

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0354688

מדרשת בן גוריון - שכונת מגורים

מחוז

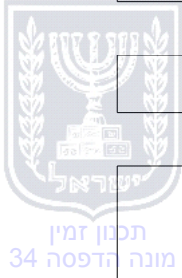
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

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

יצירת מסגרת תכנית, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, הכולל חלוקה מחדש. הוספת יח"ד ללא תוספת שטחים, שינוי קווי בניין והרחבת תחום דרך מס' 14 בתוואי קיים.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מדרשת בן גוריון - שכונת מגורים

620-0354688

מספר התכנית

128.468 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת נגב

178443 קואורדינאטה X

529772 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב לישוב, מדרשת בן גוריון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: מדרשת בן גוריון

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מדרשת בן גוריון

שכונה נווה בוקר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
900 / 627 / 623 / 617 - 615 / 94 - 74 / 54 - 36 / 24 - 6	א / 8 / 120 / 02 / 20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



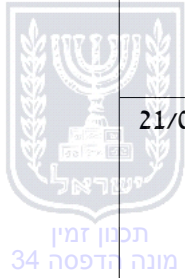
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/05/2002	2435	5076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /20 /02 /20 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /8 /120 /02 /20
30/09/2001	23	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /20 /120 /9 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /120 /02 /20
12/07/2000	4220	4901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /20 /120 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /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			אברהם זאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם זאק		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	03/04/2017	אברהם זאק	03/04/2017		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים וביוב	21/08/2017	אבנר אלמוג	17/08/2017		1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	16/08/2017	מוטי פריד	01/08/2017	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	תכנית פיתוח	26/06/2017	נחמיה ארי	15/03/2017		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15/01/2018	מוטי פריד	29/05/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	03/04/2017	אברהם זאק	03/04/2017	1	1: 1000	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 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
מהנדסת המועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מוריוסף		מועצה אזורית רמת הנגב	משאבי שדה	משאבי שדה		08-6564180	08-6564100	shiram@rng .org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263704	08-6278740	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6294771	08-6294771	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם זאק	37996	אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת (1)	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm arch.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
מודד מוסמך	מודד	שלומו שלום	613		תל אביב- יפו	בית אל	12	03-6499412		s.shlomo.mo ded@gmail.c om
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אבנר אלמוג		סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	avner@sbk- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי	22879	ירון - ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6239363	08-6270140	yaronari@net vision.net.il
יועץ תנועה	יועץ	מוטי פריד	29849	ת.ה.ן. תכנון הנדסי) (1985) בע"מ	להבים	צבעוני	13	08-6513636	08-6519656	

(1) כתובת : משרד 13ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 וחלוקת מגרשים, תוספת ושינויים להוראות בדבר עיצוב אדריכלי במגרשי מגורים. תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אחת והיא כוללת הוראות לחלוקתם, הוספת יח"ד ללא תוספת זכויות בנייה, שינוי קווי בניין והרחבת תחום דרך בתוואי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים, שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אחת והיא כוללת הוראות לחלוקתם:
 - הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות
 - הרחבת דרך
 - הוספת זיקת הנאה
 - הגדלת שטחים לצרכי ציבור (מתקן תשתית מקומית)
 - שינוי בחלוקת שטחי הבנייה
2. קביעת קווי בנייה חדשים.
3. שינוי בהוראות בנייה וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה מבלי לשנות את סה"כ הזכויות.



