

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0623884

רג/מק/1765 - איחוד וחלוקה ברח' אלרואי

תל-אביב

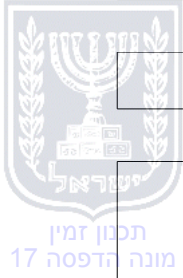
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

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

התכנית הינה מימוש איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית מאושרת רג/1472/א.
התכנית המאושרת קבעה את חלוקת המגרשים (חלקות 57, 58 ו-9), ומימוש הזכויות בהם בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

רג/מק/1765 - איחוד וחלוקה ברח' אלרואי

מספר התכנית 506-0623884

1.2 שטח התכנית 3.887 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	183085
קואורדינאטה Y	664337

1.5.2 תיאור מקום

המגרשים בחלקו הצפוני של רח' אלרואי בקטע שבין רח' אלישיב לדרך בן גוריון, והמגרשים שבצידו המזרחי של דרך בן גוריון בקטע שבין רח' רוחמה לרח' אלרואי.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	אלרואי	רמת גן
	7	אלרואי	רמת גן
	5	אלרואי	רמת גן
	9	אלרואי	רמת גן
	13	אלרואי	רמת גן
	15	אלרואי	רמת גן
	17	אלרואי	רמת גן
	19	אלרואי	רמת גן
	21	אלרואי	רמת גן
	23	אלרואי	רמת גן
	25	אלרואי	רמת גן
	11	אלרואי	רמת גן
	27	אלרואי	רמת גן
	211	דרך בן גוריון דוד	רמת גן
	209	דרך בן גוריון דוד	רמת גן
	4	רוחמה	רמת גן

תל יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6157	מוסדר	חלק	9, 57-58	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
24a - 36a, 36b, 301, 301a ,36 - 30 ,28 - 24	רג/ 1472 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גבעתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



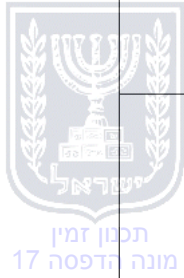
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	0		
רג/ 1472 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1472 / א ממשיכות לחול.	6669	514	07/10/2013
506-0213470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0213470. הוראות תכנית 506-0213470 (על עדכונה) תחולנה על תכנית זו.	7178	2460	31/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל דוד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 57 25/07/2021	יעל דוד	25/07/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלאות איזון והקצאה	15: 23 01/09/2021	רחמים שרים	16/06/2021	22		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	15: 23 02/09/2021	רחמים שרים	16/06/2021			רקע	טבלאות איזון והקצאה

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753575	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל דוד	7631164		רמת גן	ארניה	10	072-2494406		yaelberg@gmail.com
מודד	מודד	יאיר דוידובסקי	56045	י.דוידובסקי אחזקות בע"מ	הוד השרון	דפנה	8	054-4250056		office.ydls@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	שמאי	רחמים שרים	192	ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	כנרת (1)	5	03-6167030		ramis@poran- shrem.com

(1) כתובת : מגדל בסר 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 58,57 ו-9 בגוש 6157 לפי סעיף 6.1.7 להוראות תכנית רג/1472/א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי קו בניין עילי לכיוון רחוב אלרואי לטובת מרפסות בלבד עד 1 מ', עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי גודל מגרש מינימלי מ- 200 מ"ר למגורים ל- 150 מ"ר למגורים, וכן שינוי מגרש מינימלי לשב"צ מ-500 מ"ר ל-180 מ"ר, עפ"י סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	25 - 28, 30 - 36
מגורים ד'	24
מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	25 - 28, 30 - 36
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	24
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	301
קו בנין עילי	מגורים ג'	25 - 28, 30 - 36
קו בנין עילי	מגורים ד'	24
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	25 - 28, 30 - 36
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	24

