

4000316769-130

מינהל התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית מחוז מרכז  
15-11-2017  
נתקבל  
0230532-114

תדירות רחובות  
מנהל הנדסה  
31-10-2017  
נתקבל  
תכנון בניין ערים

קמפוס מרכז אקדמי פרס - רח/2110/8

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

נבדק וניתן להפקיד לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 3.4.17

9.1.17  
תאריך

מתכנת המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
הכנית מתאר/הפורסת מס' 0230532-114  
בינייה מס' 31/10/17  
למען תכנית זו לועדה תהא חתומה לביא ולבניה  
מחוז מרכז כחסלצה להסגרת לאשרה  
י"ר תולדה  
המהנדס

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס' 0230532-114  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
כיום 3/4/17 לחפקיד את התכנית  
29-01-2018  
תאריך  
י"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית, תוספת שימושים ותכליות עבור מרכז אקדמי "מכללת פרס" הממוקם באזור התעשייה פארק הורוביץ שבצפון מערב העיר רחובות.  
במסגרת התכנית יתווספו לשני מבני הלימוד הקיימים עוד שני מבני לימוד. כל מבנה יכיל כ-20 כיתות ושטחי שירות ומשרדים.  
בצידה המערבי של התכנית מיועד תא שטח להקמת מבני מעונות ל-750 יחידות מגורים לסטודנטים.  
התכנית קובעת ייעודי קרקע משולבים- מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לתאי השטח העתידיים להיבנות. ויעוד שטח של מבנים ומוסדות ציבור לתאי השטח הקיימים ואשר שימושם החורג יוסדר במסגרת התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קמפוס מרכז אקדמי פרס - רח/2110/8
		מספר התכנית	414-0230532
1.2	שטח התכנית		31.253 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	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	180255
	קואורדינאטה Y	645521

1.5.2 תיאור מקום שטח הפרוייקט נמצא במתחם פארק הורוביץ הממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר רחובות בין הרחובות גד פינשטיין, רחוב אלי הורוביץ ורחוב יעקב ילין.

**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	דרך גד		

שכונה פארק הורוביץ

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3645	מוסדר	חלק	23, 28-29, 32-35, 37-39	30
3650	מוסדר	חלק	38, 50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
05/01/2004	1492	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2110 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2110
19/03/2013	3610	6565	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2110 / ד. הוראות תכנית רח/ מק/ 2110 / ד תחולנה על תכנית זו.	החלפה	רח/ מק/ 2110 / ד

הערה לטבלה:

מספר תכנית מאושרת: בינוי 2110 (נספח בתכנית רח/2110).

סוג היחס: שינוי.

הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בינוי 2110 ממשיכות לחול.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך תחילת עורך המסמך	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	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע ✓
לא	נספח מים וביוב	17/05/2016		ענבל אברהם	01/05/2016	10		מנחה	ביוב ✓
לא		01/05/2016		ירוחם איש גור	01/05/2016	19		מנחה	דו"ח סביבה ✓
כן		18/10/2015		פבלו אלטמן	15/03/2015			רקע	זכויות בניה מאושרות ✓
לא		01/08/2016		ענבל אברהם	01/05/2016	23		מנחה	נקוד ✓
לא	נספח עצים <i>רמ"ב</i> <i>רשימת</i>	17/05/2016		צבי פרליס	01/05/2016	19	<i>ת"מ</i>	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות ✓
לא		19/09/2017		יורם בש	19/09/2017	1		מנחה	תנועה ✓
לא		18/07/2017		פבלו אלטמן	24/08/2014	1	1:500	מנחה	בינוי ✓
לא		01/08/2016		פבלו אלטמן	24/08/2014	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 המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
adi@pac.ac.il	08-9390519	08-9390520	10	שמעון פרס	רחובות	מרכז אקדמי פרס בע"מ (חל"צ)		מרכז אקדמי פרס	פרטי	
fnirit@gmail.com	08-8606635	08-9473505	4	הנשיא הראשון	רחובות			עמי פינשטיין	פרטי	
yonit33@gmail.com	08-8606635	08-9467042	3	הנרקיסים	רחובות			יצחק רם פינשטיין	פרטי	
yonit33@bezeqint.net	08-8606635	08-9467042	4	הנשיא הראשון	רחובות			תמיר פינשטיין	פרטי	
efrat2@reho.vot.muni.il	08-9398918	08-9392264	2	ביל"ו	רחובות	עיריית רחובות		רשות מקומית, רחובות ועדה מקומית	רשות מקומית	

