

מס' תכנון: 440/3
 תאריך: 15.3.65
 שם: [Handwritten signature]

מס' תכנון: 440/3
 תאריך: 1.7.65
 שם: [Handwritten signature]

ע ר ד

שלוחת תצבים
נספח להכנייה בנין ערים מפורסת מס ד/440

מס' תכנון: 440/3
 תאריך: 20.9.65
 שם: [Handwritten signature]

מס' תכנון: 440/3
 תאריך: 11.11.65
 שם: [Handwritten signature]

ה י כ נ ע ל י ד י :

אינג' א. רפאלי
 מהנדס חבל ערד

צוות התכנון בערד
 משרד העבודה-משרד השכונות

ערד
סלוחת הצבים
קניון בנין עיר ערד
נספח לתכנית סלוחת הצבים מס. ד/440

1. סם התכנית: הכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורסת מס. ד/440 סל סלוחת הצבים (להלן: התכנית) ותחול על אותו חלק מסטח העיר שהוא מנתחם ע"י קו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
2. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית (להלן: "התשריט") - יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת בכל הענינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
3. מקום התכנית: מחוז: הדרום
נפה: באר-סבע
עיר: ערד
4. היזום: "מטרד העבודה - מטרד הסכון - הבל ערד"
5. המתכנן: "מטרד העבודה - מטרד הסכון - הבל ערד"
6. בעל הפרקע: מינהל מקרקעי ישראל
7. מטרת התכנית: א. לייעד ולחק את הסטח למגורים למגורים
ב. להתוות דרכים.
ג. לייעד סטחים לבניני צבור.
ד. לקבוע סטחים לאחוזם וגנים.
ה. לייעד סטחים למסחר.
8. סטח התכנית: 270 דונם לערך.
9. דרכים: תואי הדרכים ורחבן יהיה כמצויין בתשריט.
כל הדרכים והטבילים להולכי רגל בסטח התכנית תרטמנה במטרד ספרי האחוזה עם השלמתן, על סם הרטות המקומית ללא כל תמורה.
10. סטח צבורי מנתחם: סטח זה יהיה כמסומן ב תשריט ואסור לבנית בתים.
הוא מיועד רק לנטיעות, בניט ציבוריים, מחקני נופס וספורט, מחקני ביוב, תעול ונקוז, מגרטי חניה ופחוח מסטחים למעבר הולכי רגל ולנוי, ויוחזק ע"י הרטות המקומית או מי שיחמנה על ידה, ויוחכר לרטות המקומית למטרתו בדמי חכירה נומינליים.
11. _____ בוטל.
12. אזור לבניני צבור: מיועד לבחי ספר ולמוסדות חנוך, תרבות ואמנות, לאולמות ציבוריים, בחי כנסת, מועדונים פרטיים וחברתיים. הסטח המיועד לבחי ספר וגני ילדים ויוחכר לרטות המקומית למטרתו בדמי חכירה נומינליים.

-2-

13. אזור מסחרי: (מרכז שכונתי) - מיועד לחנויות, בתי קפה, מלאכות זעירות, (כגון ספר, סנדלר).
אפשריים מגורים בקומות עליונות של החנויות; מספר הקומות המקסימלי - שתיים מעל הקרקע.

14. מגורים: אזור המגורים ב" בלבד כמוגדר בחקנון תכנית המתאר ערד ד' /404 מחולק ל- 165 מגורים בהתאם לחטיבת המצורף.
האזור מיועד רק לבתי מגורים פרטיים מוקפים מגרשים מגובנים, מסודים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הנמצאים בדירת המגורים של בעל המקצוע או האמן, שטחי חניה פתוחים או מקורים, חשמיות בית שאינן טעונות היתר מטעם רשות הבריאות והמעסיקות את בני המטפחה של בעל החמשה הגר באותו בית, בהנאי שאינן משתמשות במכוונות המונעות בכח ואינן גורמות לסביבה על מטרד או שאון, עשן, ריח, אטפת מלאכה או פגמים אסתטיים, ובהנאי שאושרו ע"י הועדה המקומית.

15. באזור מגורים ב" 1-1 מגרשים מס' 11-112, 111-175, תותר בניית בית מגורים אחד למשפחה אחת בלבד למגרש.
באזור מגורים ב" 2- תותר בנייה בצפיפות שלא תעלה על 4 יחידות לדונם נטו של אותו אזור.

16. חקנות כלליות לבניינים בסלוחת הצביים:

החקנות הבאות תחולנה על כל הבניינים בסטח התכנית.
הועדה המקומית לאתחן היתר לבניה אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:
הבונה יגיש לאישור תכניות מסודרות ובהן כל הפרטים הקיימים והמוצעים שידרשו על ידי הועדה, כולל המדידות הדרושות.

יידרש מקום מסודר ומוסתר למחלי הכביסה ולפחי האשפה.
יידרש מספר מואר לכל בית.
יידרש מוסך או מטטה חניה לכל דירה בסטח המגרש עם אפשרות גישה נוח מהכביס.
גבהי קו הביוב יחאימו לרשת הביוב המרכזי.

