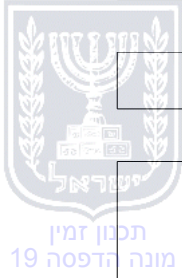


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0570838

רח/12/2110 בית ילין יפה - רח' הורוביץ 15, פארק הורוביץ



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

09/09/2021

יו"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

התכנית ממוקמת ברחוב אלי הורוביץ בפארק הורוביץ ברחובות אשר הינו פארק תעשייה ומשרדים שנמצא בתנופת התפתחות, סמוך לשטח האני"מ.  
התכנית מגדילה את אחוזי הבניה מ-140% ל-450% עיקרי וקובעת תכנית בינוי להגדלת מס' קומות ל-18 קומות.  
המבנה כולל שימושים עבור משרדים ומסחר וכן שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית

רח/12/2110 בית ילין יפה - רח' הורוביץ 15, פארק הורוביץ

מספר התכנית      414-0570838

1.2 שטח התכנית      3.259 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

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	רחובות
	קואורדינאטה X	180050
	קואורדינאטה Y	645450

1.5.2 תיאור מקום  
שטח הפרויקט נמצא במתחם פארק הורביץ הממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר רחובות.  
המגרש נמצא ברחוב אלי הורביץ המקביל לרחוב גד פיינשטיין.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	הורביץ אלי	15	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3650	מוסדר	חלק	62	

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"א/1. הוראות תכנית תמ"א/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"מ/ 3 / 21. הוראות תכנית תמ"מ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
רח/ 2000 / ב/ 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000 / ב/ 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015
רח/ 2110	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2110 ממשיכות לחול.	5261	1492	05/01/2004
רח/ מק/ 2110 / ד	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2110 / ד. הוראות תכנית רח/ מק/ 2110 / ד תחולנה על תכנית זו.	6565	3610	19/03/2013



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 41 19/02/2019	פבלו אלטמן	19/02/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מים וביוב - חוברת	12: 42 05/05/2021	יוחאי ברנאי בצלאל	04/05/2021	9	1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב - תשריט	12: 38 05/05/2021	יוחאי ברנאי בצלאל	04/05/2021		1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	11: 28 14/07/2021	פבלו אלטמן	14/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 29 14/07/2021	יורם בש	01/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 19 13/03/2019	פבלו אלטמן	13/03/2019	1	1: 500	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
	פרטי	אהוד ילין			רחובות	סמילנסקי	8	08-9462250		
	פרטי	דוד יפה			רחובות	סמילנסקי	8	08-9462250		

**1.8.2 יזם**

**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
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	בני ברק	בר כוכבא	16	03-9199921		Pablo@altman.co.il
הידרולוג מומחה	יועץ	יוחאי ברנאי בצלאל		מרפיר פרויקטים	ידידיה	המייסדים (1)	7	054-3188381		office@merphir.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37932	יורם בש	גבעתיים	תפוצות ישראל (2)	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד - מודד מוסמך	פתח תקוה	(3)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: המייסדים 7, כפר ידידיה, 4294000.

(2) כתובת: רח' תפוצות ישראל 3 גבעתיים.

(3) כתובת: ת.ד. 9312.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הגדלת אחוזי הבניה לצורך הקמת מבנה תעסוקה הכולל מסחר ושטחי ציבור בפארק הורוביץ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה א' לתעסוקה.
2. תוספת זכויות בניה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בניה וקביעת התכליות והשימושים בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	1
זיקת הנאה	תעסוקה	1

