

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0316745

מקדונלד 18 - תכנית בסמכות ועדה מחוזית



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/01/2019

לאשר את התוכנית

03/11/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מקדונלד 18 -תכנית בסמכות ועדה מחוזית
1.1	מספר התכנית	506-0316745
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	לי"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	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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/340/16. הוראות תכנית רג/מק/340/16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/16
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/17. הוראות תכנית רג/מק/340/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/17
30/07/2006	4485	5561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/21/א. הוראות תכנית רג/מק/340/21/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/21/א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 07 30/07/2019	גדעון בר אוריין	20/07/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 35 05/08/2019	לב ללצ'וק	05/08/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 27 09/09/2019	גדעון בר אוריין	06/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
יזם	פרטי	אשר אביב שלום בן עזרא		ב.ש. אביב יזמות ובניה בע"מ	גבעתיים	הצנחנים) (1	9	03-6120878	03-5717186	asher@dgsa.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצנחנים 9 גבעתיים מיקוד 5342201.

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	גבעתיים	הצנחנים) (1	9	03-6120878	03-5717186	asher@dgsa.co.il

(1) כתובת: הצנחנים 9 גבעתיים מיקוד 5342201.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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@barorian.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	לב ללצ'יק	73562		פתח תקוה	(1)	1	054-5347797	03-6770411	lelthuk@gmail.com

(1) כתובת: בן יהודה 1 פתח תקווה.



מנהל תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון



מנהל תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מאזור מיוחד עם חזית מסחרית לאזור מגורים מסחר ותעסוקה עם שטחי רצפות לצרכי ציבור וקביעת זכויות בניה לשימושים אלו.

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 עד 4 קומות מסחר ותעסוקה וקומות חניה כמפורט בהוראות התכנית.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
3. קביעת זכויות בנייה לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.
4. קביעת שימושים בשטח לצרכי ציבור לקהילה, חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה וקביעת זכויות בניה לשימושים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
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
סה"כ	937.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	937.72	100
סה"כ	937.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א) בקומות המרתף יותרו שימושי תעסוקה, מסחר, חניה, שטחי שירות, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אופניים וכיו"ב, שטחים נלווים למגורים, לתעסוקה ולמסחר וכל המפורט בתכנית הראשיות.</p> <p>תתאפשר גמישות בין מיקום וחלוקת שטחי המסחר והתעסוקה בין קומות המרתף ובלבד שתישמר חזית מסחרית לדרך ז'בוטינסקי.</p> <p>לא יותרו שימושים של מסחר ותעסוקה מתחת למפלס רחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>ב) בקומת הקרקע יותרו שימושי תעסוקה, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים ועגלות, שטחים נלווים למגורים ולתעסוקה וכל המפורט בתכנית הראשיות. לא יותרו שימושי מגורים בקומה זו. בקומה זו יוקצה שטח עבור שימושים ציבוריים של קהילה, חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה.</p> <p>ג) בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, מתקנים טכניים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>יותרו שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.1.1ב' - בקומה ראשונה מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד) בגג העליון יותרו שימושי מערכות ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>א. תוספת זכויות עיקריות למגורים, מסחר ומשרדים.</p> <p>ב. זכויות הבנייה שלא ניתן לממש במסגרת מגבלות תכנית, קווי בניין, גובה ומספר קומות, תבוטלנה.</p> <p>ג. תתאפשר גמישות בחלוקת שטחי השירות העל קרקעיים והתת קרקעיים בין השימושים השונים.</p> <p>ד. יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות, וניוד שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.</p> <p>ה. יותר מיקום שטחי תעסוקה בקומה 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ו. התכנית ממצה את כל זכויות הבנייה, ולא ניתן יהיה להוסיף עליה זכויות בנייה מכח תכנית אחרות, למעט זכויות בנייה עבור חדרי יציאה לגג מכח תכנית רג/340/ג/21.</p> <p>ז. יתאפשר ניווד בין שטחי המסחר והתעסוקה ובלבד שתישמר חזית מסחרית לכיוון רח' ז'בוטינסקי.</p> <p>ח. יותר ניווד שטחי שירות בין השימושים השונים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין העל קרקעיים :</p> <p>קו בניין קדמי 0 מ'</p> <p>קו בנין אחורי 6 מ'</p> <p>קו בניין צידי (מזרחי) 4 מ'</p> <p>קו בנין צידי (מערבי) 3 מ'</p> <p>קווי הבניין בקומות שמתחת לקומת הכניסה יהיו - 0 מ'.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	<p>אדריכלות צפיפות: יותרו 45 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר עיקרי.</p>
ד	<p>גגות ניתן להקים בקומת הגג דירות עצמאיות, מתוך סה"כ הדירות הקבועות בתכנית זו, כמפורט בהערה 1 בטבלה 5.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הכניסה לבניין המגורים מרח' מקדונלד. מפלס זה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי, בכפוף לכך שגובהו האבסולוטי של המבנה לא יעלה על הגובה המאושר בתכנית רג/1293 א + 85.00 מ'</p> <p>ב. הכניסה למגורים לרכב ולהולכי רגל תהיה מרחוב מקדונלד, בהתאם לעקרונות התכנון בנספח הבינוי. הכניסה לשימושי המסחר והתעסוקה תיקבע מרחוב ז'בוטינסקי בלבד, ולא תותר מרחוב מקדונלד.</p> <p>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.</p> <p>ד. גובה אבסולוטי בהתאם לתכנית המאושרת רג/1293 א + 85.00 מ'</p> <p>ה. לא יותרו מרפסות גג לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, אלא הפנייתם תותר לכיוון רח' מקדונלד (כלפי השכונה הקיימת).</p>
ו	<p>מרתפים</p> <p>קומות המרתף, שמתחת למפלס הכניסה מרחוב מקדונלד, מחולקות לשני אגפים: אגף לחניה במתקן אוטומטי, ואגף לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>התעסוקה והמסחר לא יהיה מתחת למפלס רחוב ז'בוטינסקי אלא רק מתחת למפלס רח' מקדונלד. ניתן להוסיף מפלסי קומות לצורך מתקן החניה גם מתחת למפלס רחוב ז'בוטינסקי. תישמר תכסית תת קרקעית פנויה ללא בינוי מעליה של לפחות 15% לצורך חלחול והחדרת מי נגר.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה כולה תת קרקעית ביחס למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. במקרה של פתרון חניה במתקן אוטומטי, ניתן יהיה להוסיף קומות, מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי לשימוש חניה בלבד.</p> <p>ג. תקן החניה ליח"ד הנוספות יהיה 0.8 ליח"ד. סה"כ מספר מקומות החניה לא יעלה על 42, לא כולל חניות תפעוליות למסחר על רחוב ז'בוטינסקי</p> <p>ד. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן התקף, ויהיה תקן מינימאלי.</p> <p>ה. לשטחי המסחר והתעסוקה לא יוקצו חניות, למעט חניה לפריקה וטעינה לשטחי המסחר.</p> <p>ו. ייקבע מפרץ חניה ברחוב ז'בוטינסקי לפריקה ולטעינה, ולא תותר פריקה וטעינה מרחוב מקדונלד.</p> <p>ז. ככל ויקבע ביעוד הציבורי גן ילדים, יתואם עם העירייה מפרץ חניה בתחום הדרך, חלקה 722.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
540	6 (10)	0 (9)	3 (8)	4 (7)	4 (6)	14 (5)	45	58 (4)	2000 (3)		1800 (2)	3700 (1)	1249	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
									300	835				מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									150	320	165	330 (11)		משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
											20	120 (12)		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1.1 100 מ"ר מתוכם מיועדים למועדון דיירים, שיירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבנין.

