

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0893024

תבע למרפסות חיי טייב 7 רמת-גן

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לשינוי קוי בניין עבור תוספת מרפסות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תבע למרפסות חיי טייב 7 רמת-גן

מספר התכנית 506-0893024

1.2 שטח התכנית 1,147.490 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	184230
קואורדינאטה Y	663295

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 445 (שצ"פ) . מדרום חלקה 431 . ממזרח חלקה 445 (שצ"פ) . ממערב 479 (שצ"פ) ואחריה 474 .

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות : רמת גן

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	

שכונה רמת גן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6181	מוסדר	חלק	430	479

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1979	659	2591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340. הוראות תכנית רג/ 340 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340
14/08/1980		2651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. הוראות תכנית רג/ 340 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג
09/07/1981	2170	2726		כפיפות	רג/ 764
15/02/1993	1742	4085		ללא שינוי	רג/ 340 ג/ 4
12/01/2006	1214	5480		ללא שינוי	רג/ 340 ג/ 21
16/02/2006	1900	5495		ללא שינוי	רג/ 340 ג/ 15
05/08/2008	4254	5837		ללא שינוי	רג/ מק/ 340 ג/ 3 / 2
16/03/2009	2935	5931	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג/ 33. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג/ 33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 ג/ 33



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בינה רוט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בינה רוט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19: 55 12/07/2021	בינה רוט	12/07/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		00: 13 06/12/2020	בינה רוט	06/12/2020	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	פרטי	בינה רוט	2752162 3		בני ברק	אברבנאל	8 א	055-6686120		bina413@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

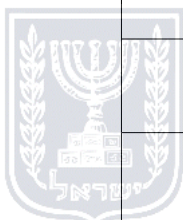
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני דפן	27556		בני ברק	הרב כהנמן (1)	7	03-6779111		

(1) כתובת: רחוב המכללה 7 \ המהריץ 7 - פניה מרחוב הרב כהנמן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים יצחק אליהו			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-4545227		
בעלים		מירב אליהו			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-4545227		
בעלים		עזרא בכר			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-4972080		
בעלים		שרון בכר			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-3344720		
בעלים		אסתר בר און			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-8357058		
בעלים		יעקוב בר און			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-8357050		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלירן ברזילי			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-3786644		
בעלים		מיכל ברזילי			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-3786644		
בעלים		יפה ברקאי			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	055-6686120		
בעלים		טוני גולן			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	03-6766798		
בעלים		יצחק גולן			ראשון לציון	משה בן נחמן	7 א	053-7411001		
בעלים		רחל הובר			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	050-9018806		
בעלים		קדימה ונסובסקי			רמת גן	סמטת ק"ים (1)	4	052-7337900		
בעלים		טליה ישראל			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-3474344		
בעלים		יוסף ישראל			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-3474344		
בעלים		דוד כהן			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	055-6686120		
בעלים		מאיה כהן			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	055-6686120		
בעלים		שלמה לזרוביץ			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-4973201		
בעלים		משה נדל			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-2216567		
בעלים		שרה נדל			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-2216567		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אדגר עבדה			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-3455402		
בעלים		יפית דשא עבדה			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-3455402		
בעלים		יורם עוזרי			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-3423250		
בעלים		תקוה עוזרי			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-3423250		
בעלים		מרים עזרא			רמת גן	דרך נגבה (2)	53	052-3366419		
בעלים		בתיה פוגל			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-8809693		
בעלים		יצחק פוגל			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	052-8809693		
בעלים		מימרן גלית שניידר			רמת גן	הרב חי טייב יצחק	7	054-4892815		

(1) כתובת : סמטת השילוח 4 רמת גן.

(2) כתובת : ת.ד. 8198.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	בינה רוט	27521623		בני ברק	אברבנאל	8 א	055-6686120		bina413@gmail.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6281066	04-6283066	mohmed83@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנית לשינוי קווי בניין עבור מרפסות בלבד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. לפי סעיף 62 א (א) 4 שינוי קווי בניין - שינוי קווי בניין לצורך תוספת מרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1. קו בניין עילי למרפסות כיוון צפון בצד הימני - 0.2 מ'.

2. קו בניין עילי למרפסות כיוון צפון בצד השמאלי - 1.45 מ'.

3. קו בניין עילי למרפסות כיוון מזרח - 3.50 מ'.

4. קו בניין עילי למרפסות כיוון מערב - 3.50 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101

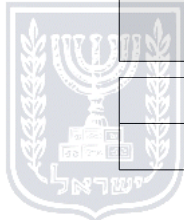
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,147.49	100
סה"כ	1,147.49	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,147.49	100
סה"כ	1,147.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



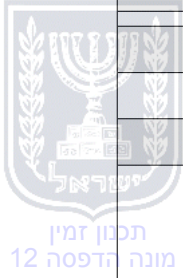
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>בהתאם לתכניות מאושרות:</p> <p>רג/340</p> <p>רג/764</p>
ב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>מלבד ההוראות החלות לפי תכנית זו - יחולו יתר ההוראות בהתאם לתכניות המאושרות</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) תוספת	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	שרות
(4) 192	3	7	5	5		5	(3) 75	18		(2) 140	(1) 2118	1143	101	מגורים ב'	מגורים ב'			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה הן מתוקף התכניות המאושרות לרבות:

רג/764 - שטחים כוללים לרצפות

רג/מק/340/ג/11 - בנייה על גגות

רג/ג/340/15 - בניית מחסנים

רג/ג/340/21 - חדר יציאה לגג

מרפסות:

קווי הבניין למרפסות - לפי התשריט המוצע.

קו הבניין העילי ישמש למרפסות בלבד.

קו הבניין העילי למרפסת הפונה לחזית הצפונית יהיה 0.2 מ' בלבד.

כל סטייה מקווי בניין עליים המוגדרים בתכנית זו - יהוו סטייה ניכרת.

יותר מרפסות פתוחות בלבד ולא תתאפשר סגירת מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 1970 מ"ר עיקרי לדירות. +6 מ"ר עיקרי למחסן לכל יח"ד = 108 מ"ר מחסנים. +40 מ"ר עיקרי-חדרים בקומת גג...

(2) 140 מ"ר שירות ללובאים..

(3) מבנים אשר גובהם עולה על 75 מ' מעל פני הים יהיה מותנה היתר הבניה באישור משרד הביטחון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

(4) הערך מתיחס למי"ר מקסימום, הערה: המרפסות נחשבות כשטח עיקרי. המרפסות יהיו פתוחות. שטח מרפסת ממוצע הינו עד 12 מי"ר לדירה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

### בינוי ו/או פיתוח

- קיר משותף: [מתכנית: רג/ 340]
- כוחה של הועדה המקומית- על פי אישור מיוחד- יהיה להתיר או לחייב הקמת בנינים בעלי קיר משותף, בתנאי כי יקויים אחד מן התנאים
- א. המגרש שלגביו יינתן היתר כזה תהיה חזיתו פחות מ- 15 מטר, או גובל עם מגרש שחזיתו פחות מ- 15 מטר והמגרש השכן הוא מגרש פנוי (לא מבונה) או קיימים עליו מבנים המיועדים להריסה.
- ב. לדעת הועדה המקומית הדבר מאפשר ניצול סביר של המגרשים לצרכי בניה.
- ג. אם קיימת הסכמת בעלי המגרשים גובלים.
- ד. לדעת הועדה המקומית אין אפשרות אחרת לבנות על המגרשים.
- ה. לדעת הועדה המקומית הדבר דרוש לעיצוב ותאום אדריכלי של הרחוב.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