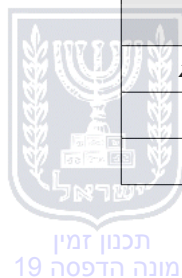
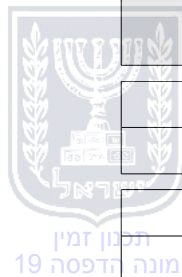
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,259	100
סה"כ	3,259	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	3,247.42	100
סה"כ	3,247.42	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר בקומת קרקע                      2. משרדים                      3. השימושים הציבוריים יהיו: שימושי חינוך, תרבות, קהילה, מרפאות, משרדי עירייה ושימושי בעל אופי ציבורי וקהילתי נוספים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית. כמו כן, יותרו שימושים נלווים ושימושים בעלי אופי ציבורי של מתקני בריאות וספורט, בריכות שחיה, משרדים, מרפאות, ספריה, מועדון, בית כנסת, חדר חוגים, אולם כנסים, מחסנים ושירותי עזר אחרים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה קומות:                      א. קומת מרתף ראשונה לא תעלה על 7 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).                      ב. קומת כניסה ראשית לא תעלה על 7 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).                      2. השימוש במרתפים יהיה לחניה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד.                      3. תכסית הקומות מעל הקומה ה-6 לא תעלה על 70% משטח הבינוי התחתון ובנסיגה של 7 מ' לפחות מקו הבינוי שמתחתיו.                      4. בתכנית ישולבו שטחים לצרכי ציבור כמפורט בטבלה 5, אשר יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי. שטח זה מיועד להפקעה, יירשם ע"ש העירייה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. שטחי הציבור ימוקמו ככל הניתן בצמידות לצירים הירוקים של התכנית ובהתייחס לצירים הירוקים המוגדרים במסמך מדיניות זה.                      5. צירים ראשיים, צירי הליכה רגלית ורחובות מסחריים ודפנות המגרש הקדמיות הגובלות ברחוב יהיו ללא כל חומות, גדרות או משטחי חניה. המרחב הציבורי יותר פנוי מכל מכשול וישמר ברצף לכל אורכו.                      6. גובה קומת המסד בה יתוכננו אזורי מסחר הנגישים לרחוב, יהי לפחות 6 מ'.                      7. במרתפים יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי שירות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
										5430	14373	3259	1	תעסוקה	תעסוקה		
										(1) 110	(1) 293	3259	1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
5	10	5	5	5	18	(4) 80	(3) 50	13851		5540	(2) 14666	3259	1	<סך הכל>	תעסוקה		

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטחים הציבוריים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי.
- (2) מתוכם יוכלו לשמש למסחר עד 40% משטח המגרש שהם 1304 מ"ר. שטחי המסחר יבנו בד בבד עם שטחי התעסוקה.
- (3) תותר הגדלת התכסית ל- 60%.
- (4) גובה עליון כולל קומה טכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גימור הבניין בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן, לוחות מתכת ואלומיניום, קירות מסך, באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.</p> <p>3. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:</p> <p>א. פירוט מלא של חומרי גימור.</p> <p>ב. פיתוח מדרכה ושבילים גובלים.</p> <p>ג. פיתוח גנני, לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.</p> <p>ד. גדרות, קירות תומכים.</p> <p>ה. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וביו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.</p> <p>ו. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.</p> <p>ז. הוראות כלליות לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. שטח הגינון יהיה לפחות 25% מגג המבנה או מחזית המבנה הפונים לרחוב.</p> <p>ט. דחסנית לאיסוף אשפה תמוקם ככל הניתן בחדר סגור, מקורר ומאוורר בהתאם להנחיות המתאימות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>להלן הוראות איכות הסביבה ותנאים להיתרי הבניה:</p> <p>1. חדר טרפו ומתקני חשמל ילווה בהגשת חוות דעת של יועץ קרינת אלמ"ג (קרינה אלקטרו-מגנטית), המציגה תחזית רמות שדה מגנטי ממתקני החשמל, (חדרי שנאים, חדר גנרטור, פירי כבלים ולוחות חשמל). חוות הדעת תוגש לבדיקה, אישור והיתר הקמה של הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות לטיפול קדם בשפכים שאינם סניטרים, טיפול בפסולת ומניעת מטרדים, תכנון פירים במבנים שיעלו עד לגגות המבנים לסילוק וטיפול במזהמי אוויר וריחות ממסעדות ובתי אוכל בקומות המסחר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי תקן ת"י 5281 הבניה הירוקה ועל פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בתחום התכנית הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימושים השונים, לרבות חניות לכלי תחבורה דו גלגליים.</p> <p>2. אזורים לפריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יהיו בקומת המרתף או בקומת הקרקע ובמקום נסתר ככל הניתן. תינתן עדיפות לפתרון חניה תפעולית בתת הקרקע. מיקום החניה התפעולית יאושר על ידי מהנדס העיר בתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש טרם היתר בניה.</p> <p>3. מחסום לרכב ימוקם ככל הניתן בקו הבניין בפועל ולא בקו המגרש. בכל מקרה לא תותר הקמת המחסום מעבר לקו הבניין הקדמי.</p> <p>4. תותר דרך גישה משותפת לשני מגרשים. גישה תותר גם בתחום זיקת הנאה המסומנת בחזית צדדית בין שני מגרשים.</p> <p>5. מיקום רמפת חניה לא ימנע גישה רגלית ישירה מתוך הבניין לאני"מ או לשטח לזיקת הנאה.</p>

