

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מאושרת

הוראות התכנית

תכנית מס' רג/מק/340/ג/30/א/1

שם תכנית: תוספת יח"ד במגרשים עליהם חלה תמ"א/38

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מס' תכנית: 19. S. 12 סגן ראש העיר 26.8.12</p>	

דברי הסבר לתכנית

1. העיר רמת גן רואה חשיבות רבה במימוש תכנית תמ"א 38, שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ובפרט בהליך של הריסה ובניה. בכדי לעודד מהלכים אילו הוכנו ואושרו בעיר שתי תכניות ייחודיות לרמת גן; רג/מק/ג/340/א/30 (תוספת קומה בעת מימוש תמ"א/38, שהוראה דומה נוספה במסגרת שינוי מס' 3 לתמ"א/38) ורג/מק/ג/340/א/30 (אפשרות הגדלת הצפיפות בעת מימוש תמ"א/38).
2. תכנית רג/מק/ג/340/א – "תוספת יח"ד במבנים קיימים המיועדים לחיזוק בפני רעידות אדמה" פורסמה לתוקף ב: 16/6/11 (י.פ. 6251). התכנית כללה סעיף "תוקף התכנית", שקבע, כי התכנית תתבטל תוך 18 חודשים, וכן סעיף דיווח ועדכון למתכנן/ת המחוז בתום שנה מפרסום תוקף התכנית.
3. מטרת הכנסת סעיפים אלה, היתה לייצר מנגנון מעקב ובקרה על היקף יח"ד שיתווספו באמצעות התכנית, שטחיהן ופירוט החניה.
4. בחינת מימוש תמ"א/38 ברמת גן יחד עם התכניות הייחודיות לעיר, רג/מק/ג/340/א-1 ו-מק/ג/340/א/30, במשך שנה מיום אישור תכנית רג/מק/ג/340/א, העלתה, כי התכנית רג/מק/ג/340/א/1, אכן עודדה חיזוק מבנים, ובפרט בהליך של הריסה ובניה.
5. היות שתכנית רג/מק/ג/340/א, התבטלה לאחר 18 חודשים, הוכנה התכנית שלהלן – רג/מק/ג/340/א/1 – ממשיכה לרג/מק/ג/340/א.
6. עיקרה של התכנית רג/מק/ג/340/א/1 – נשאר ללא שינוי – שטח דירה ממוצע, כולל מחסן וממ"ד, לא יפחת מ-60 מ"ר.
7. כמו כן – כוללת התכנית החדשה עדכונים, על סמך ניסיון מימוש התכנית, כדלהלן:
 - א. בכל מקום שנרשם מבנים המיועדים לחיזוק, עודכן ל-מגרשים עליהם חלה תמ"א 38.
 - ב. עדכון וצמצום סעיף החניה, בהתאם להוראות החוק, ולהבטחת חניה תת"ק בהריסה ובניה.
 - ג. עדכון לסעיף תוקף התכנית, שיהיה לשנה אחת ממועד פרסומה לתוקף ברשומות. עדכון לסעיף דיווח ועדכון, שיעשה בתחילת כל שנה ע"י מהנדס העיר לועדה המקומית ולמתכנן/ת המחוז.
8. **בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 11/8/2013:**
 - א. התכנית תחול רק על מבנים חדשים המוקמים במסגרת סעיף 14 א' לתמ"א/38 (הריסה ובנייה מחדש), ולא על מבנים בהם מבוצע חיזוק הבניין הקיים תוך הוספת שטחי בנייה מכח התמ"א (עיבוי בנייה).
 - ב. תוספת יחידות הדיור מכח התכנית נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית ואין בתכנית זו כדי לחייב את הועדה לאשר בקשות מכוחה.
 - ג. הועדה המקומית רשאית להפעיל את הוראות סעיף 26 לתמ"א/38, אשר יאפשר לה לבחון את השפעת תוספת יחידות הדיור מכח תכנית רג/מק/ג/340/א/1 על הסביבה הקרובה תוך כדי ביצוע התכנית, ולהמנע מאישור כמות יחידות הדיור המבוקשות במקרים המתאימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרשים עליהם חלה תמא/38.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רג/מק/340/ג/30/א/1

מספר התוכנית

כל תחום העיר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

11/08/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62א[א] [8]

