

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה - (הוראות השעה תש"ן - 1990), וחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון/מחוז הנגב

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 9/11/91

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מס' 31/מ/24

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/112/03/24

מחוז:	הנגב
נפה:	נאר-שבע
ישוב:	ערד
גוש:	100252
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
יזום ומגיש התכנית:	משרד הבינוי והשיכון
המתכנן:	דוד בסט אדירכל ומתכנן ערים
שטח התכנית:	שלב ב' 150.74 ד, שלב ג' 112.480 ד
תאריך:	

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
החלטת תכנית מס' 31/מ/24
הועדה לבניה למגורים ומס' 8
החליטה ביום 30/9/90 להסכים לתוכנית
יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 31/מ/24
הועדה לבניה למגורים (מס' 8)
החליטה ביום 30/9/90 לאשר את התכנית
משרד הבינוי והשיכון

1. על תכנית זו תלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה תש"ן-1990), וחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. שם התכנית וחולתה

תכנית זו תקרא תכנית מס' 30/כמ/24 בערד, רובע חלמיש, (להלן "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט מצורף (להלן "התשריט").

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן "סעיפי התכנית") ותשריט בק.מ. 1:1,000 (להלן "התשריט").
כמו כן, נספח לתכנית - תכנית בינוי בק.מ. 1:500, המהווים הנחיות לפיתוח תלת מימדי של הרובע, **ללא לחיצה**.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 4/112/03/24.

5. מטרת התכנית

תכנון מחודש של קטעים של רובע חלמיש (שלב ב' וחלק צפוני של שלב ג') ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה.

6. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

7. דרכים וחניה ציבורים

- א. ציון בתשריט: - צבע אדום (דרך או חניה ציבורית חדשה);
- צבע חום (דרך או חניה ציבורית, קיימת או מאושרת).
- ב. תוואי הדרכים והחניות יהיו כמסומן בתשריט. הרוחב המסומן בתשריט הוא רוחב מינימלי.
- ג. השטחים יוחזקו על ידי הרשות המקומית או מי שיתמנה על ידה.

אזורי מגורים

שלב "ב"

אזור מגורים ג' 8.

1. ציון בתשריט - צבע צהוב;
2. תכליות מותרות - מגורים בלבד;
3. מספר קומות: מספר קומות מירבי יהיה שלוש קומות ישירות על הקרקע.
4. לדירות בקומת הקרקע יוצמדו גנים פרטיים. יורשה להגדיל את הדירות בקומה העליונה ע"י תוספת של כשני חדרים על הגג, אשר חלק ממנו יותר לשימוש כמרפסת. דירות אלו תתוכננה מראש עם אפשרות להרחבה. שטח המירבי לדירות יהיה 35% משטח הגג.
5. גגות: ידרש השימוש כגגות משופעים עם רעפים, או חומר אחר מאושר, רק לדירות גג ולחלקי בנין בולטים, כגון: מרפסות ושטח מקורה.
6. חזות הבנין וסוג הגימור באישור מהנדס הועדה.
7. טבלת המגרשים ופירוטם:

קוי בנין במ"ר	מס' יחידות דיור מקסימלי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	מס' קומות מקסימלי מעל לכניסה	% בניה מקסימלי לקומה	שטח המגרש המינימלי במ"ר	מגרש מספר
קדמי אחורי צדדי כמסומן בתשריט	37	110%	3	36%	3038	100
	51	100%	3	33%	4659	101
	40	115%	3	37%	3227	101/1
	37	100%	3	33%	3408	103
	34	100%	3	33%	3040	103/1
	199				17372	סה"כ:

שלב "ב"

אזור מגורים מיוחד 9.

1. ציון בתשריט - צבע כתום מותחם נכתום כהה.
2. תכליות מותרות - מגורים בלבד;
3. טבלת המגרשים ופרוטם:

קוי בנין במ"ר	מס' יחידות דיור מקסימלי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	מס' קומות מקסימלי	% בניה מקסימלי לקומה	שטח המגרש המינימלי במ"ר	מגרש מספר
קדמי אחורי צדדי כמסומן בתשריט	68	195%	9 + ע	30%	3145	102
	102	195%	9 + ע	28%	4763	104
	170				7908	סה"כ:

הערה: תותר תוספת חדרים מעל לקומה השמינית, המחוכרים עם דירות בקומה השמינית, בתנאי ששטח התוספת לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה.

שלב "ג"

10. אזור מגורים מיוחד

1. ציון כתשריט - צבע כתום מותחם בכתום כהה.
2. תכליות מותרות - מגורים בלבד;
3. טבלת המגרשים ופרוטם:

מגרש מספר	שטח המגרש המינימלי במ"ר	% בניה מקסימלי לקומה	מס' קומות מקסימלי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	מס' יחידות דיור מקסימלי	קוי בנין במ"ר
117	2400	15%	9 + ע	110%	26	קדמי אחורי צדדי כמסומן כתשריט
118	1800	20%	9 + ע	145%	26	
סה"כ:	4200				52	

הערה: תותר תוספת חדרים מעל לקומה השמינית, המחוברים עם דירות בקומה השמינית בתנאי ששטח התוספת לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה.