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
adi@pac.ac.il	08-9390519	08-9390520	10	שמעון פרס	רחובות	מרכז אקדמי פרס בע"מ (חל"צ)		מרכז אקדמי פרס	פרטי
yonit33@bezeqint.net	08-8606635	08-9467042	4	הנשיא הראשון	רחובות			תמיר פינשטיין	פרטי
yonit33@bezeqint.net	08-8606635	08-9467042	4	הנשיא הראשון	רחובות	פ.י.ת נכסים בע"מ			פרטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
yonit33@bezeqint.net	08-8606635	08-9467042	4	הנשיא הראשון	רחובות			תמיר פינשטיין	בעלים
fnirit@gmail.com	08-8606635	08-9473505	4	הנשיא הראשון	רחובות			עמי פינשטיין	בעלים
yonit33@gmail.com	08-8606635		3	התקיסים	רחובות			יצחק רם פינשטיין	בעלים
efrat2@rehovot.mun	08-9392318	08-9392264	2	ביל"ו	רחובות	עיריית רחובות		רחובות ועדה מקומית	בעלות רשות מקומית
i.il									

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
Pablo@altman.co.il	03-9199941	03-9199921	2	תוספתא	תל אביב-יפו	פבלו אלטמן אדריכל		פבלו אלטמן	עורך ראשי	
inbaleng@gmail.com		04-6778733		(1)	מסד	ענבל הנדסה בע"מ	118405	ענבל אנרהם	יועץ	
systemay@bezeqint.net	03-9581974	03-9457991		ברנשטיין	ראשון לציון	סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ		ירחם איש גור	יועץ סביבתי	
yoram@y-basch.co.il	03-7313768	03-7329892	3	תפוצות ישראל	גבעתיים		37832	ירם בש	יועץ תחברה	
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507	03-9654095	102	רוטשילד	ראשון לציון		552	אביגדור מזור	מודד	
zvi.perlis@gmail.com	08-9462033	08-9461516	7	אחד העם	רחובות			צבי פרליס	אורנום	

(1) כתובת: ד.גליל תחתון.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת המרכז האקדמי פרס באמצעות מתן זכויות למבני לימוד נוספים ולמבני מעונות סטודנטים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע בתאי שטח 1,3 מתעשייה למבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד הקרקע בתאי שטח 4,5,8,9,10 מתעשייה למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת שימושים והוראות בינוי לקמפוס החדש ובכללם ל- 750 יח"ד לסטודנטים.
4. קביעת קווי בנין.
5. הגדרת חזית מסחרית בתכסית קומת הקרקע.
6. יצירת רצועת שצ"פ מרכזית עם זיקת מעבר לרכב.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי		ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				למצב המאושר *	מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)		יח"ד		+750	750	
דיוור מיוחד (מ"ר)		מ"ר		+19,773.4	19,773.4	
מבני ציבור (מ"ר)		מ"ר		+7,511	7,511	
מסחר (מ"ר)		מ"ר	8,757.2	-2,765.2	5,992	
תעסוקה (מ"ר)		מ"ר	21,893	-13,965	7,928	

הערות:

- סה"כ שטח מצב מוצע מחושב לפי חלוקה של 140% עיקרי למוסדות ו-40% עיקרי למסחר (סה"כ 180%) מתאי שטח 8,9,10 וכולל שטחי מרפסות. הערה: שטח המסחר מתייחס לשטח מקסימלי הניתן לניצול.
- סה"כ שטח מצב מוצע מחושב לפי חלוקה של 100% עיקרי לתעסוקה ו-40% עיקרי למסחר (סה"כ 140%) מתאי שטח 4,3,1 ו-5 וכולל שטחי מרפסות. הערה: שטח המסחר מתייחס לשטח מקסימלי הניתן לניצול.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית	
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	7
חניון	6
מבנים ומוסדות ציבור	3,1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10, 8, 5, 4
שטח ציבורי פתוח	14, 11, 2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	6
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5, 4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10 - 8, 5, 4
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	14, 11
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5, 4
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	13