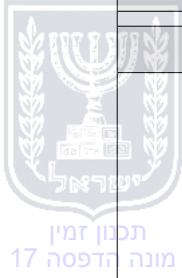
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	632	16.26
מבנים ומוסדות ציבור	185	4.76
מגורים ג'	2,083	53.59
מגורים ד'	987	25.39
סה"כ	3,887	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	622.43	16.28
מבנים ומוסדות ציבור	181.56	4.75
מגורים ג'	2,047.9	53.57
מגורים ד'	971.2	25.40
סה"כ	3,823.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים. 2. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. 3. באישור מיוחד- חנות מזון לשירות הצרכים היום-יומיים של תושבי המקום. 4. מועדונים חברתיים ללא נגינה. 5. בתי מלון ופנסיונים עד עשרה חדרים. 6. ספרייה, תערוכה לצורכי אומנות, בתנאי שיסודרו בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבנין. 7. בית מנוחה לזקנים בתנאי עמידה בהוראות תכנית רג/340/ג.7. 8. מעבדות שאין גורמות רעש, ריח-רע, לכלוך או התקהלות הגורמת מטרד. 9. בקומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים או שימושים בעל אופי ציבורי כגון גני ילדים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5. השטח העיקרי המירבי כולל חדרים על הגג בהתאם לתכנית רג/340/ג.21 על תיקוניה ומחסנים דירתיים בהתאם לתכנית רג/340/ג.15 על תיקוניה. ב. במקרה של מגרש מדרוני, יתווספו זכויות של 40% משטח קומה טיפוסית לשטח העיקרי. ג. תאושר תוספת מרפסות בהתאם לחוק. ד. בקומת כניסה יותרו דירות גן. ה. קביעת זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.5. ו. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש עקב מגבלות הגובה והבינוי שבתכנית תהיינה בטלות.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים. 2. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. 3. באישור מיוחד- חנות מזון לשירות הצרכים היום-יומיים של תושבי המקום. 4. מועדונים חברתיים ללא נגינה. 5. בתי מלון ופנסיונים עד עשרה חדרים. 6. ספרייה, תערוכה לצורכי אומנות, בתנאי שיסודרו בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבנין. 7. בית מנוחה לזקנים בתנאי עמידה בהוראות תכנית רג/340/ג.7. 8. מעבדות שאין גורמות רעש, ריח-רע, לכלוך או התקהלות הגורמת מטרד. 9. בקומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים או שימושים בעל אופי ציבורי כגון גני ילדים. 10. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע.
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5. השטח העיקרי המירבי כולל חדרים על הגג בהתאם לתכנית רג/340/ג.21 על תיקוניה ומחסנים דירתיים בהתאם לתכנית רג/340/ג.15 על תיקוניה.



מגורים ד'	4.2
<p>ב. במקרה של מגרש מדרוני, יתווספו זכויות של 40% משטח קומה טיפוסית לשטח העיקרי.</p> <p>ג. בקומת כניסה יותרו דירות גן.</p> <p>ד. תאושר תוספת מרפסות בהתאם לחוק.</p> <p>ה. קביעת זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>ו. השטח המסחרי בקומת הקרקע יהיה בנוסף לזכויות המותרות למגורים, אך לא יותר מ-25% משטח המגרש. במידה ולא יהיה שימוש מסחרי, לא ניתן יהיה להמיר זכויות אלה ליעוד אחד.</p> <p>ז. חזית החנויות (במידה ויש) תהיה בנסיגה של 3 מ' מחזית הבניין.</p> <p>ח. מפלס הרצפה של הקומה העליונה יהיה נמוך מ-27.0 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ט. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש עקב מגבלות הגובה והבינוי שבתכנית תהיינה בטלות.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
בהתאם להוראות תכנית רג/340, ובמקרה של הפקעת המגרש על ידי עיריית רמת גן יחולו הוראות תכנית מס' 506-0213470 (רג/340/52) על עדכונה.	
הוראות	4.3.2



דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
(5)	3	3	3	1 (4)	5 (3)	20	45	275	85%	70%	120%	150 (1)	25 - 28, 30 - 36	מגורים ג'
(11)	(11)	(11)	(11)	2 (4)	10 (10)	35	40	510 (8)	170%	100%	240 (7)	986 (6)	24	מגורים ד'
3	3	3	3		4			120 (12)			120%	185	301	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- במקרה של מגרשים הגובלים בשני רחובות, ההתייחסות לקו בניין כקדמי מ-2 הצדדים.
- השטח העיקרי כולל חדרים על הגג ומחסנים דירתיים.
- שטח ממוצע לדירה (כולל ממ"ד) לא יפחת מ-75 מ"ר. 25% מהדירות יהיו בשטח קטן מ-80 מ"ר. שטח מינימלי לדירה יהיה 55 מ"ר.
- תא שטח 301- במקרה של הפקעת המגרש על ידי עיריית רמת גן יחולו הוראות תכנית מס' 506-0213470 - רג/ג/52 - מבנים ומוסדות ציבורי (על עדכוניה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: זכויות הבניה הינן יחסיות לגודל המגרש.
- לפי הגדרת הצפיפות.
- 3 קומות מעל ק.כניסה + קומת גג.
- תוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- לפי תשריט. קו בניין למרפסות לכיוון רח' אלרואי יהיה 1 מ'. בליטת המרפסות מקו הבניין תותר החל מקומה 3 ובלבד שגובה תחתית המרפסת יהיה לפחות בגובה של 6.5 מ' ממפלס המרווח הקדמי.
- זכויות הבניה הינן יחסיות לגודל המגרש.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: במידה ויהיה מסחר בק"ק, השטח המסחרי יהיה בנוסף, אך לא יותר מתוספת של 25% משטח המגרש.
- במידה ויהיה מסחר בק"ק, השטח המסחרי יהיה בנוסף, אך לא יותר מתוספת של 25% משטח המגרש.