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 ומבנים ומוסדות ציבור	701
דרך מאושרת	206, 200
דרך מוצעת	205, 202, 201
דרך משולבת	204, 203
מגורים א'	55 - 1
מתקנים הנדסיים	900
שטח ציבורי פתוח	305 - 300



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	201
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	204, 203
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	51, 48, 45, 42, 39, 38, 31, 23, 2, 1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	303 - 300
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	305

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	33,994.28	26.46
דרך מוצעת	28,097.65	21.87
דרך משולבת	7,619.96	5.93
דרך קיימת	5,623.39	4.38
שטח למוסד מחקר	48,877.32	38.05
שטח למתקנים הנדסים	30.24	0.02
שטח ציבורי פתוח	4,226.11	3.29
סה"כ	128,468.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	48,814.62	38
דרך מאושרת	31,186.27	24.28
דרך מוצעת	3,727.71	2.90
דרך משולבת	9,307.54	7.24
מגורים א'	29,046.67	22.61
מתקנים הנדסיים	60	0.05
שטח ציבורי פתוח	6,326.13	4.92
סה"כ	128,468.95	100

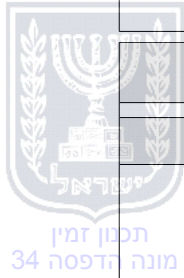
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. ישמש להקמת מבני מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים עם קיר משותף ורב משפחתיים. ב. יותר ליעד חלק מהמבנה למשרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין, שטח המותר לשימוש למשרד לא יעלה על 35% משטח הבית הכולל. ג. מחסנים - תותר בניית מחסן בהתאם להנחיות המרחביות בסמכות הוועדה המקומית. ד. מרתפים - תותר הקמת מרתף כמשמעותו בחוק בתחום קווי הבניה של המגרש מתחת לקרקע ובגובה של עד 2.20 מ'. ה. בתחום המגרש תותר הקמת פרגולות. ו. חניה - תותר לבנות חניה מקורה בקווי בנין קדמי וצדדי אפס. ז. במגרשים פינתיים יהיה קו בנין קדמי אחד בלבד בחזית הצרה של המגרש, אלא אם המגרש פונה אל הרחוב העיקרי בחזית ארוכה יותר. במגרשים פינתיים תקבע החזית הקדמית (כניסה למגרש) בהתאם לרחוב הראשי מבין 2 החזיתות, או לחזית הצרה מביניהן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות - לפי הנחיות מרחביות בסמכות הוועדה המקומית. 2. חומרי גמר - לפי הנחיות מרחביות בסמכות הוועדה המקומית. 3. גוונים - לפי הנחיות מרחביות בסמכות הוועדה המקומית. 4. מערכות על הגג - לפי הנחיות מרחביות בסמכות הוועדה המקומית. 5. ארובות - לפי הנחיות מרחביות בסמכות הוועדה המקומית. 6. זכויות שמש - לפי הנחיות מרחביות בסמכות הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות כלפי שצ"פים ודרכים - לפי הנחיות מרחביות בסמכות הוועדה המקומית. 2. גבהים בגדר הבנויה - הגדר תהיה בגובה מדורג או בגובה אחיד, ובכל מקרה בקווי אופקיים בלבד. גובה הגדרות יהיה מינימום 40 ס"מ ומקסימום 150 ס"מ מעל גובה פני הקרקע המתוכננת הגבוהה מבין המגרשים השכנים, או המגרש אל מול הרחוב. מול שצ"פים מינימום גובה גדר יהיה 60 ס"מ מגובה פני הקרקע הגבוהה מבין המגרשים. גובה הגדרות המקסימאלי יכלול גם את הגדר הקלה. הגבהה לגובה של 180 ס"מ תתאפשר עד ל 20% מאורך החזית (לרחוב / שצ"פ / שכף) ולא כולל מבנה החניה הבנויה. 3. חומרי בניה וצבע בקיר הגדר הבנויה - לפי המפורט בסעיפי עיצוב אדריכלי א,ב. 4. רכיבי רשות - נתן לשלב בבניית הגדר ספסל בנוי ואדנית קיר. בניית האלמנטים לא יצאו מגבול המגרש. 5. גדר קלה - תותר הקמת גדר קלה מעל הגדר הבנויה עד לגובה מירבי של 150 ס"מ מעל מסד בנוי מינימאלי בגובה 40 ס"מ כלפי הדרכים ו 60 ס"מ כלפי שצ"פ.</p>
4.2	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>באזור זה יוקם המרכז הביני"ל למאבק במדבור, שהוא מוסד מחקר של אוניברסיטת בן גוריון בנגב. תא שטח 701 מיועד להקמת מעונות לסטודנטים וסגל עבור מוסד המחקר. תותר בניית בנייני</p>

