

# - מתן חוקף -

מרחב תכנון מקומי  
אריאל

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 130/4/5  
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/4, א/3/ת/130, 130/2/3

אוניברסיטת אריאל

המנחל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للبناء والتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء وتخطيط المدن والقرى والبلدات  
أما ببناء وتخطيط (م. 418) 1971-1972  
נמח  
ל.א.  
מרחב תכנון מקומי אריאל  
תכנית מס' 130/4/5  
ועדת המשדה ל  
בניית מס' 13/118 בתאריך 26.12.18  
החליטה לתת חוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
עוד להחליט על ענין כשרות האזורי  
מנחל חלשכה  
המחוקקת לתכנון ערים  
ע"מ האזור  
לראש התכנון והב.א.

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

מגישי התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל

יזם התכנית : אוניברסיטת אריאל בשומרון

עורכת התכנית : אדר' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7 חיפה  
טלפון: 04-8666950 פקס: 04-8643132

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) מס' 79, תשל"ב 1966  
מרחב תכנון מקומי אריאל  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל  
תכנית מס' 130/4/5  
בנייתה מס' 13/118 מיום 26.12.18  
החליטה:  
 לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע  
בהמלצה ל  
 לדחות את הבקשה  
מזכיר הועדה  
ראש עיריית אריאל

תאריך עדכון אחרון: ינואר 2019

אדריכל ארון גינדיס  
מתנדב העירוני  
עיריית אריאל

אוניברסיטת אריאל בשומרון  
ע.ר. 580367290

1. NAME OF THE PARTY  
 2. ADDRESS  
 3. POST OFFICE  
 4. POSTAL CODE  
 5. STATE  
 6. CITY  
 7. ZIP CODE  
 8. PHONE NUMBER  
 9. TELEFAX NUMBER  
 10. TELETYPE NUMBER  
 11. TELEVISION STATION  
 12. RADIO STATION  
 13. NEWSPAPER  
 14. MAGAZINE  
 15. BOOKS  
 16. RECORDS  
 17. PHOTOGRAPHS  
 18. VIDEO TAPES  
 19. OTHER  
 20. REMARKS

תוכן העינינים:

עמוד		
3 - 6	התכנית	פרק א'
7 - 8	הגדרות	פרק ב'
9	טבלת שטחים הכלולים בתכנית	פרק ג'
10 - 23	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד'
23 - 25	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
25 - 26	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
27	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז'
28	מרכיבי בטחון	פרק ח'
28 - 30	שונות	פרק ט'
30	חתימות והצהרת מתכנן	פרק י'

## פרק א' - התכנית

### 1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 130/4 /5 - אוניברסיטת אריאל (להלן: " התכנית "). המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ושינוי לתכניות מפורטות מס' 130/4, א/3/ת/130, 130/2/3

### 2. המקום:

גוש פיסקאלי 3  
 חלק ממאוקעות: אל ג'בל אש-שרקי, חריק עבד אר - רחיס, אד דעוק, אל - מגיצב  
 באדמות הכפר: מרדה.  
 גוש פיסקאלי 3  
 חלק ממאוקע: חלת-אבדח ואל - חריק  
 באדמות הכפר: אסככא  
 גוש פיסקאלי 4  
 חלק ממאוקע: אל-וג'יה אש-שמי  
 באדמות הכפר: סלפית

קוארדינטות: 220469 - 219255 אורך  
 668333 - 667530 רוחב

### 3. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

### 4. מסמכי התכנית:

- א. 30 דפי הוראות בכתב. להלן: "הוראות התכנית"
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ג. נספח בינוי קני"מ 1:1000, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה. גיליון 1, גיליון 2.

### 5. שטח התכנית:

611.04 דונם.

### 6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

### 7. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל

### 8. יזם התכנית:

אוניברסיטת אריאל בשומרון

**9. עורכת התכנית:**

אדרי' רוזנברג פנינה רחי' ביאליק 7 חיפה. טלפון 86669505 - 04, פקס 8643132 - 04

**10. מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשצ"פ, שטחים פתוחים עם טיפול נופי.
- ב. החלפה ושינויי יעודי שטחים בתחום תכניות מפורטות מאושרות.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות הבניה.
- ד. קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע השונים.
- ה. הרחבת כבישים.
- ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

**11. כפיפות לתכניות אחרות:**

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית S-15 ושינוי לתכניות המפורטות 130/4, א/3/130, 130/2/3, בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**12. באור סימני התשריט:****מצב מאושר:**

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע תכלת - מגורים ב'
- שטח צבוע צהוב - מגורים ג'
- שטח צבוע צהוב מרושת בשחור - אזור חניה פרטית
- שטח צבוע צהוב מותחם בכתום כהה - אזור מגורים ג' מדורגים
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום
- וצהוב לסירוגין מותחם בצבע כתום כהה - אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה - אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע חום בהיר מותחם בקו חום כהה - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה
- וחום בהיר לסירוגין - שטח משולב לשביל ומבנים ומוסדות ציבור
- שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום כהה - אתר למוסד
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום
- וצהוב לסירוגין מותחם בצבע חום כהה - מעונות
- שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת

- שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק  
 וורוד לסירוגין - דרך משולבת
- שטח צבוע חום בהיר מרושת בשחור- חניה ציבורית מאושרת
- שטח צבוע ירוק כהה- שביל הולכי רגל ( מבא"ת )
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק וירוק  
 בהיר לסירוגין - שביל הולכי רגל
- שטח צבוע ירוק בהיר - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק בהיר מרושת בשחור- חניה בשטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה- אזור מסחרי
- שטח צבוע פסים אפור וסגול לסירוגין- מתקנים הנדסיים
- שטח צבוע פסים כתום וסגול לסירוגין- מרכז היי-טק
- שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול בהיר- מרכז היי-טק ( מבא"ת )
- שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו חום כהה- שטח למתקני ספורט
- שטח צבוע ירוק בהיר מטויט בקו ירוק כהה- שטח ליעור
- שטח צבוע פסים לבן וירוק לסירוגין- שטח חקלאי
- שטח צבוע פסים כתום ולבן לסירוגין- שטח לתכנון עתידי
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול- מספר הדרך
- ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול- קו בנין
- ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול- רוחב הדרך
- קו ירוק דק - גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת
- ספרה ירוקה - מספר מגרש מוצע
- קו סגול - חזית מסחרית
- שני קווים מרוסקים מקבילים וביניהם קווים  
 אלכסוניים בשחור- מנהרה

#### מצב מוצע:

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו אדום מרוסק - "קו כחול" אריאל
- שטח צבוע חום בהיר ומותחם בקו חום כהה - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום

- וחוס בהיר לסירוגין - מבנים ומוסדות ציבור (מעונות) .....  
 שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום,  
 חוס בהיר ואדום לסירוגין מרושת באפור - מבנים ומוסדות ציבור (מעונות) וחניון  
 שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול בהיר - תעשייה עתירת ידע (מרכז היי-טק)  
 שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה - אחסנה (מרכז לוגיסטי)  
 שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק  
 וחוס בהיר לסירוגין - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור  
 ( אמפי )  
 שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו חוס כהה - ספורט  
 שטח צבוע ירוק בהיר - שטח ציבורי פתוח  
 שטח צבוע ירוק בהיר עם קווים מקבילים  
 בצבע ירוק כהה..... שטחים פתוחים עם טיפול נופי  
 שטח צבוע חוס בהיר - דרך מאושרת  
 שטח צבוע אדום - דרך מוצעת  
  
 שטח צבוע אדום מטויט בקווים אלכסוניים  
 באפור - מרכז תחבורה (מסוף אוטובוסים) .....  
 שטח צבוע ירוק כהה - שביל.....  
 שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק  
 וחוס בהיר לסירוגין ..... שטח משולב לשביל ומבנים ומוסדות ציבור  
 רשת בשחור - חניה.....  
 קוים אלכסוניים בשחור - הנחיות מיוחדות  
 קוים אדומים מקבילים - דרך לביטול  
 קו כחול דק עם מספר ברבוע כחול..... גבול תא שטח ומספרו  
 ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך  
 ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול - קו בנין  
 ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך  
 קו סגול - חזית מסחרית  
 קו שחור מרוסק..... גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת לביטול  
 קו צהוב - מבנה להריסה

**פרק ב' - הגדרות :**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מספר 5/130/4 לאוניברסיטת אריאל כולל תשריט, הוראות, נספח בינוי ונספח תנועה חניה.  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.
2. **הועדה:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
3. **המהנדס:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
4. **החוק:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
5. **מועצת תכנון עליונה:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. **אזור:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
8. **תכנית בינוי:** התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבניה המירביים. באזורים בהם מותרת קומת חניה תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה באישור הועדה. תותר גישה חיצונית למרתף המשמש כחניה בלבד.
12. **גובה בניה מירבי:** בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
13. **גובה בניה מירבי:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). הגובה יימדד מנקודות על גבי מפלס התקרה העליונה.
14. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד וחניה תת קרקעית.
15. **מפלס הכניסה:** מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, יוגדר כמפלס ה-0.00.
16. **מפלס ה-0.00:** הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
17. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".



17. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין, למעט מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, חדרי שירות, חדרי טכניים, חדרי אשפה, מבואות כניסה ומחסנים. שטחי חניה מקורה בכל מפלס, וחניה תת קרקעית לא יחשבו בשטחי הבניה המכסי' המותרים.
18. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
19. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
20. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.
21. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
22. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

## פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית

### 1. טבלת יעודי קרקע בדונם

מצב מאושר		מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור
באחוז	בדונם	באחוז	בדונם		
1.06	6.46	29.52	180.40	שטח צבוע חום בהיר ומותחם בקו חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
26.79	163.72	0	0	שטח צבוע כתום מותחם בקו חום	אתר למוסד -
0	0	15.06	92.00	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וחום בהיר לסירוגין	מבנים ומוסדות ציבור ( מעונות )
9.04	55.21	0	0	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וצהוב לסירוגין מותחם בקו חום כהה	מעונות
0	0	1.51	9.25	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו חום כהה	ספורט ונופש
1.09	6.64	0	0	שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה	שטח למתקני ספורט
13.98	85.44	11.95	73.02	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
0	0	2.55	15.57	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
0	0	4.27	26.09	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום, חום בהיר ואדום לסירוגין מרושת באפור	מבנים ומוסדות ציבור ( מעונות ) וחניון
4.27	26.09	0	0	שטח צבוע חום בהיר מרושת בשחור	חניה ציבורית מאושרת
0.06	0.39	0.18	1.09	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק כהה וחום בהיר לסירוגין	שטח משולב לשביל ולמבנים ומוסדות ציבור
0	0	4.20	25.66	שטח צבוע ירוק כהה	שביל
4.07	24.86	0	0	פסים אלכסוניים ירוק וירוק בהיר לסירוגין	שביל הולכי רגל
0	0	1.42	8.68	שטח צבוע פסים ירוק בהיר וחום בהיר לסירוגין	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ( אמפי )
9.03	55.17	19.75	120.68	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
0	0	3.98	24.32	שטח צבוע ירוק בהיר עם קווים מקבילים אופקיים בירוק כהה	שטחים פתוחים עם טיפול נופי
3.31	20.26	0	0	פסים אלכסוניים בסגול וכתום לסירוגין	מרכז הי-טק
0	0	3.30	20.18	שטח צבוע סגול מותחם סגול בהיר	תעשייה עתירת ידע (מרכז היי-טק)
5.05	30.85	0	0	שטח צבוע ירוק בהיר עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה	שטח יעור
23.05	140.85	0	0	שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
0	0	1.06	6.47	שטח צבוע אדום מטויט בקווים אלכסוניים באפור	מרכז תחבורה ( מסוף אוטובוסים )
0	0	1.25	7.63	שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה	אחסנה ( מרכז לוגיסטי )
0.32	1.95	0	0	שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסירוגין	שטח חקלאי
100	611.04	100	611.04	סה"כ	

## פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

### 1. כללי

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. רשימת התכליות והשימושים והגבלות הבניה

#### א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר ומותחם בקו חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. מיועד להקמת בנינים לפי צורכי האוניברסיטה ובהתאם לאישור הועדה, כדלקמן:
- בנינים המיועדים להוראה, למחקר, לניסויים, מדע, מעבדות וכד' כולל בנינים המספקים שירותים נלווים לני"ל, בנינים ציבוריים מרכזיים, מנהלה, מוזיאון מדע, ספריה, בית סטאט, בית סטודנט, בית כנסת, בנינים שחלקם בעלי אופי מסחרי, דואר, בנקאות, מזנונים, בתי קפה, מסעדות וכד'.
- בנינים לרווחה לסגל ולסטודנטים, מרכזי תרבות, הארחה מועדונים.
- במגרשים 3001 – 3007 בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שטחי מסחר המיועדים לסטודנטים ולסגל. בשאר המבנים יותרו מזנונים לשרות הסטודנטים.
- שטח המסחר לא יעלה על 10% מזכויות הבניה המותרות במגרש.
- כל עוד לא יוצא היתר בניה למגרש 2020 יוכל לשמש מגרש זה כמגרש חניה.
- תותר הגדל הקומות מ- 4-6 קומות ל- 7 קומות.
- באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

## טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים

הערות	קווי בניין במטר			מס' קומות	אחוזי בניה מכס'	שטח התכסית הערה 6	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
	אחורי	צידי	קדמי הערה 4					
<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>								
<p>הערה 2 : הועדה המקומית תאשר היתרי בניה במגרשים 2014, 2002, 3004, 3003 רק לאחר שיאושר שטח חלופי למגרש הכדור רגל בשטח העיר ותאושר תכנית מפורטת לו.</p> <p>הערה 3 : במגרש 2020 תותר חניה תת קרקעית</p>	6	4	5	7	בהתאם לקיים ו/או 200% הגדול מביניהם	בהתאם לקיים ו/או 50% הגדול מביניהם	12806	2001
							3193	2002
							14334	2003
							3013	2004
							3573	2005
							7706	2007
							9072	2009
							4020	2008
							8218	2010
							8892	2011
							9013	2012
							4355	2013
							3962	2014
							6622	2015
							2373	2016
							3124	A2017
							3162	B2017
							6301	A2018
							3902	B2018
							10868	2019
							10713	2020
							7642	3001
							5118	3002
3006	3003							
2334	3004							
6451	3005							
10512	3006							
6117	3007							
							180402	סה"כ

הערה 4 : מרווח קדמי 0 יותר רק לדרכים מס' 13,15

הערה 6 : תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.

\*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.  
 תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור,  
 לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.  
 \*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה  
 לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

### ב. תעשייה עתירת ידע ( מרכז היי-טק ) :

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול הוא אזור תעשייה עתירת ידע ( מרכז היי-טק) .  
 ישמש למבני משרדים, משרדים של מוסדות ומרכזי חוץ בתחומי המדע, המחקר, הפיתוח  
 והטכנולוגיה ומכוני מחקר שיתבססו על תחומי הלימוד הקיימים בקמפוס, על אנשי הסגל  
 והסטודנטים שבמקום. כולל שטח למרכזי מבקרים ושירותים נלווים למרכז המבקרים. ניתן יהיה  
 לערב שימושים בין השימושים המותרים באזור היי טק לבין אלה בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור  
 לחינוך.  
 באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.  
 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.  
 במגרשים עם חזית מסחרית יותרו שטחי מסחר בשטח שלא לא יעלה על 10% מזכויות הבניה המותרות  
 במגרש.  
 במגרש A 4002 המסומן בהנחיות מיוחדות תותר הקמת מבנה גבוה עד ל-25 קומות.

### טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים

הערות	קווי בניין במטר			מס' קומות	אחוזי בניה מכסי	שטח התכסית הערה 6	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
	אחורי	צידי	קדמי					
<b>תעשייה עתירת ידע ( מרכז היי-טק )</b>								
	6	4	5	4-6	200%	50%	6260	4001
							6791	B4002
				20-25	800%	40%	7132	A4002
							20183	סה"כ

הערה 6 : תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.  
 \*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.  
 תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור,  
 לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.  
 \*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה  
 לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

**ג. מבנים ומוסדות ציבור (מעונות) :**

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום וחום בהיר לסירוגין הוא אזור למבנים ומוסדות .  
ישמשו להקמת מבנים למגורי סטודנטים, סגל ומלונאות לאירוח בעל זיקה לאוניברסיטה ( חוקרים, שתתפים  
בכנסים בינלאומיים, תורמים וכד' ) וכיתות. יותר שימוש לשירותים נלווים כמו מועדוני סטודנטים, מזנונים  
ומסחר, חדרי כושר וכד'. במגרש 5015 המיועד למעונות סגל ודוקטורנטים, הכולל גם משפחות, יותרו גם  
שימושים כמו מעונות יום.

במגרש 5015 תותר הקמת חניון תת קרקע על כל שטח המגרש יחד עם מגרשים גובלים 1003, 2020, 6026  
כל עוד לא יוצא היתר בניה על מגרש 5015 יוכל לשמש מגרש זה כמגרש חניה.  
במגרשים 5001 – 5014, 5003A, 5003B1, 5003B2, תותר כניסה למבנים באמצעות גשרי כניסה מהכביש.  
ניתן יהיה להשתמש בשטחים שמתחת לגשרי ס לשטחים טכניים ושטחים נלווים לטובת הבניינים.  
באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.  
ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

**טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים**

הערות	קווי בניין במטר			מס' קומות	אחוזי בניה מכס'	שטח התכסית הערה 6	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
	אחורי	צידי	קדמי הערה 4					
<b>מבנים ומוסדות ציבור ( מעונות )</b>								
הערה 5 : במגרשים 5002, 5001 מרווח אחורי יהיה 2 מ'	6	4	0-5 הערה 4 :	7	200%	50%	4809	5001
	הערה 5 :						4336	5002
	קווי הבניין בהתאם לקיים			בהתאם לקיים			3141	A5003
							3183	B5003 1
							1965	B5003 2
							4843	5004
	2	4	0-5 הערה 4 :	16	300%	40%	5287	5005
							5028	5006
							5085	5007
							5062	5008
							4145	5009
	0	4	0-5 הערה 4 :	12	300%	40%	4527	5010
							4415	5011
							4380	5012
							4481	5013
							6777	5014
תותר חניה תת קרקעית	6	4	5	16	800%	60%	20531	5015
							91995	סה"כ

הערה 4 : מרווח קדמי 0 יותר רק לדרכים מסי 15,13

הערה 6 : תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.

\*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.  
 תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעלית, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור,  
 לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.  
 \*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה  
 לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

#### ד. ספורט ונופש :

השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם חוס כהה הוא שטח ספורט ונופש.  
 ישמש למתקני ספורט ( אולם ספורט, מגרש משולב כדור סל וכדור יד, מקבץ מתקני אתלטיקה קלה,  
 מגרשי טניס ) , בריכה וכל מאפיין הקשור בספורט ונופש בהתאם לצורכי ולשימוש אוניברסיטת  
 אריאל בשומרון.  
 באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.  
 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

#### טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים

הערות	קווי בניין במטר			מס' קומות	אחוזי בניה מכס'	שטח התכסית הערה 6	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
	אחורי	צידי	קדמי					
<b>ספורט ונופש</b>								
קדמי יחשב גם כלפי שביל. תותר בנית חלק מהמבנה מעל השביל הגובל.	6	4	0-5	4	100%	40%	9249	7001

הערה 6 : תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.  
 \*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.  
 תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעלית, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור,  
 לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.  
 \*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה  
 לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

#### ה. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.  
 שטחים שיפותחו ככיכר מרכזית "לב בקמפוס" - מגרש 6001, או ככר הכניסה הדרום מזרחית מגרש 6002  
 וככר הכניסה המערבית מגרש 6026. שטחים אלה יכללו רחבות מרוצפות במפלסים שיאפשרו שימוש לשיבה  
 וצפייה, תותר הצבת פינות ישיבה וספסלים, מתקנים למי שתייה, מתקני הצללה ופרגולות, מתקני נוי, בריכות  
 מים לנוי ומזרקות מים. יותקנו טיילות עם שבילים ושטחים מגוננים, טיילות לאורך הדרכים ההיקפיות  
 למטרות ספורט, שבילי אופניים, מתקני ספורט וכד'.  
 תותר בניה בשטח השצ"פ בהיקף של עד 10% משטח השצ"פ לחדרי תשתית, חשמל, אינסטלציה, בזק, מתקנים  
 הנדסיים על ותת קרקעיים, שירותים ציבוריים, מחסנים גנניים מכלולי חשמל, מתקן שאיבה, חדרי שומר,  
 וכד'

תותר חניה מתחת למפלס השטח הציבורי הפתוח המהווה את הכיכר המרכזית "לב הקמפוס" מגרש 6001. ניתן יהיה לקשר את הכיכר במגרש 6001 והשימושים במגרש 11001 באלמנטים מבניים מעל או מתחת לדרך במגרש 6006 תותר התקנת מאגר מים באישור הועדה ובהתאם לדרישות איכות הסביבה, שישתלב בפיתוח של השצ"פ בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת בשטח. שטח הבניה למאגר המים שיותר יהיה עפ"י תכנית טכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

במגרש 6010 תותר הקמת מגרשי ספורט.

