

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1604

שם תוכנית: פני הגבעה 27 - מימוש תמ"א 38

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: רמת גן
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/1604</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>ביום 28/02/2013 ביום 15/08/2013</p> <p>א"ס א. ארזית מאור-גמרוזי, ע"ד</p> <p>מנהל תכנון רמת-גן</p> <p>מחוז תל-אביב</p> <p>העיר הועדה</p> <p>26.6.14</p>	

דברי הסבר לתוכנית

על החלקה המוגדרת באזור מגורים ג' קיים בנין ישן שאינו מתוכנן לרעידות אדמה הכולל 9 יח"ד. באמצעות תמ"א 38 ו-רג/340 על תיקוניהן, החלות על מגרש זה, ניתן לממש בדרך המיטבית את הזכויות המוקנות.

הפרויקט יתבצע בדרך של הריסת הבניין הישן ובמקומו - בנין חדש בן 26 יח"ד הכולל דירות גן ודירות גג, מעל 3 מרתפי חניה עם מקומות חניה עפ"י התקן לכל הדירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	פני הגבעה 27 – מימוש תמ"א 38
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	רג'מק/1604
1.2	שטח התוכנית	509 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 1.4.14
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מקומית • לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4,5,8 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה. • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	182/270
		קואורדינטה Y	666/085
1.5.2	תיאור מקום	חלקות גובלות (כולן כחלק מגוש :6205) מדרום חלקה 716 מצפון חלקה 145 ממערב דרך 639 - רח' פני הגבעה ממזרח חלקה 142	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	נפת תל אביב רמת גן שכונת הגפן פני הגבעה 27

ימודים ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	• מוסדר	• חלק מהגוש	143	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאוסרות קודמות

מספר תוכנית מאוסרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 38 חזוק מבנים נגד רעידות אדמה	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38/2 יחולו על תוכנית זו.	5397	18.5.05
תמ"א 38/2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38/2 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38/2 יחולו על תוכנית זו.	6069	10.3.10
רג/340/ג/30 חזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/30 והוראות תכנית רג/340/ג/30 יחולו על תכנית זו.	6140	7.10.10
רג/340 תוכנית מתאר ר"ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו ברג/340 ממשיכות לחול.	2591	27.12.79
רג/340/ג הכללת אחוזי מרפסות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג והוראות תכנית רג/340/ג יחולו על תכנית זו.	2651	14.8.80
רג/340/ג/1 בנייה על גגות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/1 והוראות תכנית רג/340/ג/1 יחולו על תכנית זו.	3181	29.3.85
רג/340/ג/3 מרתפים	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340/ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4047	8.10.92
רג/מק/340/ג/6 הקטנת מגרש מינימאלי	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/6 והוראות תכנית רג/340/ג/6 יחולו על תכנית זו.	4413	28.5.96
רג/מק/340/ג/11 הכללת ההקלות לחישובי אחוזי הבניה בפועל	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340/ג/11 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4957	4.2.01
רג/מק/340/ג/11/1 תיקון העברת זכויות מקומה לקומה	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/11/1 והוראות תכנית רג/340/ג/11/1 יחולו על תכנית זו.	5402	31.5.05
רג/מק/340/ג/17 משמרת מים	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/17 והוראות תכנית רג/340/ג/17 יחולו על תכנית זו.	5293	29.4.04
רג/מק/340/ג/19 ביטול חישוב 48 מ"ר חדר מדרגות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/19 והוראות תכנית רג/340/ג/19 יחולו על תכנית זו.	5462	27.11.05
רג/340/ג/21 הגדלת חדרי יציאה לגג	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/21 והוראות תכנית רג/340/ג/21 יחולו על תכנית זו.	5480	12.1.06
רג/340/ג/15 מחסנים דירתיים	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/15 והוראות תכנית רג/340/ג/15 יחולו על תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/מק/340/ג/21/א שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג	שינוי	על תוכנית זו יחולו הוראות תכנית רג/340/ג/21/א והוראות תכנית רג/340/ג/21/א כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	5561	14.7.06
רג/340/ג/1/3 מרתפים עד קו בנין 0	שינוי	על תוכנית זו יחולו הוראות תכנית רג/340/ג/1/3 והוראות תכנית רג/340/ג/1/3 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	5629	15.2.07
רג/340/ג/2/3 קביעת גובה מרתף באזורי מגורים	שינוי	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/2/3 והוראות תכנית רג/340/ג/2/3 יחולו על תכנית זו.	5837	5.8.08

