

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0693952

רח/16/2110 מתחם הורוביץ 807-805-804 רחובות



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/07/2023

לאשר את התוכנית

06/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000968303/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בפארק הורוביץ במערב העיר רחובות בין הרחובות אלי הורוביץ, יצחק מודעי, שמעון פרס. מטרת התכנית הינה איחוד 3 חלקות ליצירת מגרש בשטח של כ- 10 דונם והגדלת זכויות הבניה. כיום רוב שטח הפארק לא מבונה וזכויות הבניה התקפות מועטות. בהתאם למדיניות העירונית לאזור, מבוקש להגדיל את זכויות הבניה בשטח פארק התעסוקה. התכנית מציירת בניה נקודתית לגובה לצד בינוי היקפי המייצר כיכר עירונית הנסמכת על פונקציות למסחר ופנאי בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/16/2110 מתחם הורוביץ 807-805-804 רחובות

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0693952

1.2 שטח התכנית 10.206 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רחובות

180105 קואורדינאטה X

645329 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלי הורוביץ במפגש עם רחוב יצחק מודעי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3650	מוסדר	חלק	41-42, 44	

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 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2004		1492	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2110 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רח/ 2110</u>
19/03/2013		3610	6565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2110/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רח/ מק/ 2110/ ד</u>
28/05/1996		3425	4412	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000/ ב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רח/ 2000/ ב/ 1</u>
31/03/2015		4506	7014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000/ ב/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רח/ 2000/ ב/ 6</u>
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
12/08/2010		4338	6121		כפיפות	<u>תמא/ 23/ א/ 4</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל רוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל רוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	10: 12 21/10/2021	אוסאמה פרח	20/07/2021	1		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	12: 28 06/09/2023	מיכאל רוני	04/09/2023	1		רקע	בינוי
לא	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	16: 23 01/08/2019	מיכאל רוני	01/08/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך סביבתי	11: 43 21/10/2021	רונית טורק	20/10/2021	130		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	09: 39 22/06/2022	מוחמד מחאגנה	22/06/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חוות דעת הידרולוגית לשימור מי נגר - אוגוסט 2022	09: 58 01/09/2022	דוד זייטון	31/08/2022	28		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח פיתוח סביבתי	12: 08 17/08/2022	שמרית רז	17/08/2022	1		רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	12: 32 17/08/2022	זאב גורן	17/08/2022	1		רקע	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	16: 25 01/08/2019	מיכאל רוני	01/08/2019	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	יוסף רקח			יבנה	אגוז	27		08-9430252	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף רקח			יבנה	אגוז	27		08-9430252	

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	מיכאל רונה		רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		office@coarc h.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473		אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		Eng.goren@g mail.com
הידרולוג	יועץ	דוד זייטון			ירושלים	(1)				
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	(2)		052-4440650		turkronit@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד מחאגנה	1205		אום אל- פחם	שכ עין איברהים		04-6311695		alizeed66@g mail.com
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	אוסאמה פרח	82756	אוסאמה פרח מהנדסים יועצים	נוף הגליל	(3)	23	04-6021943		sf_osamaf@b ezeqint.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שמרית רז			רמת השופט	(4)		052-8464772		shimritrazz@ gmail.com

- (1) כתובת : הרב קוסובסקי 9 ירושלים.
- (2) כתובת : הדגנים 3.
- (3) כתובת : רחוב הכרמל 22 , נוף הגליל.
- (4) כתובת : קיבוץ רמת השופט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

הקמת מבני תעסוקה הכוללים שימושים נלווים למסחר, מבנים ומוסדות ציבור בגובה מרבי של 28 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לתעסוקה עם שימושים נלווים למסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. תוספת זכויות בניה לתעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע בתחום התכנית.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

