

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0707638

מעונות סטודנטים שכונת בן גוריון בשדרות

מחוז

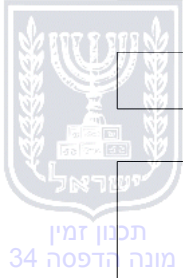
דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

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

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת מעונות סטודנטים בכניסה הצפונית לשדרות, על ציר דרך אריאל שרון-מנחם בגין.

רוב יחידות הדיור מיועדות לסטודנט יחיד וחלקם הקטן מיועד לדיור זוגי. בקומה העליונה תוכננו דירות מיוחדות לסגל או לצרכים מיוחדים. בנוסף למגורים יכלול המתחם פונקציות לצורכי ציבור כגון: חלל עבודה משותף מועדון, קפיטריה, מרחבי לימוד והתכנסות, שרותי כביסה ויבוש, חניה והטענה חשמלית של אופניים ועוד.

המבנה המתוכנן במגרש 502 מיועד למכירה חופשית וגם הוא ינוהל על ידי חברת הניהול של מתחם המעונות. במגרש זה תתאפשר הקמת בית כנסת ופעוטון שיופעל ע"י חברת הניהול בתאום עם עיריית שדרות.

כמו כן התכנית מציעה חזית מסחרית לאורך המגרשים כלפי שדרות בגין.

החזית המסחרית תלווה בארקדה ותחזק את הכניסה הראשית לעיר אשר לאורכה מתוכננים מבני מגורים ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מעונות סטודנטים שכונת בן גוריון בשדרות	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
	611-0707638		
	11.021 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שדרות
	קואורדינאטה X	162285
	קואורדינאטה Y	604670

1.5.2 תיאור מקום שכונת בן גוריון ב' בשדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בן גוריון ב' בשדרות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2940	מוסדר	חלק	30-32	

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 34



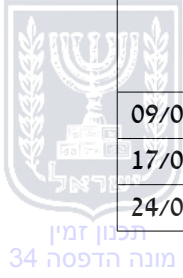
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
09/08/2006		4568	5563		החלפה	120 /02 /21
17/04/2018		7082	7770		פירוט	34 /101 /02 /21
24/04/2018		7178	7773		החלפה	611-0325035



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיורא שפיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיורא שפיר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		8	19/12/2021	מאיר רוזנטל	08: 27 26/12/2021	נספח למערכת מים וביוב	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/11/2019	גיורא שפיר	14: 12 06/05/2021	טבלת זכויות מצב מאושר מתכנית 611-0325035	כן
טבלאות הקצאה	מנחה		1	30/11/2021	גיורא שפיר	09: 08 01/12/2021		כן
ביוב	מנחה	1: 500		18/11/2021	מאיר רוזנטל	13: 19 18/11/2021	תשריט ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 250		01/12/2021	גיורא שפיר	12: 28 06/12/2021		לא
מים	מנחה	1: 500	1	18/11/2021	מאיר רוזנטל	13: 19 18/11/2021	תשריט מים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/12/2021	אילן מרכוס	10: 29 06/12/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/05/2022	גיורא שפיר	12: 54 12/05/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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			ארידניאל יזמות בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל) (1	65	03-5612055		avi.a@gabaygroup.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל טויוטה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארידניאל יזמות בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל) (1	65	03-5612055		avi.a@gabaygroup.com

(1) כתובת: מגדל טויוטה.

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	גיורא שפיר		גיורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datamap.com
אדר' נוף	יועץ נופי	אורי הנאור	117243		ברכיה	(1)	49	08-6755886		mail@rimon-land.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

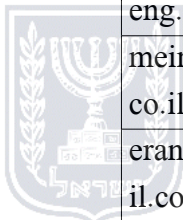


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	אילן מרכוס	24709		הוד השרון	החרש	29	09-7706000		office@imaa-eng.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(2)		04-9580621		meirav@rme.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	ערן שקד			רעננה	קלאוזנר	44	09-7749839		eran@nse-il.com

(1) כתובת : פרדס רימונים.

