

6000210

נתקבל ב- 24-10-1991

הועדה המוואת לתכנון
נתקבל מתאריך 2.10.91

מחוז הדרום

הועדה לבניה למגורים

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 106/במ/24

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/112/03/24

על תכנית זו חכות הוראות חוק הליכי התכנון והבניה

(הוראת השעה התשי"ן - 1990)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תתשי"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 106/במ/24
 הועדה לבניה למגורים מס' 24
 החליטה ביום 28.4.91 להסדיר את התכנית
 משרד הפנים
 מחוז דרום

ספטמבר 1991

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 106/במ/24
 הועדה לבניה למגורים מס' 32
 החליטה ביום 11.8.91 לאשר את התכנית
 משרד הפנים
 מחוז הדרום

תכנית מס' 106/במ/24
שינוי כתכנית מפורטת מס' 4/112/03/24
ע ר ד - רובע חכמיש

הדרום	מחוז:
באר - שבע	נפת:
ערד	ועדה מקומית:
ערד - רובע חכמיש	מקום:
38233	גוש:
110-111-112-113-114-115-116 ח-31-2ד.	מגרשים:
45,214 דונם (חישוב גרפי)	שטח התכנית:
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
משרד הבינוי והשיכון - באמצעות חברת שיכון עובדים בע"מ.	היזם:
ז. אור - אדרי' ראשי. אגף התכנון חברת שיכון עובדים בע"מ.	המתכנן:

1 - שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס': 106/במ/24 "רובע חכמיש. ערד"
(להלן "התכנית").

2 - מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "סעיפי התכנית")
ותרשים בקנ"מ: 1:500 (להלן: "התשריט").
כמו-כן נספח לתכנית זו -נספח בינוי בקנ"מ 1:500, המהווה הנחיה
בכבד לפיתוח של הרובע.

3 - ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4 - יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת 4/112/03/24 לגבי שטח
התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר לבין הוראות
התכנית, תהיינה הוראות התכנית קובעות.

5 - מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע
וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6 - שטח התכנית:

שטח כ- 45,214 דונם.

7 - מבטת יעודי שטחים בתוך גבול החישוב:

ה אחוז	שטח הקרקע בדונם	ה איזור
31.87%	14,414	מגורים ג'
6.74%	3,050	מגורים מיוחד
4.44%	2,010	בניני ציבור
11.52%	5,213	ציבורי פתוח
0.65%	295	מסחרי
5.48%	2,480	שביכים להוככי דגכ
39.26%	17,752	דרכים וחניות
100.00%	45,214	סה"כ

א. אזור מגורים ג'

1.א	ציון בתשריט	-	צבע צהוב.
2.א	תכליות מותרות	-	מגורים בכבוד.
3.א	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	-	סה"כ 9.4
4.א	טבלת המגרשים ופירוטם:		

קווי 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 כמסומן בתשריט	45	120	3 + 0	40	3,800	110
אחוריים-5	7	102	3 + 0	36	737	112
	7	102	3 + 0	36	890	114
צדדי-2.5	21	102	3 + 0	36	2,190	115
משוביכ הולכי רגל (ר-שצפ)	21	102	3 + 0	36	3,202	116
	136		3 + 0		14,414	סה"כ

190
50%
21%
26%
100%
ק"מ

1. הערה: במקום שקומת הקרקע נמוכה מקומת הכניסה ממגרש החניה ב-2.5 מ' לפחות מספר הקומות המקסימלי מעל קומת הקרקע יהיה 4 ק' על עמודים.
2. תותר תוספת קומת ג' מעל לקומת העליונה, בתנאי ששאר התוספת לא תעלה על 25% משטח קומת רגילה ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.

ב. אזור מגורים מיוחד

- 1.1 ציון בתשריט - צבע כחום, מותחם בצבע כחום.
- 2.1 תכניות מותרות - מגורים בלבד.
- 3.1 צפיפות ניה"ד לדונם נטו - סה"כ 22.3 סה"כ לפי תשריט
- 4.1 טבלת המגרשים ופירוטם:

קו בנין במ"ר	מס' יחידות דיור מקסימלי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	% בניה מקסימלי כקומה	שטח המגרש המינימלי במ"ר	מגרש מספר
קדמי-כמסומן בתשריט.	34	230	8 + ע	26	1,564	150
אחורי-5 צדדי-5	34	230	8 + ע	26	1,486	113
מגרש 105 משביכ 2.5 מ' הולכי-רגל	68		8 + ע		3,050	סה"כ

יצא מסומן
 26% מ"ר
 לק"ח א"ע

הערה: 1. תותר תוספת קוטג'ים מעל לקומה השמינית, בתנאי ששטח התוספת לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה.

