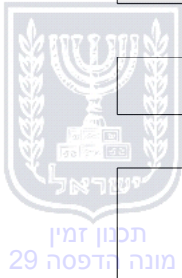


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0316745

מקדונלד 18 - תכנית בסמכות ועדה מחוזית



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **רמת גן**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/10/2017

להפקיד את התכנית
25/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו החלה על חלקה 726, גוש 6205 מכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית ברמת-גן על-ידי שינוי הוראות בינוי, ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הגדלת זכויות בניה למגורים ולמסחר והוספת יעוד תעסוקה.

התכנית תחומה בין ציר ז'בוטינסקי מכיוון דרום-מזרח, מגרש ביעוד מגורים מיוחד בצפון-מזרח, שצ"פ ומבנה ציבור בדרום-מערב, ומגרש ביעוד מגורים מיוחד א' (חלקה 265) בכיוון צפון-מערב, אשר מאחוריו רח' מקדונלד. התכנית מטפלת בדרכי הגישה למבנה החדש בתחומה הן מרחוב מקדונלד והן מציר ז'בוטינסקי, תוך התאמת מפלסי הבניין החדש באופן שיטיב עם חיבור הבניין לרחובות אלה.

עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות גובה לרחוב ז'בוטינסקי. הוראות הבינוי בתכנית זו נועדו להבטיח את השתלבות המבנה החדש בבינוי בסביבתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מקדונלד 18 -תכנית בסמכות ועדה מחוזית

506-0316745

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

1.249 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	182170
קואורדינאטה Y	665815

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת גן - חלק מתחום הרשות : רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	מקדונלד	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	מוסדר	חלק	726	722

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2008	4003	5833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1293 א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/1293 א
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ג/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג/1
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/21. הוראות תכנית רג/340 ג/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ג/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג/3
16/06/2004		5305	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/16. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/16
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /א. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /א תחולנה על תכנית זו.	5561	4485	30/07/2006
רג/ 327	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 327 ממשיכות לחול.	1935		26/07/1973
רג/ 327 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 327 /א. הוראות תכנית רג/ 327 /א תחולנה על תכנית זו.	2624		01/05/1980



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	15/05/2018	גדעון בר אוריין	15/05/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	21/02/2018	לב ללצ'וק	21/02/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/09/2017	גדעון בר אוריין	07/09/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
יזם	פרטי	אשר אביב שלום בן עזרא		ב.ש. אביב יזמות ובניה בע"מ	רמת גן	ביאליק (1)	35	03-7516604	03-7512045	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביאליק 35 רמת גן מיקוד 52523.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר אביב שלום בן עזרא		ב.ש. אביב יזמות ובניה בע"מ	רמת גן	ביאליק (1)	35	03-7516604	03-7512045	

(1) כתובת: ביאליק 35 רמת גן מיקוד 52523.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אשר אביב שלום בן עזרא		ב.ש. אביב יזמות ובניה בע"מ	רמת גן	ביאליק (1)	35	03-7516604	03-7512045	

(1) כתובת: ביאליק 35 רמת גן מיקוד 52523.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400		office@baror ian.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 29



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	לב ללציוק	73562		פתח תקוה	(1)	1	054-5347797	03-6770411	lelthuk@gmail.com

(1) כתובת: בן יהודה 1 פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
רג/1293/א	כמפורט בתכנית רג/1293/א

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**

1. שינוי יעוד מאזור מיוחד עם חזית מסחרית לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. תוספת זכויות בנייה למגורים מסחר ותעסוקה, ותוספת יח"ד מעבר למאושר בתכנית רג/1293/א.
3. קביעת שטח לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת מבנה מגורים בן 12 קומות מגורים + קומת גג חלקית, מעל קומת כניסה(רח' מקדונלד) ומשרדים. כל זאת מעל 3 קומות מסחר, תעסוקה וחניה.

2. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.