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך+חניה ציבורית	6,482.77	20.74
שצ"פ	2,964.6	9.49
תעשייה א'	21,806.2	69.77
סה"כ	31,253.57	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,925.67	6.16
חניון	1,021.74	3.27
מבנים ומוסדות ציבור	5,910.58	18.91
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	15,895.68	50.86
שטח ציבורי פתוח	6,499.9	20.80
סה"כ	31,253.57	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר 2. מוסד: א. מבני ציבור ב. מוסד חינוך אקדמי ג. מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: ספרייה, חדר כושר ומכבסה, אולמות למידה והתכנסות, מרפאה, גן ילדים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל לקליטת מי נגר וחלחולם לתת הקרקע. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. הכל בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 ואישור רשות המים.</p> <p>2. גובה קומות: א. קומת מרתף עליונה וקומת כניסה ראשית לא תעלה על 7 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה). ב. בקומת כניסה ראשית תותר קומת גלריה על חשבון שטחי השירות. קומת גלריה לא תחשב כתוספת קומה. 3. חומרי גמר למבנים יהיו מתומרים קשיחים כגון: קירות מסך, חיפוי אבן, חיפוי אלומיניום, הכול בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. המסחר יתאפשר בתכנית קומת הקרקע בלבד.</p>
4.2	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	שימושים
	<p>1. משרדים 2. מסחר 3. מוסד: א. מבני ציבור ב. מוסד חינוך אקדמי ג. מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: ספרייה, חדר כושר ומכבסה, אולמות למידה והתכנסות, מרפאה, גן ילדים. ד. מעונות סטודנטים</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל לקליטת מי נגר וחלחולם לתת</p>

4.2	<p><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>הקרקע. הכל בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 ואישור רשות המים.                  2. בקומת הביניים יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי שנלווים לשימוש העיקרי.                  3. גובה קומות:                  א. קומת מרתף עליונה וקומת כניסה ראשית לא תעלה על 7 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).                  ב. בקומת כניסה ראשית תותר קומת גלריה על חשבון שטחי השירות. קומת גלריה לא תחשב כתוספת קומה.                  4. בתא שטח 10 שבו יקומו מעונות סטודנטים, יבנה שטח של 200 מ"ר לצרכי ציבור, בנוסף לשטחים המותרים. השימושים לצרכי ציבור יהיו עפ"י הצורך ובאישור הועדה המקומית. שילוב השימושים בבניין יתוכנן בצורה אורגנית לאישור מהנדס העיר.                  5. תומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון: קירות מסך, חיפוי אבן, חיפוי אלומיניום, הכול בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
4.3	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. כיכרות, גנים, שתילות ונטיעות, מזרקות ועבודות פיתוח.                  ב. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט                  ג. מתקני גן, מתקני ספורט ונופש ציבוריים                  ד. מעבר תשתיות הנדסאיות, חניה תת קרקעית, מתקנים הנדסיים וכד'                  ה. שבילי אופניים                  ו. מעברים עיליים                  ז. הרחבות עבור מפרצי אוטובוסים                  ח. הרחבות רדיוסים והסדר צמתים                  ט. תא שטח 14 ירשם כשצ"פ ללא תנועת כלי רכב, למעט:                  1. תירשם זיקת מעבר לרכבי חירום ורכב פריקה וטעינה לחזיתות המסחריות.                  2. תירשם זיקת מעבר לרכב עבור גישה לחניון הקיים במבנה בתא שטח 3 בלבד.                  י. תירשם זיקת מעבר לרכב בין תאי שטח 4-5, 8-9-10 מעל ומתחת לקרקע.                  יא. תירשם זיקת מעבר לרכבים בתא שטח 6 עבור כניסה לתאי שטח 4,5 ותירשם הערת אזהרה בטאבו.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b>                  יישמר מעבר הולכי רגל, נכים ועגלות לרחוב גד פיינשטיין.</p>
4.4	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.5	<p><b>חניון</b></p>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>חניה ציבורית</p>

