

דברי הסבר לתוכנית

1. כפינת הרחובות הרצל והנשיא הראשון, בתפר שבין המע"ר לאחד מרחובות המגורים המבוקשים ברחובות, מבקשת התכנית לתת פתרון הולם לרחובה הראשי של העיר, לצרכי המגורים של הסטודנטים הרבים, הגרים בעיר, ולמגורים.
2. הפרויקט המוצע מכיל שני אגפים: האחד כפינת הרחובות הרצל והנשיא הראשון המכיל מסחר ודירור לסטודנטים והשני בהמשך רח' הנשיא הראשון המכיל מגורים. לשני האגפים מרתף חניה. לצורך הפרדה בין אזור המגורים שבהמשך לרחוב הנשיא הראשון והפרויקט, מציעה התכנית שצ"פ המשמש כחיץ.
3. זכויות והוראות הבניה המוצעות תואמות את המפורט בתכנית האב לרח' הרצל המשמשת בסיס לתכנון פרויקטים לאורך רח' הרצל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרצל פינת הנשיא- הראשון	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	רח / 2010 / 3 / 2 3.752 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מחן תוקף	
		מספר מהדורה בעלב	1	
		תאריך עדכון המהדורה	27.9.16	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוייח	
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות..	
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	כמסומן בתשרים המצורף
1.5.2	חיזור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רחובות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רחובות ----- הנשיא הראשון הרצל 2, 4, 6, 8
1.5.5	נושים וחלקות בתוכנית		
	מספר נוש	סוג נוש	חלק / כל הגוש
	3703	מוסדר	חלק מהגוש
			מספרי חלקות בשלמותן
			573, 572, 571 594-1 593
			מספרי חלקות בחלקן
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו הכחול.			
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות		
	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח	
	רח/ 2010 ו-רח/ 550 א	573, 572, 571 593-1 594	
1.5.8	מרחבי תכנון נובלים בתוכנית		
	רחובות		

1.6 יחס בין החוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקום פרסומים	תאריך
רח/ 2010	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השמח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם כאם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות	4309	1.06.95
רח/ 550 א			3521	28.01.88
רח/ 2000 י			5073	8.05.02
רח/ 2000 ג	ביטול	על תחום התכנית לא יחולו הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	3447	1.05.87
רח/2000/ב' 1/ רח/מק/2000/ב' 3/ רח/ 2000 / ג 2 רח/מק/ 2000 / ג 3	כפוף	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השמח במידה ולא שונו בתכנית זו.	4412	28.05.96
			5645	26.03.07
			5986	11.08.09
			6126	18.8.10
תמא/2/4	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"ם	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		17		22.3.15	ארז' אשכנזי	ועדה מחויית	
תשריף התוכנית	מחייב	1:250		1				
נספח כינוי	מנחה	1:250		1				
נספח חניה				1		ה.ר.ח. בשותפות		
נספח גופי				1		ינאל שמינמן		
הדמיה				1		ארז' וכפוג		
ממוחשבת						נ'אשיה		
נספח עצים				1		צבי פדליס	פקיד יערות	

כל מסמכי התוכנית 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 התשריפים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש החוכנית													
דוא"ר	פקס	סלולרי	סלפון	מלפון	כחובת	מס' האגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
Beni_sharabi@walla.co.il	089455288		089456677	089456677	הרשונות 6,	האגיד	רשות מקומית	רשיון	05147368	בני שרעבי	בני שרעבי	05147368	כלכלן

1.8.2 יזם בפועל													
דוא"ר	פקס	סלולרי	סלפון	מלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
Beni_sharabi@walla.co.il	089455288		089456677	089456677	הרשונות 6,		רשות מקומית	רשיון	05147368	בני שרעבי	בני שרעבי	05147368	כלכלן