2. תותר הוצאת היתרי בניה עד 3 קומות לפי ת.ב.ע. שבתוקף בזמן ההפקדה.

8 - דרכים וחניה ציבורית

- א.8 ציון בתשריט - צבע חום - דרך או חניה ציבורית, קיימת או מאושרת.
ב.8 תואי הדרכים והחניות יהיו כמסומן בתשריט. הרוחב המסומן בתשריט הוא רוחב מינימלי.
ג.8 השטחים יוחזקו על הרשות המקומית או מי שימתנה על-ידה.

9 - שטח ציבורי פתוח

- א. 9 ציון בתשריט - צבע ירוק בהיר.
ב. 9 השטחים יוחזקו על ידי הרשות המקומית או מי שיתמנה על ידה.
ג. 9 טבכת המגרשים ופירושה:

ה ע ר ו ת	שטח המגרש המינימלי במ"ר	מגרש מס'
לא תורשה שום בניה.	1,795	6 צ
	1,514	8 צ
	1,904	14 צ
	5,213	סה"כ

10 - שטח לבניני ציבור

א.10 ציון בתשריט - צבע חום מותחם בצע חום-כהה.

ב.10 טבלת המגרשים ופירוטם:

מגרש מספר	שטח המגרש המינימלי במ"ר	% בניה מקסימלי בכל הקומות	תכניות מותרות	קווי בנין במ"ר
ב 3	1,245	32	גן ילדים (2 כיתות)	קדמי-כמסומו בתשריט.
ד 7	765	50	בית-כנסת	אחורי-5 (0 משביכ הוככי רגל וש.צ.פ.)
סה"כ	2,010			צדדי-2.5 מ'

*41% מכלל שטח המגרשים
מבנין ציבורי
מבנין מסחרי*

11 - איזור מסחרי

א.11 ציון בתשריט - צבע אפור, מותחם באפור כהה.

ב.11 טבלת המגרשים ופירוטם:

מגרש מספר	שטח המגרש המינימלי במ"ר	% בניה מקסימלי בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכניות מותרות	קווי בנין במ"ר
ח 2	295	80	2	חנויות	קדמי-כמסומו בתשריט. אחורי וצד גבול הסגר.
סה"כ	295				

*מבנין מסחרי
מבנין ציבורי
מבנין מסחרי*

12 - שביכים להולכי רגל

- א.12 ציון בתשריט - צבע ירוק כהה, מותחם בקו אדום
- ב.12 השטחים יוחזקו על ידי הרשות המכומית או מי שימתנה על ידה.
- ג.12 תכניות מותרות - שביכים ומדרכות, קיוסקים בהתאם לתכנית הבינוי המצודפת כתכנית זו, תשתית תת-קרקעית וחדרי טרנספורמציה בכבד.
- ד.12 תנתן אפשרות גישה לרכב חרום כמגדשים ב - 32 - 114, בהתאם למגבלות הטופוגרפיה.
- ה.12 סה"כ לפי התשריט - 2,480 דונם.

13 - הנחיות כלליות לתשתית

- א. תקבענה הדרכים ויובצמו הסידורים לביצוע ישור, מיכוי וניקוז הקרקע, סליחת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סיכוכ אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגדשים עבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגדשים שכנים יחייב זאת.
 - ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכך פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו, בחיאום עם הרשויות המוסמכות.
 - ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור אל הקרקע ביו התיכ הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לביו החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עכיוו 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים וכא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14 - מתקנים למשחקי ילדים

ארגזי חוץ ומתקנים למשחקים יהיו באזורים ציבוריים פתוחים.
תכנונם והקמתם ייעשו בתיאום עם מתכנן השכונה ומהנדס המועצה.

15 - ריהוט רחוב

עיצוב ומיקום כל אכמנט הנמצא באזור ציבורי ופרטי כגון: ספסלים,
כוחות מודעות, תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, שיכונט, תאי טלפון ציבורי -
חייבים לקבל אישור מוקדם ממתכנן השכונה ומהנדס המועצה.

16 - 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.

17 - דודי שמש

לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניינים אלא בתכנון אדריכלי
הבניינים ובתיאום עימהם.

18 - הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית
ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965 סעיף 188 א' ב'.

19 - תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחיד המתוכננות בתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפקט תוקפה כזכה או חלקה.

20 - חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

21 - שכבי ותאריכי ביצוע

שנתיים מיום מתן תוקף כתכנית.

20. חתימות :

אוקט 1991
משרד התעשייה והמסחר
מנהל רישום החברות

שכון עובדים בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

שכון עובדים בע"מ

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

שכון עובדים בע"מ

חתימת המתכנן:

אישורים:

תאריך

ועדה כתכניות מגורים