

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מפורטת מס' רג/מק/1234/1

שינוי לתכניות מתאר מס' רג/1026 ורג/1234

תכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62.א.(5)(6)

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא:

תכנית מפורטת מס' רג/מק/1234/1, שינוי לתכניות מתאר מס' רג/1026 ורג/1234, תכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62.א.(5)(6) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965.

2. מקום התכנית:

מחוז: תל-אביב

נפה: תל אביב – יפו

עיר: רמת גן

גוש: 6127

חלקה: 323

חלק מחלקות 81, 324, 327

מיקום: רח' ד"ר כהן 12

עיריית רמת-גן  
מח' תכנון  
9-09-2004  
מס' מב' 1234/רג  
2878

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. גבולות התכנית:

בצפון: חלקות: 321, 480 בגוש 6127

בדרום: גן המלך דוד חלקה 81 בגוש 6127

במזרח: גן המלך דוד חלקה 81 בגוש 6127

במערב: רח' ד"ר כהן חלקה 327 בגוש 6127

5. **שטח התכנית:**  
1700 מ"ר
6. **מסמכי התכנית:**  
א. 5 דפי הוראות התכנית, להלן "התקנון".  
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 הכולל נספח בינוי ערוך בקנה מידה 1:250, להלן "התשריט".
7. **בעלי הקרקע:**  
חלקה 81, מועצה מקומית רמת גן.  
חלקה 323, עיריית רמת גן.  
חלקות 324, 327, מדינת ישראל.
8. **יחם התכנית:**  
משכנות פלמוט בע"מ, ז'בוטינסקי 3 רמת גן  
טל': 03-6133885, פקס': 03-6133889
9. **עורך התכנית:**  
ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ, שד' ח"ן 20 תל אביב  
טל': 03-6910544, פקס': 03-6910560
10. **מטרות התכנית:**  
1. שינוי של הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי לפי תכנית רג/1234 עפ"י סעיף 62.א.א(5) לחוק התכנון והבניה על-ידי:  
א. שינוי צורת גג הבריכה.  
ב. מיקום הדירות בקומות העליונות ללא שינוי בסה"כ הדירות בבנין.  
ג. בהתאם לכך לשנות החזיתות הפונות לפארק ולרחוב דר' כהן.  
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה בתכנית עפ"י סעיף 62.א.א(6) לחוק התכנון והבניה על ידי הקטנת שטח שירות בקומה הטכנית ללא שינוי סה"כ שטחים מעל הקרקע.

11. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים לפי רג/מק/1234							
מס' קומות מעל קומת מרתף	שטח בניה במ"ר				יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
	שטח שירות		שטח עיקרי				
	תחת הקרקע	מעל הקרקע	תחת הקרקע	מעל הקרקע			
9 קומות מעל ק. מרתף + גג כולל בריכה מקורה	1080	+ 1198 *** 266	170	+ 6357 ** 360	* שטח לבנין ציבורי	1700	I
	2544		6887			1700	

מצב מוצע לפי רג/מק/1/1234							
מס' קומות מעל קומת מרתף	שטח בניה במ"ר				יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
	שטח שירות		שטח עיקרי				
	תחת הקרקע	מעל הקרקע	תחת הקרקע	מעל הקרקע			
9 קומות מעל ק. מרתף + גג כולל בריכה מקורה	1080	+ 1450 *** 14	170	+ 6357 ** 360	* שטח לבנין ציבורי	1700	I
	2544		6887			1700	

- \* שטח לבנין ציבורי עם זכות מעבר לציבור הולכי רגל בחלק מקומת הקרקע.
- \*\* שטחי בריאות וספורט, בריכה מקורה של דיירי הבניין בגג.
- \*\*\* שטחי שרות בקומה טכנית.

**12. הוראות התכנית:****א. נספח בנוי**

1. הבניה תהיה בהתאם לנספח הבנוי המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ומחייב בכל הנוגע לגובה הבניין, קווי הבניין ומסי' הקומות.
2. שימוש בגג כבריכה מקורה ייכלל באחוזי הבניה. הבריכה תשמש לצרכי בריאות וספורט של דיירי הבניין וכל תכלית אחרת תהווה סטייה ניכרת בקומה זו. גמר הבריכה יהיה בהתאם לאישור משרד הבריאות.

**13. הוראות אחרות:**

1. ניתן להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים בעיצוב הבנין ובלבד שישמרו כל הוראות הבניה שנקבעו בתכנית זו.
2. ניתן יהיה להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים בין הקומות. התכנית כוללת:
  - א. חלק משטח שרות בקומה הטכנית מתחת לבריכה הועבר לשטח לובי בקומה ו' בשעור של כ- 250 מ"ר.
  - ב. גודל בריכת השחיה הוקטן ושטח לבריאות וספורט הוגדל בהתאם, סה"כ השטח המקורה של אזור בריכת השחיה ללא שינוי (360 מ"ר).
  - ג. יש שינוי בצורת הגג המזוגג שמעל הבריכה.
  - ד. תוספת מרפסת פתוחה לחלק מהדירות בקומה ו' הפונות לכיוון הגן דוד המלך.
  - ה. העברת דירות מרחי' דייר כהן לצד גן המלך דוד.

**14. יחס לתכניות אחרות:**

- תכנית זו כפופה להוראות תכנית ר"ג / 1026 ותכנית ר"ג / 1234 כל עוד לא שונו על ידי הוראות תכנית זו.

**15. היטל השבחה:**

יגבה כחוק.

**16. הוראות רישום:**

התכנית תירשם בהסתמך על לוח ההקצאות של תכנית רג/1234 לפי סעיף 125 פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**17. תנאי להיתר:**

תנאי להיתר יהיה הסדרה ורישום של מגרש בית האבות (מגרש 1) כיחידה נפרדת, בלשכת רישום המקרקעין.

**18. זמן ביצוע התכנית:**

3 שנים מיום אישורה.

**חתימות:**

יוזם ומגיש התכנית \_\_\_\_\_ **משבנות פלמחים (1996) בע"מ**

עורך הבקשה \_\_\_\_\_ **ג.ל. ארנון**  
**אדריכלים בע"מ**

