



מדיניות התכנון והבנייה

18.9.19

אושר במליאת ועדה ישיבה מס' 2019012 , 18.09.19

אגף הנדסה | הועדה המקומית לתכנון ובניה



מדיניות התכנון והבניה 18.9.19

הועדה המקומית מחליטה על מדיניות כדלקמן:

א. הוועדה המקומית תדון בבקשות להיתר לתוספת יח"ד מכוח תמ"א 38 בהתאם לשיקול הדעת הרחב המוקנה לה מכוח הוראות תמ"א 38, ובהתאם להוראות הדין. הכל, בשים לב לכושר הנשיאה של התשתיות באיזור אליו מתייחסת הבקשה.

בכל דיון בבקשה להיתר, תוצג בפני הוועדה המקומית, בין היתר, חוות דעת פרוגרמטית מטעם אגף ההנדסה בדבר כושר הנשיאה של תשתיות באזור הבקשה. כן ייבחן האם אישור הבקשה (כפי שהוגשה או בשינויים) הולם את מאפייני השכונה, והאם הוא עלול לפגוע באפשרות להתחדשות ולחיזוק של מבנים נוספים באיזור הבקשה, וזאת - בהתאם להוראות סעיפים 21 ו-22 לתמ"א 38, ולהחלטות ועדות הערר בעניינים אלו.

מדיניות התכנון והבניה 18.9.19

ב. ככל שיוחלט לאשר בקשה להיתר:

(1) בבקשות להיתר שנקלטו במערכת המקוונת מיום 29.4.2019 (יום אישורה של מדיניות 2019) ואילך - הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת זכויות **ע** לגבול הזכויות הקבוע בהנחיות התכנון כמפורט במצגת המפורטת.

(2) בבקשות להיתר שנקלטו במערכת המקוונת עד ליום 29.4.19 - הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת זכויות **ע** לגבול הזכויות הקבוע במדיניות 2017, וזאת כפי שפורשו על ידי ועדת הערה.

מדיניות התכנון והבניה 18.9.19

ג. ראש העיר ימנה צוות מקצועי בראשות יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה, אשר יפעל להכנת תכניות אב שכונתיות קיימות ולהבטחת כושר הנשיאה של התשתיות לאור תוספי יח"ד הצפויה בכל שכונה. כל תכנית אב שכונתית חדשה או עדכון של תכנית אב שכונתית מאושרת יובאו לאישור מליאת הוועדה המקומית.

ד. תכניות האב ישולבו בתכנית המתאר הכוללנית לעיר רמת-גן, אשר ראש העיר הורה לפעול לקידומה.

הנחיות תכנון: צפיפות

הצפיפות לא תעלה על המותר לפי תכנית רג/340/ג/30 ובכל מקרה לא תעלה על הצפיפות המתקבלת בחישוב לפי המכפילים השכונתיים שאושרו בתכניות אב.

חישוב הצפיפות לפי תכנית רג/340/ג/30:

1. מספר הדירות המותר לפי תכנית רג/340/ג ותכנית רג/340/ג/38. לא תותר תוספת דירות מכוח תכנית רג/340/ג/9 ותכנית רג/340/ג/28.
2. בכל אחת משתי הקומות העליונות הנוספות מכוח תמ"א 38, שטח הקומה המורחבת חלקי שטח דירה ממוצע בבניין הישן, בתוספת דירה אחת לכל קומה.
3. השטח העיקרי בקומת הגג החלקית יהיה לפי תכניות רג/340/ג/21 + רג/340/ג/11 חלקי 75 מ"ר.
4. בקומת העמודים המפולשת, אם יש כזאת בבניין הקיים: מספר הדירות יקבע עפ"י תוספת השטח עד למחצית הקומה המפולשת מורחב, חלקי שטח דירה ממוצעת בבניין הישן.

הנחיות תכנון: זכויות בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

1. הזכויות לשטח עיקרי בתכניות רג/340/ג+רג/340/ג/11 על פי תנאיהן.
2. שטח של 2 קומות טיפוסיות במבנה הקיים (כולל מרפסות, לובי, חדר מדרגות וכו') לפי היתר מורחבות (על ידי תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת).
3. זכויות הבנייה לשטח עיקרי בקומת הגג החלקית לפי תכנית רג/340/ג/21.
4. ככל שיש בבניין הישן קומת עמודים מפולשת, תוספת השטח יהיה עד לכל היותר מחצית משטח קומה טיפוסית מורחבת.
5. מחסן פנים-דירתי (6 מ"ר) לכל יחידת דיור בבניין החדש לפי תכנית רג/340/ג/15.
6. שטחי שירות מעל פני הקרקע: 65% מהשטח העיקרי המותר לפי תכניות רג/340/ג+רג/340/ג/11 על פי תנאיהן (כולל ממ"ד של 12 מ"ר).