חניון	4.5
הוראות	4.5.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר בניין לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות			גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	אחוז בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	שרות					עיקרי	מגל הבנייה הקובעת					
(6) 10	(5) 5	(4) 5	(3) 5	(3) 5	1	5	(2) 22.5	40	290	2984	1492	(1) 4178	2984	1			מבנים ומוסדות ציבור	
(6) 10	(5) 5	(4) 5	(3) 5	(3) 5	1	5	(2) 22.5	40	290	2952	1476	(1) 4133	2952	3			מבנים ומוסדות ציבור	
(10) 280	(6) 10	(4) 5	(3) 5	(3) 5	3	(9) 7	(8) 33.7	40	410	7157	3280	(7) 4175	2982	4			מסחר התעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(11) 280	(6) 10	(4) 5	(3) 5	(3) 5	3	(9) 7	(8) 33.7	40	410	7185	3293	(7) 4192	2994	5			מסחר התעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(15) 8	(5) 5	(4) 0	(3) 5	(3) 5	3	(14) 9	(8) 36.1	40	420	7495	2498	(12) 5621	3123	8			מסחר התעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(15) 8	(5) 5	(4) 0	(3) 0	(3) 0	3	(14) 9	(8) 36.1	40	420	7428	2476	(12) 5571	3095	9			מסחר התעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(15) 8	(5) 5	(4) 5	(3) 0	(3) 0	3	(14) 9	(8) 36.1	40	420	9031	3010	(16) 6773	3763	10			מסחר התעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									750	31467	17525	34643	21893			סך הכל	מסחר התעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) בניין קיים. מתוכם יוכלו לשמש למסחר עד 500 מ"ר.
- (2) ובנוסף - 3 מ' מתקנים על הגג.
- (3) קו בניין צמוגי.
- (4) קו בניין דרומי.
- (5) קו בניין מערבי.
- (6) קו בניין מזרחי.
- (7) מתוכם יוכלו לשמש למסחר עד 500 מ"ר.
- (8) כולל 3.5 מ' מתקנים על הגג.
- (9) קומת מסחר תיספר כקומה אחת) קומת קרקע+6 קומות).
- (10) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: בכל קומה ניתן יהיה לבנות עד 40 מ"ר מרפסות.  
לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשימוש אחר מלבד מרפסות..
- (11) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: בכל קומה ניתן יהיה לבנות עד 40 מ"ר מרפסות.
- (12) מתוכם יוכלו לשמש למסחר עד 40% משטח המגרש.
- (13) מותר יהיה לנייד עד 15% מחדרי הסטודנטים בין המגרשים..
- (14) קומת מסחר תספר כקומה אחת (קומת קרקע + 8 קומות)..
- (15) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח מקסימלי עבור מרפסת אחת ליחיד.
- (16) מתוכם 200 מ"ר בנוי יוקצו לצרכי ציבור, ועד 40% משטח המגרש יוכלו לשמש למסחר..



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית לכל המתחם בשלמותו, באופן שיבטיח את איכות השטחים הפתוחים כתומכים בחיי הקמפוס ואשר תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. מיקום הסופי של המבנים, גובהם, מפלס 0.00 שלהם, צורת הגגות והשטחים המקוריים והחזיתות כולל חומרי גמר.</p> <p>ב. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים.</p> <p>ג. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוונים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות.</p> <p>ד. אופן הטיפול בשטחים הפתוחים שבתחום מתחם המעונות, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך שימת דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.</p> <p>ה. גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע, יותאם לפי פני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ו. בשטח למוסד ציבורי: קווי הבניין למרתפים, מיקומם ומספר הקומות לכל מגרש יוצגו בתכנית עיצוב אדריכלי אשר תציג את מאזן החניה הכולל.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו מגרש. התכנית תתוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.</p> <p>3. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. פירוט מלא של חומרי גימור.</p> <p>ב. פתרונות להסתרת כביסה.</p> <p>ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר.</p> <p>ד. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנת רדיו וטלוויזיה.</p> <p>ה. פיתוח מדרכה ושבילים גובלים.</p> <p>ו. פיתוח גנני, לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה.</p> <p>ז. גדרות, קירות תומכים.</p> <p>ח. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.</p> <p>ט. פתרונות לאצירה ולסילוק אשפה.</p> <p>י. הוראות כלליות לאיכות הסביבה.</p> <p>4. באזורים מעל מרתפים יותר עומק של 1.20 מ' לנטיעות.</p> <p>5. בתחום המגרשים תתוכנן החדרת מי נגר עילי לקרקע טבעית בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34. במידת הצורך יתוכננו בורות להחדרת מי נגר עילי.</p> <p>6. 20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח.</p> <p>7. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>8. ניתן לנצל את הגגות מעל קומת המסחר במידת האפשר לייצור חזית חמישית ירוקה שכוללת עקרונות של בניה ירוקה, תוך שילוב גינות גג עבור שהיה, הצללה ובידוד.</p> <p>9. כל מבנה בשטח התכנית יבנה בשלמותו.</p>	
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
תנאי למתן היתר יהיה מילוי הנחיות המסמך הסביבתי המלווה את התב"ע הנ"ל ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.	

