

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0893867

רח/מק/112/2/ו' דרך הים - רחובות

מרכז

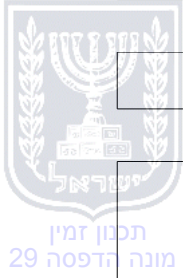
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בהצטלבות דרך האצ"ל ודרך הים בעיר רחובות. מיקום התכנית הינו מרכזי ונמצא בסמיכות למרכזי הפעילות, מסחר, השכלה גבוהה ומרכזים מוניציפליים. פיתוח שטח תכנית זו מהווה מנוף להתפתחות והתחדשות השכונה הקיימת. כמו כן התכנית מביאה למיצוי פוטנציאל השטח מבחינת תכנון עירוני, תכנון אדריכלי ותכנון פרוגרמתי. באמצעות תכנית זו תתאפשר העשרת מגוון השירותים הקיימים לאוכלוסיית התושבים הגרים בסמיכות לתכנית זו בפרט, ולתושבי העיר בכלל.

התכנית מייצרת שלושה מגרשים.

התכנית מרכזת את כל זכויות הבניה שבתכנית רח/2/112/ה למגרש 1, שם ימוקמו מעונות הסטודנטים. בשני המגרשים הנוספים ימומשו זכויות בניה לצרכי ציבור כך שבתחום התכנית ימומשו סך של 250% אחוזי בניה לשימושים ציבוריים, לפי רח/2000/יח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/2/112/ו' דרך הים - רחובות

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

414-0893867

מספר התכנית

11.066 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181125 קואורדינאטה X

645075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך הים פינת רחוב האצ"ל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך הים	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
277-278		חלק	מוסדר	3648
49	47	חלק	מוסדר	3654

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
414-0303420	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 414-0303420 ממשיכות לחול.	7755	6739	09/04/2018
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471 הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253	29/08/2019
רח/ 112 / 2 / ג	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ג. הוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ג תחולנה על תכנית זו.	3565	12/06/1988	12/06/1988
רח/ 112 / 2 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ה ממשיכות לחול.	7513	6210	29/05/2017
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/ מק/ 2000 / יב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	4957	04/02/2001	04/02/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	22: 30 07/02/2021	דליה לפידות	11/10/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי.	23: 28 12/10/2020	דליה לפידות	12/10/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב קיים	23: 31 12/10/2020	דליה לפידות	12/10/2020	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
הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו (1)	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehov ot.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ביל"ו 2 רחובות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		החברה לפיתוח רחובות(ה.ל.ר.) בע"מ	רחובות	אופנהיימר	10	08-9480100	08-9315123	Nissim.Salman@hhr. co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים.

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	דליה לפידות	8498		רחובות	אופנהיימר	5	08-9315451	08-9470611	lapid_d@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

חלוקת מגרש ל 3 מגרשי בניה ללא שינוי בהיקף הזכויות המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש לשלושה מגרשי בניה חדשים בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 62א(א)1.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרש 1 כך שניתן יהיה לבנות 900 מ"ר מסחר המשרת את השימושים הציבוריים במקום 600 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)6.
3. שינוי בתכנית ובתמהיל שטחי דירות הסטודנטים, לפי סעיף 62א(א)5.
4. הגדלת מספר יחידות דיור לסטודנטים, לפי סעיף 62א(א)8.
5. הגדלת גובה הבניה במגרשים מס' 2 ומס' 3 לפי סעיף 62א(א)4.
6. שינוי וקביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,066	100
סה"כ	11,066	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,056.56	100
סה"כ	11,056.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 1:</p> <p>א. בנייני חינוך, תרבות, דת, ספורט ובריאות.</p> <p>ב. מוסדות קהילתיים.</p> <p>ג. מעונות סטודנטים: יותרו שימושים נלווים כגון משרד ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות ושימושים משותפים נוספים לרווחת הסטודנטים.</p> <p>ד. לא יתאפשר שימוש של בידור.</p> <p>ה. מסחר המשרת את השימושים הציבוריים</p> <p>תא שטח 2-3:</p> <p>א. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, למעט מגורים</p> <p>ב. מסחר המשרת את השימושים הציבוריים.</p> <p>גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח:</p> <p>כיכרות גנים, חורשות ושדות, מתקני גן וספורט, לרבות מבנים הקשורים אליהם, בתי שימוש ציבוריים, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ובשימושים פתוחים, רחובות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, שטחים שמורים לצורכי ניקוז ולמתקנים הנדסיים למניחהם, מגרשי משחקים ושעשועים, מחסנים לאחזקת השטחים הציבוריים ומתקנים הנדסיים, חניון תת קרקעי, מקומות חניה וגישה אליהם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מעונות הסטודנטים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ 100 מ' ממקום הרכיבים בחדר המכונות שבמפעל תנובה הסמוך, כל בקשה לחריגה ממרחק זה תדרוש אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>הפקעות/או רישום</p> <p>לא תתאפשר העברת בעלות ביח"ד לסטודנטים. מעונות סטודנטים ישארו בבעלות אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בטאבו.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>מגרשי הטניס הקיימים במקום יסגרו רק לאחר הסדרת מקום חלופי עבורם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
																עיקרי	שרות
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד ומסחר	1		4206	13279 (1)	3984	12600	29863	50	500	20	3	5	5	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2		3005	7165	1471	11598	20234	50		7	3	4	4	5	4	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3		3855	7221	1472	9000	17693	50		7	3	5	4	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			סה"כ	11066	27665	6927											



