

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0670836

10/2110/רח, HI Tower רחובות,



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רחובות
	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

12/09/2021

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 בפארק הורוביץ ברחובות בין הרחובות גד פיינשטיין ואלי הורוביץ. הפארק הינו פארק תעשייה ומשרדים שנמצא בתנופת התפתחות. התכנית מגדילה את אחוזי הבניה מ-160% ל-525% עיקרי וקובעת תכנית בינוי להגדלת מס' קומות ל-18 קומות. המבנה כולל מסחר בקומת הקרקע ושימושים עבור מבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 10/2110/רח, HI Tower רחובות,

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0670836

3.687 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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**

רחובות	מרחב תכנון מקומי
180355	קואורדינאטה X
645681	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שטח הפרויקט נמצא במתחם פארק הורביץ הממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר רחובות. המגרש נמצא בצומת הרחובות דרך גד פינשטיין ורח' אלי הורביץ.

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	24	
רחובות	פינשטיין	43	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3645	מוסדר	חלק	48	

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	10: 49 13/02/2019	פבלו אלטמן	13/02/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מים וביוב - חוברת	12: 49 05/05/2021	יוחאי ברנאי בצלאל	04/05/2021		1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב - תשריט	12: 48 05/05/2021	יוחאי ברנאי בצלאל	04/05/2021		1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		12: 46 14/07/2021	פבלו אלטמן	14/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 47 14/07/2021	יורם בש	04/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 05 19/02/2019	פבלו אלטמן	19/02/2019	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	רוברט אבקסיס			נס ציונה	(1)	12			rabekasis@ yahoo.com
	פרטי	אהוד לנדסמן			רחובות	(2)	2	08-9366130	08-9365077	ehud100@b ezeqint.net
	פרטי	אסף לנדסמן			רחובות	(2)	2	08-9366130	08-9365077	ehud100@b ezeqint.net
	פרטי	גרשון צחור צ'חנובר			גני הדר	(3)				gershon@m gr.co.il
	פרטי			א.ד.א שר ייזום ובניה בע"מ	תל אביב- יפו	(4)				dov@ahalp ern.co.il
	פרטי			א.ח.ב ייזום והשקעות בע"מ	גבתון	(5)	37	08-9492365		amnon@bar build.co.il
	פרטי			אשנב עיט השקעות בע"מ	גבתון	(6)	9 ב	08-9318507	08-9318505	tal@hi- group.co.il
	פרטי			ניבר השקעות) בע"מ (2007	גבתון	(5)	37	08-9492365	08-9492373	nibarldt1@ walla.com
	פרטי			עד איל נכסים בע"מ	נטעים	(7)	66	08-9318505	08-9318507	oz@hi- group.co.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: היימן 12 נס ציונה 74050.
- (2) כתובת: ברגמן 2 רחובות 76705.
- (3) כתובת: גני הדר 76830.
- (4) כתובת: ת.ד. 24175 ת"א 61241.
- (5) כתובת: בן ישראל 37 גיבתון 76910.
- (6) כתובת: העמדות 9 ב' גיבתון 76910.

הערה למגיש התכנית:

(7) כתובת: מושב נטעים 66.

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	תל אביב-יפו	תוספתא	2	03-9199921		Pablo@altmann.co.il
הידרולוג מומחה	יועץ	יוחאי ברנאי בצלאל		מרפיר פרויקטים	ידידיה	המייסדים (1)	7			office@merphir.com
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש	גבעתיים	תפוצות ישראל (2)	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד - מודד מוסמך	פתח תקוה	פרישמן דוד (3)	1	03-9310021		ll@llmoded.com

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

(2) כתובת: רח' תפוצות ישראל 3 גבעתיים 53583.

(3) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 מאזור מיוחד ב' לתעסוקה.
2. תוספת זכויות בניה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
4. קביעת התכליות והשימושים בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
מבנה להריסה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,687	מיוחד ב'
100	3,687	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,662.15	תעסוקה
100	3,662.15	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



