו.

7.2.2 דיווח ועדכון:

מהנדס העיר ידווח למתכנת המחוז, בתום שנה מפרסום תוקף התכנית, על מספר ההיתרים שהוצאו, מספר המבנים שניבנו, מספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו ושטחיהם וכן על פתרונות החניה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית רמת גן		מחלקת תכנון עיר, אגף הנדסה, עיריית ר"ג	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ל.ר.	בעלי עניין בקרקע
				מחלקת תכנון עיר, אגף ההנדסה	עורך התכנית
1.5.2011			4/267571/0	בשיתוף עם אדרי לאה שפרבר	

אשר לאה שפרבר
תכנון ערים ואדריכלות
מסי רישיון 19351