

30 אוקטובר 2002

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מס' ר"ג / 1234

שינוי לתכנית מתאר מס' ר"ג / 1026

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' ר"ג / 1234 שינוי לתכנית מתאר מס' ר"ג / 1026 על כל תיקוניה.

2. מקום התכנית:
מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
עיר: רמת גן
גוש: 6127
חלקה: 323
חלק מחלקות 81, 324, 327

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 גוש 6127

5. שטח התכנית:
1700 מ"ר

6. מסמכי התכנית:

א. 8 דפי הוראות התכנית, להלן "התקנון" הכולל לוח הקצאות.

ב. תשריט ערוך בקנה מדה 1:250 הכולל נספח בינוי ערוך בקנה מידה 1:250, להלן "התשריט".

7. בעלי הקרקע:

חלקות 81, 323, עיריית רמת גן
חלקות 324, 327, מדינת ישראל בחכירה לעיריית ר"ג

8. יוזם התכנית:

משכנות פלמוט בע"מ, זיבוטינסקי 3 רמת גן
טל'. 03-6133885 פקס. 03-6133889.

9. מגיש התכנית:

עיריית רמת גן.

10. עורך התכנית:

ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ, שדי חן 20 תל אביב
טל'. 03-6910544 פקס. 03-6910560.

11. מטרות התכנית:

לשנות תכנית ר"ג / 1026 ע"י:

א. תוספת זכויות בניה לבית אבות כדלהלן:

סה"כ שטח עיקרי מעל קרקע 6717 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע 170 מ"ר
סה"כ שטח שרות מעל הקרקע 1464 מ"ר
סה"כ שטח שרות מתחת לקרקע 1080 מ"ר

ב. תוספת 2 קומות לבנין בן 7 קומות

סה"כ גובה הבנין יהיה 9 קומות מעל קומת מרתף + גג הכולל בריכה מקורה.

ג. קביעת זיקות הנאה לציבור בקומת הקרקע

ד. קביעת איחוד חלקות.

ה. הגדלת מספר יחידות דיור מ- 100 יחידות דיור עפ"י ר"ג/1026

ל- 133 יחידות דיור

א. שטחי בניה

1. שטח עיקרי – 6,887 מ"ר (מתוכם 360 מ"ר שטח הבריכה + ח. הלבשה + ח. מציל).
שטח שרות – 2,544 (מתוכם 266 מ"ר שטח שרות לבריכה בקומה טכנית).
לא תותר העברת שטחים עיקריים מהשטחים שנועדו לבריכה לשטחי המגורים. העברה כזו תהווה סטיה ניכרת.

2. מספר חדרים
יח"ד לעצמאיים: = 116 יח"ד
מחלקה סיעודית: = 17 חדרים

3. תכליות בכל הבנין
א. הבנין ישמש בית אבות עירוני ויכלול יח"ד לעצמאיים מחלקה סיעודית, מרפאות (כולל רפואה משלימה), חדר אוכל, קפיטריה, חדרי חוגים, בריכת שחיה.

ב. שטחי השרות יכללו מחסנים מדרגות מבואות לכל הציבור, מרחבים מוגנים, ח. מכוונות, מעברים לכלל הציבור שרוחבם עולה על 2.0.

ג. להבטחת השמוש הציבורי של בית האבות ינוהל בית האבות בשיתוף עם עיריית רמת גן.

4. קוי בנין

קו בנין לצד מערב (רח' ד"ר כהן) - 5 מ'
קו בנין לצד צפון - 6 מ'
קו בנין לצד מזרח - 0 מ'
קו בנין לצד דרום - 0 מ'

5. נספח בנוי

א. הבניה תהיה בהתאם לנספח הבנוי המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ומחייב בכל הנוגע לגובה הבנין, קוי הבנין ומס' הקומות.

ב. שמוש בגג כבריכה מקורה יכלל באחוזי הבניה. הבריכה תשמש לצרכי בריאות וספורט של דיירי הבנין וכל תכלית אחרת תהווה סטיה ניכרת בקומה זו. גמר הבריכה יהיה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

זיקת הנאה .6

בשטח המסומן בקוים ירוקים אלכסוניים תינתן זכות מעבר לצבור שתורשם בלשכת רשום מקרקעין.