1.2 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, ושטחים אלו (לרבות השטחים העיקריים כאמור בטבלה) יוכלו לשמש כשטחים לדירות עצמאיות, מתוך סה"כ הדירות שנקבעו בתכנית זו.

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

ב. לשטחי השירות יתווספו 20 מ"ר עבור שטח ציבורי לשימושים של קהילה, חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה.

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

(4) כולל מרפסות.

(5) קומת כניסה + 12 קומות + קומה חלקית עצמאית.

(6) מתחת למפלס רח' מקדונלד יותרו עד 4 קומות מסחר ותעסוקה. ניתן להוסיף קומות מרתף מתחת למפלס רחוב ז'בוטינסקי לצורך חניה בלבד..

- (7) לכיוון חלקה 721 (בקומות שמתחת לקומת הכניסה קווי הבניין יהיו - 0 מ').
- (8) לכיוון שצ"פ (בקומות שמתחת לקומת הכניסה קווי הבניין יהיו - 0 מ').
- (9) לכיוון רח' ז'בוטינסקי (בקומות שמתחת לקומת הכניסה קווי הבניין יהיו - 0 מ').
- (10) לכיוון רח' מקדונלד (בקומות שמתחת לקומת הכניסה קווי הבניין יהיו - 0 מ').
- (11) יותר ניוד שטחים עיקריים לתעסוקה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (12) שטח לשימושים של קהילה, חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 יהיו סטייה ניכרת לתכנית.
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב חירום ברוחב שלא יפחת מ-6 מ' ב. ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח למגרש 252 בגוש 6109 בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת. ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה לכך שנקטו כל האמצעים למניעת מטרדים של רעש מכיוון רח' ז'בוטינסקי ד. מסירת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית והבטחת רישום השטח על שם הרשות המקומית
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	1) תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית רמת גן. 2) אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית, אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר ופיתוח שטח הממשק עם רחוב ז'בוטינסקי ומיקום רחבת כיבוי אש. 3) הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, והסדרת הכניסה והיציאה אל החניון וממנו לאישור מהנדס העיר 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) תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הרחבת רחוב ז'בוטינסקי (הסמוך לחלקה 725)
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
	1. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב חירום לכל אורך הדופן הצפונית של החלקה שרוחבה לא יקטן מ-6 מ'. בתכנית העיצוב יובטח מעבר ללא מכשולים בתחום זה 2. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל לטובת גישה לשטח הציבורי ברוחב של 3 מ'. מיקומה הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי
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

6.7	תשתיות
	נת"ע.
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית</p>
6.9	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
6.10	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות 29 לחוק העתיקות, התש"יח - 1978.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37