(2) כתובת : ד.ג. משגב 20103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
סטודנט	סטודנט הוא אדם הלומד במוסד להשכלה גבוהה, כגון אוניברסיטה ומכללה, במטרה לרכוש ידע ותואר אקדמי כמוגדר בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז 2007

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**

שינוי יעוד מ"אזור מגורים ג' ליעוד "מגורים מיוחד ומסחר" לשימוש למעונות סטודנטים ומסחר בכניסה הצפונית לעיר שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

- א. שינוי יעוד מ"מגורים ג'" ליעוד "מגורים מיוחד ומסחר".
- ב. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית.
- ג. הגדלת זכויות בניה בשטחים עיקרים מ-13,476 מ"ר ל-23,080 מ"ר.
- ד. תוספת קומות מ-7 ל-10 מעל לכניסה ושתי קומות מתחת לכניסה
- ה. שינוי מספר יח"ד מ-108 המאושרות למגורים ל-630 יח"ד למעונות סטודנטים.
- ו. הגדרת חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר לציבור.
- ז. איחוד מגרשים 500 ו-501 לתא שטח 500A שיהווה מגרש תכנוני אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

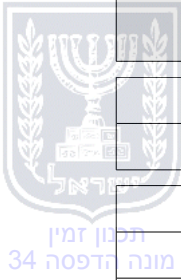
יעוד		תאי שטח
דיור מיוחד ומסחר		500A, 502
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דיור מיוחד ומסחר	500A, 502
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומסחר	500A, 502
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומסחר	500A, 502
קו בנין עילי	דיור מיוחד ומסחר	500A, 502

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	11,021	100
סה"כ	11,021	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	11,021.41	100
סה"כ	11,021.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>דיוור מיוחד - מעונות סטודנטים בלבד, שטחי ציבור לצורכי הסטודנטים והקהילה ובמגרש 502 בית כנסת ופעוטון.</p> <p>מסחר - לשימוש קמעונאי בלבד בדגש על שירותים הדרושים לסטודנט</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 500A - התכנית מאפשרת בניית שני מבנים בני 10 קומות, קומת גג טכני ושני קומות מרתף המבנים ישמשו למעונות סטודנטים ולשימושים נלווים כולל לצרכי ציבור. שני המבנים מחוברים על ידי קומת מסחר משותפת בקומת הקרקע כמוראה בנספח הבינוי.</p> <p>החל מקומה שנייה יש לשמור מרחק של לפחות 10 מטר בין המבנים, כמוראה בנספח הבינוי.</p> <p>2. בתא שטח 502 - התכנית מאפשרת לבנות מבנה אחד בן 10 קומות, גג טכני ושני קומות מרתף. המבנה ישמש למעונות סטודנטים ולשימושים נלווים כולל לצרכי ציבור כאשר לקומת הקרקע ולמרתף חזית מסחרית כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>3. בחזית המסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב דרך אריאל שרון תהייה זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט התכנית. רוחב נקי למעבר חופשי בין עמודי המעבר לא יפחת מ- 3 מטר.</p> <p>4. החזית המסחרית והמעבר המקורה (ארקדה/סטיו/קירוי קל) יהיו המשכיים לאורך הבניינים והרחוב ויהוו לפחות 75% מאורכם.</p> <p>5. תתאפשר כניסה לחנויות ולמבנים במגרשים גם ממפלס הרחוב דרך המעבר המקורה (ארקדה/סטיו).</p> <p>6. מפלס החזית המסחרית יהיה תואם ונגיש למפלס רח' דרך אריאל שרון. אי התאמה בין מפלס החזית המסחרית למפלס הרחוב תהווה סטייה ניכרת. (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p> <p>7. התכנית קובעת חניה תת קרקעית כמפורט בנספח התנועה. מימוש בניית החניה ותפעולה התקין, יובטח על ידי הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה ראשון ולעת מתן טופס אכלוס.</p> <p>8. המבנים במגרש 500A יהיו מקושרים ביניהם ובינם לבין המבנה במגרש 502 בקומת הקרקע, בתוואי פנימי ובתוואי חיצוני. שיתואם עם פיתוח השצ"פ שבניהם כמתואר בתכנית הבינוי. מטרת הקישור לאפשר נגישות מקסימאלית לתושבי השכונה ולפתוח את השטחים הציבוריים לכלל המשתמשים.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>דיוור מיוחד - מעונות סטודנטים.</p> <p>1. תותר הקמת יחידות דיוור בגדלים שונים המתאימות לסטודנט יחיד ביחידה או לזוג בדירות 2-3 חדרים. בדירות יהיו חדר רחצה, מטבחון וחדר שינה/עבודה רב תכליתי. ניתן לתכנן יחיד עם מרפסות.</p> <p>2. תותר בניית פונקציות לצרכי ציבור נלוות ליחידות הדיוור כגון: מטבח, קפטריה, מועדון, חדרי הרצאות וחוגים, חדרי עבודה משותפים ושירותים שונים כגון: הטענת אופניים חשמליים, חדרי כביסה ויבוש, מחסנים, וכו'. פונקציות אלה מוגדרות בתקנון כשטחים לצרכי ציבור מעל ומתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. תותר הקמת אזור לחממה טכנולוגית לרבות משרדים ומעבדות הן בקומות שמתחת לכניסה הקובעת והן בקומות שמעל לכניסה הקובעת.</p>

