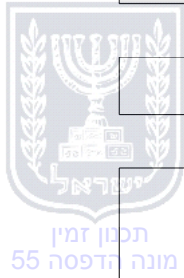


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0230532

קמפוס מרכז אקדמי פרס - רח/2110/8



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

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קמפוס מרכז אקדמי פרס - רח/2110/8

414-0230532

מספר התכנית

31.381 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

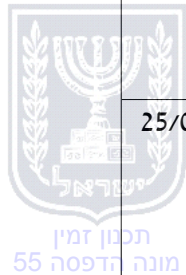
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
05/01/2004	1492	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2110 ממשיכות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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פבלו אלטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פבלו אלטמן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		10	01/05/2016	ענבל אברהם	17/05/2016	נספח מים וביוב	לא
דו"ח סביבה	מנחה		19	01/05/2016	ירוחם איש גור	01/05/2016		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			15/03/2015	פבלו אלטמן	18/10/2015		כן
ניקוז	מנחה		23	01/05/2016	ענבל אברהם	01/08/2016		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		19	01/05/2016	צבי פרליס	17/05/2016	נספח עצים+שני תשריטים בקני"מ 1: 500	לא
תנועה	מנחה		1	19/09/2017	יורם בש	19/09/2017	קני"מ 1: 500	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	24/08/2014	פבלו אלטמן	18/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/08/2014	פבלו אלטמן	01/08/2016		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

## 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	מרכז אקדמי פרס		מרכז אקדמי פרס בע"מ (חל"צ)	רחובות	שמעון פרס	10	08-9390520	08-9390519	adi@pac.ac.il
	פרטי	עמי פינשטיין			רחובות	הנשיא הראשון	4	08-9473505	08-8606635	fnirit@gmail.com
	פרטי	יצחק רם פינשטיין			רחובות	הנרקיסים	3	08-9467042	08-8606635	yunit33@gmail.com
	פרטי	תמיר פינשטיין			רחובות	הנשיא הראשון	4	08-9467042	08-8606635	yunit33@bezeqint.net
	רשות מקומית	רשות מקומית, רחובות ועדה מקומית		עיריית רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392264	08-9398918	efrat2@rehovot.muni.il

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרכז אקדמי פרס		מרכז אקדמי פרס בע"מ (חל"צ)	רחובות	שמעון פרס	10	08-9390520	08-9390519	adi@pac.ac.il
פרטי	תמיר פינשטיין			רחובות	הנשיא הראשון	4	08-9467042	08-8606635	yunit33@bezeqint.net
פרטי			פ.י.ת נכסים בע"מ	רחובות	הנשיא הראשון	4	08-9467042	08-8606635	yunit33@bezeqint.net

### 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	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	תל אביב- יפו	תוספתא	2	03-9199921	03-9199941	Pablo@altmann.co.il
	יועץ	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
	יועץ סביבתי	ירוחם איש גור		סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין		03-9457991	03-9581974	systemay@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com

(1) כתובת : ד.ג. גליל תחתון.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	7
חניון	6
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1, 3, 5, 8 - 10
שטח ציבורי פתוח	2, 11 - 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	7
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	4, 5
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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



תכנית זמין  
מונה הדפסה 55

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך+חנייה ציבורית	6,504	20.73
שצ"פ	2,984	9.51
תעשייה א'	21,893	69.77
<b>סה"כ</b>	<b>31,381</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,925.67	6.16
חניון	1,021.74	3.27
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	21,806.26	69.77
שטח ציבורי פתוח	6,499.9	20.80
<b>סה"כ</b>	<b>31,253.57</b>	<b>100</b>



