

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0923649

רח/מק/2010/3/2/ב - הרצל פינת הנשיא-הראשון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם בצומת הרחובות הרצל והנשיא הראשון בסמיכות למכון ויצמן והוא מתוכנן למבנה מעונות סטודנטים המשלב חזית מסחרית לרחוב הרצל.

2. במגרש זה קיימת תב"ע תקפה רח/מק/2010/2/3 המגדירה את מגרש ביעוד דיור מיוחד ומסחר ומפרטת את זכויות הבניה והשטחים המותרים.

3. תכנית זו מבקשת להוסיף 6 יחידות דיור לסטודנטים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב 20%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/2010/3/2 - הרצל פינת הנשיא-הראשון	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
414-0923649	מספר התכנית		
1.170 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) (16), 62 א (א) (8)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	182028
	קואורדינאטה Y	645568

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בצומת הרחובות הרצל והנשיא הראשון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
3703	מוסדר	חלק		573, 593-594

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
414-0523563	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506		31/03/2015
רח/ 2000 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274		11/08/2009
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
רח/ 2010 / 3 / 2	שינוי	יחולו כלל הוראות תכנית רח/2010/3/2 למעט הסעיפים בהם נעשה שינוי בתכנית זו	7397	1411		11/12/2016
רח/ מק/ 2000 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158		26/03/2007
414-0523563	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0523563. הוראות תכנית 414-0523563 תחולנה על תכנית זו.	8389	13824		12/08/2019
רח/ מק/ 2000 /	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	6126	4488		18/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3 /ג		בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן יעקב קימל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן יעקב קימל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר עפ"י רח 2/3/2010	17: 04 09/08/2021	איתן יעקב קימל	09/08/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	16: 16 09/01/2022	איתן יעקב קימל	08/11/2021	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
	פרטי			מכון ויצמן למדע	רחובות	הרצל	234	08-9346706		isaac.shariv @weizman n.ac.il

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	איתן יעקב קימל		איתן יעקב	תל אביב- יפו	שלוש	27	035176059		office@kim mel.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441		רחובות	התנאים (1)	4	08-9350648		

(1) כתובת : התנאים 4, רחובות, 7654555.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

תוספת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 6 יח"ד כך שיהיו סה"כ 134 יחידות דיור להשכרה לסטודנטים לפי סעיף 62א (א) 8
ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20% משטח המגרש שהם 234 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16 (א) 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

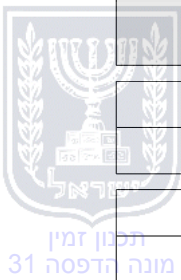
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד ומסחר	5	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דיור מיוחד ומסחר	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד ומסחר	1,170	100
סה"כ	1,170	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	1,170.9	100
סה"כ	1,170.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו שימושים הבאים במשולב: בקומת הקרקע מסחר כולל בתי אוכל ומשקה, חינוך סחיר וכל השימושים הנדרשים לשירות המפורט לעיל.</p> <p>מעל קומת המסחר תבנה קומה ובה שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאה, חדרי לימוד, ספרייה, מועדון סטודנטים, רחבת התכנסות ושירותי דת עבור הסטודנטים.</p> <p>מעליהם יבנו קומות הכוללות יחידות דיוור להשכרה לסטודנטים בלבד כולל שטחים משותפים לשימוש זה ומשרדים.</p> <p>בממ"קים יותרו שימושים כמותר בחוק.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בקומת הקרקע, בחזית רחוב הרצל פינת הנשיא הראשון תמוקם קומת המסחר.</p> <p>הכניסה הראשית למגורים תהיה מכיוון הנשיא הראשון. הקומה המפולשת שבגב השטח המסחרי, תכיל את חללי לובי הכניסה, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים וכד'. מעל לקומה זו תבנה קומה עבור שימושים בעלי אופי ציבורי עבור הסטודנטים.</p> <p>ביתר הקומות יבנו יחידות דיוור לסטודנטים ושטחים משותפים לטובת מגורי הסטודנטים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בנית מרתפים, בכפוף לפתרון ניקוז מי הנגר. הכניסה למרתפי החניה, בשלב הסופי של בניית הפרוייקט, תהיה משותפת עם המגרש השכן על רחוב הנשיא הראשון.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								סה"כ בניה שטחי	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	57	114.5	134	85	924.7	10189	(3) 2340		(2) 2340	(1) 5509	1170	5	דזור מיוחד	דזור מיוחד ומסחר
4	3.5	2	(4) 16					4.3	470				(5) 470	1170	5	מסחר	דזור מיוחד ומסחר
0	3.5							1	220				(5) 220	1170	5	משרדים	דזור מיוחד ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	5	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר
0	5	מסחר	דיר מיוחד ומסחר
0	5	משרדים	דיר מיוחד ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיר באזור מגורים מיוחד יהיה כ-35 מ"ר לפי תב"ע תקפה רח/מק/2010/2/3