במגרש 6028 תותר הקמת מתקן לטיפול בשפכים בהתאם להנחייה ואישור התאגיד.

מגרש 6029 ישמש כגן בוטני. יותרו בו מבנים / מתקני הוראה, מרכז מבקרים, שירותים ציבוריים, משרדים, חדרי תפעול, מחסנים, חדרים טכניים, חדר התכנסות ומבקרים, מזנון וכד' בהיקף של עד 10% משטח המגרש.

תותר אליו גישה של כלי רכב מכביש מס' 11

במגרש 6028 השימוש יהיה לטיילת נופית וכן לשימוש של אזורי גינון וניסויים חקלאיים לימודיים של האוניברסיטה.

תותר חניה תת קרקעיים עפ"י המסומן בנספח התנועה והחניה.

בכל השצ"פים: תורשה העברת קווי תשתיות כמו: קווי כוח, קשר וכד' בתנאי שלא יפגעו בשימושים המותרים. כמו כן תותר בניה בשטח השצ"פ בהיקף של עד 10% משטח השצ"פ לחדרי תשתית, חשמל, אינסטלציה, בוק, מתקנים הנדסיים באישור הועדה שירותים ציבוריים, מחסנים גנניים מכלולי חשמל, מתקן שאיבה, חדרי שומר, וכד'.

תותר התקנת חניה ציבורית בשטח השצ"פ תוך הגשת תכנית לחילופי שטחים באישור הועדה.

**טבלת שטחי מגרשים**

שטח ציבורי פתוח								
הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
הערה 1	535	6021	הערה 1	1553	6011	הערה 1	8878	6001
	530	6023		1722	6012		5954	6002
	306	6024		2548	6013		670	6003
	1050	6025		2842	6014		745	6004
	5305	6026		246	6015		1843	6005
	6110	6027		1222	6016		4052	6006
	16122	6028		1914	6017		1255	6007
	46797	6029		621	6018		1625	6008
	76755	סה"כ חלקי 3		278	6019		2315	6009
				532	6020		3113	6010
	120683	סה"כ כולל		13478	סה"כ		30450	סה"כ

הערה 1

ניתן יהיה לקרות שבילי הולכי רגל לכל אורכם. שבילים שרוחבם קטן מ- 5 מ' ניתן יהיה לקרות במלואם (100%). שבילים שרוחבם מעל - 5 מ' רוחב הקירוי יהיה עפ"י הצעת האוניברסיטה ובכפוף לאישור הועדה.



### 1. שטחים פתוחים עם מבנים ומוסדות ציבור (אמפי) :

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק וחום בהיר לסרוגין בתשריט הוא שטחים פתוחים עם מבנים ומוסדות ציבור (אמפי) במגרש 11001 תותר הקמת מבנה תאטרון – אמפי פתוח עם זכויות בניה של שטח עיקרי למטרות חדרי שחקנים, משרדים, מסחר ומזנונים, שירותים, שטחי כינוס, חדר כושר מלתחות, מרח מוגן וכד' ניתן יהיה לקשר את הכיכר במגרש 6001 והשימושים במגרש 11001 באלמנטים מבניים מעל או מתחת לדרך. תתאפשר בתחום שטח מגרש 11001 העברת דרך לרכב כיבוי ואו רכבי שירות לצורך גישה למפלס באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

### טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח התכסית הערה 6:	אחוזי בניה מכס'	מס' קומות	קווי בניין במטר			הערות
					קדמי הערה 4	צידי	אחורי	
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (אמפי)</b>								
11001	8681	20%	30%	1-2	5	4	6	תותר חניה תת קרקעית. הערה 10 : התכסית איננה כוללת את שטחי הישיבה באמפי

הערה 4: מרווח קדמי 0 יותר רק לדרכים מס' 13,15

הערה 6: תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.

\*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה. תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.

\*\* בסמכות הועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

### 2. מבנים ומוסדות ציבור (מעונות) וחניון :

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום, חום בהיר ואדום לסרוגין מרושת באפור בתשריט הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור (מעונות) חניון.

מגרש 8001 מיועד לחניה ציבורית של הסטודנטים וכל המבקרים בקמפוס אשר אינם מורשים להיכנס לתחום הקמפוס עם כלי הרכב. במתחם תותר חניה על פני הקרקע ואו במבנה חניה בקומות ואו חניון תת קרקעי. בחניון יותרו שימושים של מחסנים, חדרי טכניים, כיתות, מסחר על גג החניון ואו כחלק מקומות החניה. בהתאם לסימון החזית המסחרית ע"ג התשריט. כמו כן יותר שימוש למגרשי ספורט על גג החניון. מעל גג החניון תותר הקמה של מבנה של מעונות עד 10 קומות.

באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

**טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים**

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח התכסית הערה 6	אחוזי בניה מכס'	מס' קומות	קווי בניין במטר			הערות
					5	5	5	
8001	26086	800%	4 חניון 10+ מעונות		5	5	5	יותר גם מפלס חנייה תת קרקעית בו יותר מרווחי 0
<b>מבנים ומוסדות ציבור ( מעונות ) וחניון</b>								

הערה 6 : תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.  
 \*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.  
 תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.  
 \*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

**ח. אחסנה ( מרכז לוגיסטי ):**

השטח הצבוע בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה בתשריט הוא שטח אחסנה ( מרכז לוגיסטי )  
 ישמש כמרכז לוגיסטי של האוניברסיטה. יותרו בו מחסני ציוד, מחסני ריהוט, מחסנים לכלי עבודה, מחסנים כלליים, מסגריה, נגריה, שטחי תפעול, חדרים טכניים, משרדים וכד'  
 באזור זה ייתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.  
 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

**טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים**

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח התכסית	אחוזי בניה מכס'	מס' קומות	קווי בניין במטר			הערות
					קדמי	צידי	אחורי	
9001	7625	10%	10%	1-2	4	5	6	
<b>אחסנה ( מרכז לוגיסטי )</b>								

הערה 6 : תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.  
 \*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.  
 תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.  
 \*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

**ט. מרכז תחבורה (מסוף אוטובוסים) :**

השטח הצבוע בצבע אדום מטויט סקווים אלכסוניים באפור הוא שטח מרכז תחבורה (מסוף אוטובוסים).  
ישמש כמסוף של התחבורה הציבורית המובילה את הסטודנטים לקמפוס וכן לשימוש הרכבים של כלי הרכב שינועו בתוך שטח הקמפוס (שטלים). תותר הקמת תחנת כיבוי אש של האוניברסיטה.  
באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.  
בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

**טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים**

הערות	קווי בניין במטר			מס' קומות	אחוזי בניה מכס'	שטח התכסית הערה 6:	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
	אחורי	צידי	קדמי					
<b>מרכז תחבורה (מסוף אוטובוסים)</b>								
	6	4	5	1-2	10%	10%	6469	10001

הערה 6: תותר סטייה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50%.  
\*מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.  
תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף על גבול המגרש.  
\*\* בסמכות הועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצא"ב על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

**י. שביל :**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לשבילים.

- השימושים המותרים בשטח זה הם:
  - מעברים להולכי רגל, מדרכות, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות.
  - ריהוט גן ורחוב, פינות ישיבה, נטיעות וגינון.
  - מערכות ותשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום השבילים.
  - בשטחים אלה מותרת תנועת הולכי רגל בלבד ותיאסר תנועה/גישה לכלי-רכב, למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים.
  - תוואי השבילים, מיקום השבילים ורוחבם כמסומן בתשריט.
- ניתן יהיה לקרות שבילי הולכי רגל לכל אורכם.
- שבילים שרוחבם קטן מ- 5 מ' ניתן יהיה לקרות במלואם (100%). שבילים שרוחבם מעל - 5 מ' רוחב הקירוי יהיה עפ"י הצעת האוניברסיטה ובכפוף לאישור הועדה.
- שביל הולכי הרגל (המקשר בין המשך רח' רמת הגולן הנשען על כביש 100 והצומת עם רח' מוריה) יהיה עם דגש על הולכי הרגל כולל גינון, צמחיה ועצים אך ישמש גם למעבר רכב חירום ורכב אספקה בשעות מסוימות.
- על מנת להתגבר על הפרשי טופוגרפיה ניתן יהיה להעביר חלק מהשביל הציבורי בשטח המרווחים של מגרשי המעונות.
- תותר התקנה של מערכת מדרגות נעות בשבילים הראשיים של האוניברסיטה
-

**טבלת שטחי מגרשים**

שבילים								
הערות	שטח מגרש מוצע במ"ר	מספר מגרש מוצע	הערות	שטח מגרש מוצע במ"ר	מספר מגרש מוצע	הערות	שטח מגרש מוצע במ"ר	מספר מגרש מוצע
הערה 1	465	1027	הערה 1	312	1014	הערה 1	1668	1001
	475	1028		620	1015		3764	1002
	162	1029		401	1016		1132	1003
	135	1030		997	1017		946	1004
	135	1031		419	1018		1363	1005
	135	1032		376	1019		1784	1006
	135	1033		182	1020		1356	1007
	135	1034		495	1021		781	1008
	135	1035		1297	1022		557	1009
	135	1036		690	1023		837	1010
	135	1037		696	1024		293	1011
	158	1038		620	1025		491	1012
	2340	סה"כ חלקי 3		726	1026		520	1013
	25663	סה"כ כולל		7831	סה"כ		15492	סה"כ

הערה 1

ניתן יהיה לקרות שבילי הולכי רגל לכל אורכם.  
שבילים שרוחבם קטן מ- 5 מ' ניתן יהיה לקרות במלואם (100%). שבילים שרוחבם מעל - 5 מ' רוחב הקירווי יהיה עפ"י הצעת האוניברסיטה ובכפוף לאישור הועדה.

**יא. שטחים פתוחים עם טיפול נופי:**

השטח הצבוע בירוק בהיר עם קווים מקבילים בצבע ירוק כהה בתשריט הוא שטחים פתוחים עם טיפול נופי.

שטח פתוח שישמר ברובו בצורתו הטבעית. במגרשים 12001-12002 יותר פיתוח אקסטנסיבי בלבד, העברת שבילים, תימוך קרקע, טרסות. תותר התקנת שטחי גינון וניסויים חקלאיים לימודיים של האוניברסיטה.

**טבלת שטחי מגרשים**

שטחים פתוחים		
הערות	שטח מגרש מוצע במ"ר	מספר מגרש מוצע
	9473	12001
	14851	12002
	24324	סה"כ

**י.ב. דרכים :**

השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או קיימות ו/או מוצעות.

א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים וכדומה.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

הדרכים בתחום שטח הקמפוס יוגדרו כשטח תיפעולי יתוחזקו ע"י הקמפוס. על דרכים אלה יחולו כל פקודות התעבורה בדרכים ותקנותיה. הדרכים ההיקפיות (דרך מס' 16) הינן דרכים ציבוריות.