1.8.3												
דוא"ר	פקס	סלולרי	סלפון	מלפון	כחובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
Isaac.shariv@weizman.ac.il	08-9346940		08-9346706	08-9346706	הרצל 234 רחובות		רשות מקומית	ישחק שריב	520016858	מ.מ. / מכון ויצמן למדע	520016858	
Tamir.fainstein@gmail.com	08-9392235		052-4840304	08-9392231	הנשיא הראשון 4 רחובות				054652821	עמי פיינשטיין	054652821	
tsanlaw@netvision.net.il	08-9467663		054-7241444	08-9752952	נאולה 5 רחובות			ע"י עו"ד נד" שחר	506419	צונני בן ציון	506419	
fain@bezeqint.net	08-9354970		050-5800602	08-9357434	גני הדר			ע"י עו"ד נלעד מרקמן	887778	אסתר פיינשטיין	887778	
	03-9561804			03-9561803	עין הקורא 10 ראשון לציון				2426951	אלון פיינשטיין	2426951	
Amos.d@012.net.il	050-8521862		050-8521862	08-9286480	הרקיט 16, כרמי- יוסף			ע"י עו"ד נלעד מרקמן	055647580	דקלה פיינשטיין	055647580	
									051412791	סמדר דניאלי	051412791	

liliro@012.net.il		054-4339693	08-9286871	שם האניד / שם רשות מקומית	קרנת 30, כרמי- יוסף	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / חומר	לימור פיינשטיין
						0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדרכל	
						5-1157630-2	ראול מרקוביץ	מודד מוממן	
						0-1753918-1	ר.ה. בשותפות	מחוס	יענע תנועה
						0-540992-6	ינאל שמינימן	אריכל נתי	יענע נופי
						030319693	צבי פדליס	אנדרום ושפאי חקלאי	סקר עצים

1.8.4 שורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

דוא"ל	מקום	טלודי	מלפון	כתובת	מס' האניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / חומר	שורך ראשי
md-david@bezeqint.net	08-9466616		08-9465764	רח' תרצל 303, רחובת 76274		-----	28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדרכל	
moded@barak-online.net			08-9330649	יחודת תלוי 34 רחובת			441	5-1157630-2	ראול מרקוביץ	מודד מוממן	
			08-9453703	תרצל 103 רחובת 76540			025083	0-1753918-1	ר.ה. בשותפות	מחוס	יענע תנועה
tgalaon@netvision.net.il	08-9419234		08-9419334	רחובת 1 העמק 76610			038153	0-540992-6	ינאל שמינימן	אריכל נתי	יענע נופי
			08-9461516	אודו העמק 7 רחובת				030319693	צבי פדליס	אנדרום ושפאי חקלאי	סקר עצים

1.9 הגדרות בתוכנית

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנחונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית כמפורט להלן:
איחוד חלקות 571, 572, 573, 593 ו-594 וחלוקתן למגרש שיעודו דרך, למגרש שיעודו שצ"פ, למגרש שיעודו מגורים ד' ולמגרש שיעודו דיור מיוחד ומסחר, המיועד להשכרת יחידות דיור לסטודנטים בלבד.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לתחום התכנית.
3. קביעת בינוי מנחה עם פתרונו נוף, תנועה וחניה, בכדי לאפשר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בנפרד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מגרשים מאזור מגורים מרכזי- מוצע ומאזור מגורים ב' לאזור דיור מיוחד ומסחר ולאזור מגורים ד'.
2. שינוי מיקום השצ"פ.
3. תוספת קומות כך שניתן יהיה לבנות שני מבנים האחד בפנית הרחובות הרצל והנשיא הראשון בן 15 קומות מעל לקומת קרקע ו-3 קומות מרתף והשני בהמשך רח' הנשיא הראשון בן 8 קומות + קומה 9 חלקית מעל לקומת עמודים מפולשת ו-2 קומות מרתף.
4. שינוי בזכויות הבניה כמפורט להלן.
5. שינוי בקוי הבנין כמפורט להלן וכמפורט בתשרים הרצ"ב.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 3.752 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לתכנית מאושרת וניתן לבנות בניה רגילה או דיור מיוחד		3740	291 (-)	4031	מ"ר	מגורים
		34	4 (+)	30	מס' יח"ד	
		5670	5670 (+)	-----	מ"ר	דיור מיוחד
		128	128 (+)	-----	מס' יח"ד	
		470	470 (+)		מ"ר	מסחר
		220	220 (+)		מ"ר	תעסוקה
			-----		מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	2.1	
שצ"פ	3	
מגורים ד'	4	
מגורים מיוחד ומסחר	5	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרים לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
12	434	דרך		12	434	דרך
18	682	ש.צ.פ.		18	682	ש.צ.פ.
39	1466	מגורים ד'		39	1466	מגורים ב'
31	1170	דיוור מיוחד ומסחר		31	1170	מגורים מרכזי מוצע
100	3752	סה"כ		100	3752	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים :

יתרו השימושים הבאים: מגורים. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למסרת משרד הקשור לעיסוקו.

4.1.2 הוראות : הועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה אלא אם כן מולאו התנאים המפורטים להלן:

1. הבניה תהיה ע"פ נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי היוו מנחה ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש, כתנאי להיתר בניה, ובלבד שישמור על עקרונות תכנית זו: העמדת המבנים, גובה המבנים, קוי הכנין והשימושים המותרים.
2. בקומת הקרקע, בחזית רח' הנשיא הראשון, תבנה קומת עמודים מפולשת בגובה כפול, אשר תחיל אח לזכי הכניסה וחדרי המדרגות, מתקנים סכניים, חניה ומחסנים לשימוש דיירי הבית. מעל לקומה המפולשת יבנה מבנה מגורים.
3. לא תותר בנית , או הבלסת מרתפים, מתחת לשצ"פ ומתחת לזכות הדרך. הכניסה למרתפי החניה, בשלב הסופי של בנית הפרויקט, תהיה משותפת לשני המגורים ותמוקם ברח' הנשיא הראשון, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התחבורה.
4. תתאפשר בניה בנפרד של כל מרתף חניה, הנדרש עבור כל יעוד קרקע, על פי הסדרי כניסה ויציאה שתקבע הועדה המקומית.

4.2 דיור מיוחד ומסחר**4.2.1 שימושים :**

1. יותרו השימושים הבאים במשולב: בקומת הקרקע מסחר כולל בתי אוכל ומשקה, חינוך סחיר וכל השימושים הנדרשים לשירות המפורט לעיל. מעל קומת המסחר תבנה קומה ובה שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאה, חדרי לימוד, ספרייה, מועדון ספורטאים, רחבת התנסות ושירותי דת עבור הספורטאים. מעליהם יבנו קומות הכוללות יחידות דיור להשכרה לספורטאים בלבד כולל שטחים משותפים לשימוש זה ומשרדים. בממ"קים יותרו שימושים במסגרת המותר בחוק.

4.2.2 הוראות :

1. הבניה תהיה ע"פ נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי הינו מנחה ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש, כתנאי להיתר בניה, ובלבד שישמור על עקרונות תכנית זו: העמדת המבנים, גובה המבנים, קוי הבנין והשימושים המותרים.
2. בקומת הקרקע, בחזית רח' הרצל פינת הנשיא הראשון, תמוקם קומת המסחר. הכניסה הראשית למגורים תהיה מכוון רח' הנשיא הראשון. הקומה המפולשת, שבגב השטח המסחרי, תכיל את חללי הכניסה (לובאים), האחד לדיור מיוחד והשני למשרדים, חדרי המדרגות, מתקנים סכניים וכד'. מעל לקומה זו תבנה קומה עבור שימושים בעלי אופי ציבורי עבור הספורטאים. מעליה, יבנו משרדים. ביתר הקומות יבנו יחידות דיור לספורטאים ושטחים משותפים למוכת מגורי הספורטאים.
3. תותר בנית מרתפים, בכפוף לפתרון ניקוז מי הגר. הכניסה למרתפי החניה, בעלגב הסופי של בנית הפרויקט, תהיה משותפת לשני המגרשים ותמוקם ברח' הנשיא הראשון, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התחבורה.
4. לא תותר בנית, או הבלטת מרתפים, מתחת לשצ"פ ולזכות הדרך.
5. תתאפשר בניה בנפרד של כל מרתף חניה, הנדרש עבור כל יעוד קרקע, על פי הסדרי כניסה ויציאה שתקבע הועדה המקומית.