שלב "ב"

11. איזור לכניני ציבור

1. ציון כתשריט - צבע חום מותחם בצבע חום כהה;
2. טבלת המגרשים ופרוטם:

מגרש מספר	שטח המגרש המינימלי במ"ר	% בניה מקסימלי בכל הקומות	תכליות מותרות	מס' קומות מקס'	קוי בנין במ"ר
ב' 4	1241	32%	גן ילדים - 2 כיתות	1	קדמי אחורי צדדי כמסומן כתשריט
ב' 5	1210	32%	כנ"ל	1	
ג' 2	1242	32%	מעון ילדים	1	
סה"כ:	3693				

שלב "ב"

12. אזור מסחרי

1. ציון בתשריט - צבע אפור מותחם באפור כהה.
2. טבלת מגרשים ופרוטם:

קוי בנין במ"ר	תכליות מותרות	% בניה מקסימלי בכל הקומות	מס' קומות מקסימלי	% בניה מקסימלי לקומה	שטח המגרש המינימלי במ"ר	מגרש מספר
קדמי אחורי צדדי כמסומן בתשריט	תנויות, סופרמרקט, משרדים, בית-קפה, תנויות, קיוסק	80%	2	40%	412.5	ח'3
					412.5	סה"כ:

שלב "ב"

13. שטח ציבורי פתוח

1. ציון בתשריט - צבע ירוק בהיר;
2. השטחים יוחזקו על ידי הרשות המקומית או מי שיתמנה על ידה;
3. טבלת המגרשים ופרוטם:

הערות	שטח המגרש המינימלי במ"ר	מגרש מספר
לא תורשה שום בניה בתחום ה- ש.צ.פ., למעט שטחי נוי ונטיעות והעברת חשתית הנדסית עירונית.	1497	צ'9
	293	צ'10
	1790	סה"כ:
שלב "ג"		
כנ"ל	1250	סה"כ:

4. מתקנים למשחקי ילדים
ארגזי תול ומתקנים למשחקים יהיו באזורים ציבוריים פתוחים. תכנונם
והקמתם ייעשו בתאום עם מתכנן השכונה והמהנדס המועצה.

5. ריהוט רחוב
עיצוב ומיקום כל אלמנט הנמצא באזור ציבורי ופרטי, כגון: ספסלים, לוחות
מודעות, תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, שילוט, תאי טלפון ציבורי - חייבים
לקבל אישור מוקדם ממתכנן השכונה, ומהנדס המועצה.

14. שבילים להולכי רגל

1. ציון בתשריט - צבע ירוק כהה.
2. השטחים יוחזקו על ידי הרשות המקומית או מי שיתמנה על ידה.
3. תכליות מותרות: שבילים ומדרכות, (בהתאם לתוכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו), תשתית תת-קרקעית וחדרי טרנספומציה בלבד.
4. השטחים יוחזקו ע"י הרשות המקומית או מי שיתמנה על ידה.
5. סה"כ שטח לפי התשריט: 1476 מ (בשלב "ב" בלבד).

15. תשתיות

1. רשתות תשתית ציבוריות, כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל וטלפון - יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה ומהנדס התברואה המחוזי, ויהיו תת-קרקעיים, מחוץ לקו עילי של אספקת חשמל מתח גבוה.
2. הבתים יחוייבו להתחבר לרשת הביוב המרכזי כאשר תהיה כזו, בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות משרד הבריאות. כל זמן שלא תהיה רשת כזו, מותר יהיה לגור בבנין רק לאחר אישור מתקן סניטרי ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
3. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
כרשת מתח נמוך: 2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.50 מטרים.
אין לכנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
וכן לצרף סעיפים 20, 21 לסעיף זה.
4. אנטנות טלוויזיה
תוקם אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת לכל שטח התכנית, או אנטנות מרכזיות לכל בנין ובנין, אך לא תותר הקמה של יותר מאנטנה לכל בנין.
5. דודי שמש
לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניינים, אלא בתכנון אדריכלי הבניינים ובתאום עם מתכנן השכונה.

16. הפקעות לצרכי הציבור

- השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - סעיף 188 ב', וירשמו על שם המועצה המקומית שדרות על פי סעיף 26 לחוק זה.

17. שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מחודש אוג' 1992 ותאריך סיומו ב- 2002.

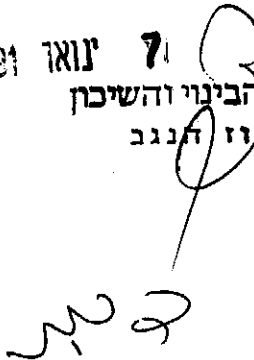
18. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור כ- 25% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית.

באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה, תיפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

חתימות

7 ינואר 1991
משרד הבינוי והשיכון
ממוז' הנגב



הינוזם: משרד הבינוי והשכון

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: דוד בסט אדריכל ומתכנן ערים