

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0704403

מכון בן גוריון לחקר ישראל והציונות



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

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

התכנית באה לבצע איחוד וחלוקה ליצירת מגרשים חדשים תוך שינוי הוראות הבניה בעניין קוי בניין, מסי קומות, גבהים, תכליות ושימושי בניה מותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מכון בן גוריון לחקר ישראל והציונות

620-0704403

מספר התכנית

25.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת נגב
קואורדינאטה X	179105
קואורדינאטה Y	529525

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: שדה בוקר

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
39023	מוסדר	חלק		24

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/09/2001	23	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /20 /9 /120 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /120 /02 /20



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון גרנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון גרנות		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 20 25/11/2018	ירון גרנות	31/10/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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			אוניברסיטת בן גוריון בנגב	באר שבע	שד בן גוריון	1	08-6461008		ulherman@ bgu.ac.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אוניברסיטת בן גוריון בנגב	באר שבע	שד בן גוריון	1	08-6461008		ulherman@bgu.ac.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		073-2021300		

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון גרנות		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	דה וינצ'י	3	04-8611310		yygranot@yy granot.co.il
	מודד	מוטי פריד	612	תהן	להבים	צבעוני	13	08-6513636		





תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקה ליצירת מגרשים חדשים תוך שינוי הוראות הבניה בעניין קווי בניין, מס' קומות, גבהים, תכליות ושימושי בניה מותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד 3 מגרשים וחלוקתם ל-2 מגרשים חדשים על פי סעיף 62 א (א) 1

ב. קביעת קווי בניין על פי סעיף 62 א (א) 4

ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א) 5

ד. הגדרת שימושים לפי תאי שטח.

ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, תוך זמין לא יגדל ביותר מ-50%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

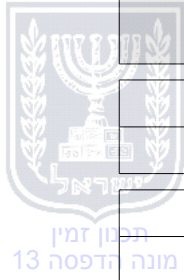
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	200, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	25,539.42	100
סה"כ	25,539.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 100 :</p> <p>יכלול בנייני מעבדות מחקר, שטחים להוראה ומשרדים ומשרדים של המרכז למאבק במדבור. כמו כן יותרו בשטח בניינים לשימושים נלווים, כגון: מחסנים; מתקני ניסוי; שטחי ניסוי חקלאי וניסוי בניה, לרבות בריכות דגים, מתקנים ומבנים עבור בעלי חיים. כמו כן, יותרו מתקנים הנדסיים, כגון: מבני טרנספורמציה וחדרי רחק.</p> <p>כמו כן, יותר לבנות מגדלים לצרכי ניסוי לגובה של עד 25.0 מ' ובמגבלות חיל האויר. שטח היטל המגדל, בגובה שמעל 3 קומות, לא יעלה על 20.0 מ"ר.</p> <p>תא שטח 200 :</p> <p>ישמשו שטחי ניסוי למוסד מחקר. בשטח זה תותר הקמת מעבדות ומתקני ניסוי; מחסנים; שטחי ניסוי חקלאי, לרבות חממות; שטחי ניסוי בניה לרבות, מבנים ניסיוניים; מתקנים טכניים למיניהם; בריכות ומבנים עבור בעלי חיים. כמו כן, יותרו מתקנים הנדסיים, כגון: מבני טרנספורמציה וחדרי רחק.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	(1) 523	(1) 730	(1) 785	(1) 3197	3491	100	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	(1) 2031	(1)	(1) 1943	(1) 9715	22048	200	מבנים ומוסדות ציבור

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) יותר לנייד שטח עיקרי או שירות מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך.
- (2) גובה זה אינו כולל קומת מתקנים טכניים על הגג. במקרים מיוחדים, למטרות מחקר בלבד, יותר מגדל לצרכי ניסוי בגובה עד 25 מ' נקודתית. תותר קומה תת קרקעית בגובה עד 6.5 מ' מתחת למפלס הכניסה.
- (3) לפי המתואר בתשריט.