3. תוספת שטחי בניה למגורים, מסחר ותעסוקה : שטחים עיקריים :

א. תוספת של 1,000 מ"ר עיקרי למגורים נוסף על זכויות הבניה המוקנות בתב"ע רג/1293/א ועד לסך של 3,700 מ"ר. מתוכם 100 מ"ר מיועדים למועדון דיירים.

ב. תוספת של 550 מ"ר עיקרי למסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת בסך שלא יעלה על 835 מ"ר.

ג. תוספת של 650 מ"ר עיקרי בעבור שימושי תעסוקה במפלס הכניסה הקובעת ובמפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ד. תוספת של 540 מ"ר עיקרי למרפסות בלבד.

ה. תוספת של 120 מ"ר עיקרי עבור כיתת גן, אליה תוצמד חצר בשטח של 130 מ"ר, או בשטח שיקבע ע"פ הנחיות משרד החינוך.

ו. יתאפשר ניווד בין שטחי המסחר והתעסוקה ובלבד שתישמר חזית מסחרית לכיוון רח' ז'בוטינסקי.

ז. יותר שימוש לתעסוקה במפלס אחד מעל מפלס הכניסה הקובעת.

שטחי שירות :

א. תוספת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת עד לסך של 1,965 מ"ר.

ב. תוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד לסך של 2,450 מ"ר, לכלל השימושים המותרים.

ג. יותר ניווד משטחים עיקריים לשטחי שירות.

ד. יותר ניווד שטחי שירות בין השימושים השונים.



4. צפיפות:

א. תוספת 15 יח"ד עד לסך של 45 יח"ד.

5. מפלס הכניסה הקובעת:

א. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס קומת הכניסה לבניין המגורים מרח' מקדונלד; מפלס זה הינו בגובה של כ- +36.00 מ', בהתאם לנספח הבינוי.

6. גגות:

א. הוראות לגבי חדרי יציאה לגג כמפורט בתכנית רג/1293/א.

7. קווי בניין:

א. קו בניין קדמי ואחורי ללא שינוי בקווי בניין כמפורט בתכנית רג/1293/א.

קו בניין צידי (מזרחי) 4 מ'

קו בניין צידי (מערבי) 3 מ'

8. פיתוח שטח:

א. פיתוח שביל הגישה הנגיש להולכי רגל למגרש, ותכנון הכניסה למרתף החנייה, יתואם בעת הכנת תכנית העיצוב בשלב הבקשה להיתר בנייה. התכנון ייעשה בהתאם לעקרונות המותווים בנספח הבינוי.

9. מתקן אוטומטי:

א. במקרה של פתרון חניה במתקן אוטומטי תוספת קומות וגובה מרתף לצורך מימושו לא יחשב סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) בחוק התכנון והבניה 1965.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