בחזית לרחוב ולטטח הצבורי תדרש בניית גדר מאבן מקומית בגובה 1 מטר לפחות מפני המדרכה.

סטח הבניה המקסימלי 33% מטטח המגרש לבית בן קומה אחת ו-40% כללי לבית בן שתי קומות.

-3-

מספר הקומות המקסימלי - 2

גובה תחתית תקרת הגג מהרצפה הנמוכה שבבנין - לא יעלה על 6 מטרים. נוסף לאמור לעיל תותר בניה קומה אחת תת קרקעית ותותר בניה קומת עמודים שגבהה בפנים לא יעלה על 2.30 מטרים, אלא אם תחיר זאת במיוחד הוועדה המקומית בגלל תנאי הסופוגרפיה.

שטח בניה מינמלי - 50 מ"ר

מ ו ס כ י ם :

שטח מוסך לא יחשב בשטח בניה בחנאים דלקמן :

- א. שטחו של כל מוסך לא יעלה על 18 מ"ר.
- ב. גובה המוסכים לא יעלה על 2.20 מ' (מדה פנימית)

מ ק ל ם :

לא יחשב בשטח בניה, בתנאי שיבנה בהתאם לתקנות הג"א וקסחו וגבהו יהיו בגודל סביר, למקלט לדעת הוועדה המקומית.

קו בנין לצד דרך לא יהיה פחות מ-7 מטרים. במגרשים פינתיים (מול צומת כבישים) רשאית הוועדה המקומית להקטין מדה זו כדי רבע.

מרווח מינימלי צדד (למגרש מגורים שכונ) 3.50 מטרים. הוועדה המקומית רשאית להקטין מרווח ל-3.00 מטר, במקרים מיוחדים.

מרווח מינימלי אחורי (למגרש מגורים שכונ) או לשטח צבורי-פחוח, 4.00 מטרים. יש להתחמס באבן מקומית לכניסה קירות חיצוניים בכמות של לפחות 15% משטח כל הקירות החיצוניים. שטח המסד אינו נחשב לצורך סעיף זה, אלא אם התירה זאת הוועדה המקומית.

בחזית לרחוב ידרש גיבון ואחזקה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

כל צנרת מיט, ביוב, נקוד, חשמל וכו', תבנה בחוץ הקירות או בחללים מיוחדים הסגורים כלפי חוץ.

מעטנות - במידת הצורך - תבנינה עד 1.00 מטרים מעל לנקודה הגבוהה של הגג ותצופינה בסומר בניה מתאים לחומר הכניה של הקירות. מחוץ למעטנות לא יבלוט על מבנה או חלק ממבנה מעל לגג באם הגג אינו מוקף מעקה אטום, או מעל למעקה - באם הגג מוקף מעקה אטום.

דוד שמט, אנטנה, שלט ומתלה כביטה או חלקים מהם, יחשבו כמבנה לצורך כל התקנות הכתובות בחקנון זה.

למרות האמור לעיל, תהיה סמכות לוועדה המקומית לאשר התקנת אנטנה, ומבנים על הגג כגון גמר חזיר מחרגות, סככה וכדומה.

ג י ק ו ז סטח התכנית יהיה ע"י חלחול או באמצעות תעלות וצנורות נקוד באסור הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

.17

ה ב י ו ב של הבהים יחובר על ידי הבונים לרשת הביוב המרכזי. הבונים הייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות וכמו כן לבצע סדורים סניטריים ואנטי מלריים אשר ידרשו על ידו.

ה ס פ ק ת ה מ י ס תהיה מרסת המים העירונית, אך ורק על ידי מדידה. מודדי המים יספקו על ידי הרשות המקומית לפי הזמנת הצרכן.

ה ס פ ק ת ה ש מ ל (וקטר סלפוני) תהיה מרשת החשמל (והטלפונים) של חברת החשמל (ומשרד הדאר) ובהתאם לתקנות החשמל ותקנות חברת החשמל (משרד הדאר). הספקת החשמל (וקווי היטלפון) תהיה בסלב ראסון בקו עלי.

ה ס פ ק ת ג ז ט ב ע ? . הבונים יוכלו להקים או לבקש הקמת גז טבעי באיסור הועדה המקומית. מפרט לכל קווי הצנרת למינהם, כולל הפירחם וכסוים בהידוק, יקבל תחילה איסור המהנדס.

.18 סגורים בתכנית: הצעות לשנוייט בתכנית יעברו תחילה המלצה של הועדה המקומית ויקבלו תוקף רק לאחר איסור בכתב של הועדה המחוזית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון והנדסה
מחוז ירושלים והדרום

חתימות ואשורים

היוזם

[Handwritten signature]
בעל הקרקע

משרד העבודה - משרד השיכון
ח ב פ נ א ר ד

משרד העבודה - משרד השיכון
המתכנן

הועדה המקומית

הועדה המחוזית