(9) לפי הגדרת צפיפות.

(10) 8 קומות מעל ק.כניסה + קומת גג.

(11) לפי תשריט.

(12) במקרה של הפקעת המגרש לעיריית רמת גן יחולו הוראות תכנית מס' 506-0213470 - רג/340/ג/52 - מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

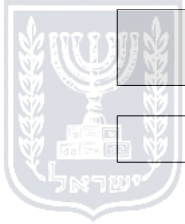
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הוועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית לרבות הוצאות העריכה והביצוע, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. אישור אגף תנועה ואגף התכנון עבור תכנית פיתוח שתכלול בין היתר הסדרי תנועה ומאזן חנייה.</p> <p>ג. אישור תצ"ר בוועדה המקומית בהתאם להוראות התכנית ובהתאם להוראות החוק לתכנון ובניה.</p> <p>ד. תנאי היתר בנייה הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם עיריית רמת גן ומסירתם לעירייה כתנאי לתעודת גמר.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>על פי הוראות תכנית רג/1472/א בסעיף 6.1.2 עיצוב אדריכלי וסעיף 6.1.3 פיתוח הרחוב וחזיתות המגרשים, ובהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת ההיתר.</p>
6.3	פיתוח סביבתי
	<p>על פי הוראות תכנית רג/1472/א.</p>
6.4	חניה
	<p>א. החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. החניות בבניינים החדשים תהיינה תת קרקעיות למעט בבניינים בצד הצפוני של רחוב אלרואי, בהם תותר חניה עילית.</p> <p>ג. יותר מרתף לחניה עד גבול מגרש בכפוף להוראות בעניין זיקת הנאה בסעיף 6.5 (תת סעיף 4) ותותר מרתף לחניה עד גבול מגרש בכפוף להוראות בעניין זיקת הנאה בסעיף 6.9.</p> <p>ד. ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, ותוספת זו לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ה. ניתן יהיה להקים מרתפי חניה גם מתחת למדרכות בכפוף לחתימת הסכם עם עיריית רמת גן. קומת המרתף הראשונה תגבול בקו מגרש קדמי בכפוף לסעיף 6.5.4 לגבי זיקת הנאה ותהיה כפופה לתנאים נוספים שייקבעו ע"י מה"ע בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ו. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה חובת הגשת תכנית פיתוח הכוללת הסדרי חנייה במגרשים 30-36, ועבור מגרשים 25-28.</p> <p>ז. הסדר החנייה עבור מגרשים יהיה משותף בשני תאי השטח שצוינו לעיל.</p> <p>ח. בתחום כל תכנית פיתוח תותר רמפת כניסה לחניה תת-קרקעית אשר תשמש לפחות 4 מגרשים צמודים.</p> <p>ט. התכנית תכלול מאזן חנייה לפי תקן תקף, ומיקום החניות.</p>
6.5	זיקת הנאה
	<p>1. בחזית המגרשים לרחוב אלרואי, תירשם זיקת הנאה לתשתיות ופיתוח ציבורי לרצועה בעומק 1 מ' לכל אורך החזית- ראה תשריט.</p> <p>2. בחזית המגרשים לרחוב אלישיב ולרח' רוחמה, תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולתשתיות ופיתוח ציבורי לרצועה בעומק 2 מ' לכל אורך החזית- ראה תשריט.</p> <p>3. ברצועה של זיקת ההנאה, בנוסף לזכות מעבר לתשתיות ופיתוח ציבורי יהיה מותר לנטוע עצים, להציב עמודי תאורה וריהוט רחוב. האחריות לטיפול ברצועה הזאת תחול על הרשות המקומית.</p>