4.2 דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>מעונות אשר יכללו דירות שרות לבודדים ומשפחות וכן תותר בניית שרותים נלווים, כגון: מכבסה, קפיטריה ומועדונים. הכל עפ"י המפורט בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה שבסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א' שלהלן. מלבד השימושים המוזכרים לעיל תותר באזור זה הקמת מתקנים טכניים, כגון: תחנות טרנספורמציה וחדרי רחק לתקשורת.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי עפ"י תכנית מאושרת 9/120/02/10 הקובעת הוראות בעיניים אלה.</p>	א
4.3 שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוחבי אופנים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מדרכות ולמעבר קווי תשתיות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח 1. יוסדרו ויותקנו דרכי הגישה להתקנת השנאים בתחום מבנה הטרנספורמציה עפ"י תכנית פיתוח נופי להצנעת המבנה ושילובו בסביבה שתוגש לאישור הועדה המקומית, כמו כן יש לציין כי תעשה חלוקת השטח בעבור מבנה הטרפו.</p>	א
<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. בתאי שטח מס' 305 לא תותר כל בנייה. 2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. 3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	ב
4.4 דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. ישמש לסלילת כבישים, חניות ושטחים להולכי רגל ולאופניים, לרבות גינות וריצוף ומתקנים לשירות הולכי הרגל ורוכבי האופניים. רוחב הדרך על פי המסומן בתשריט.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות פיתוח 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. 2. תיאסר כל בניה.</p>	א
4.5 דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>ישמש לסלילת כבישים, חניות ושטחים להולכי רגל ולאופניים, לרבות גינות וריצוף ומתקנים לשירות הולכי הרגל ורוכבי האופניים. רוחב הדרך על פי המסומן בתשריט.</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח	א



4.5	דרך מאושרת
	<p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. 2. תיאסר כל בניה.</p>
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	<p>א. השטח מועד להתוויית דרכים, חניות ושטחים להולכי רגל ולאופניים, לרבות גינות וריצוף ומתקנים לשירות הולכי הרגל ורוכבי האופניים. רוחב הדרך על פי המסומן בתשריט. ב. תותר הנחה קווי תשתית עיליים ותת קרקעים.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הדרכים תהיינה מרוצפות באבן משולבת, ללא הפרדה פיסית בין שטחי רכב לשטחי הולכי רגל, שטחי גינון ונטיעות עצים. 2. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. 3. תיאסר כל בניה.</p>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	<p>בשטח זה תותר הקמת חדרי שנאים (טרפן) בתנאים ומגבלות של חברת החשמל.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>חדר שנאים ייבנה במרחק שלא יקטן מ-5.00 מ' מיעוד הקרקע למגורים. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח נופי להצנעת המבנה ושילובו בסביבה שתוגש לאישור הועדה המקומית.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד							
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	(3)	(3)	1	2	(2) 8	3	1	45	85		20%	(1) 20	45%	350	22 - 1	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	1	2	(4)	(4)	1	2	(2) 8	2	1	45	85	(5) 10	15%	(5) 15	45%	500	54 - 23	מגורים אי'	
(4)	(4)	(4)		2	(4)	(4)	6	32	(2) 8	6	32	45	85			15%	70%	5371	55	מגורים אי'	
(4)	(4)	(4)	1	(8) 4	(4)	(4)		(6)	(7)			45	100	10%		15%	75%	48814.62	701	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
(9)	(9)	(9)		1	(9)	(9)			3.5				100	100			100%	60	900	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(4)	1 - 22	מגורים א'
(4)	23 - 54	מגורים א'
(4)	55	מגורים א'
(4)	701	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
(9)	900	מתקנים הנדסיים