4.3 ש.צ.פ**4.2.1 שימושים :**

ככרות, גנים, חורשות, שדרות, מתקני נן, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל.

4.2.2 הוראות : ראה סעיף 6 להלן.

5. סבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 2010

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מבנה (מסר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות ליונם (נמ)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סך"כ שטחי בניה	מסל לבניסה הקובעת	נוהל מגרש/ מועד/ מרבי (מ"ר)	שם מס' חא שטח	יעור
	מספר קומות	מספר קומות							מסל לבניסה הקובעת	מסל לבניסה הקובעת					
6	5	5	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

מתוך 70% מהשטח הרשום

מצב קיים עפ"י רח/ 550/ א/ רח/ 2000

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מבנה (מסר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות ליונם (נמ)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סך"כ שטחי בניה	מסל לבניסה הקובעת	נוהל מגרש/ מועד/ מרבי (מ"ר)	שם מס' חא שטח	יעור
	מספר קומות	מספר קומות							מסל לבניסה הקובעת	מסל לבניסה הקובעת					
6	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

הבניה בחלקות 571, 572 בנוש 3703 תהיה עפ"י אחת האלטרנטיבות הבאות:

- א. "בניה קבלינית" - חורשה בניה 10 יח"ד על שטח מגרש שלא יעלה על מחצית שטח החלקות הנ"ל, ב-4 קומות על עמודים. שטח יריה 110 מ"ר במוצג. תכנית קרקע כ-30%.
 - ב. בניה לצורךי מוכן ויצמן למגורי משתלמים ומרצים - על אותו שטח מגרש, כמו באלטרנטיבה א, חורשה בניה 15 יח"ד ב-5 קומות על עמודים. שטח יריה 110 מ"ר במוצג. במקרה זה ירשם המגרש כמוסד ציבורי.
- בכל אחת משתי האלטרנטיבות תהיה שמורה לדיירי הבית שיבנה נכות מעבר חופשי לצמיחת דרך הש.צ.פ. אל מגרש המגורים כמסומן בחשרים.

מצב מוצע עפ"י רח/ 2 / 3 / 2010

אחורי	קוי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה ס"ר/ אחוזים		מסל לניסה הקובעת	מחלת לניסה הקובעת	מסל לניסה הקובעת	גודל מנרש/ מער'י/ מרבי (מ"ר)	שם מס' תא	יעוד
	צדדי	קדמי	מחלת לניסה הקובעת	מחלת לניסה הקובעת							שרות	עיקרי						
6 (8.9)	למערב- 7.50 (8.9)	למזרח- 6 (8.9)	5 (8.9)	2 קומות מרתף	8 מפולשת+ 9 קומות חלקית	35	45%	23.2	34 (8)	59.5	8725	2932	-----	2053 (3-5)	3740 (2)	1466	4	מגורים ד'
---	(8.9)	(8.9)	5 (8.9)	2 קומות	15 קרקע+ קומות	57	85%	109.4	128 (8)	910	10645	2340	-----	2340 (3-6)	4975	1170	5	דיוך מיוחד ומסחר

הערות:

- שטח עיקרי ממוצע לדירה באזור מגורים ר' יהיה מ"ר 110 וכאזור מגורים מיוחד ומסחר יהיה כ-35 מ"ר.
- שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד, חומר ביתי מחסנים קומתיים.
- שטחי השרות יכללו: מרחפי חניה, מחסנים, לובי בניסה, מעברים וחדר מדרגות ומתקנים מכניים כגון: חדר טרנספורמציה, חדר מיוזג- אויר, חדרי אשפה ונו וכד'.
- ניתן יהיה לחלק את שטחי השרות הנ"ל בין קומות המבנה: מרחפים, ק, קרקע, קומות המגורים וקומת הגג בהתאם לנדרש.
- ניתן יהיה לנייד שטחים בין קומת המסחר לקומת המשרדים ולהיפך.
- שטחים משותפים למגורים יכללו: משרדי הנהלה ואחזקה, דירת אב בית, קפיטריה/ חדר אוכל, סיפריה, חדרי משחקים ומחשב, חדרי כביסה וחדר כושר.
- הקנסת קוי- הבנין ותוספת היחידות דיוך תהווה ספיה ויכרת מהוראות התכנית.
- קוי בנין למרתפים יהיו 0 לכל הצדדים.
- ביעוד קרקע דיוך מיוחד ומסחר, תבנה מעל לקומת המסחר קומה ובה שני מושבים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאה, חדר לימוד, ספריה, מועדון סטודנטים, רחבת התכנסות ושירותי רח עבוד הסטודנטים. לקומה זו יוקצו 395 מ"ר מחוץ סה"כ השטחים העיקריים ביעוד קרקע זה.

6. הוראות נוספות**6.1 מרתפים :**

חותר בנית מרתף משותף לשני הבנינים. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3. חאסר הכללת מרתפים מתחת לעצ"פ ולזכות הדרך.

6.2 הוצאות התכנית :

בעל כל מגרש לבניה פרטית, בתחום התכנית, ישא בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אודיכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י סבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה סבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק

6.3 רישום שמחים ציבוריים :

השמחים 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, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.4 הריסת מבנים :

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.5 חברת ניהול ואחזקה :

1. לכל יעוד תוקם חברת אחזקה אשר תתחוק את הבתים, את החניונים, את החצרות, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים (המגוונים) ואת השטחים המשותפים כולל השטחים בעלי ויקת ההנאה לציבור הכלולים במתחם.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן מופס 4 יהיו הפעלה שומפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבסל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר, בין במגורים ובין בכל שימוש אחר, בתחום המתחם וכן כל רוכש עתידי.
3. כתנאי למתן מופס 4, יחתמו הזימים בכל מגרש לבניה על הסכם עם חברת אחזקה ל-3 שנים לפחות, אשר תוהל את השטחים העשויים והרכוש המשותף, כמפורט לעיל. חוץ המכר יכללו בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושומפת של כל המבנה על מערכותיו העשונות, כולל השטחים הציבוריים.
4. ככל שהבעלות והניהול של יחידות הסטודנטים ביעוד קרקע דיור מיוחד ומסחר, יהיה בידי מכוון וויצמן, אין צורך בחברת ניהול, במקרה אחר קיים צורך בחברת ניהול ליחידות הסטודנטים.

6.6 תנאים למתן היתר :

1. לא ניתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ניתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. הנחיות משרד הבריאות:
 - a. תבוצע הפרדה בין שטחי המסחר ושטחי המשרדים, יתוכנונו כניסוח נפרדות לאגפי משרדים ולאגפי מגורים, לכל חנות תהיה גישה מהרחוב או מאזור פריקה ומעונה.
 - b. יתוכנונו ביחני אשפה עבור חנויות מזון.
 - c. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה, מעל אזורי מסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים השמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