ב. מרתפים**1. קוי בנין**

- קו בנין לצד מערב (רחי ד"ר כהן) - 0 מ' מ'
 - קו בנין לצד צפון - 0 מ' מ'
 - קו בנין לצד מזרח - 0 מ' מ'
 - קו בנין לצד דרום - 0 מ' מ'
- קוי הבנין מכל הצדדים עד לגבולות המגרש.

2. תכליות במרתף

המרתף ישמש לחניה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כביסה, מבואה, ח. חוגים, אולם רב תכליתי, חדרי רפואה וחדרי אנשי אחזקה.

ג. חניה

1. מספר מקומות החניה ליח"ד הנוספות יהיו עפ"י התקן התקף בעת הבקשה להיתר הבניה.
2. פתרון החניה ליח"ד הנוספות ינתן בתוך המגרש.

ד. תכנית פיתוח

תכנית הפיתוח תכלול את פיתוח השטח בקומת הקרקע עם זיקת הנאה לציבור, באישור מהנדס העיר.

ה. תנאים למתן היתר

1. היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח לגן שדרות הילד.

2. תנאי לאיכלוס 2 הקומות הנוספות יהיה ביצוע תכנית הפיתוח להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסדרת המתקנים על הגג בצורה נאותה להנחת דעתו של מהנדס העיר.
4. קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן.

1. אחוד חלקות

חלקה 323 וחלקי חלקות 81, 324, 327 יאוחדו למגרש I עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם ללוח ההקצאות.

2. הוראות אחרות

1. ניתן להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים בעיצוב הבניינים ובלבד שישמרו כל הוראות הבניה שנקבעו בתכנית זו. כמו כן תותר סטייה של עד 1.0 מ' בגובה הבנין מהנספח המצורף.
2. חלק מהכניסה לבנין יקורה כמסומן בתשריט ולא יחשב כשטח שרות.

14. כפיפות

תכנית זו כפופה להוראות תכנית ר"ג / 1026 כל עוד לא שונו על ידי הוראות תכנית זו.
לרבות קווי בנין.

15. גבית הוצאות התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

16. היטל השבחה

יגבה כחוק.

17. הוראות רישום

1. התכנית תרשם בהסתמך על תכניות לצרכי רישום בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית עפ"י סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח – 1965.

2. במגרש מס' I תרשמנה זיקות הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל בשטח 55 מ"ר המסומן באות (A) ובשטח 182 מ"ר המסומן באות (B) כמסומן בתשריט.

18. זמן ביצוע התכנית

5 שנים מיום אישורה.

19. לוח הקצאות לתכנית ר"ג / 234

גוש 6127

מצב מוצע				מצב קיים				מס'
החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	חלקה ארעית	החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	חלקה	סידורי
1598/1700	עיריית רמת גן	1700		1/1	עיריית רמת גן	328	323	1
				1/1	עיריית רמת גן	1270	81 (חלק) *	
102/1700	מדינת ישראל בחכירה לעיריית רמת גן***		I	1/1	מדינת ישראל בחכירה לעיריית רמת גן***	58	324 (חלק) **	
				1/1	מדינת ישראל בחכירה לעיריית רמת גן***	44	327 (חלק) **	
1700/1700		1700				1700		סה"כ

* יתרת חלקה 81 תרשם ע"ש עיריית רמת גן, בשלמות.

** יתרת חלקה 324 ו-327 תרשם ע"ש מדינת ישראל, בשלמות.

*** 58 מ"ר משטח חלקה 324 ו-44 מ"ר משטח חלקה 327 רשומות ע"ש מדינת ישראל, בחכירה לעיריית רמת גן.

לפיכך 102 מ"ר משטח חלקה ארעית ירשמו בבעלות מדינת ישראל בחכירה לעיריית רמת גן.

חתימות:

עמדות המנהל
מחלקת הנכסים

החגיג 3.12.02 / 1,200

משכנות פלמוס (1996) בע"מ

יזם התכנית

בעל הקרקע

ג. ל. גוטמן
מדינת ישראל

עורך הבקשה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג/231 תכנית מוקדמת מס' 1026/18

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' מיום 18.4.02

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' מיום 9.9.02

בישיבתה מס' מיום ובישיבתה מס' מיום

יו"ר הועדה

תאריך

מנהל העיר

תאריך 5.12.2002

משרד הפנים מחוז תל אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' 1234/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.9.02 לאשר את התכנית

שמואל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית