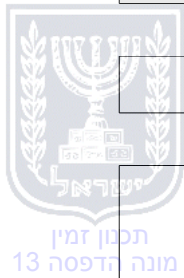


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0929562

רג/מק/1842 - רוקח 54 - שינוי תכנית הגג



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005112188/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 78 בגוש 6210 שיעודה מגורים ב' נקבע בתכנית רג/ 340.

התכנית מבקשת הגדלת השטח המבונה על הגג מ-75% ל-80% לפי מצב קיים, ללא תוספת זכויות בניה. שטח תכנית הגג והאפשרות לנייד שטחים בין הקומות נקבעו בתכנית רג/ מק/ 340 / ג' 11 (פרסום לתוקף ברשומות 04/02/01 י.פ. 4957).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רג/מק/1842 - רוקח 54 - שינוי תכנית הגג

506-0929562

מספר התכנית

0.504 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (5)

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	182161
קואורדינאטה Y	666608

1.5.2 תיאור מקום

מצפון למגרש - מגורים ג' עם חזית מסחרית (גוש 6210 חלקה 77)
 מדרום למגרש - מגורים ב' (גוש 6210 חלקה 79)
 ממזרח למגרש - מגורים א'1 (גוש 6210 חלקה 97)
 ממערב למגרש - רחוב רוקח ומעבר לו פארק הירקון (שטח ציבורי פתוח) וגבול שיפוט עם העיר תל אביב-יפו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	רוקח	54	
שכונה	שיכון ותיקים		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6210	מוסדר	חלק	78	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2001			4972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 /ג/ 11
31/05/2005		2863	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 11 /1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 11 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 1 /11
29/04/2004			5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 17
27/11/2005		605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 19
30/07/2006		4485	5561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 21 א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /א
17/12/2012		1601	6515	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /ב. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /ב
05/08/2008		4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 2 /3. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 2 /3
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
24/06/2010		3573	6101	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>38</u>		בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 38. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 38 תחולנה על תכנית זו.				
<u>רג/ מק/ 340/ ג/ 6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 6. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 6 תחולנה על תכנית זו.	4413			28/05/1996
<u>רג/ מק/ 340/ ג/ 8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 8. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 8 תחולנה על תכנית זו.	4451			24/10/1996
<u>רג/ מק/ 340/ ג/ 9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 9. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 9 תחולנה על תכנית זו.	4451			24/10/1996
<u>רג/ 340</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 340 בתחום תכנית זו.	2591	659		27/12/1979
<u>רג/ 340/ ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340/ ג ממשיכות לחול.	2651			14/08/1980
<u>רג/ 340/ ג/ 15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 15. הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 15 תחולנה על תכנית זו.	5495	1900		16/02/2006
<u>רג/ 340/ ג/ 3/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 3/ 1. הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 3/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623		15/02/2007

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עינב קוה-יאיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עינב קוה-יאיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100	16	22/09/2023	דפנה בר	12:00 22/09/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	16	15/02/2023	עינב קוה-יאיר	16:19 15/02/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
	פרטי	סבח נח			רמת גן	רוקח	54	050-5206725		shoshi@shb nbuilding.c o.il
	פרטי	ששון נח			רמת גן	רוקח	54	050-5206725		shoshi@shb nbuilding.c o.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.ב.ן חברה קבלנית לבניין ולהשקעות בע"מ	רמת גן	ערמונים	4	077-5230884		shoshi@shbnbuildin g.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813	קוה-יאיר	ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il
אדריכלית	מתכנן	דפנה בר	100521		רמת גן	תרצה	5 א	052-6225731		daf333@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		llmoded@za hav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

א. הגדלת תכסית הבנייה המותרת בקומת הגג.

ב. שינוי הוראות בדבר נסיגות לבנייה בגג.

ג. שינוי קווי בניין צידיים נקודתיים למסתורי הכביסה בחזיתות צפונית ודרומית באופן שיותאם לבינוי בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת תכסית הבנייה המותרת על הגג תהיה עד 80% משטח קומת הגג שמתחתיה, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התוה"ב.

ב. קביעת נסיגת קומה הגג כך שתהיה לפחות 50 ס"מ מהקומה שמתחתיה, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התוה"ב.

ג. שינוי נקודתי בקווי בניין צידיים, ל-3.2 מ', כך שיכללו את מסתורי הכביסה הקיימים בפועל בחזיתות הצפונית והדרומית בלבד לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	78A
דרך מאושרת	78B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	78A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41	8.14
מגורים ב'	463	91.87
סה"כ	504	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.6	8.07
מגורים ב'	462.59	91.93
סה"כ	503.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



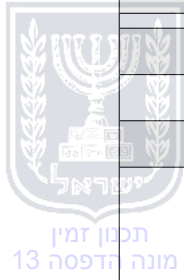
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 80% משטח הקומה שמתחתיו. ב. בחזית הקדמית, השטח בקומת הגג יהיה בנסיגה של 270 ס"מ מקו הקומה שמתחתיו.
ב	קווי בנין קווי הבניין למסתורי הכביסה בחזיתות הצפונית והדרומית בלבד יהיו בהתאם לבנוי בפועל.
ג	זכויות בניה מאושרות תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לתכניות המאושרות.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13