<p>4. מערכות מים:</p> <p>a. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכ"ד.</p> <p>b. בעסקים בעלי פוטנציאל ויהם יותקנו מכשירים למניעת מים חוזרת.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנית עם חברת נת"ע.</p> <p>7. במידה ויהיה צורך בהנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, יעשה תאום מול חברת נת"ע כתנאי להיתר ובכפוף להוראות בתוכניות המסדירות את תוואי הרכבת הקלה.</p> <p>8. תנאי לקבלת מופס איכלוס הינו הפקעה ופיתוח העצ"פ על ידי הרשות המקומית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה עריכת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.</p>
<p>6.7 תכנית פיתוח:</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת מופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום עצים בוגרים בגובה גמ' לפחות בתאום עם מהנדס העיר בתחום כל מגרש. 2. פיתוח המדרכה הגובלת. 3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 4. גדרות, קירות תומכים ומשמחים משופעים (רמפות). 5. פרום מלא של חומרי גימור הבנינים. 6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות. 7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחויתות. 8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. 9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לזין. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא. 10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל ונו, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, כיוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחויתות הבנין במידה ויבוצעו מאבק או בנחשט. פתחורנות לאגירה ולסליוק אשפה. 11. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע ער לשמק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמנג הבנין ינוקו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשמח הגנות. 12. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש היתר בתאום עם מהנדס העיר.
<p>6.8 מצללה :</p> <p>בגג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, תבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:</p> <p>המרווחים בין החלקים האפומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
<p>6.9 חניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך המגרשים לבניה. 2. מקומות החניה עבור יחידות הריור ביעוד מגורים ד' יתוכננו עפ"י תקן של 1:1.5. עבור יחידות הסטודנטים ביעוד דיור מיוחד יתוכננו מקומות החניה ביחס של 1-3 כלומר עבור כל 3 יחידות סטודנטים חניה. 3. תקן החניה למסחר יהיה 1:30+ חניה תפעולית אחת, עבור משרדים 1:40, עבור שטחים ציבוריים עפ"י תקן חניה תקף, בקרבה למערכת הסעת המונים, בעת הוצאת היתר בניה. 4. ינתן פתרון חניה מלא בתחום התכנית ללא חפיפה עבור תקופות יום שונות. 5. חנית המסחר והמשרדים תופרד מחנית המגורים. כמו- כן תופרד החניה עבור מגורי הסטודנטים, שתהיה בבעלות אחת, מהחניה עבור יחידות המגורים, אשר תרשם ע"ש בעלי הדירות. 6. תתווסף חניה לאזרחים בתחום המגרש המיועד למגורים ד' בהיקף של 20% ממספר יח"ד. חניות אלה ירשמו כרכוש משותף. 7. לא תותר חניה תפעולית בתחום זכות הדרך של רחוב הרצל. מענה לחניה זו ינתן בתחום המגרש. 8. בעת בקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות למתקני חניה לרבות גובה, התקשורת עם חברת אחזקה וכו'.

6.10 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות פיסהלנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנמנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.11 חומרי חפירה ומילוי :

ככל שהתכנית תכלול עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי פירה מתחם הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרש להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

תנאי למתן היתר בניה, במקרה כזה, יהיה אישור מסמך סיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.12 היטל השבחה :

הוועדה המקומית תמיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת העלישית לחוק.


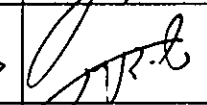
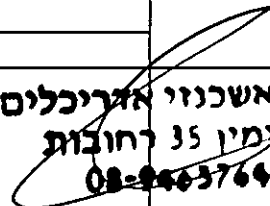
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאניד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.9.16			05147368	בני שרעבי	מגיש החזכנית
28.9.16			05147368	בני שרעבי	יום בפועל (אם רלבנטי)
			520016858	מ.מ.י / מכון ויצמן למדע	בעלי עניין בקרקע
			054652821	עמי פיינשטיין	
			024111114	תמיר פיינשטיין	
			506419	צנעני בן ציון	
			887778	ישי ארד	
			500551	אסתר פיינשטיין	
			2426951	אלון פיינשטיין	
			5684758	תמיר פיינשטיין	
			055647580	דקלה פיינשטיין	
			051412791	סמדר דניאלי	
			057412058	לימור פיינשטיין	
			27.9.16		

מ.ר. אשכנזי אדריכלים
בנימין 35 רחובות
08-9465760

תואם תכנית שנשלחה
לועדה המחוזית
במאריך 28.11.16
תכנית פס'מ/מ/2/3/2010

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

3.1.16 תחליט הוועדה המחוזית/משנה מיום:
8/11/16 מינהל התכנון - מחוז מרכז
תאריך אדרי' דני אמת/ולחמור
מתכנת מחוז מרכז

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
2/3 תכנית פס'מ/מ/2/3/2010
לועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.11.16 לאשר את התכנית
תכנית לא תושב/מיוזם אוניברסל
התוכנית מקיפה טענה אחרת על
מינהל התכנון הוועדה המחוזית