שטחים משותפים למגורים יכללו: משרדי הנהלה ואחזקה, דירת אב בית, קפיטריה/חדר אוכל, סיפריה, חדרי משחקים ומחשב, חדר כביסה וחדר כושר קוי בניין למרתפים יהיו 0 לכל הצדדים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומת המסחר תבנה קומה עבור שימושים בעלי אופי ציבורי עבור הסטודנטים. מתוך שטחים אלה 300 מ"ר לשימוש שטחים משותפים למגורים. (שטחים משותפים למגורים יכללו: משרדי הנהלה ואחזקה, דירת אב בית, קפיטריה/חדר אוכל, סיפריה, חדרי משחקים ומחשב, חדר כביסה וחדר כושר).

(2) שטחי השירות יכללו: מרתפי חניה, מחסנים, לובי כניסה, מעברים וחדר מדרגות ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, חדר מיזוג אוויר, חדרי אשפה וכד'. ניתן יהיה לחלק את שטחי השירות הנ"ל בין קומות המבנה: מרתפים, ק. קרקע, קומות המגורים וקומת הגג בהתאם לנדרש..

(3) ניתן יהיה לחלק את שטחי השירות הנ"ל בין קומות המבנה: מרתפים, ק. קרקע, קומות המגורים וקומת הגג בהתאם לנדרש..

(4) קומת קרקע + 15 קומות.

(5) ניתן יהיה לנייד שטחים בין קומת המסחר לקומת המשרדים ולהיפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1 מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף משותף עם מגרש שכן על רחוב הנשיא הראשון</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התוכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התוכנית וביצועה ובין היתר - אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה. עפ"י סעיף 69 (12) לחוק הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התוכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תחזוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברה האחזקה. כתנאי לטופס 4, יחתמו היזמים על הסכם עם חברה אחזקה ל-3 שנים לפחות. ככל שהבעלות והניהול של יחידות הסטודנטים ביעוד קרקע דיור מיוחד ומסחר, יהיה בידי מכון ויצמן, אין צורך בחברת ניהול. במקרה אחר קיים צורך בחברת ניהול ליחידות הדיור לסטודנטים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</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.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במגרש. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) להינם גרפים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנית עם חברת נת"ע.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, יעשה תיאום מול חברת נת"ע כתנאי להיתר ובכפוף להוראות בתוכניות המסדירות את תוואי הרכבת הקלה.</p> <p>5. הנחיות משרד הבריאות:</p> <p>א. תבוצע הפרדה בין שטחי המסחר ושטחי המשרדים, יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי משרדים ולאגפי מגורים, לכל חנות תהיה גישה מהרחוב או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.</p> <p>ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה, מעל אזורי מסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	<p>6.4</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>6. מערכות מים :</p> <p>א. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות המים שאינם לשתייה כגון : כיבוי אש, גינון וכ"ד.</p> <p>ב. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת מים חוזרת.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מונה הדפסה 31 מבנים קיימים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה פירוט אמצעים למניעת מפגעים מהטיפול בפסולת, לרבות מניעת מטרדי רעש ואבק, בתאום עם מהנדס/ת העיר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.5
<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום עצים בוגרים בגובה 2 מטר לפחות בתאים עם מהנדס העיר בתחום המגרש. 2. פיתוח המדרכה הגובלת. 3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה. 4. גדרות, קירות תומכים ושטחים משופעים (רמפות). 5. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים 6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר- לא תותר תלית מתקנים בחזיתות. 7. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרים מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים/קרים, ביוב, מרזבים וכד יהיו מוסתרים ולא יראו או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה. 8. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחלופין, יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 9. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר. 	
חניה	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה 2. מקומות החניה עבור יחידות הדיור לסטודנטים ביעוד דיור מיוחד יתוכננו ביחד של 1-3 כלומר עבור כל 3 יחידות סטודנטים חניה אחת. 3. תקן החניה למסחר יהיה 1:30+ חניה תפעולית אחת. עבור המשרדים 1:40, עבור שטחים ציבוריים עפ"י תקן חניה תקף בקרה למערכת הסעת המונית בעת הוצאת היתר בניה. 4. ינתן פתרון חניה מלא בתחום התכנית ללא חפיפה עבור תקופות יום שונות. 5. חנית המסחר והמשרדים תופרד מחניה עבור מגורי הסטודנטים שתהיה בבעלות אחת. 6. לא תותר חניה תפעולית בתחום זכות הדרך של רחוב הרצל. מענה לחניה זו ינתן בתחום 	