<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>להלן הוראות איכות הסביבה ותנאים להיתרי הבניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במבני המגורים תתוכנן הפרדה של חדרי איסוף ופינוי הפסולת בין המגורים למסחר.</li> <li>2. במבני המגורים תתוכנן הפרדה של חניות בין המגורים למסחר.</li> <li>3. 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.</li> <li>4. מבנים להריסה, במידה וכוללים אסבסט יפורקו בהתאם להנחיות ובהתאם לאישור ה"ועדה הטכנית לאבק מזיק" במשרד להגנת הסביבה.</li> <li>5. אזורי פריקה וטעינה, שירות וקבלת סחורות יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד רעש או זיהום אוויר לדירות מעונות הסטודנטים.</li> <li>6. תנאי להיתר בניה לכל אחד מהמבנים יהיה הצגת פתרונות לטיפול קדם בשפכים שאינם סניטריים, טיפול בפסולת ומניעת מטרדים ליחידות הדירור במבנים, תכנון פירים במבנים שיעלו עד לגגות המבנים לסילוק וטיפול במזהמי אוויר וריחות ממסעדות ובתי אוכל בקומות המסחר.</li> <li>7. מערכות מיזוג/ קירור/ אוורור יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד לדירות המגורים.</li> <li>8. היתרי הבניה למגורים ילוו בנספח אקוסטי שיבחן את השפעת הרעש מגן האירועים שמצפון למבני המעונות ואת האמצעים האקוסטיים לעמידה ברמות הרעש הקבועות בתקנות למניעת מפגעים, (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. המסמך יוגש לבדיקת ואישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה".</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</li> <li>3. ניתן לנצל את הגגות מעל קומת המסחר במידת האפשר לייצור חזית חמישית ירוקה שכוללת עקרונות של בניה ירוקה, תוך שילוב גינות גג עבור שהיה, הצללה ובידוד.</li> <li>4. ניתן יהיה לנצל את גגות המבנים להתקנת קולטים פוטו וולטאיים להפקת חשמל.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך בדיקה של מפגעי רעש והנחיות לבניה אקוסטית מותאמת. המסמך יוגש לבדיקת ואישור איגוד ערים לאיכה"ס, "דרום יהודה".</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>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.</li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>

<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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 בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו, אשר יעמודו בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, 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 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. 6. מגבלת גובה המבנים בתכנית תהיה 45 מ' מעל פני הקרקע. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 45 מ' מעל פני הקרקע יהיה אישור משרד הביטחון לגובה המבנה.</p>	
<p><b>6.7 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (תאי שטח 2, 6, 7, 11, 12, 13, 14) יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></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. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. 3. 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. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית לכל המתחם בשלמותו, באופן שיבטיח את איכות השטחים הפתוחים כתומכים בחיי הקמפוס. 5. תנאי למתן היתר יהיה כי השימושים המסחריים לא יהוו מטרד למגורי הסטודנטים ולא יהוו מטרד סביבתי, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p>	
<p><b>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה לשימושים המוצעים ויכלול</p>	