4.1	דיוור מיוחד ומסחר
	<p>4. במגרש 502 תתאפשר מכירת יח"ד למעונות סטודנטים בשוק החופשי. דירות אלו ינוהלו על ידי חברת הניהול של הפרויקט שתיקבע ע"י היזם.</p> <p>5. תתאפשר כניסה נפרדת ומבוקרת מאזור הארקדה המסחרית למבנה המעונות.</p> <p>6. במגרש 502 יוקמו בית כנסת ופעוטון בקומת הקרקע שיופעלו ע"י חברת הניהול בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>6.1 הפעוטון יופעל ע"י חברת הניהול בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>6.2 לפעוטון תהיה כניסה נפרדת ישירות מהשצ"פ.</p> <p>6.3 הפעוטון יהיה יחידה נפרדת במסגרת השטחים לצרכי ציבור.</p> <p>6.3 חצר הפעוטון לא תמצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר.</p> <p>6.4 מערכת האינסטלציה של הפעוטון תהיה נפרדת. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב בשטחי חצרות הגן.</p> <p>7. מתקני המיזוג ימוקמו בגגות המבנים כך שלא יהוו הפרעה נופית או מטריד רעש.</p> <p>8. תתאפשר הצבת מערכת סולרית על גגות המבנים באופן מוסתר כך שלא יהיו הפרעה נופית..</p> <p>9. בחזית המבנה ישולבו חומרי חיפוי מודרניים.</p> <p>10. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מצוינים בהערות ל"טבלת זכויות והוראות בניה" (פרק 5).</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>מסחר :</p> <p>1. מבנה המסחר יהיה מנותק תפעולית ממבני מעונות הסטודנטים. לא יהיה מעבר בין החנויות למבנה מעונות הסטודנטים.</p> <p>2. קומת המסחר תבנה במפלס הרחוב ולאורכה ארקדה ברוחב של 3 מ' לפחות כלפי שדרות בגין.</p> <p>3. תתאפשר כניסה מבוקרת למבנה או למגרש מעונות הסטודנטים מאזור המסחר והארקדה.</p> <p>4. בגג שטחי המסחר יתאפשר שימוש לטובת מבנה מעונות הסטודנטים.</p> <p>5. הארקדה המקורה תחושב כשטח שרות מסחר.</p> <p>6. לא יתאפשר שימוש מסחרי שיש בו זיהום, רעש, כמויות גדולות של אשפה וקרטונים כגון: חנויות לאביזרי כלי רכב ומרכולים הדרושים דחסניות אשפה וכו'.</p> <p>7. עסקי המזון הדורשים מנדפים ו/או מפרידי שומן יאושרו על ידי היחידה המקומית לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>מינדפים יתוכננו על לגג העליון של מבני מעונות הסטודנטים.</p> <p>8. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו בהתאם לנספח הבינוי בתיאום ואישור הועדה המקומית.</p> <p>9. החזית לרחוב דרך אריאל שרון תאופיין בקולונדה על עמודים כשמעליה יוגדר אזור לשילוט מתוכנן ומעוצב בסטריפ אופקי אחיד.</p> <p>10. לא תינתן אפשרות התקנת מזגנים וכל ציוד אחר בחזית הקולונדה.</p> <p>11. מתקני המיזוג של החנויות יוסתרו בתחום הארקדה או שימוקמו בגג מבני המגורים אך לא על גג המסחר.</p> <p>12. חומרי הגמר של הקולונדה יעוגנו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה לאישור ע"י מהנדס העיר</p> <p>13. תינתן אפשרות לשימוש בגג המסחר ישמש כמרפסת או טיילת לרווחת המעונות שבמבנה המגורים.</p>