6.6	חניה
	<p>המגרש. 8. בעת בקשה להיתר בניה יוצגו סתרוונות למתקני חניה לרבות גובה, התקשרות עם חברת אחזקה וכו'.</p>



6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>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 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 לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בהניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיוב המוגדרים כ"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 התכנית 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.</p>



6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ככל שהתכנית תכלול עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצא חומרי חפירה מתחום 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 טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>

6.9	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

7. ביצוע התכנית

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

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



414-0923649-הרצל פינת הנשיא הראשון-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י רח/2010/3 / 2

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי מרבי (מ"ר)	מסמטא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	על לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי			
	לדרום	למזרח	להרצל	2 קומות	ק. קרקע + 15 קומות	57	85%	109.4	128 (8)	910	10645	2340	-----	2340 (3-6)	5	דירור מיוחד ומסחר
	למסחר-0	למסחר-3.50	למסחר-0													
	למגורים-4	למגורים-3.50	למגורים-5													
	לנשיא הראשון (8,9)	למסחר-0 (8,9)	למגורים-5 (8,9)													

הערות :

1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד באזור מגורים מיוחד ומסחר יהיה כ- 35 מ"ד
2. שטחי השרות יכללו: מרתפי חניה, מחסנים, לובי כניסה, מעברים וחדר מדרגות ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, חדר מיווג, אויר, חדרי אשפה וגז וכדם
3. ניתן יהיה לחלק את שטחי השרות הנ"ל בין קומות המבנה: מרתפים, ק. קרקע. קומות המגורים וקומת הגג בהתאם לנדרש.
4. ניתן יהיה לנייד שטחים בין קומת המסחר לקומת המשרדים ולהיפך.
5. שטחים משותפים למגורים יכללו: משרדי הנהלה ואחזקה, דירת אב בית, קפיטריה/ חדר אוכל, ספרייה, חדרי משחקים ומחסב, חדרי כביסה וחדר כושר
6. הקמת קווי הבניין ותוספת יחידות דירור תהווה סמיה ניכרת מהוראות התכנית.
7. קווי בנין למרתפים יהיו 0 לכל הצדדים.
8. ביעוד קרקע דירור מיוחד ומסחר, תבנה מעל לקומת המסחר קומה ובה שימושים בעלי אופי ציבורי כגון:מרפאה, חדרי לימוד, ספרייה, מועדון סטודנטים, רחבת התכנסות ושירותי דת עבור הסטודנטים. לקומה זו יוקצו 395 מ"ד מתוך סה"כ השטחים העיקריים ביעוד קרקע זה.