6.9	<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>
	<p>חניה לרכבים דו גלגליים וחניות לאופניים.</p> <p>2. כלל החניות בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות וציבוריות, ללא הצמדה לשימושים השונים, למעט היתרים קיימים בתאי שטח 1,3.</p> <p>3. תינתן עדיפות לפתרון חניה תפעולית בתת הקרקע. בסמכות מהנדס העיר לאשר חניה תפעולית על קרקעית במידה ולא יתאפשר פתרון בתת הקרקע. מיקום החניה התפעולית יאושר ע"י מהנדס העיר בתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש טרם היתר בניה.</p> <p>4. יתאפשר חיבור בין מרתפי החניה לצורך יצירת מרתף חניה אחד משותף מתחת למספר מגרשי בניה. בתאי שטח 4,5,8,9,10, במידה ויבנה מרתף משותף עם כניסה אחת לשני מגרשים או יותר; תרשם זיקת הנאה החדדית לכלי רכב ברמפה ובמרתפי החניה, כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית בהיתר בניה.</p> <p>5. תא שטח 14 ירשם כשצ"פ ללא תנועת כלי רכב, למעט:</p> <p>א. תירשם זיקת מעבר לרכבי חירום ורכב פריקה וטעינה לחזיתות המסחריות.</p> <p>ב. תירשם זיקת מעבר לרכב עבור גישה לחניון הקיים במבנה בתא שטח 3 בלבד.</p> <p>6. תירשם זיקת מעבר לרכב בין תאי שטח 4-5,8-9-10 מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>7. תירשם זיקת מעבר לרכבים בתא שטח 6 עבור כניסה לתאי שטח 4,5 ותירשם הערת אזהרה בטאבו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

6.10	<p align="center"><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר - אדריכלים, מודדים שמאים, יעוץ 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 1269(12) לחוק: תכנון זמין מונה הדפסה 49</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

6.11	<p align="center"><b>מרתפים</b></p>
	<p>במרתפים יותר שימוש לחניה, למתקנים טכניים, למחסנים ושטחי שירות.</p>

6.12	<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.13	<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>
	<p>1. יתאפשרו מעברים עיליים מעל דרכים ושצ"פ בין בניין לבניין.</p> <p>2. הנחיות למעונות הסטודנטים:</p> <p>א. יהיו בבעלות אחת. יח"ד לא ימכרו אלא יהיו להשכרה בלבד ולא יהיה ניתנות לאיחוד (שטחים משותפים במגורי סטודנטים יהיו: חדרי עיון, משרדים, ספריות, מרחבים מוגנים, לוביים וחדרי מדרגות).</p> <p>ב. רישום בטאבו יעשה כגוף אחד ללא חלוקה לתתי חלקות.</p> <p>ג. לא תועבר בעלות בדירה או בחלק מן המקרקעין אלא אם הועברה באותו מועד הבעלות בכל יח"ד באותו הבניין.</p> <p>ד. במסגרת השימושים המותרים במגורי הסטודנטים יותרו שימושים לרווחת הסטודנטים כגון חדר עבור משרד ניהול ואחזקת מבנה, חדר התכנסות לסטודנטים וכיוצ"ב שימושים משותפים לרווחת הסטודנטים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למעונות סטודנטים יהיה התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>6.13 הנחיות מיוחדות</b>	
	<p>ותחזוקה.                  ו. תנאי למתן היתר בניה למעונות סטודנטים יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית בטאבו בנושא שימוש המבנים כמעונות סטודנטים. שימוש בשטח המיועד למעונות שלא למגורים יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	<p>כל מבנה בתחום התכנית יבנה בשלמותו.                      תתאפשר בניה בשלבים. בעת הגשה בקשה להיתר בניה תוצג תכנית הפיתוח למגרש מבקש ההיתר בהשתלבות עם הבינוי העתידי.</p>

**7.2 מימוש התכנית**

--

**טבלת זכויות - מצב מאושר**

העלות	קווי בניין		קומות מעל הקרקע H=	סה"כ % בניה מותרים או מ"ר	סה"כ מ"ר שטח שירות	עליו	סה"כ מ"ר שטח עיקרי עולי		הכסית קומות קרקע מקסי-מלית	מגרש מינימלי בדונם	סה"כ השטח בדונם	ייעוד
	אחורי	קדמי					תעשייה	מסחרית/משרדים				
סה"כ מסחר 40% משטח המגרש, עפ"י רח 2110/ד.	6	5	5 קומות H=22.5 ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג.	190%	100% (1 מרתף בקו 0).	50%	70%	140%	40%	3.0 (יותר מגרשים קטנים יותר ראה פירוט בתקנון 2110/רח)	116,810	תעשייה א' סגול