דיור מיוחד ומסחר	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות משרד הבריאות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מטר. 2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 3. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולמגורים. תהיה כניסה נוספת לקפטריה מחצר המשק לצורך פריקה וטעינה של סחורות. 4. לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 5. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. 7. תחום חנויות המזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	10	42	422	55	27750	(3) 8250	(2) 1100	4600	(1) 13800	7525	500A	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)						1100			400	700	7525	500A	מסחר	דיר מיוחד ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	10	42	208	55	10150	600	(6) 450	2400	(5) 6700	3495	502	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)						580			250	330	3495	502	מסחר	דיר מיוחד ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
דיר מיוחד ומסחר	דיר מיוחד	500A	2	2544
דיר מיוחד ומסחר	מסחר	500A		
דיר מיוחד ומסחר	דיר מיוחד	502	1	1236
דיר מיוחד ומסחר	מסחר	502	1	

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:

- יותר ניווד שטחים עד 10% מהשטח שמוקצב לשימושים לצרכי ציבור בתכנית זו. ניווד השטחים יהיה בין השימושים לצרכי ציבור לבין השימושים למעונות סטודנטים ולהפך. הניוד יותר באישור מהנדס הועדה המקומית שיוודא הבטחת מימוש השימושים לכיתות פעוטון ובית כנסת.
- תותר העברה של עד 12 יח"ד ממגרש למגרש ובתנאי שסך יחידות הדיר בשני המגרשים לא יעלה על 630 יח"ד.
- שטחי השרות לדיר המיוחד מיועדים הן למגורים והן לצרכי ציבור.
- גובה המבנה נמדד מגובה אבסולוטי 72.5 = 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1000 מ"ר לצורכי ציבור.
- (2) מתוכם 880 מ"ר לצורכי ציבור..
- (3) לחניות, מחסנים ומערכות טכניות.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מתוכם 400 מ"ר לשימוש לצורכי ציבור.
- (6) מתוכם 370 מ"ר לשימוש לצורכי ציבור.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו.
2. היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנית תפרט בין היתר: מפלסים, חומרי גמר, מיקום שילוט, מיקום מתקני תברואה ומחזור, מיקום תאורה, הסדרי תנועה וחניה בעת הקמה ובעת תפעול שוטף, מיקום אתר התארגנות ועודפי עפר, פתרון מוצע לנושא חזיתות המבנים מבחינת חומרי הגמר והניראות (כולל לכיוון השצ"פ), כניסות להולכי רגל לשימושים לצורכי ציבור כגון בית כנסת ופעוטון, ותכנון חזית חמישית של הקולונדה וגג המסחר, גינון ונטיעות, הבטחת קישוריות בין המבנים דרכי גישה ונגישות בהתאם לסעיף 3 שלהן. והכל ע"פ דרישות ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה קביעת הסדרי תנועה וגישה למתחם ע"פ בחינה תחבורתית של הועדה המקומית. המלצתה לא תהווה שינוי לתכנית זו.
4. תנאי להיתר הבניה ביצוע בדיקה אקלימית בהתאם למתודולוגיה של הגה"ס ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מסקנות הבדיקה יוטמעו בתכנון המפורט ובבקשה להיתר בניה.
5. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיבטיח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.
6. היתרי בניה לכלל השימושים ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויי לאתר מוכרז כדין.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא כי לא תהיה הפרעה של מערכות מזוג אוויר בשטחי המסחר למבנה המגורים.
9. תנאי למתן היתר בניה תאום מוקדם עם חברת החשמל.
10. תנאי למתן היתר בניה הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בתחום התכנית וזיקת הנאה למעבר לכלי רכב.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיום פתרון הסעות (שאטלים) מהמעונות למכללה ובחזרה. הפתרון שיוצע בעת הבקשה להיתר יכיל פיתרון לסך כל הסטודנטים במתחם.
12. תנאי למתן היתר בניה למיקום פתחי האוורור של החניונים התת"ק יהיו בתאום מול איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון לצורך צמצום מפגעי איכות אוויר על שימושים רגישים.