קווי בניין

- ברחובות שרוחב זכות הדרך בהם פחות מ-12 מ', קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' ויותר להבליט ממנו מרפסות עד 1 מ'.
- ברחובות שרוחב זכות הדרך בהם 12 מ' ויותר, קו הבניין הקדמי יהיה 2 מ' (לא יותר ממנו הבלטות).
- קו הבניין הצדי לא יפחת מ-3 מ' וקו הבניין האחורי לא יפחת מ-3.6 מ'.
- תותר הבלטת מסתורי כביסה עד 50 ס"מ.
- במגרשים ששטחם 600 מ"ר ויותר, קו הבניין הצדי לא יפחת מ-3.5 מ'.
- לא יותרו הבלטות מקווי הבניין, לרבות לא מכוח תכנית רג/מק/340/ג/33.



מספר הקומות

מספר הקומות ייקבע בהתאם לרוחב זכות הדרך הקבוע בתכנית רג/340:

מספר הקומות ברוטו (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) המקסימלי	רוחב זכות דרך
לפי תכנון כולל ו/או תכנית בינוי ו/או תכנון תנועה ו/או תכנית מפורטת – בשיקול דעת מהנדסת העיר.	8 מ' או פחות
עד 7 קומות	מ-8 מ' עד 10 מ' (לא כולל)
עד 8 קומות	מ-10 מ' עד 12 מ' (לא כולל)
עד 9 קומות	מ-12 מ' ומעלה
לפי תכנית מפורטת שתאושר, בכפוף לתכניות אב שכונתיות מאושרות ולמדיניות בנייה לגובה.	ברחובות אבא הלל (בדופן הדרומית), אלוף שדה, בן גוריון (מפינת אבא הלל עד פינת הרא"ה) ז'בוטינסקי.

מסלול חיזוק בניין קיים (מגורים)

זכויות בנייה

1. שטח 2 קומות טיפוסיות מורחבות בנויות בהיתר.
2. תוספת זכויות בנייה לקומת גג חלקית לפי תכנית רג/340/ג/21.
3. השטח הפתוח בקומת העמודים, אם יש כזאת בבניין, בניכוי השטחים המשותפים (קיימים וחדשים) המתוכננים במפלס זה.
4. ממ"ד (12 מ"ר) לכל דירה קיימת וחדשה.
5. ניתן להוסיף 13 מ"ר מתמ"א ובלבד שלא תהיה חריגה מקווי בניין תב"עיים.
6. מחסן דירתי (6 מ"ר) לכל דירה קיימת וחדשה, לפי תכנית רג/340/ג/15.
7. שטח לפיר מעלית.



מסלול חיזוק בניין קיים (מגורים)

צפיפות

תותר תוספת דירות על הקיים בבניין הישן לפי היתר, כמפורט להלן:

1. בכל אחת משתי הקומות העליונות הנוספות, מספר הדירות לא יעלה על מספרן בקומה העליונה הקיימת או על מספרן בקומה טיפוסית בבניין הקיים, הגדול מהשניים.
2. מספר יח"ד בקומת הגג החלקית לא יעלה על מחצית הדירות בקומה טיפוסית והתכסית לא תעלה על 75% מהדירה שמתחתיה.
3. בקומת עמודים שתיסגר, מספר הדירות לא יעלה על 50% ממספרן בקומה טיפוסית.

מספר הקומות

תותר תוספת של עד שתי קומות עליונות מלאות לפי תכנית רג/340/ג/30 ועוד קומת גג חלקית לפי תכנית רג/340/ג/21. לא תותר תוספת קומות בהקלה. תותר יציאה לגג טכני מעל הגג העליון.

מסלול חיזוק בניין קיים (מגורים)

קווי בניין

קווי הבניין יהיו לפי תכנית רג/340/ג.

1. תותר הקטנת קווי הבניין אם הדבר דרוש לצורך חיזוק המבנה הקיים ותוספת אלמנטים קונסטרוקטיביים, בכפוף לחוות דעת הנדסית המוכיחה את הצורך בהם.
2. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בקווי הבניין לפי סעיף (א), תותר הקטנתם עד לקו 0 ע"ס שיקול דעת הוועדה.
3. במקרה הצורך תותר הבלטת פיר מעלית מעבר לקווי הבניין לפי סעיף (א), לרבות עד קו 0.
4. במקרה של סגירת קומת עמודים, הבנייה בה תהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות מהחזית הקדמית.

מתאמים סביבתיים

1. במגרשים בייעוד לבנייה רוויה הגובלים במגרשים בייעודים צמודי קרקע (א' לסוגיו), מספר הקומות יהיה קטן בקומה אחת מהמפורט או מותאם לגובה לתכנית האב לשכונה.
2. בחלקה ששטחה נטו קטן מ-400 מ"ר יותר מימוש תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש רק בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת לאיחוד עם חלקה גובלת.
3. לא יותר מימוש תמ"א 38 על חצי חלקה.
4. בכל אזורי המגורים, לא יותר מימוש תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש במבנים קיימים שבהם 1-2 יחידות דיור.
5. במגרשים שיש בהם מבנים קיימים שבהם 3-4 יחידות דיור, הצפיפות תהיה לפי תב"ע או פי 3 מהקיים לפי היתר.
6. במקרה של בניין ישן בעל חזית מסחרית, לא תותר תוספת יחידות דיור בגין השטחים המסחריים שיהרסו.