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) שטח כל יחידת דיור לא יפחת מ 24 מ"ר. בתחום המגרש יתאפשר שטח למסחר (אשר ישרת את מבני הציבור) שלא יעלה על 900 מ"ר ויגזר מזכויות הבניה המותרות. חלק מהשטחים ישמשו לשימושים משותפים למגורי הסטודנטים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר בניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>3. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>4. 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>5. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר הכולל את פיתוח השטח, העמדת המבנים במגרש, עיצוב המבנים, כניסות ויציאות, הסדרי תנועה וחניה, חזיתות עקרוניות וחתכים עקרוניים, מפלסים ופיתוח, שלביות הבניה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה למבנה של מגורי סטודנטים יהיה התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>7. במסגרת הבקשה להיתר בניה, תוגש לאישור מהנדסת העיר תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול תיכנון שטחים פתוחים, ירוקים ומשמעותיים לטובת הציבור.</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ישמר מרחק של לפחות 20 מ' בין הבנינים שבמגרש 2 והבנינים שבמגרשים 1 ו 3 כך שתיווצר רחבה עירונית ירוקה ומגוננת לטובת הציבור.</p>
6.2	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית כוללת חלוקת החלקה ל- 3 מגרשי בניה ותרשם לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשת התעופה האזרחית.</p>
6.4	זכות מעבר לרכב
	<p>תותר זכות מעבר לציבור למעבר כלי רכב במגרש 2 למעבר למגרשים 1 ו 3 כמסומן בתשריט. בבקשה להיתר הבניה תסומן זכות המעבר באופן סופי.</p>

6.5 דרכים תנועה ו/או חניה	6.5
תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.	

6.6 בניה ירוקה	6.6
<p>א. בקשה להיתר בניה תתייחס 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, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	

6.7 שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעקקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה".</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4' מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	

6.8 היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.	

7. ביצוע התכנית

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

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

מיד עם אישור תכנית זו.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0893867 שם התוכנית: רח/מק/112/2/ו' דרך הים - רחובות

עורך התוכנית: דליה לפידות אדריכלים תאריך: 11.10.2020

חתימה: _____

זכויות מאושרות לפי תכנית רח/112/ה, רח/2000/יח

יעוד	מס' תא שטח	גודל חלקה מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח %)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות											עיקרי
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	לי"ר	11,066	(1) 27,665 (5)	(1) 6,927 (2)	-	(2) 33,198 (7)	80 (4)	40	200 (3)	3	5	5	5	5	5

- (1) בתחום התכנית יתאפשר שימושים של בנייני חינוך, תרבות, דת, ספורט ובריאות, מוסדות קהילתיים, מעונות סטודנטים ושימושים נלווים כגון משרד ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות ושימושים משותפים נוספים לרווחת הסטודנטים, מסחר, רווחה ובריאות, קהילה. כמו כן יתאפשרו שטח למסחר (אשר ישרת את המבנים הציבוריים שלא יעלה על 600 מ"ר ויגזר מזכויות הבניה המותרות. חלק מהשטחים ישמשו לשימושים משותפים למגורי סטודנטים.
- (2) עפ"י רח/2000/ב/6. השימושים המותרים הם: לובי, חדרי מדרגות ומעברים, מעליות, מחסנים, מתקנים טכנים, חניות וכד'.
- (3) 200 יח"ד לסטודנטים לפי תכנית רח/112/ה. גודל דירה ממוצעת לדירת מעונות סטודנטים יהיה 38 מ"ר ולא גדול מ- 45 מ"ר.
- (4) במידה וישמש למעונות סטודנטים.
- (5) 250% לפי תכנית רח/112/ה.
- (6) לפי תכנית רח/112/ה
- (7) 300% לפי תכנית רח/2000/יח