הרחבת כבישים תהיה עפ"י המסומן בתשריט.

ניתן יהיה ליישם את קטע הדרך מס' 16 שבין תא שטח 11001 לבין 6001 כדרך תת קרקעית.

תוספת נפחי התנועה שמתחם האוניברסיטה מחולל, בשנת היעד 2027, עם הערכה של 42% איכלוס, מחייבים שינוי תצורת הצמתים הבאים מכיכר לצומת מרומזר. הצמתים הכלולים בגבולות התב"ע הם : צומת ירושלים – מוריה, צומת המציל היהודי – רמת הגולן. כמו כן בשני צמתים נוספים תידרש הפיכתם לצומת מרומזר: צומת ירושלים - כביש 16 וכן צומת ירושלים – המציל היהודי.

דרכים מאושרות								
הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
	72833	100						
	81	101						
	102	102						
	73016	סה"כ						

  

דרכים מוצעות								
הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	הערות	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש
	19	1052		208	1046		925	1039
	763	1053		305	1047		251	1040
	263	1054		57	1048		11336	1041
	52	1055		47	1049		671	1042
	1097	סה"כ חלקי 3		14	1050		169	1044
				306	1051		184	1045
	15570	סה"כ כולל		937	סה"כ		13536	סה"כ

**י.ג. דרך לביטול:**

שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

**י.ד. מבנים להריסה:**

מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב היקפי הם מבנים להריסה.

**3. זכויות והוראות בניה.**

- א. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית זו.
- ב. ניתן לנייד שטחי בניה בין המגרשים בתחום התכנית עד 20% מזכויות הבניה, בסמכות הועדה.
- ג. נספח הבינוי המנחה יהווה בסיס לתכנון המבנים במגרשים החדשים. היתרי הבניה שיוגשו לבניינים החדשים יהיו בתאום עם נספח הבינוי ויאושרו ע"י הועדה.
- ד. יותרו "מבנה גשר" שיקשרו בין מבנים במגרשים סמוכים וגם מעל שביל הולכי רגל. כמו כן יותרו חלקי מבנה שיקרו שבילי הולכי רגל כחלק מזכויות הבניה המותרים במגרש הבניה.
- ה. המרחק בין 2 בניינים שאינם צמודים באותו מגרש לא יפחת מ- 5.00 מ' ותותר פתיחת חלונות למרווח זה.
- ו. ניתן יהיה לקרות שבילי הולכי רגל לכל אורכם להגנת המשתמשים מפגעי מזג האוויר. הקירווי ישתלב עם עיצוב הבניינים הגובלים ויהיה חלק מהיתר הבניה שיוגש לבניינים. חומרי הקירווי יהיו זכוכית, פלדה, אלומיניום וכד' עפ"י הצעת האוניברסיטה ובכפוף לאישור הועדה. שבילים שרוחבם קטן מ- 5 מ' ניתן יהיה לקרות במלואם (100%). שבילים שרוחבם מעל - 5 מ' רוחב הקירווי יהיה עפ"י הצעת האוניברסיטה ובכפוף לאישור הועדה.
- ז. יותר שימוש בגגות המבנים או חלקי מבנים המהווים מרפסת של קומות גבוהות יותר. קירווי חלקי של המרפסות הנ"ל ישתלב עם עיצוב הבניינים הגובלים ויהיה חלק מהיתר הבניה שיוגש לבניינים. השימוש בחומרים קלים לקירווי יהיה באישור מהנדס הועדה.
- ח. הבניינים בתחום הקמפוס במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך יהיו עד 7 קומות. 2 הקומות העליונות מעל ה- 5 הראשונות יבנו בדרוג. על המבנה במגרש 2008 ו- 3007 לא תחול הנחיה זו.
- ט. הבניינים בתחום הקמפוס במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (מעונות) יהיו בני עד 16 קומות. במגרשים 5001-5002 המבנים יהיו עד 7 קומות.
- י. במגרש 5014 בו מותר מבנה של 16 קומות ובמגרש A4002 בו מותר מבנה של עד 25 קומות, תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.
- יא. חומרי גמר של קירות החוץ של כל המבנים בקמפוס יהיה אבן טבעית עם אפשרות של שילוב חומרים אחרים כגון: זכוכית, פלדה, אלומיניום טיח עמיד עפ"י הצעת האוניברסיטה ובכפוף לאישור הועדה.
- יב. בכל בקשה להיתר בניה לבנין חדש תוצג השתלבות הבניין עם הבניינים הגובלים והתייחסותו לנספח הבינוי המנחה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתנאי שיישמרו עקרונות התכנון.
- יג. במבנים שייבנו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (מעונות) יותרו מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד בנוסף לשטח הבניה העיקרי המותר.
- יד. תותר בניה במרווחי הבניה (בין גבול מגרש וקו בנין). במרווחים תותר הקמת מבני שירות ומבנים נלווים לשירות השימושים המותרים כדלקמן: תשתיות, חדרי חשמל, חדרי גז, חניונים כולל רמפות גישה לחניונים, מבני בידוק, פרגולות, קולונדות לשימוש הציבור, ביתני שומר, מאגרי מים, חדרי אשפה וכד'.