6.2

חשמל

1. יש לתאם עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג תוך מתן דגש לאזורים רגישים.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד תת קרקעי או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. קו חשמל מתח נמוך- מרחק מהתיל הקיצוני: 3 מ'. מרחק מציר העמוד: 4 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV33 - מרחק מהתיל הקיצוני: 5 מ'. מרחק מציר העמוד: 6 מ' קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון: מרחק מציר העמוד: 22 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר- מרחק מציר העמוד: 20 מ' ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר - מרחק מציר העמוד: 35 מ'</p>	
<p>6.3</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
<p>1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ומעבר כלי רכב, כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 6.11</p>	
<p>6.4</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים: 1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. 2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מו"ח). תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. ביוב וניקוז: המבנים יחוברו לרשת הביוב וניקוז העירונית. יש לשמור מרחק משטח חקלאי המושקה בקולחין ע"פ הנחיות משרד הבריאות. אשפה: 1. סידורים לאשפה, לפסולת ומחזור ומיקומם יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף ותברואה של העירייה במקום שלא יהווה מטרד.</p>	
<p>6.6</p>	<p>חניה</p>
<p>1. תקן החניה בהיתר הבניה יקבע בהתאם לתקן הארצי. גמישות בטווח התקן תיקבע ע"י מהנדס העיר בהתאם לפתרונות המשלימים שיוצעו. 2. חישוב יעשה בהתאמה לשטחי הבניה בפועל כפי שיוגשו לאישור הרשות. 4. הכניסה למרתפי החניה תהיה ע"פ המסומן בנספח התנועה לתכנית זו. 5. יש להבטיח תשתית מתאימה ובטיחותית להטענת כלי רכב חשמליים. 6. יש להימנע ככל הניתן מהפניית פתחי אוורור של החניון לכיוון מעברים ושטחים פתוחים בהם צפוייה שהיית אנשים או שימושים רגישים של המבנה כגון פעוטון, קפטריה וכדומה.</p>	



6.7	ניהול מי נגר	
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח התכנית יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
6.8	סקר סייסמי	
	<p>יש לתכנן בהתאם לסיכונים הססמיים המפורטים בהנחיות מנהל התכנון ובת"י 413 ומפות הסיכונים הססמיים עדכניים למועד ביצוע התכנון והוצאת היתר הבניה.</p>	
6.9		
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.10	זיקת הנאה	
	<p>זיקת הנאה להולכי רגל - במעבר המקורה לאורך שדרות בגין מסומנת זכות מעבר להולכי רגל ברוחב 3 מ' לפחות.</p> <p>זיקת הנאה למעבר כלי רכב - בכניסה למגרשים 500A ל-20 וכן למגרש 1502-21 מסומן בתשריט זכות מעבר לכלי רכב ותשמש את באי המתחם.</p>	
6.11	סביבה ונוף	
	<p>1. בנספח הבינוי מסומנים שטחים מגוננים לטובת הציבור, השטחים ממוקמים בין אזורי החניה לקומת המסחר ויוצרים שלוש חצרות פנימיות. תתאפשר כניסה מבוקרת ונגישה לשטחים אלה הן מהרחוב והן מהמבנים למעונות סטודנטים.</p> <p>בשטחים אלה יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים, ע"פ עקרונות בנייה ירוקה ולפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית, בכמות של לא פחות מ-30% משטחי הגינון.</p>	
6.12	איחוד וחלוקה	
	<p>איחוד יבוצע ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה</p>	
6.13	הנחיות מיוחדות	
	<p>בעלות אחודה וחברת ניהול:</p> <p>1. בתא שטח 500A יהיה בבעלות אחודה ותירשם לגביו הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז 2007, ובעלות אחודה תירשם בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>המתחם ינוהל על ידי חברת הניהול של הפרויקט כולו שתיקבע ע"י היזם.</p> <p>2. מגרש 502 - תירשם לגביו הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>גם מתחם זה ינוהל על ידי חברת הניהול של הפרויקט כולו שתיקבע ע"י היזם.</p>	
6.14	סטיה ניכרת	
	<p>שימוש מגורים מיוחד מיועד למגורי סטודנטים בלבד.</p> <p>כל שימוש מגורים אחר שאינו עבור מגורי סטודנטים יהווה סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. הוצאת היתר בניה תהיה לכל מגרש בנפרד ותכלול את המבנה בשלמותו (מימוש כל זכויות הבנייה למגרש) וקומות החניה התת קרקעית.</p> <p>2. לא תינתן אפשרות לבניה בשלבים בתוך המגרש הבודד.</p>

