

הערת מתרועע

תכנון
10/7/94
מס' 107/03/24

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 15/107/03/24

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 107/03/24

שכונת נעורים - הוטל ומבנה ציבורי

משרד המגורים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' 15/107/03/24
הועדה המקומית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 23/5/94 לאשר את התכנית.
סמ"ל ליועץ

היוזם : משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן : זלמן ורות ענב אדריכלים
תאריך : 18.10.93

הודעה על אישור תכנית מס' 15/107/03/24
מס' 4236
מיום 4.8.94

מ ב ו א

ע ק ר ו נ ו ת ה ת כ נ ו ן

המבנה ממוקם בחלקו העליון של המגרש הסמוך למבנה מסחרי קיים.

מצידו הימני הוקצה שטח של 1 דונם למבנה של מעון יום לקשישים.

מפאת אופיו המשופע של המגרש, תוכננו כניסה לרכב שרות וחירום וחניה לעשר מכוניות בהמשך לרחבת החניה הקיימת ברחוב הפלמ"ח, וחניה נוספת בחלקו התחתון של המגרש.

הפונקציות הציבוריות של הבנין תוכננו במפלס הכניסה.

מעל מפלס הכניסה ובקומה אחת מתחת לכניסה, תוכננו 100 דירות לקשישים - 76 דירות המיועדות לקשישים בודדים, ו-24 דירות המיועדות לזוגות קשישים.

הדירות תוכננו בתזוזה זו מזו, כאשר בחלק המרכזי של הקומה ליד גרעין הבנין הכולל מדרגה ומעלית תוכננה הרחבה המשמשת כמקום המתנה ופגישה של הדיירים.

מ ר ת ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ע ר ד

תכנית מס' 15/107/03/24

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' 15/107/03/24 שינוי לתכנית מפורטת מקומית מס' 107/03/24.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך ב-ק.נ.מ. 1:500 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בינוי ב-ק.נ.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.

3. ציונים בתשריט:

כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

4. שטח התכנית:

כ-12 דונם.

5. מקום התכנית:

ערד, שטח ממערב לרחוב הפלמ"ח - שכונת נעורים. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת התכנונית להקמת הוסטל ומעון עבור קשישים ע"י שינויים יעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

7. תכליות ושימושים:

7.1 אזור מגורים מיוחד (הוסטל)

על שטח אזור מגורים מיוחד יחולו ההוראות הבאות:

- א. על שטח זה יוקם הוסטל בהתאם לנספח הבינוי בק.נ.מ. 1:100
- ב. סה"כ שטחי הבניה 6,400 מ"ר.
- ג. קווי הבנין הם כמסומן בתשריט.
- ד. מס' הקומות - 9 מעל מפלס הכניסה.

ה. גובה בנין - עד 27 מ'.

ו. תכסית הקרקע - 12%.

ז. הוראות לעיצוב החזיתות:
תומרי הגמר יהיו:

1. ציפוי פסיפס.
2. ציפוי שיש.

7.2 אזור למכנה ציבור

שטח המגרש כ-1 דונם. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

- א. 100% בניה - מכסימום 50% בקומה.
- ב. קווי הבנין מסומנים בקו אדום מרוסק על התשריט.
- ג. מס' הקומות - 3 גובה מירבי - עד 12 מ'.
- ד. תומרי הגמר יהיו ציפוי פסיפס או ציפוי שיש.

7.3 אזור מסחרי

מבנה קיים בשטח המשמש לסופרמרקט:

8. טבלת שטחים וזכויות בניה

טבלת שטחים וזכויות בניה לפי תקנות חוק התכנון והבניה-1992-חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים:

מספר קומות	הע-רות	קוי בנין	מספר יח"ד מיר-בי	תסכ-ית מיר-כית%	היקפי בניה מירביים			שטח מגרש מ"ר/דונם	מספר מגרש	אזור
					סה"כ מ"ר	למטרות שירות מ"ר	למטרות עקריות מ"ר			
2		לפי המסומן בתשריט		25	479	479		מקום	מעל	מסחר
									הקרקע	
									מתחת	
									הקרקע	
3		לפי המסומן בתשריט		50	1000		900	מקום	מעל	מבנה ציב-ור
									הקרקע	
						100			מתחת	
									הקרקע	
9		לפי המסומן בתשריט	100	12	6310	575	5735	מקום	מעל	הוס-טל
									הקרקע	
					90	90			מתחת	
									הקרקע	

9. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתם יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת הדרכים.
- ג. התניה תהיה בהתאם לנספת הבינוי. התניה תהיה בהתאם לתקן ובאישור משרד התחבורה והועדה המקומית.

10. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

11. אנטנה טלביזיה ורדיו:

בכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג:

תותר הצבת קולטים לדודי שקש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.

13. חשמל ותקשורת:

רשת אספקת חשמל, תקשורת וטלויזיה וסוגיה תהיה תת-קרקעית.

14. הגבלות בגין בטיחות טיטה:

- א. גובה הבנין המירבי המותר לתרנים, ארובות יהיה נמוך ב-51 מ' מגובה מסלול הטיטה באזור.
- ב. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר בתחום המישור האפקי לא יעלה על 640 מ' מעל פני הים.

15. הנחיות כלליות לתשתית:

- 15.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים והביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר כמגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 15.2 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

16. תנאים למתן היתרי בניה:

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

16.1 תכנית חלוקה למגרשים תוכן ע"י מודד מוסמך.

16.2 תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה הכוללת בין היתר מפלסי הקרקע, תכנית קירות תומכים, פיתרון לנושא פינוי אשפה, תכנית נטיעות, חמרי בניה של קירות תומכים.

16.3 היתר בניה למבנים יוצא ע"פ נספח הבינוי.

16.4 יתוכנן מסתור כביסה באזור חלון המטבח.

16.5 לא יאושרו מרזבים וצינורות תיצוניים על חזיתות המבנים.

16.6 יש לתת פיתרון אדריכלי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית להסתרת המיתקנים על הגג כגון: מערכות סולריות קירור וצינור וכו'.

17. תוקף תכנית הבינוי:

תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישורה לאחר 5 שנים תוגש התכנית מחדש.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת מגישי התכנית:

חתימת המתכנן:

אשרת הבית החשיכון
מחוז הנגב

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ
רח' יגאל אלון 159 ת"א

תכנית זו נדונה

בועדה המקומית

בישיבה מס' 168 ביום 26.3.91

הוחלט: אשר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ערך