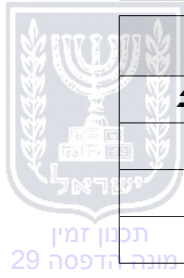
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	937.72	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	937.72	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.95	311.8	דרך מאושרת
75.05	937.72	מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,249.52	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים דרך מאושרת ללא שינוי.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים <p>א) בקומות המרתף 1-, 2-, 3- יותרו שימושי תעסוקה, מסחר, חניה, שטחי שירות, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אופניים וכיו"ב, שטחים נלווים למגורים, לתעסוקה ולמסחר וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>תתאפשר גמישות בין מיקום וחלוקת שטחי המסחר והתעסוקה בין קומות 1-, 2- ו 3-, ובלבד שתישמר חזית מסחרית לדרך ז'בוטינסקי.</p> <p>ב) בקומת הקרקע יותרו שימושי תעסוקה, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים ועגלות, שטחים נלווים למגורים ולתעסוקה וכל המפורט בתכניות הראשיות. לא יותרו שימושי מגורים בקומה זו. בקומה זו יוקצה שטח של 120 מ"ר עיקרי עבור כיתת גן, ואליה תוצמד חצר בשטח של 130 מ"ר, או בשטח שייקבע ע"פ הנחיות משרד החינוך.</p> <p>ג) בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, מתקנים טכניים, שימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>יותרו שימושי תעסוקה בקומה ראשונה מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד) בגג העליון יותרו שימושי מערכות ומתקנים טכניים.</p>
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות <p>תוספת זכויות עיקריות למגורים, מסחר ומשרדים:</p> <p>א. תוספת של 1,000 מ"ר עיקרי למגורים נוסף על זכויות הבניה המוקנות בתב"ע רג/1293/א ועד לסך של 3,700 מ"ר. מתוכם 100 מ"ר מיועדים למועדון דיירים, אשר ירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי בדירות בבניין.</p> <p>ב. תוספת של 550 מ"ר עיקרי למסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת בסך שלא יעלה על 835 מ"ר.</p> <p>ג. תוספת של 650 מ"ר עיקרי בעבור שימושי תעסוקה במפלס הכניסה הקובעת, ובמפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. תוספת של 540 מ"ר עיקרי למרפסות בלבד. לא ניתן יהיה לצרף את שטחי המרפסות אל שטחי הדירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ה. תוספת של 120 מ"ר עיקרי עבור כיתת גן בקומת הכניסה.</p> <p>ו. זכויות הבנייה שלא ניתן לממש במסגרת מגבלות תכנית, קווי בניין, גובה ומספר קומות, תבוטלנה.</p> <p>ז. תתאפשר גמישות בחלוקת שטחי השירות העל קרקעיים והתת קרקעיים בין השימושים השונים.</p> <p>ח. יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות, וניוד שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ט. יותר מיקום שטחי תעסוקה בקומה 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת. י. התכנית ממצה את כל זכויות הבנייה, ולא ניתן יהיה להוסיף עליה זכויות בנייה מכח תכניות אחרות, למעט זכויות בנייה עבור חדרי יציאה לגג מכח תכנית רג/340/ג/21.</p>
ב	<p>קווי בנין קווי הבניין העל קרקעיים קדמי ואחורי יהיו ללא שינוי מהמאושר בתב"ע רג/1293/א קו בניין צידי (מזרחי) 4 מ' קו בנין צידי (מערב) 3 מ' קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0 מ'.</p>
ג	<p>אדריכלות צפיפות: יותרו 45 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר עיקרי.</p>
ד	<p>גגות הוראות לגבי חדרי יציאה לגג יהיו כמפורט בתכנית רג/1293/א.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח א. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הכניסה לבניין המגורים מרח' מקדונלד. מפלס זה הינו בגובה של כ 36+ מ', כמפורט בנספח הבינוי. המפלס הסופי ייקבע בעת היתר הבנייה. ב. הגישה לרכב ולהולכי רגל יהיה מרחוב מקדונלד, בהתאם לעקרונות התכנון בנספח הבינוי. ג. בעת פיתוח ותכנון חלקה 252 -שצ"פ -ע"י עיריית רמת גן, תותר פתיחת חזית מסחרית או תעסוקה לכיוון השצ"פ. זאת בתיאום תכנון מול העירייה. ד. גובה אבסולוטי בהתאם לתכנית המאושרת רג/1293/א ה. לא יותרו מרפסות גג לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, אלא הפנייתם תותר לכיוון רח' מקדונלד (כלפי השכונה הקיימת).</p>
ו	<p>מרתפים קומות המרתף מחולקות לשני אגפים: אגף לחניה במתקן אוטומטי, ואגף לתעסוקה ולמסחר. אגף התעסוקה והמסחר יתפרס על שלוש קומות המרתף. מפלסי קומות אגף החניה יהיו בהתאם לחוק ולצרכי מתקן החניה, כאשר המפלס התחתון ביותר לא יהיה נמוך ביותר מ-4 מ' ממפלס המסחר התחתון הפונה לרח' ז'בוטינסקי. תישמר תכסית תת קרקעית פנויה ללא בינוי מעליה של לפחות 15% לצורך חלחול והחדרת מי נגר.</p>
ז	<p>חניה א. החניה תהיה כולה תת קרקעית ביחס למפלס הכניסה הקובעת. ב. במקרה של פתרון חניה במתקן אוטומטי, תוספת קומות וגובה מרתף לצורך מימושו לא יחשב סטיה ניכרת, בהתאם לסעיף 62א(א)(9) בחוק התכנון והבניה 1965. ג. יותרו 45 מקומות חניה לפי תקן החניה למגורים 1: 1 ד. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן התקף, ויהיה תקן מינימאלי. ה. לשטחי המסחר והתעסוקה לא יוקצו חניות, למעט חניה לפריקה וטעינה לשטחי המסחר.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
ו. אופן ביצוע פריקה וטעינה יתוכנן בשלב היתר הבניה. ז. בשלב היתר הבניה יתוכנן מקום המתנה עבור משתמשי הרכב.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
540	(8) 6	(7) 0	(6) 3	(5) 4	(4) 14	45	(3) 58	(2) 2000		(2) 1800	(1) 3700	1249	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
								300	835				מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								150	320	165	(9) 330		משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גודל מגרש, מס' קומות וקווי בניין המצויינים בשורה הראשונה בטבלה תקפים לטבלה כולה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 100 מ"ר מתוכם מיועדים למועדון דיירים.