6.6	מרתפים
	<p>1. במרתפים יותר שימוש לחניה, למתקנים טכניים, למחסנים ושטחי שירות.</p>

6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. השטחים המופיעים בטבלת השטחים - מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר לשימושים הציבוריים יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>6. היתרי בניה יינתנו בתנאי מימוש של 80% לפחות מזכויות הבניה, וזאת בהתאם לאמור במסמך המדיניות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום מבנה התעסוקה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה הראשונה בבניין (או במיקום אחר שייקבע ע"י מהנדס העיר) לצרכי הציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>

6.10	ניהול מי נגר
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז מפורט לניהול נגר בתכנית הכולל תכנית הנדסית</p>



<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>סביבתית לאישור אגף התשתיות. נספח הניקוז יציג אסטרטגיה ופתרונות לניהול הנגר העילי, תוך מטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מהמגרש לתדירות אירוע של 1: 50.</p> <p>התכנית תספק מענה לניהול, שימוש, טיפול, השהייה, חלחול או החדרה של השהית מי נגר בשטח הפרויקט תוך צמצום היקפי מי הנגר המופנים לתשתיות הניקוז העירוניות והאזוריות. נספח זה ילווה בידי אנשי מקצוע רלוונטיים וצוות הפרויקט, כגון: הידרוגיאולוג, אדריכל נוף ומהנדס מוסמך. הנספח יתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. ניתוח נתוני המגרש לצורך התאמתו להשהיה ו/או איגום, סינון, חלחול לקרקע, שימוש או החדרה למי תהום.</p> <p>ב. ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגאולוגיה.</p> <p>ג. כימות פוטנציאל המים לחלחל במגרש או החדרה.</p> <p>ד. ניתוח מגבלות וסיכונים הקשורים לנתונים שנאספו כמו למשל קיומם של זיהומי קרקע ומים או היתכנות פגיעה ביסודות מבנים ותשתיות.</p> <p>ה. גיבוש החלופה לניהול מי הנגר במגרש.</p> <p>ו. ככל שהתכנית אינה מאפשרת תכסית של 15% משטח המגרש לחלחול, תנאי להיתר בניה יהא פירוט מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע המאפשרים ניהול הנגר העילי, הן בפני הקרקע והן מצמ"גים. על מערכת ניהול הנגר לטפל לפחות בכמות המים המקבילים ל- 15% משטח המגרש לחלחול. פתרונות אלו יכללו דוחות קרקע, דוח הידרולוג, חישוב ספיקות ופירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במנה.</p> <p>2. מי הנגר מהגגות יופנו לשטחי החלחול ו/או הגינון בכל המגרש.</p> <p>3. יקבע כי תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ממערכות הניקוז.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל מרחוב אלי הורוביץ לכיוון האני"מ.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p>מייד</p>

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	סה"כ % בניה מותרים: עיקרי+שרות עיליים	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תכנית קרקע מקסימלית	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	קדמי	צדדי - שמאלי	צדדי - ימני				מעל לכניסה קובעת	שטחי שירות		שטח עיקרי עילי מירבי					
				תת קרקעי	עיליים	ח.מסחרית/ משרדים		תעשייה							
6	5	5	5	5	22.5	190%	100%	50%	70%	70%	3259	40%	862	תעשייה	
										140%*					

\* מתוכם יוכלו לשמש למסחר עד 40% משטח המגרש. הכל לפי תב"ע רח/מק/2110.