		תאי שטח	יעוד
		1	תעסוקה
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1	
חזית מסחרית	תעסוקה	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10,206	תעשייה ומשרדים
100	10,206	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	10,168.79	תעסוקה
100	10,168.79	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעסוקה ומשרדים כולל תעשייה עתירת ידע, מקצועות חופשיים, מרפאות, מכללות, מוקדי שירות וכדומה.</p> <p>2. מסחר כולל מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, הסעדה (מסעדות, פאבים ובתי קפה), שירותי דלפק כגון בנקים ודואר, מכון כושר, שימושי בידור ופנאי ושירותים נלווים.</p> <p>3. בנוסף לשימושים לעיל יבנה שטח ציבורי.</p> <p>4. השימושים במבנה הציבור יהיו בריאות, דת וקהילה.</p> <p>5. חניון ציבורי תת קרקעי.</p> <p>6. מתקני ניהול נגר והשהיית נגר.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. השטח הציבורי יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה - שטח זה מיועד להפקעה, יירשם ע"ש העירייה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p> <p>2. תתאפשר בנייה של מבנה ציבור נפרד מהמבנים לתעסוקה ומסחר, אולם הקמתו תהיה בד בבד עם מבני התעסוקה והמסחר ומיקומו הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר הבנייה ע"פ תוכנית הבינוי שתוגש במסגרת ההיתר למבנה הראשון.</p>
ב	מרתפים
	<p>1. במרתפים יותרו שטחי שירות כגון פריקה וטעינה, אשפה, תחנת טרנספורמציה, מתקני ניהול מי נגר, מאגרי מים וכדומה.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים במרתף.</p> <p>3. יותרו שטחים עיקריים במרתפים, מתוך מניין השטחים המותרים הכללי.</p>
ג	מסחר
	<p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. תותר בניית גלריות מתוך שטחי החנויות לטובת הרחבת שטחי המסחר, שטחי הגלריות יוקצו ממניין השטחים המותרים.</p> <p>2. הגישה לשטחי המסחר תהיה מן החוץ - מן הרחוב והשטחים הציבוריים המקיפים את הבניין.</p> <p>3. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד לסביבה ולעסקים הפועלים במתחם.</p> <p>4. גובה הקומה המסחרית יהיה עד 6.60 מטר נטו.</p> <p>5. ניתן יהיה לממש שטחי מסחר בקומה ראשונה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	6	28					(1) 306	(1) 1225		מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
5	5	5	5	6	28					1080	(2) 3600		מסחר	תעסוקה	
5	5	5	5	6	28	103.7 (3)				14045	56183		משרדים	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

הוראות טבלה 5:

- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות עד 10% מהשטח העיקרי
- יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים של עד 5%, למעט בשטחי ציבור.
- יתאפשר ניוד עד 1500 מ"ר שטחים עיקריים לקומות המרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הנייל השווה ל - 2% משטחי הבנייה המוצעים בתוכנית זו יבנה לטובת הציבור ויתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי..
- (2) בקומות הכניסה, קומות הגלריה ומפלס המרתף העליון.
- (3) הגובה המרבי בתוכנית יהיה 139 מ' מעל פני הים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח שתכלול התייחסות לתנועה וחנייה, עצים, סביבה, תשתיות, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות, חשמל, מניעת מטרדים וכו'. לפחות 20% משטח התוכנית יוותרו לגינון ופיתוח.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בשלכת 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 רשות הרישוי) לצרכי הציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. היתרי בניה יהיו לכל מבנה בשלמותו בהינף אחד בהתאם לתוכנית הבינוי ופיתוח שתוכן לכל שטח התוכנית. שטחי הציבור ימומשו במסגרת הבניין הראשון (היתר הבניה הראשון למתחם). מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות לנצל זכויות בניה נוספות על גבי מבנה קיים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה - ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. אישור רשות הרישוי לאמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים לרבות רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, זיהום אור וקרינה, וזאת בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יהיה תחילת ביצוע עבודות להקמת מאגר איגום לנגר עילי בנפח שלא יפחת מן הנדרש בנספח הניקוז.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה אישור רשות המים לאחר קבלת תוצאות חקירת מי תהום מקידוחי הניטור בפארק הורוביץ.</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע בלבד, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. אזורים לפריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יהיו בקומת המרתף או בקומת הקרקע ובמקום נסתר ככל הניתן.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים יסופקו במרתפי הבניין מלבד רחבת כיבוי אש, אמבולנס ורכבי חירום ככל שידרש.</p> <p>3. החניות הציבוריות ימוקמו במפלסי החנייה העליונים.</p> <p>4. פריקה וטעינה בקומת הקרקע ותתאפשר בתוך תחום המגרש ובהתאם להנחיות תקן החניה באופן שהמשאית תיכנס לאזור החניה התפעולית בהילוך לפניים וגם תצא בהילוך לפניים כך שהתמרון כולו יתבצע בתוך שטח המגרש מבלי לגרום להפרעה לתנועה ולהולכי הרגל. יש לציין בנספח התנועה את מיקום אזורי החניה התפעולית ואופן הגישה אל מקומות אלה.</p> <p>5. חניה לרכב דו-גלגלי: מקומות החניה לאופניים למסחר ולשטחי ציבור ימוקמו במפלס הקרקע בסמיכות מיידית לכניסות לשימוש הרלבנטי ובאופן שלא יגרום הפרעה להולכי רגל ולהנגשה לשימושי קרקע אלה. חניה לאופניים בהקשר מבנה המשרדים בקומות תת- הקרקע יש לספק בקרבה מיידית למעליות (כולל מעליות באורך המאפשר העמסת אופניים, לפחות 2.0 מ').</p> <p>6. החניה וחצר המשק של כלל השימושים יהיו תת קרקעיים, תהיה הפרדה בין החניון המיועד לפריקה וטעינה ובין החניון לרכב פרטי.</p> <p>7. מרתף החנייה יחולק ככל הניתן בצורה מובהקת בין השימושים השונים, איזור חניה נפרד למסחר, למשרדים ולשימוש הציבורי.</p> <p>8. לא יותרו מכפילי חנייה.</p> <p>9. ניתן יהיה לבנות את החניה בהתאם לשלבויות הפיתוח שתקבע כחלק מתוכנית הבינוי</p>

