

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0843037

רח' אירוסים 18-22 בערד - הגדלת זכויות בנייה

מחוז

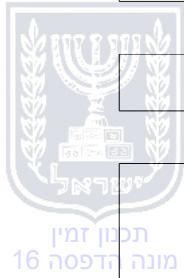
דרום

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

בתכנית החלה מס' 610-0307058 במגרש מס' 1, נקבעו זכויות בנייה בסך הכל של 13,015 מ"ר, עבור 85 יח"ד. במגרש מס' 1 בנספח הבינוי של התכנית החלה מופיעים שני בניינים. בניין מס' 1 בתא שטח זה נבנה ואוכלס עבור 43 יח"ד. שטחי הבנייה שמומשו בבניין זה כולל מבנה חניות הינם 7,615.79 מ"ר. בעת תכנון הבניין השני במגרש, הסתבר כי נפלה טעות בהוראות התכנית החלה, ובמסגרתה לא נקבעו שטחים מספיקים על מנת לממש את בנייתו של בניין נוסף הכולל 41 יח"ד (במקום 42 יח"ד) המותרות במגרש.

תכנית זו באה להסדיר את החוסר בשטחי בנייה, ולהגדיל את שטחי הבנייה בתא השטח הנדון, בסך של 810 מ"ר עבור בנין מס' 2 הכולל 41 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רח' אירוסים 18-22 בערד - הגדלת זכויות בנייה

610-0843037

מספר התכנית

5.365 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	ערד
קואורדינאטה X	220825
קואורדינאטה Y	574575

1.5.2 תיאור מקום

השכונה, מבוא שקד, נמצאת בצפון מערב מרכז העיר.

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	אירוסים	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38248	מוסדר	חלק	30	31

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
16 / 105 / 03 / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 24 / 105 ממשיכות לחול.	4986	2700	17/05/2001
5 / 105 / 03 / 24	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 24 / 105 / 5. הוראות תכנית 24 / 105 / 03 תחולנה על תכנית זו.	2866	269	18/11/1982
610-0307058	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 610-0307058. הוראות תכנית 610-0307058 תחולנה על תכנית זו.	8240	10773	16/05/2019
197 / במ' / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 / במ' / 197 ממשיכות לחול.	4378	1546	01/02/1996



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/02/2021	אריקה לאוב	21: 52 24/02/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/05/2020	אריקה לאוב	10: 16 19/05/2020	תשריט מצב מאושר	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
סמנ"כל	פרטי	שי אברהמי		אשכול מגורים בע"מ	רמת השרון	(1)		073-3395080	073-3820301	ran@eshkol.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1757 רמת השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי אברהמי		אשכול מגורים בע"מ	רמת השרון	(1)		073-3395080	073-3820301	shai@eshkol.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1757 רמת השרון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית הקרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	086209393		office@ericaloeub.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. הסדרת שטחים בדרך של הוספת זכויות לשטחים שהוקצו בתוכנית מאושרת מס' 610-03070583 ובדרך של ניווד שטחים עודפים.
2. הוספת זכויות בניה עבור הקמת מחסנים ומתקנים טכניים מתחת לקרקע.
3. הגדלת התכסית המותרת במגרש.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד שטחים עיקריים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לפי סעי' 62א(9) לחוק בסך 560 מר'.
2. ניווד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת לפי סעי' 62א(9) לחוק בסך 51 מר'.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש בסך 500 מר' לפי סעי' 62א(16)(1) לחוק לפי הפירוט:
 - א. הוספת 200 מר' שטחים עיקריים למתחת לכניסה הקובעת.
 - ב. הוספת 300 מר' שטחי שירות למעל הכניסה הקובעת.
4. הוספת שטחי שירות (תת-קרקעיים) לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש לפי סעי' 62א(15) לחוק בסך 310 מר'.
5. הגדלת התכסית המותרת במגרש מ- 35% ל- 50% לפי סעי' 62א(9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,365	100
סה"כ	5,365	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,364.98	100
סה"כ	5,364.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בתא שטח 100 והקמת 84 יחד'
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. פיתוח השטח בשטחים הציבוריים ובשטחים המשותפים יהיו עפ"י תכנית פיתוח שתואם עם מנהל המנדט המקומית.
ב	חניה
	החניות יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי ומקומי התקף בעת הוצאת היתר בנייה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי-ימני שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				13825	2214 (1)	2298	1518	7795	5300	5365	100	מגורים ג'	מגורים ג'
(5)	(4)	4	9 (3)	84	50	258										



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(5)	(5)	100	מגורים ג'	מגורים ג'	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. במגרש יותר קו בנין 0 לחדרים טכניים(ח') חשמל, חדרי משאבות וכד'.