תכנית זמין  
מונה הדפסה 55



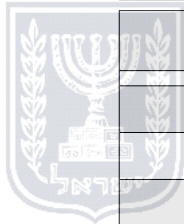
תכנית זמין  
מונה הדפסה 55

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. משרדים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. מוסד :</p> <p>א. מבני ציבור</p> <p>ב. מוסד חינוך אקדמי</p> <p>ג. מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון : ספרייה, חדר כושר ומכבסה, אולמות למידה והתכנסות, מרפאה, גן ילדים.</p> <p>ד. מעונות סטודנטים</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בקומת הביניים יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי שנויים לשימוש העיקרי.</p> <p>2. גובה קומות :</p> <p>א. קומת מרתף עליונה וקומת כניסה ראשית לא תעלה על 7 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).</p> <p>ב. בקומת כניסה ראשית תותר קומת גלריה על חשבון שטחי השירות. קומת גלריה לא תחשב כתוספת קומה.</p> <p>3. השימוש למעונות סטודנטים יהיה בתאי שטח 8, 9 ו-10 בלבד.</p> <p>4. בתא שטח 10 שבו יקומו מעונות סטודנטים, יבנה שטח של 200 מ"ר לצרכי ציבור, מתוך השטחים המותרים. השימושים לצרכי ציבור יהיו עפ"י הצורך ובאישור הועדה המקומית. שילוב השימושים בבניין יתוכנן בצורה אורגנית לאישור מהנדס העיר.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כיכרות, גנים, שתילות ונטיעות, מזרקות ועבודות פיתוח.</p> <p>ב. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט</p> <p>ג. מתקני גן, מתקני ספורט ונופש ציבוריים</p> <p>ד. מעבר תשתיות הנדסאיות, חניה תת קרקעית, מתקנים הנדסיים וכד'</p> <p>ה. שבילי אופניים</p> <p>ו. מעברים עיליים</p> <p>ז. הרחבות עבור מפרצי אוטובוסים</p> <p>ח. הרחבות רדיוסים והסדר צמתים</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יישמר מעבר הולכי רגל, נכים ועגלות לרחוב גד פיינשטיין.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניה ציבורית
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



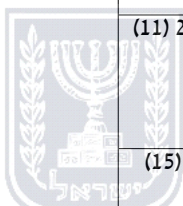
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מבנה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות					
	(6) 10	(5) 5	(4) 5	(3) 5	1	5	(2) 22.5		40	290	2984	1492	(1) 4178	2984	1		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(6) 10	(5) 5	(4) 5	(3) 5	1	5	(2) 22.5		40	290	2952	1476	(1) 4133	2952	3		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(10) 280	(6) 10	(5) 5	(4) 5	(3) 5	3	(9) 7	(8) 33.7		40	410	7157	3280	(7) 4175	2982	4		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(11) 280	(6) 10	(5) 5	(4) 5	(3) 5	3	(9) 7	(8) 33.7		40	410	7185	3293	(7) 4192	2994	5		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(15) 8	(5) 5	(6) 5	(4) 0	(3) 5	3	(14) 9	(8) 36.1	(13) 235	40	420	7495	2498	(12) 5621	3123	8		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(15) 8	(5) 5	(6) 5	(4) 0	(3) 0	3	(14) 9	(8) 36.1	(13) 233	40	420	7428	2476	(12) 5571	3095	9		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(15) 8	(5) 5	(6) 5	(4) 5	(3) 0	3	(14) 9	(8) 36.1	(13) 282	40	420	9031	3010	(16) 6773	3763	10		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												שרות	עיקרי					
								750			31467	17525	34643	21893			מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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**

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

- (1) בניין קיים. מתוכם יוכלו לשמש למסחר עד 40% משטח המגרש.
- (2) ובנוסף - 3 מ' מתקנים על הגג.
- (3) קו בניין צפוני.
- (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 מתיחס 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 מתיחס 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 תאי שטח 9,8 ו-10.
- (14) קומת מסחר תספר כקומה אחת (קומת קרקע + 8 קומות)..
- (15) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח מקסימלי עבור מרפסת אחת ליח"ד.
- (16) מתוכם 200 מ"ר בנוי יוקצו לצרכי ציבור, ועד 40% משטח המגרש יוכלו לשמש למסחר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה הכנת תכנית בינוי, 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 המבנים, גובהם, מפלס 0.00, צורת גגות, שטחים מקורים, חזיתות וחומרי גמר, כניסות ויציאות מחניונים, יחס בין שטחי ריצוף וגינון, מפלסי פיתוח וגדרות, טיפול בשטחים פתוחים ושילובם עם השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע, יותאם לפי פני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</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 ואשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. חומרי גימור, גדרות, קירות תומכים, גינון ושתילה, פתרונות הסתרה, שילוב מתקני מיזוג, מיקום אנטנות.</p> <p>ב. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, אצירה וסילוק אשפה, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. באזורים מעל מרתפים יותר עומק של 1.20 מ' לנטיעות.</p> <p>4. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל לקליטת מי נגר וחלחולם לתת הקרקע. יותרו פחות מ 15% שטחי חלחול אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה. הכל בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 ואישור רשות המים.</p> <p>5. 20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח.</p> <p>6. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>7. 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>
6.2	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר יהיה מילוי הנחיות המסמך הסביבתי המלווה את התב"ע הנ"ל ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>להלן הוראות איכות הסביבה ותנאים להיתרי הבניה:</p> <p>1. במבני המגורים תתוכנן הפרדה של חדרי איסוף ופינוי הפסולת בין המגורים למסחר.</p> <p>2. במבני המגורים תתוכנן הפרדה של חניות בין המגורים למסחר.</p> <p>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 (משרד להגנת הסביבה).</p> <p>4. מבנים להריסה, במידה וכוללים אסבסט יפורקו בהתאם להנחיות ובהתאם לאישור ה"ועדה הטכנית לאבק מזיק" במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. אזורי פריקה וטעינה, שירות וקבלת סחורות יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד רעש או זיהום אוויר לדירות מעונות הסטודנטים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה לכל אחד מהמבנים יהיה הצגת פתרונות לטיפול קדם בשפכים שאינם</p>