- טו. תותר בניית קומת מרתף עד קו בנין 0. כמו כן תותר בניית מאגר מים בקומת המרתף בקו בנין 0
- טז. חדרי מדרגות היוצאים אל גג מבנה לא יחשבו כקומה נוספת במניין הקומות המותר.
- יז. פיתוח ותחזוקת השצ"פים, הדרכים והשבילים הכלולים בתכנית יהיה על חשבון ובאחריות האוניברסיטה. לא יגבו מהאוניברסיטה אגרות או היטלים בגין השטחים שיפותחו ע"י האוניברסיטה.
- יח. מגרש 301 ביעוד של שטח משולב לשביל ומבנים ומוסדות ציבור ישמש להקמת מבנה עילי המהווה חלק מהבנין שעל מגרש 3005. זכויות הבניה לחלק זה יהיו חלק מזכויות הבניה של מגרש 3005.
- יט. הנחיות להתקנת מעלית: חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה של הבנין הינו בהפרש של מעל 12.00 מ' ממפלס הכניסה התחתונה ביותר לבנין, לרבות כניסה לחניה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

## פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים למתן היתרי בניה:

#### 1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
  - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  - ג. חיבור למערכת אספקה ראשית של המים.
  - ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות מערכת כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם. וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

#### 1.2 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

#### 1.3 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ואו מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

#### 1.4 פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

**1.5 איכות הסביבה:**

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
  - ב. חיבור הבניין לרשת המים.
  - ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
  - ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
  - ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
  - ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
  - ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
  - ט. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
  - י. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יא. עבודות עפר:**

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

**1.6 גובה מבנים:**

- תנאי למתן היתר בניה למבנים מעל 45 מטר מעפ"ש הינו אישור של אג"ת. יתכן שהבקשה לחריגה למגבלת 45 מטר מעפ"ש לא תאושר כלל בשל חפיפה לנתיב טיסה נמוך.

**1.7 אישורים נוספים:**

- בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.



## 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזייתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס והוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב; ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. הוראות לפיתוח:

- היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

1. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.00 מ'.

2. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

3. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייבה של שפני הסלע.

## 2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

## 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.

3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

## 4. נטיעות עצים ושמירתם:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

## פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

### 1. ניקוז מי גשמים.

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המהנדס ושיבוצעו לשביעות רצונו.

### 2. מים וביוב.

- א. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית אריאל.
- ב. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים או קווי ביוב, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס העיר לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.
- ג. כל שינוי בקווי המים והביוב הקיימים, בריכות מעל מגופים ויתר האביזרים, שיגרם עקב בצוע תכנית זו יבוצע על חשבון יוזמי התכנית.

### 3. שרותי כבאות ובטיחות אש.

- א. על מבקשי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- ב. על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
  1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
  2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
  3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
  4. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליח"ד.

### 4. קווי טלפון וכבלים.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.

### 5. בנייה משמרת מים.

- 5.1 בקרקעות מחלחלות ( כגון גיר, דולומיט, חולית ) יש להשאיר 15% משטח המגרש, מגוננים ו/ או מצופים בחומר מחלחל ( כגון חצץ, חלוקים וכד' ). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של אתרי הבניה החדשה כגון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- 5.2 בקרקעות שאינן מחלחלות ( כגון חוואר, קירטון ), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- 5.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים, ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 5.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 5.5 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

**פרק ח' – מרכיבי ביטחון**

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון על-פי דרישות קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו ע"י פקע"ר/קש"צ/פקמ"ז, יוקמו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/קש"צ/פקמ"ז.
- א. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.
- ב. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

**פרק ט' – שונות****1. חניה**

- א. החניה בגבולות תכנית זו תהיה עפ"י נספח התנועה והחניה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- ב. שטחי החניה ישולבו ככל שניתן בשטחים מגוונים ובערוגות. בין החניות יינטעו עצים בוגרים.
- ג. במסגרת היתרי הבניה במגרשים השונים שבתחום התכנית תקני החניה ומיקום החניות יהיו עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ד. לא תאושר בניה עפ"י תכנית זו ממערב לקטע המזרחי של כביש מס' 18, שהינו כביש טבעתי, אלא אם תעמוד בדרישות תקני החנייה ותאושר ע"י המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ה. כל תכנון בשטחים לתכנון בעתיד יחייב המצאת חניות בהתאם לדרישות תקני החנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש ו/או באישור רשות התמרור המקומית.

**2. דרכים**

- לאחר מימוש 42% מזכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע ייבחן מחדש הצורך התנועתי/ תחבורתי, ובמידה ויתחוויר כי יש צורך בהסדרת הצמתים המפורטת בבה"ת, היא תבוצע ע"י הגורמים המוסמכים.

**3. חשמל**

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

## ד. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל – עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

**4. מקלטים / מרחבים מוגנים**

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי. גודל השטח ייקבע עפ"י דרישות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבניו אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א, או שיינתן פטור כדין ע"י הג"א.

**5. פינוי מבנים יבילים**

פינוי מבנים יבילים משטח התכנית יעשה בתאום עם תחום תשתית של המנהל האזרחי.

**פרק י' - חתימות**

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - \_\_\_\_\_  
 חתימת יוזמי התכנית - \_\_\_\_\_

רוזנברג פנינה  
 אדריכלות ובנוי ערים

חתימת עורכי התכנית - \_\_\_\_\_

**הצהרת עורך התכנית:**

אני מצהיר בזאת הנתונים המפורטים בתשריט זהים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

רוזנברג פנינה  
 אדריכלות ובנוי ערים

אדרי רזנברג פנינה

13.1.2019

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף:

חותמת הפקדה: