

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

u.k.s

ז'מס'

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/ג/21/ב

שם תוכנית: החלת כל הוראות תכנית רג/מק/ג/21/א על דירות מדרון

מחוז תל אביב  
מרחב תכנון מקומי רמת גן.  
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>אביהוא בן-משה</b> סגן ראש העיר ויו"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/ג/21/א</p> <p>מכתב סלידה (ג) לחוק</p> <p>המלצה לביטול</p> <p>החלטת הוועדה</p> <p>מיום 23.12.12</p>	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן</p> <p>הפקדת תכנית מס' רג/מק/ג/21/א</p> <p>הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית כיום 23.10.12</p> <p>בישיבה מס' 2011019</p> <p><b>אביהוא בן-משה</b> סגן ראש העיר ויו"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>
/	

## דברי הסבר לתוכנית

בעיר קיימים אזורים רבים בהם ניתן לבנות דירות מדרון . כדי לאפשר פיתוח שטח נאות מוצע בתכנית כי ניתן להעביר הזכויות כולל מס יח"ד לקומות אחרות בבניין . בנוסף קובעת התכנית הוראות בינוי נוספות בהתאם להוראות התכנית המוצעת .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

החלת כל הוראות תכנית רג/מק/  
א/21/ג/340 על דירות מדרון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

רג/מק/ג/21/ב

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות  
שלב

- מילוי תנאים להפקדה

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון  
המוסמך  
להפקיד את  
התוכנית

לפי סעיף בחוק

62 א.א.(א)5,

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או

היתרים או הרשאות

הרשאות.

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים  מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X ל.ר.  
קואורדינטה Y

בכל איזורי המגורים בהן ניתן לבנות דירות מדרון על פי תכנית המתאר רג/340 על כל תיקוניה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום כל מרחב תכנון רמת גן הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית ל.ר.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	מחקו את המיותר: • מוסדר • לא מוסדר	מחקו את המיותר: • חלק מהגוש • כל הגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל.ר.

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל.ר.

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל.ר.

<input type="text"/>
----------------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/על כל תיקוניה	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2651	14.8.80
רג/מק/340/ג/17	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5203	7.7.03
רג/340/ג/3 על כל תיקוניה	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4047	8.10.92
רג/340/ג/15	כפופה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/15 – מחסנים דירתיים. הוראות תכנית מחסנים דירתיים תחולנה על תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/340/ג/21	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5480	12.1.06
רג/מק/340/ג/א/21	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/ג/א/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5561	14.7.06
רג/מק/340/ג/28	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/ג/28 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5631	20.2.07
רג/340/ג/15	כפופה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/15 – מחסנים דירתיים. הוראות תכנית מחסנים דירתיים תחולנה על תכנית זו.	5495	16.2.06

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מח' תכנון עיר אגף התנדסה בשיתוף אדר' לאה שפרבר	20.11.2022		11		מחייב	הוראות
		מח' תכנון עיר אגף התנדסה בשיתוף אדר' לאה שפרבר	20.1.2011	1			כל מרחב התכנון של העיר רמת גן	תשריט-תכנית נושאת

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

## 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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03/6753375		03/6753379	רח ביאליק 35 רג		עיריית רמת גן			מתלכת תכנון עיר, אגף ההנדסה	
		03/6753375		03/6753379	רח ביאליק 35 רג		עיריית רמת גן			מתלכת תכנון עיר, אגף ההנדסה	

### 1.8.2 יזם בפועל לר.

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

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע לר.

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

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03/6753375		03/6753379	רח ביאליק 35 ר"ג					מתלכת תכנון עיר, אגף ההנדסה	
amavavi@netvision.net.il	03/6411245		036425668	טורבינר 4 ת"א			00019351	4/267571/0	בשיתוף עם לאה שפרבר	אדריכל

**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
דירת מדרון	דירה הנמצאת במגרש בעל אופי מדרוני בהתאם להגדרה שבהוראות תכנית רג/340, פרק יא, סעיף 162 בהתאם לתנאים המצויינים בתכנית זו.

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. החלת כל הוראות תכנית רג/מק/21/ג/340 א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניווד מס' יחידות הדיור בין הקומות השונות בבנין.
2. קביעת תנאים והוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. החלת כל הוראות תכנית רג/מק/21/ג/340 א על דירות מדרון לרבות מס' יחידות הדיור
2. לתכולת תכנית רג/מק/21/ג/340 א סעיף 3. יוסף כי התוכנית תחול גם על כל מרחב התכנון המקומי רמת-גן בכל אזורי המגורים בהן ניתן לבנות דירות מדרון בהתאם להוראות תכנית רג/340 ג.
3. תנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.
4. מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, בעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית ל.ר.****3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית ל.ר.****4 יעודי קרקע ושימושים ל.ר.**



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

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטחי בניה מ"ר/מגורש/מזערי/מרב (מ"ר)		מס' תא שטח	יעד			
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות						מס' תא שטח	מתחת לבנייה	מעל לבנייה	מתחת לבנייה הקובעת				מעל מפלס לבנייה הקובעת		
				מתחת לבנייה									מעל לבנייה	שטחי בניה			שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 תנאי להיתר בניה אישור תכנית פיתוח 1:100 באישור אדר' העיר / מהנדס העיר.  
 6.1.2 תנאי להיתר בניה להעברת שטחים ו/או דירות מהמדרון לקומות אחרות בבניין, יהיה ניצול שטחים אלה למטרת בנית חניה וגינון לבנין.

**6.2. הוראות בינוי ופיתוח**

- 6.2.1 ההפרש בין מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח קדמי ובין מפלס הרחוב, לא יעלה על 0.8 מ'.  
 6.2.2 ההפרש בין מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח צידי ואחורי ובין מפלס פני הקרקע הסופיים במגרש גובל לא יעלה על 0.8 מ'.  
 6.2.3 במקרים מיוחדים, תהיה הוועדה המקומית רשאית, בהתחשב בהמלצת מהנדס העיר ובשיקולים שיירשמו, להתיר הפרשים שונים מאלו שצויינו לעיל.  
 6.2.4 בהיקף המגרש יישתלו עצים במרחק של כ- 100 ס"מ מגבול המגרש, המרחק בין עץ לעץ יהיה בין 6 מ' ל- 8 מ'.

**6.3. חניה**

1. החניה תהיה תת קרקעית ובכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 "משמרת מים".  
 2 מס' מרתפי החניה יהיה בהתאם לדרישת אגף התנועה של עיריית רמת גן ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

**6.4. היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע- לאחר מתן תוקף לתכנית**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית- 15 שנים**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן			מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע ל.ר.
				מח' תכנון עיר בהשתתפות	עורך התכנית
6.5.2012			42675710	אדר' לאה שפרבר	

אדר' לאה שפרבר  
תכנון ערים ומתכננת  
מח' רמת גן  
19351

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: רג/מק/340/ג/21/ב שם "החלת כל הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון

אדריכל אה שפרבר  
מס' רישיון 19351

עורך התוכנית: אדר לאה שפרבר\_ תאריך: 6.5.2012\_ חתימה: \_\_\_\_\_

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית התשריט אינו משנה יעודי קרקע <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.		
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	V	מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 חלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנהיית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדר' לאה שפרבר, מספר זהות 42675710  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/340/ג/21/ב ששמה "החלת כל הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מזרון" (התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובניין ערים \_ מספר רישיון 00019351.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת

חתמת המצהיר

תאריך

אדר' לאה שפרבר  
תע"מ ע"מ ואדריכלות  
מס' רישיון 19351

6.5.2012