

6005629



מבוא לתכנית מפורטת מס' 3/158/03/5

מתחם הפקולטה למדעי הבריאות נגזר מתוך מתחם בית החולים סורוקה ע"י תשריט חלוקה מס' 1/158/03/5 (3).

פיתוח הפקולטה למדעי הבריאות מחייב בניית מבנים חדשים המשמשים את צרכי הפקולטה.

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה במגרש בהתאם לצרכי הפקולטה למדעי הבריאות ומאפשרת גשר מעל שדרות בן גוריון המחבר בין מתחם הקמפוס למתחם הפקולטה למדעי הבריאות.

3/158/03/5
80/10/06
2/2

3/158/03/5	הודעה על היסוד המבני
5686	נורסמה בילקוש הקדומים
28/6/06	מיום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 3/158/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/158/03/5 א', בהתאם לתשריט חלוקה מס' 1/158/03/5 (3)

- הוראות התוכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	הפקולטה למדעי הבריאות מתחם ביי"ח סורוקה, שד' בן גוריון, באר שבע
גוש, חלקה :	38114 חלקה 1 (חלק), 38062 חלקה 8 (חלק)
שטח התכנית :	17.758 דונם
בעל הקרקע :	שירותי בריאות כללית. רחוב ארלוזורוב 115 ת"א,
	מנהל מקרקעי ישראל (רשות פיתוח)
מגיש התכנית :	אוניברסיטת בן גוריון בנגב ת.ד. 653 ב"ש טל. 6461075 פקס. 6472972
עורך התכנית :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
	שד' שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689 פקס. 6209126
תאריך :	21.3.06

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/158/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/158/03/5 א', בהתאם לתשריט חלוקה מס' 1/158/03/5 (3)

2. מטרת התכנית

- א. תוספת שטחי בניה במגרש הפקולטה למדעי הבריאות, מתחם בית החולים סורוקה.
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח למבני ציבור.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים ל – 30,000 מ"ר מתוכם 16,000 מ"ר שטח עיקרי.
- ד. קביעת קווי הבניין.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.

3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- א. 6 דפי הוראות בכתב – (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 500 (להלן התשריט)
 - ג. נספח בינוי, פיתוח והסדרי תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1: 500 (להלן הנספח)

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/158/03/5 א', בתחום גבולות תכנית זו.

6. רשימת תכליות ושימושים

א. שטח לבנייני ציבור

מגרש מס' 4 ישמש לפקולטה למדעי הבריאות על כל המתקנים הנדרשים לכך ובכלל זה, כיתות ואולמות לימוד, אודיטוריום, משרדים, קפיטריה, מעבדות ושירותים נלווים כגון: ביתן שומר ועמודי תמך, מדרגות ומעלית במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש וכן בגבולות קווי הבניין חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים, בית הסטודנט וכל הדרוש לתפעול הפקולטה למדעי הבריאות ומתקניה.

גישה מוטורית למגרש תהיה דרך מערכת דרכים פנימיות במתחם ביי"ח סורוקה שמתחברות גם לרחוב ארלוזורוב בסמוך לגבולות התכנית.

ב. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט

ג. גשר:

במקום המסומן בתשריט תותר בניית מעבר עילי להולכי רגל על כל הדרוש לכך ובכלל זה עמודי תמך, מדרך הולכי הרגל, קורות תמיכה, מדרגות, מעלית, תאורה וכדומה.

7. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובמגרשי החניה של אוניברסיטת בן גוריון, בהתאם לתכנית האב של אוניברסיטת בן גוריון ועפ"י תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

8. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית, עפ"י הנחיות תכנית זו, לאחר אישורה.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה
- ג. היתרי בניה למעבדות יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.

9. טבלת זכויות ומגבלות בניה

א. מצב קיים.

אחוזי הבניה – לא יעלה על 55%

גובה המבנים – יהיה עפ"י נספח הבינוי ובכל מקרה לא יעלה על 10 קומות.

ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע.

שם האזור	מס' מגרש	שטח מגרש ב ד'	היקפי בניה מרביים ב מ"ר						מס' קומות (1) (4)	קווי בניין (5)
			שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ שרות + עיקרי ב מ"ר	תכנית מרבית ב מ"ר		
			מעל כניסה קובעת (2)	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת (3)				
שטח לבנייני ציבור	4	14.005	12,000	4,000	8,000	6,000	30,000	6,000	7 קומות + גג + קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת	כמ"ב

הערות:

1. גובה "כניסה קובעת" 0.0 במתחם יקבע ל 294.0 מ'.
2. שטחים עיקריים במפלס מתחת לכניסה ישמשו לכיתות לימוד ומעבדות.
3. שטחי שרות במפלס מתחת לכניסה ישמשו למתקנים טכניים ומחסנים, מבואות, מעברים וחדרי מדרגות.
4. קומת הגג תשמש למערכות ומתקנים טכניים.
5. במרווח שבין קו הבניין לדרך יותרו השימושים המיועדים לגשר ובכלל זה: עמודי תמך, מדרך הולכי הרגל, קורות תמיכה, מדרגות, מעלית, תאורה וכדומה.

10. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

- א. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. קירות חיצוניים של הבניינים יצופו אבן. יותר שילוב של קירות מסך, בטון חשוף ו/ או שילוב של חומרים אחרים בחזיתות, באישור מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. התקנת מערכות טכניות על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה, תוך התייחסות לגג המבנה כחזית חמישית.
- ה. מתקני איסוף אשפה יתוכננו במבנים סגורים, תוך הפרדה בין סוגי הפסולת.

11. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

11.1. חשמל הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרב קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ובמרחק קטן מ – 2 מ' מכבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

11.2. **ניקוז** – המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

11.3. **ביוב** – כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים

שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

11.4. **מים** – אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס העיר.

12. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

13. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

14. **תאריכי ושלבי ביצוע** – התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

שרשבסקי-מרץ אדריכלים בע"מ
י"ד' עז"ר 21 באר-עצמ 84894
כ"ז 07-6270689

..... חתימת עורך התכנית

..... חתימת בעל הקרקע

רוני לבני
סמנכ"ל פיתוח ובינוי

..... חתימת מגיש התכנית