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

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 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 ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	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
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	2591	27/12/1979
רג/340/ג	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/ג/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1 - חדרי יציאה לגג. הוראות תכנית רג/340/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	3181	29.03.1985
רג/340/ג/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/3 - מרתפים. הוראות תכנית רג/340/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	4047	08.10.1992
רג/340/ג/1/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1/3 - מרתפים. הוראות תכנית רג/340/ג/1/3 תחולנה על תכנית זו.	5629	15.02.2007
רג/מק/340/ג/2/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 - מרתפים. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 תחולנה על תכנית זו.	5837	5.08.2008
רג/מק/340/ג/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/6 - הקטנת גודל מגרש מינימלי. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/6 תחולנה על תכנית זו.	4413	28.05.1996
רג/מק/340/ג/8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/8 - הקטנת גודל מגרש מינימלי. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/8 תחולנה על תכנית זו.	4451	24.10.1996
רג/מק/340/ג/9	שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג/9	4451	24.10.96
רג/מק/340/ג/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/10 - תוספת מעלית. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/10 תחולנה על תכנית זו.	4486	30.01.1997
רג/מק/340/ג/11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 - תוספת שטחי בניה וקומות ברחובות שרוחבם מעל 12 מ'. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 תחולנה על תכנית זו.	4972	15.03.2001
רג/מק/340/ג/11/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1 - העברת זכויות מקומה לקומה. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1 תחולנה על תכנית זו.	5402	31.05.2005

16.02.2006	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/15 - תוספת מחסנים דירתיים. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/15
24.12.2006	5607	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/15 - תוספת מחסנים דירתיים. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/18
27.11.2005	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/19 - הכללת שטח חדר מדרגות כשטח שירות. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/19
7.7.03	5203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/17. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/17
12.1.06	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/21 - חדרי יציאה לגג. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/21
30.07.2006	5561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/א/21 - העברת שטחים מקומה לקומה. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/א/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/א/21
20.02.2007	5631	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/28 העברת שטחים מקומה לקומה. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/28 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/28
20.03.2009	5787	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/29 העברת שטחים מקומה לקומה. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/29
16.03.2009	5931	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ג/340/33 העברת שטחים מקומה לקומה. הוראות תכנית רג/מק/ג/340/33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/ג/340/33
24.6.2010	6101	תוכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/ג/340/38 - קביעת צפיפות מגורים ב' ו-ג'	שינוי	רג/מק/ג/340/38
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 4/ב/4. הוראות תכנית מתאר ארצית 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
7.10.2010	6140	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר רג/ג/340/ג/30. הוראות תכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה והוראות תכנית רג/ג/340/ג/30 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	רג/ג/340/ג/30

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מתקנת תכנון עיר, אגף ההנדסה	11/08/2013		11	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מתקנת תכנון עיר, אגף ההנדסה	מאי 2013	1			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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית ויוזם התכנית

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

1.8.3 עורך התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03 6753375		036753579	רח' המעגל 26 ר"ג	עיריית רמת-גן			מתקנת תכנון עיר, אגף ההנדסה	

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 יח"ד במגרשים בהם ממומשות תכניות תמא/38 ורג/340/ג/30 על תיקוניהן, ע"י קביעת שטח דירה ממוצע שלא יפחת מ- 60 מ"ר (כולל מחסן וממ"ד), ובכפוף להנחיות הקבועות בתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. במימוש זכויות מכוח תמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש לפי סעיף 14 א' לתמ"א, תהיה הוועדה המקומית רשאית לשאר כמות יחידות דיור בבניין החדש שיוקם לפי שיקול דעתה, ובתנאי כי השטח הממוצע של יחידות הדיור בבניין לא יפחת מ- 60 מ"ר, כולל שטח הממ"ד והמחסן אותו ניתן לאשר מכוח תכנית רג/340/ג/15.
2. תכנית זו מבטלת את סעיף 4.1.2 ד לתכנית רג/340/ג/30. במימוש זכויות על פי תמ"א 38, הצפיפות במגרש תחושב על פי תכנית זו ולא על פי תכניות קודמות.
3. הוראות התכניות החלות בכל מגרש, הוראות תמ"א/38 והוראות רג/340/ג/30 על תיקוניהן יחולו על תכנית זו, למעט מה ששונה בתכנית זו.
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו.
5. קביעת חובת חניה תת קרקעית במקרה של הריסה ובניה.
6. תכנית זו הוכנה ע"פ סעיף 23 לתמא/38.

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

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.

4 יעודי קרקע ושימושים - ל.ר.

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	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
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לתחנת						מעל לתחנת	מתחת לתחנת	מתחת לתחנת	מעל לתחנת			

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 תיקונין למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

6.2 תנועה וחניה

1. פתרון החניה יהיה ע"פ הדין.
2. בהריסה ובניה תהיה חובת חניה תת קרקעית.

6.3 היטל השבחה

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 לשנה אחת ממועד פרסומה ברשומות.

7.2.2 זיווח ועדכון:

מהנדס העיר ידווח בתחילת כל שנה לועדה המקומית ולמתכנן/ת המחוז, על מספר ההיתרים שהוצאו, מספר המבנים שנבנו, 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	
26.8.13	א"מ נכ"ן	עיריית רמת גן		ועדה מקומית רמת גן	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ל.ר.	בעלי עניין בקרקע
26.8.13	א"מ נכ"ן			מחלקת תכנון עיר, אגף ההנדסה	עורך התכנית