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

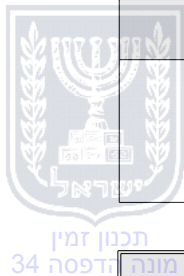
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 35 מ"ר לחניית מקורות בלבד, 12 מ"ר ממ"ד ו-9 מ' מחסן.
- (2) גובה המבנה מתייחס לגובה מפני 0.00 ועד פני בטון של הגג, לא כולל מסתור דוד או מעקה גג.
- (3) מותרת בנייה בקו 0 בין שני מגרשים צמודים, במקרה כזה קווי הבניין הצידיים הנוגדים יהיו במרחק 4 מ' מגבולות המגרשים.
- (4) לפי התשריט.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 35 מ"ר לחניה עילית מקורה או תת קרקעית עד 50 מ"ר, מרחב מוגן עד 15 מ"ר, מחסן כחלק מהמבנה עד 20 מ"ר. במקרה של מחסן נפרד מהמבנה - עד 9 מ"ר. חדר מכונות עד 10 מ"ר..
- (6) עד 650 יח"ד.
- (7) 1. גובה קומה מירבי בשטח מוסד מחקר ובמרכז האזרחי יהיה 5.20 מ' ברוטו לקומת קרקע ו-4.20 מ' ברוטו לקומות אחרות. 2. גובה קומה מירבי במעונות סטודנטים יהיה 3.6 מ' ברוטו. 3. מעל חדרי מדרגות ומעליות ניתן יהיה לבנות קומה למתקנים טכניים וליציאה לגגות. גובה קומה טכנית לא יעלה על 3.0 מ' ברוטו. 4. גובה גגות משופעים וקמרונים לא יחשב במניין גובה קומות, גובה גגות משופעים וקמרונים לא יעלה על 2.50 מ'. 5. בגגות שטוחים יותר מעקה בנוי כנדרש עפ"י התקן. 6. מס' יח"ד למגורי סגל המוסד ולמעונות הסטודנטים הוא 650 יח"ד..
- (8) 4 כולל קומה טכנית במקרים מיוחדים, למטרות מחקר בלבד, עד 25 מ' נקודתית (מגדל לצרכי ניסוי).
- (9) קו בנין 0.0.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח המגרש.</p> <p>ב. היתרי בניה לשכונת המגורים ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות איכות סביבה.</p> <p>התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פטרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>ג. היתרי הבניה יוצאו ולאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.</p> <p>ד. היתר בניה יוצאו לאחר תיאום מול היחידה הסביבתית לנושא פינוי הפסולת ופינות המיחזור.</p> <p>ה. בנינים דו משפחתיים יגישו בקשה להיתר בניה הכוללת את 2 יחידות הדיור.</p> <p>ו. במגרשים עם קווי בנייה צדדי "0" או 4 מ', קיימת אפשרות לבנות קיר משותף בקווי בנייה "0" אך ורק במידה והבנייה מבוצעת בשני מגרשים במשותף. על המגיש להגיש חזיתות של המגרש הצמוד ועל החזיתות להיות בקו עיצובי אחיד כגון חומרי בנייה, צורות וגודל הפתחים, גוונים, גדר וכיו"ב.</p> <p>ז. מגרש מספר 55 - בנינים רב משפחתיים יגישו בקשה להיתר בניה הכוללת את כל יחידות הדיור.</p> <p>י. בקשה להיתר בניה תכלול תיאור מלא של יחידות מיזוג אויר מתוכננות או תכנון למיזוג אויר בבניינים.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק בתכנון והבניה בתשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
6.4	איחוד וחלוקה
	<p>החלוקה למגרשים כפי שהם מופיעים בתשריט ניתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה המותרות עפ"י תכנית זו.</p>
6.5	פיתוח תשתית
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>



6.5 פיתוח תשתית	6.5
<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהטיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	

6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. פתרון הביוב יהיה באמצעות חיבור האתר למערכת ביוב המקומית בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. אספקת המים לאתר תהיה ממערכת המים האזורית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים מיום האישור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34