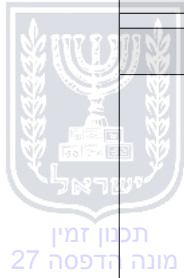
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר בקומת הקרקע. 2. משרדים. 3. מכון רפואי. 4. בית חולים מתמחה. 5. קאנטרי קלאב. 6. כל תכלית אנלוגית אחרת התואמת את אופי האזור באישור הוועדה המקומית. 7. בנוסף לשימושים לעיל יבנה שטח ציבורי בקומה הראשונה בבניין (או במיקום אחר שייקבע ע"י מהנדסת העיר). השימושים הציבוריים יהיו: שימושי חינוך, תרבות, קהילה, מרפאות, משרדי עירייה ושימושי בעל אופי ציבורי וקהילתי נוספים כפי שיאושרו ע"י הוועדה 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>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</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. בתכנית ישולבו שטחים לצרכי ציבור כמצוין בטבלה 5 אשר יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי. התכליות המותרות בשטחים לצרכי ציבור יהיו בחינוך, תרבות, קהילה, משרדי עירייה. שטחי הציבור ימוקמו ככל הניתן בצמידות לצירים הירוקים של התכנית ובהתייחס לצירים הירוקים המוגדרים במסמך מדיניות זה. 4. צירים ראשיים, צירי הליכה רגלית, רחובות מסחריים ודפנות המגרש הגובלות ברחובות ובשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו ללא חומות, גדרות, משטחי חניה, אזורי פריקה וטעינה, חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים גלויים או מוסתרים. לא תותר הקמתו של כל מכשול אחר ברצף המרחב הציבורי בקומת הקרקע. המרחב הציבורי יותר פנוי מכל מכשול וישמר ברצף לכל אורכו. 5. גובה קומת המסד בה יתוכננו אזורי מסחר הנגישים לרחוב, יהי לפחות 6 מ'. 6. במרתפים יותר שימוש לחניה, למתקנים טכניים, למחסנים 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
																תעסוקה	
																תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(7) 6	5	5	(6) 5	6	18	(5) 80	(4) 50	14750		6268	(1) 19357	3687	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) מתוכם יוכלו לשמש למסחר עד 40% משטח המגרש שהם 1,475 מ"ר. שטחי המסחר יבנו בד בבד עם שטחי התעסוקה.
- (2) סה"כ שטחים עיליים יהיו 170% שהם 6,268 מ"ר.
- (3) השטחים הציבוריים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי ויהיה בהיקף של 2% מזכויות הבניה המוצעות בתב"ע.
- (4) תותר הגדלת התכסית ל- 60%.
- (5) גובה עליון כולל קומה טכנית.
- (6) לכיוון רח' אלי הורביץ.
- (7) לכיוון דרך גד פינשטיין.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</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 מכוונות 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>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.2 איכות הסביבה</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>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.3 בניה ירוקה</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>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>

	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
	<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בתחום התכנית הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <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. 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. 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. 4. תנאי למתן היתר יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 5. תנאי למתן היתר לשימושים הציבוריים יהיה אישור היחידה הסביבתית. 6. היתרי בניה יינתנו בתנאי מימוש של 80% לפחות מזכויות הבניה, וזאת בהתאם לאמור במסמך המדיניות. 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. 8. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם משרד הביטחון לגובה המבוקש.</p>
	<p>6.7 רישום שטחים ציבוריים</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>6.8 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימושים השונים, וכן חניות לכלי תחבורה דו גלגליים וחניות אופניים. 2. אזור לפריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בקומת המרתף או בקומת הקרקע במקום נסתר ככל הניתן. תינתן עדיפות לפתרון חניה תפעולית בתת הקרקע. מיקום החניה התפעולית יאושר ע"י מהנדס העיר בתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש טרם היתר בניה. 3. מחסום לרכב ימוקם ככל הניתן בקו הבניין בפועל ולא בקו המגרש. בכל מקרה לא תותר</p>

דרכים תנועה ו/או חניה	6.8
<p>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 לשצ"פ או לשטח לזיקת הנאה.</p>	
זיקת הנאה	6.9
<p>1. תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל לכיוון הרחובות גד פיינשטיין ואלי הורוביץ.</p> <p>2. בתחום זיקת ההנאה לציבור תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות לבתי העסק הפרטיים, בהתאם להיתרי הבניה ולרשיונות העסק שינתנו מעת לעת.</p>	
מרתפים	6.10
<p>במרתפים יותר שימוש לחניה, למתקנים טכניים, למחסנים ושטחי שירות.</p>	
הריסות ופינויים	6.11
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.12
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא 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>	
היטל השבחה	6.13
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	
ניהול מי נגר	6.14
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז מפורט לניהול נגר בתכנית הכולל תכנית הנדסית סביתית לאישור אגף התשתיות. נספח הניקוז יציג אסטרטגיה ופתרונות לניהול הנגר העילי, תוך מטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מהמגרש לתדירות אירוע של 50:1.</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>	

ניהול מי נגר	6.14
2. מי הנגר מהגגות יופנו לשטחי החלחול ו/או הגינון בכל המגרש. 3. יקבע כי תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ממערכות הניקוז.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

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

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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	סה"כ % בניה מותרים: עיקרי+שרות עיליים	שטחי בניה (%)			גודל מגרש (מ"ר)	תכנית קומת קרקע מקסימלית	מס' תא שטח	יעוד
						שטחי שירות		שטח עיקרי עילי מירבי				
אחורי	קדמי צפוני	צידי - שמאלי	קדמי מזרחי	מעל לכניסה קובעת		תת קרקעי	עיליים					
	10(1)		5(2)	4	200%	100%	40%	160%	3687	50%	303	מיוחד ב'

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

- (1) לרחוב גד פיינשטיין
(2) לרחוב אלי הורביץ