

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0634055

מבנים ומוסדות ציבור ברח' שאול המלך 9-15 בערד

מחוז

דרום

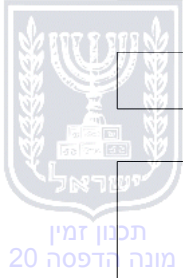
מרחב תכנון מקומי

ערד

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

עיריית ערד מקדמת בנייתם של מוסדות חינוך במגרש 905 ביעוד מבני ציבור עפ"י תוכנית 610-0279646. כדי לאפשר ניצול מיטבי של המגרש, והעמדה אופטימלית של המבנים הוחלט על איחוד המגרש הסמוך, מגרש 921, ביעוד מתקנים הנדסיים מתכנית מספר 610-0279646 ושינוי יעודו למבנים למוסדות ציבור. על ידי איחוד שני המגרשים 921 ו 905 לתא שטח חדש מס' 940 מתאפשרת העמדה נכונה ומיטבית של המבנים תוך מתן הנגשה ומתחמי חניה הנדרשים.

מהלך זה התאפשר לאחר שנבדק ונמצא כי קיים פתרון הזנת חשמל מתבסס על תחנת טרונספורמציה קיימת הנמצאת בפינת רחובות ישיהוה ושאל המלך.

כמו כן תחנה זו נותנת מענה להספקת חשמל עבור נכסים הנמצאים לאורך הרחוב שאול המלך גם לאחר ביטול יעוד מתקנים הנדסיים במגרש 921.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 610-0634055

1.2 שטח התכנית 11.915 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

ערד

קואורדינאטה X 220060

קואורדינאטה Y 574620

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' שאול המלך, בשכ' יהושפט, ערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	דוד המלך	14	
ערד	שאול המלך	13	

שכונה יהושפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38256	מוסדר	חלק	15, 22	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
610-0279646	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 610-0279646 ממשיכות לחול.	7756	6753	10/04/2018
216 / במ' / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 216 / במ' / 24 ממשיכות לחול.	4538	4078	29/06/1997



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			05/04/2019	לאוניד צ'רניאק	10: 11 25/07/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 500		20/08/2018	נטליה ליפובצקי	10: 46 30/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/08/2018	נטליה ליפובצקי	12: 09 29/10/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9951616	08-9951731	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9951616	08-9951731	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח בניהול רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי יעוד קרקע מ"מתקנים הנדסיים" ל"מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת קווי בניין למגרש 905 ברח' שאול המלך בשכ' יהושפט, ערד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממתקנים הנדסיים למבנים ומוסדות ציבור.
2. איחוד מגרשים 921 ו 905 ויצירת מגרש מס' 940 ביעוד מבני ציבור.
3. קביעת קווי בניין למגרש המאוחד.
4. קביעת השימושים והתכליות.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	940	זיקת הנאה למעבר רגלי
מבנה להריסה	940	מבנים ומוסדות ציבור
מבנים ומוסדות ציבור	940	מבנים ומוסדות ציבור

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
98.88	11,782	מבנים ומוסדות ציבור
1.12	133	מתקני הנדסיים
100	11,915	סה"כ

מצב מוצע

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,914.76	מבנים ומוסדות ציבור
100	11,914.76	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך ותרבות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנים בעלי עד 4 קומות. גובה מקסימלי לבנייה לא יעלה על 15 מ' וימדד ממפלס מונה הדפסה 20 2. בניה (כולל גגות) יהיה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 3. כל הבנייה תתבצע בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט. 4. תותר הקמת מצללות עד גבולות המגרש (קו בניין 0.0 מ'). 5. חנייה תהיה בתחום הכביש ותהיה מגוננת בעצים בוגרים. 6. מרחבים מוגנים יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנים במסגרת קווי הבניין. 7. תותר בניית גגון/סככות צל עד 5 מ' מעבר לקו בניין שהוא לא 0.0 מ' ובתנאי שלא ניתן לסגירה.
ב	עיצוב אדריכלי 1. המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג	זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר רגלי : תותר זכות מעבר להולכי רגל בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי לצורך יצירת קשר בין מגרשים מס' 500 ו 802 המיועדים לשטח ציבורי פתוח. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות			עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	15		65	10100			(1) 3540	6560	11915	940	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(2)	(2)	4											

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) שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, סככות הצללה, שטחים למתקנים טכניים..

(2) - קווי בניין כמסומן בתשריט

- תותר בניית גגון/סככת צל עד 5 מ' מעבר לקו בניין שהוא לא 0.0.

(3) - קווי בניין כמסומן בתשריט

- תותר בניית גגון/סככת צל עד 5 מ' מעבר לקו בניין שהוא לא 0.0

- תותר הקמת מצללות עד גבולות המגרש (קו בניין 0.0 מ')..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים: 1. הכנת תוכנית מפורטת להסדרי תנועה וקבלת אישור לתוכנית ע"י רשויות התמרון. 2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט. 3. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, עצים לשימור והעתקה, נטיעות, והשקיה, ציון שבילים ורחבות, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, קירות תומכים, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית - לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקנ"מ 100:1. כל עבודות הפיתוח, הגינון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית זו, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.	6.1
6.2 היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.	6.2
6.3 חניה חנייה תתוכנן בתחום מגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.	6.3
6.4 תשתיות א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ערד. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. ביוב המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש ערד. ג. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.	6.4
6.5 פיקוד העורף תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.5

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 החלקים הרלוונטיים לתכנית זו.

ב. לכל מבני ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה שנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות.

ג. תכניות מפורטות להיתר בניה ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.

6.9

ניקוז

במגרשים המיועדים למבני ציבור יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2

מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



מקום ערד
לתכנית מס' 610-0634055

טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים

[illegible]

שם המודד

צירניאק לאוניד

שם המודד

צ'רניאק לאומד
מחבר: מ. רשין
מ. רשין 826

חתימה וחותמת

18/07/2019

תאריך

61-752
ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 4-29-98 BY 60322

51472

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-08-01 BY 60322