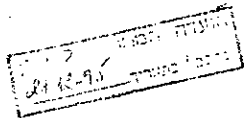


6001920

1-שקד/3

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון וכניה
(הוראות שעה) התש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



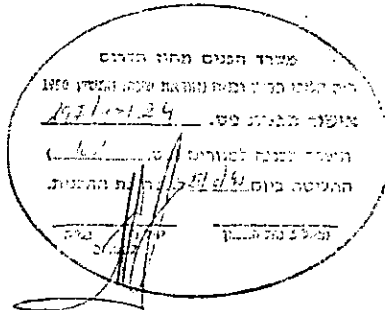
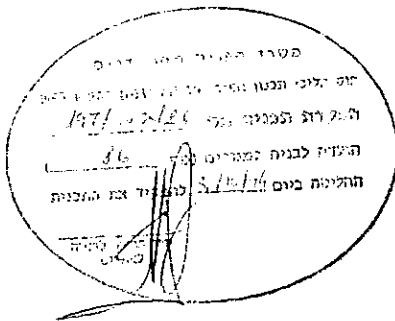
מ ח ו ז ס ר ו ס

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 197/במ/24

המהווה שינוי לתכניות מפורטות

מס' 129/03/24, 14/105/03/24, 5/105/03/24



היוזם : ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אריקה לאוב ארכ'

תאריך : 05.09.95

.../.

מבוא

תכנית זו באה ליעד שטחים ולחלק מחדש איזור במבוא לשכונת שקד ולהפכו לאיזור מגורים בצפיפות ממוצעת של כ- 3 יח"ד/ד'. ע"י שינויים ביעוד, בתואי הדרכים ובחלוקה. חלקם במבנים צמודי קרקע חד-משפחתיים עם קיר משותף וטוריים, חלקם בבניינים מדורגים וחלקם במבנים רכי-קומות.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות השעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מס' 197/במ/24
המהווה שינוי לתכניות מפורטות
מס' 5/105/03/24, 14/105/03/24, 129/03/24

1. שם וחלות התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 197/במ/24
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 5/105/03/24, 14/105/03/24, 129/03/24
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 9 דפי הוראות ככתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן : התשריט)
ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:500 (להלן נספח הבינוי)
3. ציננים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. חשקום : מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
עיר : ערד
גוש : 38212, 38223, 38229, 38286, 100253 (בהסדר)
חלקות : 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603, B, 2
5. שטח התוכנית : כ- 93.07 ד' .
6. יוזם התוכנית : ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
8. עורך התוכנית : אריקה לאוב ארכ'.
9. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים
ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות
ומגבלות בניה.
10. יחס לתכניות אחרות :
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/24 על שינוייה. תכנית
זו מבטלת את תכנית מפורטת מס' 5/105/03/24, 10/105/03/24,
14/105/03/24, 129/03/24 בשטחים הכלולים וגבולות תכנית זו.

11. השימושים המותרים

א. אזור מגורים מיוחד: יותר לבנות על כל מגרש בנין אחד עפ"י טבלת זכויות כניה סעיף 15 המצורפת עם חניה בשטח המגרש.

כשטחי השירות יחשבו השטחים הבאים:

1. קומת עמודים מפולשת.
2. מחסנים.
3. חדרי מבואות ואשפה.
4. מבואה וחדרי מדרגות + מעברי כניסה לדירות.
5. מתקנים על הגג וחדרי מכונות.
6. כל חלל המשמש את כל הבאים לבנין.
7. מרחבים מוגנים.
8. חניות מקורות.

ב. אזור מגורים ב': על כל מגרש יותר לבנות בית מדורג עפ"י הטבלה, כשלכל יחידה תהיה חצר צמודה + מרפסת גג על היחידה שמתחתיה עם כניסה נפרדת משביל מרכזי משותף, החניות תהיינה מרוכזות בתחומי המגרש או על דרך מואב.

כשטחי שירות יחשבו:

1. מרחבים מוגנים.
2. חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ'.
3. מרתפים.
4. חניות בקומות מפולשות.

ג. אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף: על כל מגרש תותר הקמת בית חד משפחתי עם קיר משותף ב- 2 קומות + מרתף. לכל יחידת דיור חניה בתחומי המגרש. שטח מגרש מינימלי ליח"ד - 240 מ"ר.

כשטחי שירות יחשבו:

1. מרחבים מוגנים.
2. חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ' - לצורך מחסנים. בגודל מכס' 7 מ"ר.
3. פרגולות עם כיסוי מעל 30%.
4. חניות מקורות בשטח 15 מ"ר.

ד. אזור מגורים א' בתים טורניים: על כל מגרש תותר הקמת 4 יח"ד טוריות עפ"י טבלה. לכל יחידת דיור החניה בתחומי המגרש. שטח מגרש מינימלי ל- 4 יח"ד 840 מ"ר.

כשטחי שירות יחשבו:

1. מרחבים מוגנים.
2. חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ'. גודל מכס' 7 מ"ר.
3. פרגולות עם כיסוי מעל 30%.
4. חניות מקורות בשטח 15 מ"ר.

ה. שטח לבנייני ציבור : תותר בניית מבני ציבור כגון : גן ילדים, מעון, בית כנסת, מקווה, מועדון וכיו"ב עפ"י טבלה.

ו. בשכיל לחולכי רגל : יותר מעבר לחולכי רגל בלבד וחעברת קוי תשתית.

ז. שטח ציבורי פתוח : לא תותר בניה מכל סוג שהוא. השטח ישמש כנטיעות, משחקים, שבילים, וכיו"ב. תותר העברת קוי תשתית.

12. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.
לא תותר כניסה לחניות מרח' מואב, למעט חניה מקבילה כמפורט בתשריט.

13. תחניות בניה :

ראה טבלת זכויות בניה סעיף 15.

14. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שחדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

15. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

מצב קיים :

מס' מגרש	יעוד	שטח בד'	% בניה מקסימלי לקומה	% בניה מקסימלי לכל הקומות	מס' קומות	קוי בנין		
						א	צ	ק
603-608	מגורים ג'	47,10	35	50		4	4	7
609, B	לתכנון כעתיד	10,66						
2	בנייני ציבור				3	10	10	10

מצב מוצע :

קו בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	תכנית מרבית %	היקפי בניה מירבניים למגרש				שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור
				סה"כ עקרי שירות	למטרות שירות	למטרות עקריות	מיקום			
				סה"כ + שירות ב-%	ב- %	ב- %				
ק צ א	14 כולל ק.עמודים + מרתף	48	14	206	25	156	קומות א-י	4.695	1001 1002	מגורים מיוחד
					14		קומת קרקע			
					10		מתחת לקרקע			
	9+מרתף 7+מרתף 3+מרתף 3+מרתף 4+מרתף 5+מרתף	17 13 6 6 7 10	50	85	10	70	מעל הקרקע	3.758 2.466 1.594 1.434 1.708 2.294	1003 1004 1005 1006 1007 1008	מגורים ב'
					5		מתחת לקרקע			
					10	70	מעל הקרקע	0.403	10252 10461	
					15		מתחת לקרקע			
					10	70	מעל הקרקע	0.240	10091- 10242 10261- 10322 10391- 10452 10471- 10502	
					15		מתחת לקרקע			
	2 + מרתף	4	40	95	10	70	מעל הקרקע	0.840	1033- 1038	מגורים א' טורים
					15		מתחת לקרקע			
	2+ מרתף		65	85	15	50	מעל הקרקע	1.198	602	בניני ציבור
					20		מתחת לקרקע	1.469	603	

16. תנאים למתן חיתר בניה :

16.1 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון כיוון, ואישורם ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הכיוון יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והכניה.

16.2 היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח והפרטים הכאים.

א. תכנית הכינוי ופיתוח תכלול : גדרות, גבהים, פתרון חניה, שיפועים, ניקוז, מתקני חשמל, מים, ואשפה בקיר המגרש וכיו"ב בק"מ 1:100. כל האלמנטים בפיתוח הסביבתי ייבנו או יצופו בנפרד באבן ערד מקומית. תכניות הפיתוח יכללו תכניות שתילה, לא תותר שתילת צמחיה אלרגנית בשטח התכנית (רשימת צמחיה מפורטת במועצה).

ב. הסדר פינוי אשפה יהיה עפ"י חנחיות מח' התברואה במועצה.

ג. בחזית לרחוב מואב ידרש גיבון ואחזקתו בהתאם לדרישות הועדה המקומית. כל צנרת מים, כיוון, ניקוז, חשמל וכו' תכנה בתוך קירות או בחללים מיוחדים ומוסתרים.

ד. דודי שמש, אנטנה ומתלה כביסה או חלקים מהם, יתוכננו לשביעות רצון הועדה המקומית.

ה. עיצוב ארכיטקטוני של המבנים יעשה בשיתוף הועדה המקומית ובאישורה והקירות יצופו בחומרים עמידים כגון : שיש, אבן נסורה, פסיפס, בטון גלוי צבוע. המבנים שהחזית שלהם גובלת ברח' מואב יצופו כאבן כ- 50% לפחות משטח החזית. בחזית (החמישית) הגגות ינתן פתרון אסטטי להנחת דעתו של מהנדס המועצה כגון : כיסוי הגגות ע"י חלוקי נחל או חצץ.

ו. שני מגדלי המגורים במגרשים 1001 + 1002 יתוכננו בחזיתות ארכיטקטוניות תואמות גם במקרה שיבנו ע"י יזמים שונים.

ז. מקלוט ומרחבים מוגנים בהתאם לתקנות הג"א.

ח. מחסנים: באיזור מגורים א', איזור מגורים א' עם קיר משותף, ומגורים א' טורים :
- גודל המחסנים עד 7 מ"ר גובה פנימי מקסימלי 2.20 .
- המיקום - באחת מפניות המגרש בקו בנין אחורי וצדדי 0.0 מ' .
- החלון וניקוז הגג לא יהיו לכיוון השכן.
- גודל חלון מינימום 0.5 מ"ר.
- לא תותר הקמת מחסנים שגובה הגג שלהם עולה מעל מפלט המדרגה ברח' מואב.

ט. חניה מקורה :
תותר חניה מקורה באיזור מגורים א', מגורים א' חד משפחתיים עם קיר משותף ומגורים א' טורים עפ"י המגבלות הבאות :
- בקו בנין 0 קדמי וצדדי.
- במידות 3x5 מ'.

ט. נתיחות חטיסה

על תחום התכנית מוטלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של מנחת למטוסים קלים בערד. הגובה המירבי לבניה על סגרשים 1002, 1001 הוא 690 + מטר מעל פני הים. לא ינתן היתר בניה למבנים על מגרשים אלה אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

17. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. ניקוז שטח התכנית יהיה על ידי חלחול או באמצעות תעלות נקוז באשור הוועדה המקומית, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות. ינתן פתרון חלופי למעבר מים המנקז את רחוב מואב. הפתרון ינתן במסגרת השצ"פ הסמוך בין רחוב מואב לרח' כלנית.
 - ב. הכיוב של הבתים יחובר ע"י הבונים לרשת הכיוב המרכזית בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.
 - ג. הספקת מים תהיה מרשת המים העירונית ע"י מדי-מים שיסופקו על ידי המועצה. ברחובות הסמוכים לבריכת המים ברומים העולים על 625 + ק"מ קשיים בהספקת מים למרות שלפי ההסדר נדרשים מיכלים על כל הגגות שבהם מעל 630 +. לגגות גבוהים יותר מ- 635 + נדרשת גם משאבה.
 - ד. הספקת החשמל וקשר טלפוני תהיה תת קרקעית.
 - ה. הבונים יוכלו להתחבר לרשת הגז הטבעי העירונית בהתאם לדרישות חברת הגז והוועדה המקומית.
 - ו. תכנון וכיצוע מערכת אספקת הגז תהיה על פי התקן המתאים לפתרון המוצע וכפופה לפיקוח מכון חתקנים או מכון מוסמך אחר. מערכת הגז בשכונה היא באספקה מרכזית. לא תותר התקנת מיכלים ניידים. אספקת הגז תהיה ע"י צנרת תת קרקעית ולא ע"י בלוני גז.
 - ז. לא ינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים, 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 |
- ח. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל ותת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

18. הפקעות לצרכי ציבור :

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

19. חלוקה ורישום

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

20. תוקף התכנית

סיום עבודות יציקת היסודות עבור 20% מיחידות הדיור שבתכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית, באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך 3.5 שנים מיום אישורה יפקע תקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

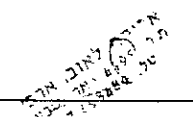
21. תאריכים ושלבי ביצוע :

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

23. חתימות :

יוזם התכנית : 

בעל הקרקע :

עורך התכנית : 

תכנית זו נדונה
בועדה המקומית
בישיבה מס' 213 ביום 23.6.94
תחולט: תש"נ 94