	זיקת הנאה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>4. זיקת הנאה תחייב בתחומה הקצאת מרווח בגובה 2 מ' בקומת המרתף הראשונה לצורך העברת תשתיות, ומילוי קרקע בתחום המגרש לנטיעת עצים.</p> <p>5. חובת שתילת עץ בוגר (כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965) באזור זיקת ההנאה לפחות כל 6 מ' בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
	קווי בנין	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א. תותר בליטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי. בליטת מרפסות מקו בניין תותר החל מקומה 3 ובלבד שגובה תחתית המרפסת יהיה לפחות בגובה של 6.5 מ' ממפלס המרווח הקדמי.</p> <p>ב. במידה ויאוחדו שני מגרשים צמודים במסגרת תצ"ר, קו בניין הצידי ביניהם יבוטל במגרש המאוחד. דבר זה לא יהווה סטייה נכרת מהתכנית.</p> <p>ג. קווי הבניין ייקבעו על פי הוראות ותשריט תכנית זו, הוראות סעיף 6.1.6 מתכנית רג/1472/א תתבטלנה.</p>	
	איחוד וחלוקה	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א. יותר איחוד ו/או חלוקת מגרשים במסגרת של תשריט לצרכי רישום (תצ"ר). איחוד מגרשים לא יהוו סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. איחוד מגרשים יותר בתנאי של הסכמת בעלי המגרשים בחלקות המיועדות לאיחוד, איחוד מגרשים יתאפשר רק בין 2 מגרשים לכל היותר.</p> <p>ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת תשריט לצרכי רישום, סטיות בשיעור של עד 5% בגבולות המגרשים והשטחים בתשריט מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, בתנאי ששטח מגרש מינימלי כפי שהוגדר בתכנית יישמר.</p> <p>ד. השטחים המיועדים כדרך בתחום החלקות נשואות התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.</p>	
	מבנים קיימים	6.8
		על פי הוראות תכנית רג/1472/א.
	איכות הסביבה	6.9
		<p>התכנית מצויה באזור רגישות א' להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34. יש לפעול בהתאם לתמ"א ובהתאם לתכנית משמרת מים רג/מק/340/ג/17.</p>
	היטל השבחה	6.10
		היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
	הפקעות ו/או רישום	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>1. לאחר אישורה, התכנית תירשם בלשכת המקרקעין על סמך תצ"ר (תשריט לצרכי רישום) אשר יוכן בהתאם לסעיף 6.7 לעיל ועל פי הוראות חוק התכנון והבניה. רישום תצ"ר יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.</p> <p>2. זיקות ההנאה יירשמו במרשם המקרקעין כתנאי לתעודת גמר.</p> <p>3. הפקעות לצרכי ציבור - לפי סעיף 6.7 לתכנית זו.</p>	
	הנחיות מיוחדות	6.12
		במידה וישנה סתירה בין מסמכי התכנית, הוראות התכנית תגברנה.
	7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנית 506-0623884 01/09/2021 15:23:15 נספח טבלאות איזון והקצאה טבלאות איזון והקצאה



