

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-1203553

שינוי קו בניין - מגרש 900, שכונת ראשונים

מחוז

דרום

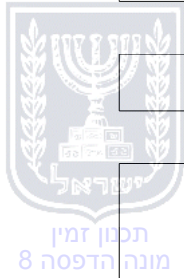
מרחב תכנון מקומי

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

תכנית זו מבקשת להקטין את קווי הבניין במגרש 900 בשכונת ראשונים, כך שמכל צדדי המגרש קווי הבניין יהיו 0.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 610-1203553

שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.077 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

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	220525
קואורדינאטה Y	574044

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המכבים 9 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

שכונה

ראשונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38220	מוסדר	חלק	15	

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	פרק	תאריך
3 /130 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /130 /03 /24 ממשיכות לחול.	5563	4568		09/08/2006



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				אברהם ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהם ארד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		30/03/2023	אברהם ארד	14: 39 30/03/2023	מצב מאושר מתוקן	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		עיריית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9951616		

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		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודזיה	עורך ראשי	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		avi633@yahoo.com
מהנדס גיאודזיה	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(1)		08-6239834		avi633@yahoo.com

(1) כתובת: יוסי הבורסקאי.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור	שטח לבנייני ציבור לפי תכנית 3/130/03/24 יוגדר בתכנית זו מבנים ומוסדות ציבור

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 קווי בניין במגרש 900 בשכונת ראשונים לקו בניין 0 מכל צידיו

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צדדי שמאלי (לכיוון מערב) מ-3 מ' ו-4.9 מ' ל-0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב
שינוי קו בניין צדדי ימני (לכיוון מזרח) מ-4.9 מ' ו-11.4 מ' ל-0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	900

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	1,077	100
סה"כ	1,077	100

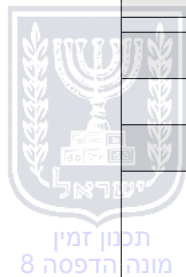
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,077.28	100
סה"כ	1,077.28	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

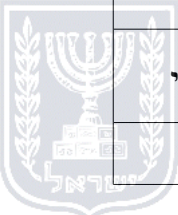
מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
המגרש מיועד להקמת גני ילדים ומעונות יום בתי כנסת וכדומה .	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
גובה מירבי יהיה 3 קומות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	
				עיקרי	שרות					צידי- ימני
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	900	1077	1020	204	1224	3	0	0	0

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה תכנית בינוי ופיתוח למגרש בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ליישום והטמעת "פרט ראדון".
3. היתר בניה ינתן לאחר השלמת תוכנית ביוב פתרון קצה לביוב במגרש, ואישורו במשרד הבריאות.
4. תנאי לתהליך הרישוי יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי לבחירת מיקום המזגנים כך שלא יגרמו למטרדי רעש

6.2**גגות**

1. הגג יהיה שטוח.
2. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד, יעוצב כחלק אינטגרלי מהבנין.
3. במרפסת או בגג תותר בנית פרגולה קלה, שטח הפרגולה לא יעלה על 40% שטח הגג או המרפסת.

6.3**מתקנים ו/או שימושים זמניים**

1. לא תותר הצבת בלוני גז בשטח התוכנית, תשתיות הגז יהיו תת קרקעיות בלבד (מרשת אספקה של גז טבעי או צוברים)
2. חדרי אשפה יבנו כחלק מפיתוח המגרש

6.4**מקלטים**

על פי הוראות ואישור הג"א

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים וביוב
- לא תותר מעבר קווי מים וביוב דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס העיר

6.6**ניהול מי נגר**

1. יש להבטיח קליטת מי גשם, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית.
2. כאשר הדבר לא ניתן (כגון במגרשים עם חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש או בקרקעות שאינן מחלחלות) יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, כגון גינון לאורך הרחובות, גינות ציבוריות וכד'.
3. כאשר ניתן יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף של 20%-30% משטח במגרש. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צמחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרום וכו'...).
4. השיטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון השיטח הציבורי.
5. השיטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה.
6. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.



6.6	ניהול מי נגר
	7. בשטחים מכוסי בטון יש להבטיח כי הנגר יופנה לשולי האזור שיהיה נמוך מגובה הבטון. 8. בדיקת הקרקע תתייחס לנושא החדרת המים. 9. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז לביוב. מכסי שוחות ביוב יהיו יותר גבוהים מגובה מפלס המים המרבי להצפה. 10. ביצוע חניות יהיו מחומרי ריצוף מחלחלים (נקבובים ולא אספלט). 11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הצגת נספח לשימור הנגר, על פי הסעיפים שהוטמנו בהוראות, חתום על ידי יועץ ניקוז.
6.7	חשמל
	1. אספקת החשמל תהא מרשת חברת החשמל 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. 3. אין להתקין מתקן דלק או מחסן דלק לאחסן חומרי נפץ או חומרים דליקים אלא לאחר קבל אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל, וברשויות המוסמכות על פי כל דין. 4. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים.
6.8	תקשורת
	קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
6.9	ניקוז
	לא יותר ניקוז נגר עלי ממגרש אחד למשנהו אלא במקרים טופוגרפיה מיוחדים ובאישור מהנדס העיר
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	1. יערך סקר עצים ויקבעו עצים לשימור ו/או העתקה.
6.11	חניה
	כל מקומות החנייה הדרושים בשטח כל מגרש יינתנו בתחומי המגרש ועל פי תקן החניה התקף ובתאום עם מהנדסת העיר.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל או ע"י כך שרשות המקומית תפקיע זכות שימוש בכפוף להסכמת הועדה המחוזית
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8