7.2 מימוש התכנית

מידע



טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

מספר סידורי	מספר נושן	תאריך תחילת	מספר יוצא		מספר נכנס		מספר מקבלין		סך כ"ס
			מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח	
1	2940	30.11.2021	תאריך תחילת	מספר	מספר	מספר	שטח	מספר	שטח
			מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח	מספר
2	2940	30.11.2021	תאריך תחילת	מספר	מספר	מספר	שטח	מספר	שטח
			מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח	מספר
3	2940	30.11.2021	תאריך תחילת	מספר	מספר	מספר	שטח	מספר	שטח
			מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח	מספר

טופס 2
(תמונת 5)

1/12/2021
תאריך

25469
מספר רישון

התנדבות אזור התכנית/החוד
איתם השא/אזור התכנית/החוד

אזכרה זיוה'נסיו

שם שמא המקרקעין/אזור התכנית/החוד
בעל רישון נכודותו במקודת המידות

1. רשם מס' מנרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת נדבך אחד וחלוקה שטחים נרשמי.
2. הועברה הבטלות בחלק/מנרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, ויא את הבטלים שאילו הועברו החלק/המנרש הרישום המקרקעין פנימי המקרקעין לאחר עריכת טבלה זו.
3. ימלא ליפ העניין - אין חובה ללא.
4. אם עמדה זו מולאת יש לציין מספר הוראות אמור במקנה 13. בעמודה זו יציין מס' חשבונו באופן כללי מנו: יזקת המה לטובת חלקה X משכונת.
5. ימלא ביד המודד בעל רישון נכודותו במקודת המידות / רשם המקרקעין.



תכנית מס': 611-0707638 - שם התכנית : מעונות סטודנטים שכונת בן גוריון שדרות

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מתוכנית 611-0325035

מספר קומות	מספר יח"ד צפיפות לדונם	מספר יח"ד	תכסית תכמתא (השטח)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	7 (5)	9	36	55	7042	900 (4)		1650 (3)	4492 (2)	3846 (1)	500	מגורים ג'
1	7	10	36	55	7042	900 (4)		1650 (3)	4492 (2)	3701 (1)	501	מגורים
1	7	10	36	55	7042	900 (4)		1650 (3)	4492 (2)	3505 (1)	502	מגורים

הערות:

1. שטח המגרש לפי חלוקה אנליטית הפרש השטחים בין חלוקה אנליטית למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית ועודכנת.
2. כולל 12 מ"ר לכל יחידת דיור להסדרת שטח למרפסות מקורות / גזוזטראות ע"פ תקנות התכנון והבניה תיקון 2008.
3. כולל תוספת עבור הגדלת שטח המזערי של המרחב הדירתי עפ"י דרישות סעיף 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית שתוקן בשנת 2007 ותוספת של 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש הנדרשים בשל ביצוע התאמות בחוק שוויות זכויות לאנשים עם מוגבלות. הגדלת סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע מ-7,980 מ"ר ל-11,153 מ"ר.
4. שטחים לשירותים תומכים מתקנים טכניים ואחסנה.
5. לא כולל קומת גג חלקית למתקנים טכניים.