ב. בשטחי השרות יכללו: מחסנים, ממ"דים, מעברים ומדרגות-מעל ומתחת לכניסה הקובעת, קומות עמודים מקורות, מתקנים טכניים כולל על הגגות הבניינים וחניות מקורות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1230 מ"ר עבור חניה מקורה.

(2) הגובה האבסולוטי ייקבע לעת מתן היתר הבניה.

(3) כולל קומת גג טכנית.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
היתרי הבניה יוצאו ע"י הרשות המקומית לתכנון ובניה ע"פ תוכנית זו ובתנאים הבאים: 1. בקשה להיתר לפיתוח המגרש תכלול, בין היתר, תכנית פיתוח ובה יפורט: מפלסים קיימים ומתוכננים, מסלעות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, משטחים מרוצפים, מעבר תשתיות, תאורת חוץ וגינון. 2. ההיתר יותנה בביצוע התכנית בד בבד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות. 3. לא יוצא היתר לפיתוח או לבניה רק לאחר שנמצא הפתרון לקליטת הפסולת היבשה באיזור הבניה. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז. הגשת הצהרת מהנדס בנין על סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה ע"פ כל דין. 4. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש. 5. אישור רשות הכבאות 6. תנאי למתן היתר בניה בקרבת הקו המסומן בתשריט, יהיה תאום עם חברת "מקורות". 7. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 8. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הבקשה להיתר בניה. 9. לבקשה להיתר יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרטקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באיזור. 10. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרון המוסמכות. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוען בפועל. 11. תנאי להיתר בניה לחניונים תת-קרקעיים המשתרעים מעבר לקו בנין עד קו בנין 0.00 יהיה אישור משרד התחבורה. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית. 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה יישום תשתיות למניעת חדירת גז רדון.	
6.2 הוראות בינוי	6.2
עיצוב המבנים יעשה בשיתוף הועדה המקומית ובאישורה והקירות יחופו בחומרים עמידים כגון: שיש, אבן נסורה, פסיפס, בטון גלוי וצבוע, טיח שליכט צבעוני. מבנים הפונים לרח' מואב יצופו ב 50% משטח החזית בחומרים עמידים. הבנין הנוסף במגרש יעוצב בהתאם לבנין הקיים במגרש. דודי שמש, אנטנות, מתלה כביסה או חלקים מהם יתוכננו לשביעות רצון הועדה המקומית.	
6.3 הוראות פיתוח	6.3
בחזית לרח' מואב יידרש גינון ואחזקתו, בהתאם לדרישות הועדה המקומית. כל צנרת מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו' תבנה בתוך קירות או חללים מיוחדים ומוסתרים. הסדר פינוי האשפה יהיה עפ"י הנחיות מח' תברואה בעירייה.	
6.4 חניה	6.4
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה המחייב לעת מתן היתר בניה.	

6.5

חשמל

1. תשתית החשמל מתח גבוה יהיו עיליים או תת קרקעיים, מאור רחובות, תשתית בזק, תשתית טל"כ תהיה תת קרקעית.
2. 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מרחק מהתיל החיצוני - 2.00 מ' המרחק מציר הקו - 2.25 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני - 1.50 מ' מרחק מציר הקו - 1.75 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מרחק מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מרחק מציר הקו - 6.50 מ' בשטח פתוח מרחק מציר הקו - 8.50 מ'.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מרחק מציר הקו - 20.00 מ'.
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מרחק מציר הקו - 35.00 מ'.
3. 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.
4. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
5. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.
6. מרחק קווי חשמל ומתקני חשמל והיתרי בניה ינתנו על פי תקנות קרינה בלתי מיננת והיתרי סווג התקפים בנדון.

6.6

ניקוז

- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו השהייה והחדרת מי נגר עילי ע"י שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בשימוש ובתפקוד שטחים אלו כשצ"פים.

6.7

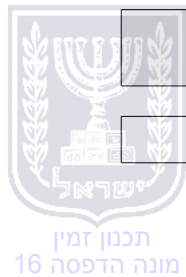
תשתיות

- א. חיבור התשתיות - ביוב, מים יהיו באישור מח' מים וביוב בעירייה ובאישור הרשויות



6.7	תשתיות
	המוסמכות. ב. ביוב: מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב. ג. מים: כל מבנה יחובר לרשת המים בישוב באישור מהנדס העיר. ד. בד בבד עם הקמת הפרויקט יבוצע, בהתאם לצורך, שדרוג קווי המים והביוב בתיאום עם תאגיד המים והביוב.
6.8	היטל השבחה
	המגיש מתחייב לשאת בהיטלי השבחה ככל שיוטלו עם אישור תוכנית זו.
6.9	סקר סייסמי
	בהתאם לסקר המצורף למסמכי התכנית - אין סיכונים סייסמיים מיוחדים בשטח התכנית.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



7.2	מימוש התכנית
	ביצוע התכנית מייד