מכון זמין
מונה הדפסה 13



מכון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>גובה קומות:</p> <p>גובה קומת משרדים עד 5 מ' ברוטו.</p> <p>גובה חללים ציבוריים עד 9 מ' ברוטו.</p> <p>תכנית פיתוח, בינוי והסדרי תנועה:</p> <p>תידרש תכנית פיתוח, תכנית בינוי ותכנית להסדרי תנועה כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>מתקנים טכניים:</p> <p>מתקנים טכניים כלל מתחמיים, חדרי טרפו, גנרטור, מאגרי מים וכיו"ב, ימוקמו בראייה מתחמית לכלל תאי שטח 100 ו 200 .</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>הוראות עיצוב אדריכלי:</p> <p>א.</p> <p>1. גמר חזיתות הבניינים:</p> <p>גמר חזיתות הבניינים יהיה מחומרים עמידים, בעלי איכות מעולה, חזות מכובדת וקיים ארוך. יותרו חומרים כגון אבן טבעית, בלוקי בטון מבוקעים ואריחי קרמיקה. בקומות הקרקע - לא יותר שימוש בציפויי פח, קירות מסך וטיח. בקומות עליוניות - יותר שימוש בציפויי פח איכותיים, בקירות מסך ובטיח תעשייתי מעולה ובלבד שהשימוש בחומרים אלו לא יחרוג מסדר גודל של 40% משטח החזיתות של הקומות העליונות.</p> <p>2. גגות:</p> <p>יותרו גגות שטוחים, קמרונים ומשופעים.</p> <p>גגות שטוחים - יצופו בריצוף או באגרנט אשר יגנו על איטומי הגגות.</p> <p>גגות משופעים וקמרונים - יותרו ציפויי פח איכותיים או ציפויי קשיחים כגון: קרמיקה ואבן. לא יותר שימוש ברעפים לציפוי הגגות בשטח התכנית.</p> <p>3. ארקדות (סטויס) וקומות עמודים מפולשות:</p> <p>מומלץ לשלב בתכנון הבניינים ארקדות וקומות עמודים מפולשות אשר יאפשרו מעברים מוגנים בפני שמש קיץ ורוחות חורף וכן קומות עמודים מפולשות אשר יאפשרו מעבר רוחות לשם איורור החללים הבין בנייניים והבניינים. עומק הארקדות בבניינים לא יפחת מ- 2.4 מ' נטו. מרווח מינימלי בין צירי עמודים בארקדה לא יפחת מ- 2.7 מ'.</p> <p>4. מעברים וקרויים מזוגגים:</p> <p>לא יותר שימוש בחומרים זיגוג שאינם בעלי קיים ארוך ועמידות של לפחות 10 שנים בתנאי קרינה קשים.</p> <p>5. טיפול אקלימי בפתחים:</p> <p>תכנון הפתחים יעשה תוך שימת לב לכיוונים וזוויות קרינת השמש ולכיווני הרוחות בעונות</p>

<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>השונות. כמו כן, ישולבו בפתחים פתרונות לבקרת אקלים. ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, באזור המיועד לשטחי ניסוי יותר שימוש בטיח ובפח למבנים המשמשים מתקני ניסוי ומעבדות שדה.</p>	
<p>6.3 הוראות פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>הוראות פיתוח נוף: א. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:100 ב. חיבור מערכות תשתית חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. ג. מתקני גז דלק וכו' מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. מיקום המתקנים, לרבות צוברים תת קרקעיים, יצויין בתכניות הפיתוח בק.מ. 1:100 כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.4 דרכים וחניות</p>	<p>6.4</p>
<p>ללא שינוי מהתכנית המאושרת 9/120/02/20, אולם, חישוב החניה הדרושה עפ"י תקן ותכנית החניה שתוצע תהיה בראייה מתחמית לכלל תאי שטח 100 ו 200 ואין חובה להצמיד חניות בתוך תחומי מגרש זה או אחר.</p>	
<p>6.5 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח בכל מגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:100 של אזור הבקשה להיתר. ד. תנאי למתן היתרי בניה יהא אישור תכנית הסדרי התנועה והתמרור ע"י רשות מוסמכת. ה. כל בקשה להיתר הכוללת מבנים לבעלי חיים ובריכות דגים תותנה באישור היחידה הסביבתית רמת הנגב והשירותים הווטרינריים במשרד החקלאות.</p>	
<p>6.7 מקלטים</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם</p>	

מקלטים	6.7
<p>לדרישות מפקדת פיקוד העורף או לחילופין קבלת פטור מהתקנת מקלט ו/או מרחב מוגן, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס מפקדת פיקוד העורף.</p> <p>בכפוף להנחיות פיקוד העורף ותקנות התכנון והבנייה לעניין תכנון מרחבים מוגנים, ניתן יהיה לתכנן מרחב מוגן מוסדי משותף לשני המגרשים ובלבד שגודלו ומיקומו יתאימו לתקנות פיקוד העורף לרבות מרחקי הליכה מרביים וכו'.</p>	



מכון זמין
מונה הדפסה 13

גגות	6.8
<p>יותר להתקין תאים פוטוולטאים על גבי הגגות. שאר הערות עפ"י תכנית 9/120/02/20</p>	

עתיקות	6.9
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



מכון זמין
מונה הדפסה 13

איכות הסביבה	6.10
<p>הוראות לאיכות סביבה ומניעת מטרדים:</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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



מכון זמין
מונה הדפסה 13

<p>א. בניה במגרש 100 תבוצע תוך 5 שנים מאישור התכנית.</p> <p>ב. בניה במגרש 200 תבוצע תוך 20 שנים מאישור התכנית.</p>	
--	--