

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0927947

תוספת זכויות למגרש 2016ב', שכונת יהושפט, ערד

מחוז

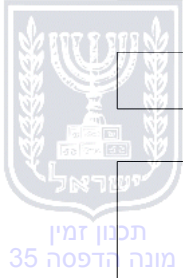
דרום

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

התכנית מציעה שינויים במגרש מס' 2016ב' (תכנית מאושרת 3/113/03/24) בשכונת יהושפט, בערד, ביעוד מגורים ג', במטרה לשפר מסגרת תכנונית מיטבית במגרש. עיקרי השינויים הינם הוספת שטחים בהיקף של 500 מ"ר, ניווד קומה (ללא שינוי בסה"כ הקומות), שינוי בקווי בניין ושינויים בהוראות בדבר בינוי ו/או עיצוב אדריכליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

תוספת זכויות למגרש 2016ב', שכונת יהושפט, ערד

610-0927947

מספר התכנית

5.653 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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 219778

קואורדינאטה Y 574858

1.5.2 תיאור מקום

צפון שכונת 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	אסא המלך		

שכונה יהושפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38258	מוסדר	חלק	4	

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 /113 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בגוש 38258 חלקה 4, וכל יתר הוראות תכנית 3/113/03/24 ממשיכות לחול.	4801	5522	09/09/1999
216 /במ/ 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בגוש 38258 חלקה 4, וכל יתר הוראות תכנית 216/במ/24 ממשיכות לחול.	4538	4078	29/06/1997

הערה לטבלה:

24 /03 /113 /3 ח' - תשריט חלוקה



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				אוהד אלחנני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אוהד אלחנני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/11/2021	אוהד אלחנני	14: 38 02/11/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	09/08/2021	אוהד אלחנני	10: 59 09/08/2021	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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
	פרטי			אלוני ידע נדל"ן בע"מ	באר שבע	בית שאן	9			

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקעות בבעלות המדינה

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	אוהד אלחנני	20857518	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאה (גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)	6	08-6441170		negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: ש.י. עגנון 2/16.

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**

התכנית מציעה שינויים במגרש 2016ב בשכונת יהושפט, ערד, לרבות תוספת זכויות בנייה, שינוי בקווי הבניין, קביעת מספר קומות מותרות מעל הכניסה ומתחת לכניסה הקובעת, שינוי בהוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה, לצורך שיפור המסגרת התכנונית להקמת ארבעה מבני מגורים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) :
 - א. שני מרווחים צדדיים : שינוי מ-3 מ' ל-2.5 מ'.
 - ב. מרווח אחורי : כמסומן בתשריט.
2. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) (5) :
 - א. ביטול דרישת דירוג המבנים כפי שמופיע בתכנית מאושרת.
 - ב. שינוי מפלס הקובע של שלושה מהמבנים (בניין 1, 2, 3), ביחס לתכנית הבינוי המאושרת.
 - ג. שינוי מיקום חניות, ביחס לתכנית בינוי המאושרת.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש הנדון מ-7,950 מ"ר ל-8,450 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).
4. שינוי הוראות שניתן לאשר בהליך הקלה לפי סעיף 62א (א) 9.
 - א. שינוי תכסית במגרש מ-2,600 מ"ר ל-2,657 מ"ר, המהווים 47% משטח המגרש.
 - ב. ניווד קומה אחת ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הקומות המותרות שהינו 6 קומות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2016B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	5,654	100
סה"כ	5,654	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,653.46	100
סה"כ	5,653.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



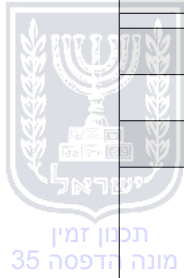
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יותר מרתף לצורך חניה. ב. החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה. ג. חומרי הגמר והמתקנים הטכניים על גגות המבנים במגרש יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים	2016B	5654	(1) 5500	(2) 1250		(2) 1700	8450	47	50	4	2	(3)	(3)	(3)	(3)

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:

מגרש 2016ב' לפי תשריט חלוקה 3/113/03/24 ח'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניוד שטחים עיקריים עד 900 מ"ר מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת לא ייחשב כהקלה..

(2) ניוד משטחי שרות עד 30% מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולהפך לא ייחשב כהקלה..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- א. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ב. 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 בנייה.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות תמרור מוסמכת. תנאי לאכלוס יהיה ביצוען בפועל.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה יישום תשתיות למניעת חדירת גז רדון.
- ו. הצגת פתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.
- ז. מיקום פחי האשפה יתואמו בשלב היתר הבנייה בתיאום עם מחלקת התברואה של העירייה.

6.2**מקלטים**

הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

- קו חשמל מתח נמוך, מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו, 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 20 מ'
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל-מחוז הדרום.

מתקנים הנדסיים: שנאים יאושרו רק בבניינים או בקירות תומכים, ובלבד שגובה הגג שלהם לא יעלה על גובה הקרקע שהקיר תומך.

6.4**תשתיות**

- א. כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית כגון: תקשורת, כבלים, מים, ביוב, חשמל (מתח גבוה ונמוך) גז וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ב. יאסר שימוש במכלי גז ניידים.
- ג. ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואישורו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5**חניה**

החנייה תהיה עפ"י תקן חנייה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.6	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--