לשטחים העיקריים יתווספו חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד בהתאם לתכניות רג/ג/21 ו-רג/מק/340/21א.

בנוסף 120 מ"ר עיקרי עבור כיתת גן.

(2) תותר גמישות בחלוקת שטחי השירות העל קרקעיים והתת קרקעיים בין השימושים השונים..

(3) כולל מרפסות.

(4) קומת כניסה + 12 קומות + קומה חלקית.

(5) לכיוון חלקה 721.

(6) לכיוון שצ"פ.

(7) לכיוון רח' ז'בוטינסקי.

(8) לכיוון רח' מקדונלד.

(9) יותר ניוד שטחים עיקריים לתעסוקה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ולהפך..

6. הוראות נוספות

6.1	סטיה ניכרת
	הוספת קומות ו/או הגבהת הבניין, הוספת יח"ד, המרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים, צירוף שטחי המרפסות אל שטח הדירה וחריגה מקווי בניין יהוו סטייה ניכרת לתכנית.
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. מילוי אחר התנאים למתן היתר איכלוס בתכנית רג/1293/א. ב. מסירת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית והבטחת רישום השטח על שם הרשות המקומית.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	1) מילוי אחר התנאים למתן היתר בניה בתכנית רג/1293/א. 2) הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החנייה, מערך הפריקה וטעינה והסדרי הכניסה והיציאה אל החניון וממנו לאישור מהנדס העיר. 3) אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית, אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר ופיתוח שטח. התכנית תציג גם את מאפייני הפיתוח של דרך הכניסה מרחוב מקדונלד. 4) תנאי להגשת היתר להריסת המבנה בתחום התכנית, יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לבית עדה אוארבך. 5) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור נת"ע לכך שהקמת המבנה לא תשפיע על הקמה והפעלת הרק"ל.
6.4	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר רק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נת"ע בטרם הוצאת היתר הבנייה.
6.5	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה
	ביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב כפי שנדרשת בתכנית רג/1293/א סעיף 11.א.5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל לכל אורך הדופן הצפונית של החלקה שרוחבה לא יקטן מ-6 מ' .
6.6	הוראות בדבר ביסוס
	בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע לזים, תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע (מפלס רחוב ז'בוטינסקי), הקמת עוגנים זמניים -פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.
6.7	תשתיות
	לא תותר הנחת תשתיות ברצועת המסילה שנקבעה בתמ"מ 1/5, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע.
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	אישור רשות תעופה אזרחית.

6.9	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוקף התכנית הוא לחמש שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא יוצא היתר בניה למבנה המגורים בתוך תקופה זו, התכנית תתכלה ויחולו עליה התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29