משרד שירות

תכנית מס' רג/מק/1604

מבא"ת 2009

16.3.09	5931	בתחום תוכנית זו מבוטלות הוראות תכנית רג/340/ג/33	ביטול	רג/מק/340/ג/33 אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי
24.6.10	6101	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/340/ג/38 והוראות תכנית רג/340/ג/38 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	שינוי	רג/מק/340/ג/38 קביעת צפיפות מגורים באזור ב' ו-ג'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי שאול יסקי	1.4.14		17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי שאול יסקי	1.4.14		1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי שאול יסקי	1.4.14		1	1:250	מנחה	נספח בינוי - הקשר סביבה
	ועדה מקומית	אדרי שאול יסקי	1.4.14		1	1:100	מחייב	נספח בינוי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
שותפות מוגבלת				בית וגג - רח' פני הגבעה 27, רמת גן	550245021	אבא הילל 17 רמת גן	03-5348854	050-5552525	03-7621166	tzvika@baitvegag.co.il	6205/143

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שותפות מוגבלת				בית וגג - רח' פני הגבעה 27, רמת גן	550245021	אבא הילל 17 רמת גן	03-5348854	050-5552525	03-7621166	tzvika@baitvegag.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים									
	טוויג יצחק	072109267	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 1		כל הדיירים מיוצגים ע"י : גיא פרבמן - משרד עורכי-דין רח' דוד המלך 1, מיקוד 64953, ת"א טל': 03-6129607 פקס: 03-7511059				
	טוויג שרה	46320552	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 1						
	בן יקר זמורסקי אורנה	033656810	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 2						
	בן יקר יעקב	040425035	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 2						
	עזרא ויקטור	198995	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 3						
	עזרא קלירט	397393	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 3						
	קוריצינר לילך	025656760	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 4						
	קוריצינר אורון	25220708	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 4						
	אלמוג מיכאל	09080326	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 5						
	בלסבלג יעקב	00210429	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 6						
	בלסבלג אלישבע	009145525	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 6						
	אברהם ורה	001501394	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 7						
	טוויג לטיף	47229711	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 8						
	טוויג גוליט	47959614	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 8						
	צביבק משה	003391398	פני הגבעה 27 ר"ג תת חלקה 9						

03-7511059
 03-6129607

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@architec tica.co.il	03- 5603419		03-5603404	קרליבך 13 תל אביב			105961	023760705	שאול יסקי	אדריכל	עורך ראשי
mhmed10@gm ail.com	09- 7996748	052- 2650723	09-7990140	טייבה משולש 40400			894	027585728	חוסאם מוסראווה	מודד מוסמך	מודד
nachumli@zaha v.net.il	09- 8859854		09-8651784	מושב צור משה ת.ד. 298			73473	056495013	נחום ליברמן	מהנדס	קונסטרוקטור
	03- 7554433		03-7554444	רח' בן גוריון 2 ר"ג			6238	001133602	דני פוכס	מהנדס	יועץ תנועה

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. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38/ו-רג/340/ג/30 תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות בחלקה והריסת הבניין הקיים.
2. תוספת קומה מעבר לקבוע בתוכניות בתוקף ותוספת קומות מרתפים עד גבולות המגרש על פי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. הגדלת מספר דירות עד 26 יח"ד עפ"י סעיף 62 א' (א)8
4. שינוי בקווי בניין בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה על פי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
5. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38/ו-רג/340/ג/30 תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות בחלקה והריסת הבניין הקיים. זכויות הבניה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות בתוקף.
2. תוספת קומה לבניין ובסה"כ 8 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתפי חניה.
3. מס' יח' הדיור המוצע בתוכנית הינו עד 26 יח"ד.
4. קווי בנין: קו בניין קדמי לרח' פני הגבעה וקו בניין אחורי לחלקה 142 - 2.80 מ'. קוי בנין צדיים לחלקות 145 + 716 - 2.45 מ'.
5. חריגות מקוי בניין: תותר בליטת מרפסות מקו בנין אחורי בק.א בלבד עד ל-2 מ'. תותר חריגה של מרפסות מחוץ לקו בנין קידמי עד ל-1.60 מ'.
6. בליטות מקוי בניין צדיים - לצורך מסתורי כביסה ומזגנים בלבד ובאישור אדריכל העיר.
5. נסיגת קומת הגג – בהתאם לנספח בינוי מחייב.
6. התרת בנית מתקנים טכניים על הגג.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.509 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ללא שינוי	(שטח מגרש - 493.5 מ"ר * (136% 670.5 מ"ר	מ"ר בגין זכויות בניה	מגורים
			ללא שינוי	תוספת 3 קומות : 2 קומות מלאות 0.5 השלמת קומת קרקע מפולשת 0.5 קומת גג מפולשת והרחבת כל הדירות החדשות (13 מ"ר לדירה)	תמ"א 38	
			ללא שינוי	6 מ"ר לדירה	מחסנים דירתיים	

הערות:

נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101	מגורים ג' עפ"י רג/340
				102	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	492	96%		מגורים ג	492	96%
דרכים	17	4%		דרכים	17	4%
סה"כ	509	100%		סה"כ	509	100%

משרד המגורים

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים	
4.1.1	שימושים	
א.	דירות מגורים לרבות דירות גג בהתאם לתכנית רג/340 ותמ"א 38/2	
ב.	קומות מרתף תת קרקעי לחניה ומחסנים על כל המגרש.	
ג.	מחסנים לשימוש הדיירים.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב	עיצוב הבניין וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר – תנאי להפקדת התכנית.
ב.	קו בנייה בקומת גג	קווי הבניה בקומת הגג בנסיגה יחסית לקומת שמתחת, עפ"י נספח הבינוי המחייב.
ג.	תכנית בינוי	תכנית קומות המרתף היא 100% משטח המגרש. בכפוף להוראות רג/מק/340/ג.17. למעט מקומת הקרקע ומקומת הגג ואל קומת הגג.
ד.	מרתפי חניה	תותר הקמת עד 3 מרתפי חניה, הכוללים גם מתקנים טכניים ומחסנים.
ה.	גובה קומת מרתף	גובה כל קומת מרתף לא יעלה על 4.5 מ' רצפה-תקרה ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
ו.	קווי בנין	קו בניין צדי 2.45 מ', קו בניין אחורי 2.80 מ', קו בניין קדמי 2.80 מ'.
ז.	קידוי כבש ירידה לחניון	בכניסה לחניון אפשרות לקירוי לכבש הירידה הכולל שער סגור עד קו בנין צדי - 0. גובה הקירוי לא יעלה על 3.5 מ', בכפוף לאישור אדריכל העיר.
ח.	גובה קומה בדירת הגג	גובה הקומה בדירות הגג הוא 4 מ' רצפה-תקרה.
ט.	קומת הכניסה	בקומת הכניסה תותר בניית דירות מגורים, לובי כניסה, מתקנים טכניים ומחסנים.
י.	גובה המבנים	גובה המבנים לא יעלה על 37 מ' מעל מפלס כניסה קובעת
יא.	בליטת מסתורי כביסה	הוספת בליטות מקווי בניין צדיים לצורך מסתורי כביסה ומוזגנים בלבד ובאישור אדריכל העיר - לא תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשרה בהיתר כפוף להליך לפי סעיף 149.
יב.	בליטת מרפסת	תותר חריגה של מרפסות מחוץ לקווי הבנין ועד ל- 1.60 מ' מגבול מגרש קדמי ו-2 מ' מגבול מגרש אחורי לקומה הראשונה.
יג.	ניוד שטחים עיקריים	יותר ניוד שטחים עיקריים בין כל הקומות מעל הקרקע.
יד.	גדרות בגבול מגרש	במידה ולא ניתן יהיה להמנע כליל מגדרות, יבנו אלו כמסד בגובה 20 ס"מ ומעליו גדר מסגרות בגובה עד 1.2 מ' מהמדרכה.
טו.	מתקנים	מתקנים כגון ח. אשפה וריכוז מיכלי גז, יתוכננו וימוקמו בתיאום עם הרשויות המוסמכות לאחר קבלת אישורן.
טז.	פיתוח	יובטחו גינון ונטיעות במידת האפשר בתחום המגרש, לאורך הרחובות הגובלים ובמרווח האחורי
יז.	מערכות טכניות	1. יותר להתקין מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון. 2. על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.

4.2 דרך

השימושים המותרים יהיו עפ"י תכנית רג/340.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר ציפיות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי				
																סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה		
מגורים ד' (מבא"ת)	101	492 מ"ר	עפ"י תוכניות תקפות: רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניהן				עד 57.5%	37	52	26 יח"ד	80%	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי

- זכויות הבניה הן ע"פ תוכניות התקפות במגרש.
- שטחי השרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25/5/2008 או ככל שתעודכן.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

1. החניה עפ"י תקו חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. כל החניה תהיה תת-קרקעית.
3. תותר כניסת רכב אחת למגרש, בתיאום עם מחלקת דרכים.

6.2 סטיה ניכרת

נספח הבינוי הינו מחייב. שינוי בקווי הבנין יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) לתקנון התכנון והבניה, התשס"ב 2002.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, התשכ"ה 1965.

6.4 בניה ירוקה

הבניה והפיתוח יבוצעו לפי תקן ישראלי תקף ורלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה או עפ"י הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה ותקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.5 בינוי

1. הבנייה תהיה על פי הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי ובחתיכים הנלווים.
2. מפלס הכניסה אל המבנה יהיה קרוב ככל האפשר למפלס הרחוב, ובכל מקרה הפרש המפלסים ביניהם ייטמע בפיתוח ולא יורגש ברחוב, לרבות בגובה הגדר או בשביל הגישה, ובכל מקרה לא תותר הגבהת מפלס הקרקע מעל מפלסי חלקות סמוכות.

6.6 קולטי שמש

1. קולטי השמש והדוודים ימוקמו על הגגות באופן שיהיו מוסתרים.
2. על הגגות יותקנו קולטי שמש עבור כל הדירות.

6.7 חומרי גמר

הבנין יחופה בחומרים עמידים כגון אבן. חיפוי המבנים יבוצע בכפוף לאישור אדריכל העיר.

6.8 גדרות בגבול המגרש

תינתן עדיפות לתכנון ללא כל גדרות בגבולות המגרש. ככל שישולבו גדרות - ייבנה מסד בגובה של 20 ס"מ ומעליו גדר מסגרות בגובה שלא יעלה על 1.20 מטר מגובה המדרכה.

6.9 מתקנים

לא יותר מיקום בלוני הגז לאורך הגדר המשותפת. חדר גז, או צובר, או ריכוז מכלים, יתוכננו וימוקמו בתיאום עם הרשויות המוסמכות, לאחר קבלת אישורן ואישור חברת הגז. ריכוז מכלי גז ימוקם בתחום קוי הבניין.

6.10 תכסית קומת הגג ומתקנים טכניים

תכסית קומת הגג ומתקנים טכניים ייקבעו בתיאום עם מחלקת התכנון ואדריכל העיר.

6.11 ניווד זכויות

תותר העברת שטחים עיקריים בין קומות הבניין למעט מקומות הקרקע ומקומות הגג ואל קומת הגג. לא יותר ניווד שטחים מעל ומתחת לקרקע.

6.12 עצים בוגרים

אושר עקירת עץ פיקוס במגרש ו 3 עצים לא מוגנים בתיאום עם מחלקת גנים ונוף. ראה סעיף 6.13.7

6.13 תנאים למתן היתר בניה

1. התאמת הבקשה להיתר בניה לנספח הבינוי המפורט המחייב הנמנה על מסמכי תכנית זו.
2. פרסום תכנית זו ייחשב כפרסום לפי סעיף 27 לתמ"א 38. בעת הגשת בקשה להיתר מכח תכנית זו, לא יידרש פרסום נוסף בגין מימוש הזכויות לפי תמ"א 38, שפורסמו בעת הפקדת תכנית זו.
3. שינויים לנספח המפורט הנ"ל יותנו בפרסום עפ"י סעיף 27 לתמ"א 38.
4. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים שאינם מהותיים ללא פרסום נוסף כדוגמת שינויים פנימיים, הקטנת נפח הבניה המוצע ושינויים המפורטים בתקנות התכנון והבניה ("התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס הוועדה המקומית").
5. אישור אדריכל העיר לעיצוב הפרוייקט.
6. אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת גן ובכלל זה פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות רג/מק/17/340.
7. מילוי דרישות רשות המים:
 - א. יש לקבל את אישור רשות המים לבנייה משמרת מים כתנאי למתן היתר בניה.
 - ב. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.
 8. מילוי דרישות פקידת היערות, על פי חוות דעתה, ובככל זה:
 - א. שתילת 6 עצים חדשים בקוטר גזע 4" בתחום המגרש (בסיום הבניה).
 - ב. הגשת תוכנית פיתוח עם סימון 6 עצים חדשים.
 - ג. קבלת רשיון כריתה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה בתנאים הנ"ל).
- תנאי לקבלת טופס 4:
 - א. ביצוע סעיף מס' א לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.

6.14 הוראות רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה (1965)

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך: 1.4.14	חתימה: בית וגג רחוב פני הגבעה 27 רמת גן שותפות מוגבלת ש.מ. 550245021	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 550245021	תאגיד/שם רשות מקומית: בית וגג - רח' פני הגבעה 27 רמת גן - שותפות מוגבלת		
תאריך: 1.4.14	חתימה: 	שם: שאול יסקי	עורך התוכנית
מספר זהות: 023760705	תאגיד:		
תאריך: 1.4.14	חתימה: בית וגג רחוב פני הגבעה 27 רמת גן שותפות מוגבלת ש.מ. 550245021	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 550245021	תאגיד: בית וגג - רח' פני הגבעה 27 רמת גן - שותפות מוגבלת		
תאריך: 1.4.14	חתימה: גיא פרבמן עורך דין מ.ד. 50772	שם: עו"ד גיא פרבמן - מיופה כוח של בעלי העניין בקרקע	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		