תשלומי איזון		מזב יוצא											מזב נכנס											נתוני המקרקעין						
מקבל	משלם	שווי מגייע לקבוצה	% שווי ב-מכל התכנית	שווי יוצא עם תרומת המחוברים	שווי לקבוצה	שווי החלק	חלקים במגרש	שווי המגרש	ייעוד	שטח המגרש	מגרה התמורה	שווי מחוברים	שווי יחסי של הבעלים	שווי	כתובת	שטח לפי ייעוד	ייעוד	מזב נכנס	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח החלקה הכלול בחלוקה לפי ייעוד	שטח החלקה רשום	חלקה	גוש	סידור י		
אין תשלומי איזון		2,646,841	4.959%	2,646,841	2,646,841	2,340,000	100.00%	2,340,000	מג' ג'	165	33	0	5.272%	2,289,899	אלרואי 21	166.8	מג' ב' 1	6.196%	185/2986		127013	חדד שרה		2,083	2,986	9	6157	1		
		2,441,683	4.575%	2,441,683	2,441,683	2,232,000	100.00%	2,232,000	מג' ג'	156	34	0	4.863%	2,112,408	אלרואי 23	152.4	מג' ב' 1	5.660%	169/2986		5217035	נחום אריה						2		
		1,696,472	1.799%	960,019	1,696,472	960,019	2,793,000	34.37%	2,793,000	מג' ג'	205	28	0	1.912%	830,555	אלרואי 11	65.8	מג' ב' 1	2.445%	73/2986	העברת שכירות לטובת חן צבי וכן אורליקה	4910465	חן צבי						3	
			1.380%	736,453		436,481	2,793,000	15.63%	2,793,000	מג' ג'	205	28	0	1.467%	637,138		50.5	מג' ב' 1	1.875%	56/2986	העברת שכירות לטובת חן צבי וכן אורליקה	4910465	חן צבי							
			1.799%	960,019	1,696,472	960,019	2,793,000	34.37%	2,793,000	מג' ג'	205	28	0	1.912%	830,555		65.8	מג' ב' 1	2.445%	73/2986	העברת שכירות לטובת חן צבי וכן אורליקה	1644012	חן אורליקה						4	
			1.380%	736,453		436,481	2,793,000	15.63%	2,793,000	מג' ג'	205	28	0	1.467%	637,138		50.5	מג' ב' 1	1.875%	56/2986	העברת שכירות לטובת חן צבי וכן אורליקה	16640126	חן אורליקה							
				5.967%	3,184,529		2,796,000	100.00%	2,796,000	מג' ג'	193	26	0	6.342%	2,755,077	אלרואי 9-7	202.9	מג' ב' 1	7.535%	225/2986		5070452	דודי שולמית							5
				6.102%	3,256,656		2,599,471	87.00%	2,988,000	מג' ג'	209	27	0	6.486%	2,817,477		202.9	מג' ב' 1	7.535%	225/2986		5555370	מירז אורלי							6
			2,049,338	3.840%	2,049,338	2,049,338	1,908,000	50.00%	3,816,000	מג' ג'	268	25	0	4.082%	1,772,973	אלרואי 5	126.7	מג' ב' 1	4.705%	281/5972	הערה לפי ס' 126 לטובת עיריית רייג על המנעות מעשיית עסקה	22466593	בראון אלי						7	
						141,338	23,870,938	0.59%	23,870,938	מג' ד'	986	24																		
			2,049,338	3.840%	2,049,338	2,049,338	1,908,000	50.00%	3,816,000	מג' ג'	268	25	0	4.082%	1,772,973		126.7	מג' ב' 1	4.705%	281/5972	הערה לפי ס' 126 לטובת עיריית רייג על המנעות מעשיית עסקה	23636996	בראון גלית							8
						141,338	23,870,938	0.59%	23,870,938	מג' ד'	986	24																		



תכנית 506-0623884 01/09/2021 15:23:15 נספח טבלאות איזון והקצאה טבלאות איזון והקצאה



טבלת הקצאה ואיזון לתכנית 506-0623884, שם התכנית: רג/מק/1765																													
תשלומי איזון		מצב יוצא										מצב נכנס								נתוני המקרקעין									
מקבל	משלם	שווי מגיע לקבוצה	שווי ב-1% מכל התכנית	שווי יוצא עם תרומת המחברים	שווי לקבוצה	שווי החלק	חלקים במגרש	שווי המגרש	ייעוד	שטח המגרש	מגרה התמורה	שווי מחוברים	שווי יחסי של הבעלים	שווי	כתובת	שטח לפי ייעוד	ייעוד	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח החלקה הכלול בחלוקה חדשה לפי ייעוד	שטח החלקה רשום	חלקה	גוש	סי י דו		
לא משתתף באיזון			10.22%					185	מבני ציבור	301					אלרואי 13	18.9	מבני ציבור	0.904%	135/14930		שלום חתוקה		185					35	
			10.22%					185	מבני ציבור	301						18.9	מבני ציבור	0.904%	135/14930		שלום יעיש							36	
			10.22%					185	מבני ציבור	301						18.9	מבני ציבור	0.904%	135/14930		מוקה ניסים								37
			10.22%					185	מבני ציבור	301						18.9	מבני ציבור	0.904%	135/14930		עורקבי בן ציון								38
			32.55%					185	מבני ציבור	301						60.2	מבני ציבור	2.880%	86/2986		בית הלחמי יהודה								39
			20.06%					185	מבני ציבור	301						37.1	מבני ציבור	1.775%	53/2986		בית הלחמי יהודה								
			6.52%					185	מבני ציבור	301						12.1	מבני ציבור	0.577%	1724/298600		בית הלחמי יהודה								
										דרך	38					0 מ	3164.0		8.849%										
																183.0	דרך				עיריית רמת גן		183	453	57	6157	41		
																90.0	דרך				עיריית רמת גן		90	448	58	6157			
																450.0	דרך				עיריית רמת גן		450	2986	9	6157			
								3887								3887.0						3887.0							