<p>6.2 חניה</p> <p>והפיתוח כאמור בסעיף 6.1.3 לתוכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת סקר איכות אויר הכולל השפעת המפעלים בסביבה כלפי התוכנית והשימושים הרגישים.</p> <p>2. אזורים לפריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יהיו בקומת המרתף או בקומת הקרקע ובמקום נסתר ככל הניתן.</p> <p>3. במידה ויוקמו בתי אוכל או יהיה צורך בשימוש בארובות ומנדפים, תנאי להיתר יהיה התקנת פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי המזהמים אל גג המבנה והתקנת מסננים במידת הצורך.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הכנת סקר איכות אויר הכולל השפעת המפעלים בסביבה כלפי התוכנית והשימושים הרגישים, ומניעת מטרדים מעסקים בעלי פוטנציאל זיהום אויר וריח.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>כל מערכות ומתקני התשתית בתחום התכנית (למעט סלולאר ועמודי תאורה) תהיינה תת קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתיות בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מתרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מהתכסית המקסימלית הקבועה בתכנית (על ובתת הקרקע).</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש. לפחות 15% משטח המגרש יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית המרתפים, כך שיאפשרו השהיה, חלחול ו/או החדרה.</p> <p>2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה תהיה הגשת נספח ניקוז מפורט לניהול נגר בתכנית הכולל תכנית הנדסית סביבתית לאישור אגף התשתיות. נספח הניקוז יציג אסטרטגיה ופתרונות לניהול הנגר העילי בהתאם להנחיות חוות הדעת ההידרולוגית שנערכה לפרויקט זה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 אקוסטיקה</p> <p>כתנאי להיתר בניה יש צורך בהכנת נספח אקוסטי אשר יכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>1. בחינת השפעות הרעש הסביבתי מפעילות במבנה; מערכות מכאניות, חצרות פריקה וטעינה וכו'.</p> <p>2. הצגת האמצעים להפחתת הרעש למניעת השפעה על שימושים בתחום התכנית וסביבתה.</p> <p>3. מוקדי רעש הכוללים את הפעילות התעשייתית בסביבה הסמוכה.</p> <p>4. התייחסות למניעת מטרדי רעש בהפרדה בין שימושים רגישים בדגש על שימושים ציבוריים במבנים בעלי עירוב שימושים.</p> <p>5. התייחסות למפנה החזיתות והפתחים בהתאם למקורות הרעש הסביבתיים ומיקום השימושים הרגישים בתוך הקומות עצמן.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק הבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או יירשמו על שמה בכל דרך אחרת.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום המגרש ובהפניה לרחוב יצחק מודעי תפותח כיכר ציבורית, אשר תובטח נגישותה להולכי רגל מכל הרחובות הגובלים במגרש.</p>	<p>6.8</p>

זיקת הנאה	6.8
<p>2. תתוכנן קישוריות למעבר הולכי רגל לשלושת הרחובות הגובלים ע"י זיקת הנאה, זאת יתאפשר גם ע"י מעבר מקורה בבינוי במפלס קומת הקרקע.</p> <p>2. תתאפשר גמישות להתאמת זיקת ההנאה והגישה אליה בהתאם לתכנון הבינוי המוצע.</p> <p>3. בתחום הכיכר הציבורית כאמור לעיל תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הנחיות מיוחדות	6.9
<p>1. יותרו תאי אשפה מוטמנים.</p> <p>2. לא תותר הקמת אמצעים לאצירת פסולת בחזית המבנה לרחובות או בשטח המדרכה הציבורית.</p>	

איחוד וחלוקה	6.10
<p>- התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>- רישום השטחים יעשה רק לאחר פינוי בפועל של מבנים ודיירים מהשטחים המיועדים לצרכי ציבור ומסירתם לעירייה ריקים ופנויים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

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

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

<p>1. תתאפשר חלוקת הזכויות לעד - 3 שלבי ביצוע בתיאום מול הועדה המקומית בכפוף לסעיף 6.1.3 לתוכנית זו.</p> <p>2. מימוש התכנית תוך 10 שנים מאישורה. דחיית מימוש התכנית מעבר לתקופה האמורה לא תפגע בזכויות המוקנות מכחה.</p>	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 47