איכות הסביבה	6.2
<p>סניטרים, טיפול בפסולת ומניעת מטרדים ליחידות הדיור במבנים, תכנון פירים במבנים שיעלו עד לגגות המבנים לסילוק וטיפול במזהמי אוויר וריחות ממסעדות ובתי אוכל בקומות המסחר.</p> <p>7. נקודות פליטת אוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ושטחי ציבור.</p> <p>8. מערכות מיזוג/ קירור/ אוורור יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד לדירות המגורים.</p> <p>9. 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".</p>	



בניה ירוקה	6.3
<p>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 המרחביות התקפות לאותה עת.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. ניתן יהיה לנצל את גגות המבנים להתקנת קולטים פוטו וולטאיים להפקת חשמל.</p>	



אקוסטיקה	6.4
<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>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<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> <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 שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<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.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע</p>	



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון.</p> <p>3. 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>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>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 align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><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.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><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.</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>ב. 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.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית לכל המתחם בשלמותו, באופן שיבטיח את איכות השטחים הפתוחים כתומכים בחיי הקמפוס.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה כי השימושים המסחריים לא יהוו מטריד למגורי הסטודנטים ולא יהוו מטריד סביבתי, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p>	
<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה לשימושים המוצעים ויכלול 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 החדית לכלי רכב ברמפה ובמרתפי החניה, כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה.</p>	

<b>6.9</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	<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>

<b>6.10</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>עפ"י סעיף 69 (12) לחוק, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק היחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>

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

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

<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. יתאפשרו מעברים עיליים מעל דרכים ושצ"פ בין בניין לבניין.</p> <p>2. הנחיות למעונות הסטודנטים:</p> <p>א. מעונות הסטודנטים יהיו בבעלות אחת. לא ניתן יהיה לאחד יח"ד. (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 ותחזוקה.</p> <p>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> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים אלה- הגשת תכנית בינוי המראה את שילוב מעונות הסטודנטים במתחם.</p> <p>ח. הכניסות להולכי רגל למעונות הסטודנטים בתאי שטח 8,9,10 יהיו נפרדות מהכניסות לקומות המסחר והתעסוקה.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

### טבלת זכויות - מצב מאושר

הערות	קווי בניין			קומות מעל הקרקע H=	סה"כ % בניה או מ"ר מותרים	סה"כ % או מ"ר שטחי שירות		% או מ"ר שטח עיקרי עילי		תכסית קומת קרקע מקסימלית	מגרש מינימלי בדונם	סה"כ השטח בדונם	ייעוד
	אחורי	צידי	קדמי			תת קרקעיים	עיליים	תעשייה	מסחרית/משרדים				
סה"כ מסחר 40% משטח המגרש, עפ"י רח 2110/ד.	6	5	עפ"י תשריט	5 קומות H=22.5 ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג.	190%	100% (1 מרתף בקו 0).	50%	ח.	70%	40%	3.0 (יותרו מגרשים קטנים יותר ראה פירוט בתקנון רח/2110)	116,810	תעשייה א' סגול
								70%	140%				

