

שכת התכנון המחוזית
13-07-1997
מחוז המזרח

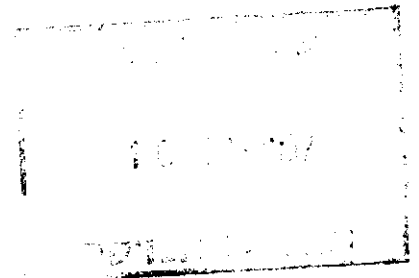
העתק משרדי

מ ח ר ז ה ד ר מ

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 132/03/24

שינוי לתוכנית מס' 5/במ/24



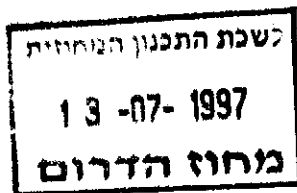
ת ק נ ו ר

משרד התכנון והבניה ירושלים
חוק התכנון והבניה - תשנ"ו-1955
תאריך: 13/07/97
שם: אר 98
סמנ"ל לתכנון: יו"ר ועדה המחוזית

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : ערד
גוש : 38240, חלקה - בהסדר
יזום התכנית : חב' מבני תעשיה בע"מ
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית : אריקה לאוב
תאריך : 28.01.97

139/01/97
4561
8/8/97

.../.



מבוא

תכנית זו באה לשנות תוואי של דרך מס' 4 והמגרשים משני הצדדים
עקב שינויים בתכנון המפורט והביצוע בשטח.

מרחב תכנון מקומי ערד

1. שם התוכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 132/03/24. שינוי לתוכנית מס' 5/במ/24.
2. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. מקום התוכנית : מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
עיר : ערד
4. שטח התכנית : 18.227 ד'.
5. גוש וחלקה : גוש - 38240, חלקה - בהסדר
6. היוזמים : חב' מבני תעשיה.
7. המתכנן : אדריכלית אריקה לאוב.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזור מגורים א' והקמת מתקן הנדסי בשכונת מגורים קיימת על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
10. יחס לתכניות אחרות :
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

לשכת התכנון המרחבית

13-07-1997

מחוז הדרום

12. תכליות ושימושים :

א. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)

1. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודי קרקע בבנינים חד-משפחתיים, 389-392 טורים, מגרשים 946-943.

2. המספר הכולל של יחידות הדיור יהיה עד 37.

3. קרי בנין :

קרי בנין : כמסומן בתשריט.

4. אחוזי בניה : באחוזי הבניה לכלול כל השטחים המבונים לרבות מבני עזר, מחסנים, מרתפים, קומות עמודים ומרפסות מקורות כולל ממ"ד תקני וסככה לרכב בפינת המגרש.

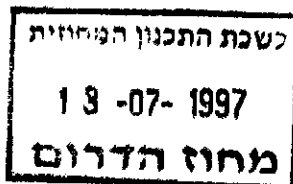
5. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.

- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : 7 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע: 8.5 מ'.
- הגובה ימדד ממפלס אאבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

6. מבני עזר : לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים. למעט סככה למקום חניה אשר תמוקם בפינת המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 ותיבנה מקונסטרוקציה וקרוי קל, ללא קירות - במידות: 3x5 מ' בבתים חד משפחתיים.

7. שונות :

- מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת.
- תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.



8. גדרות :

הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה יבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא תעלה על 0.9 מ'.
הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

ב. שטח למתקנים הנדסיים : בשטח זה יותר להקים מבנים לתחנות טרנספורמציה, מכונני שאיבה וכיו"ב. המבנים יהיו בבניה קשיחה לכל היותר בני קומה אחת.

ג. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

לא תותר כל בניה מלבד התקנת מתקנים לרהוט רחוב, תאורת רחובות וגן והקמת מקלטים ציבוריים. יותרו ביצוען של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית.

ד. אזור לא לבניה (מסומן בתשריט בקוים אלכסוניים אדומים)
באזור זה אסורה כל בניה.

ה. דרך : בתחום הדרך יתאפשר מעבר רכב ממונע והולכי רגל בנפרד על מדרכות, כמו כן תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות בתחומי הדרך.

ו. דרך משולבת : דרך משולבת להולכי רגל ותנועה ממונעת בשילוב גינון, תותר גם העברת קווי תשתיות ציבוריות בתחומי הדרך הנ"ל.

13. הנחיות לתשתית:

- חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.



ברשת מתח נמוך : 2.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו : 5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-161 ק"ו : 20 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- **תקשורת** : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל.

- **ניקוז** : תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י הרשות המקומית.

- **ביוב** : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות.

- **מים** : תכנית המים תאושר ע"י הרשויות המוסמכות והקווים יחוברו לרשת הקימת.

14. **תנאים למתן היתר בניה :**

היתר בניה

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

ב. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מלאה תוך ציון סככות, מיקום אשפה, חניות וניקוזים.

ג. היתרי בניה באזור שיעודו "מתקנים הנדסיים" יוצאו בתנאי תיאום רום המבנה המיועד למתקן הנדסי עם מהנדס הועדה המקומית.

15. **חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי.

לשכת התכנון המחוזית
13-07-1997
מחוז הדרום

- 7 -

העתק משרדי

16. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים

ק"י בניה			מס' קומות	אחוזי בניה ו/או שטח בניה		מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש מינימלי	יעוד הקרקע
קדמי	צדדי	אחורי		סה"כ	כיסוי קרקע מירבי		בדונם	
5	3.5	5	2	50%	35%	1	0.450 *	מגורים
5	3.5	5	2	70%	35%	6	0.900 **	א'

* מגרשים חד משפחתיים.

** מגרשים לקוטג'ים טוריים - מגרשים מס' 943-946

לשכת התכנון המחוזית

13-07-1997

מחוז הדרום

מצב מוצע

קרי בנין	מס' קומות	תכנית מירבית	אחוזי בניה מותרים לקומה					מס' יח"ד למג- רש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד הקרקע	
			סה"כ	שרות		עיקרי						
				סה"כ	קרקע	סה"כ	קרקע					
כמסומן בתשריט	+2 מרתף	40	50	10	10	40	30	מעל הקרקע	1	510	389	מגורים א'
									1	494	390	
									1	558	391	
									1	547	392	
	+ 2 מרתף	40	10	10				מתחת לקרקע				
			60	10	10	50	35	מעל הקרקע	6	2026	943	
									6	1966	944	
			10	10	10			מתחת לקרקע	8	2815	945	
							13	4423	946			
0 לכל כיוון	1	85	85			85	מעל הקרקע	37	136		מתקנים הנדסים	

לשכת התכנון המחוזית
13-07-1997
במחוז הדרום

המחוז הדרומי

17. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו ע"פי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

18. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית. לפי סעיף 188 א' ו- ב' לחוק התכנון והבניה.

19. שלב ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.

20. חתימות :

בעל הקרקע
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הרשות המקומית
אדמונד לאוב ארכי
ט"ו 5795
עורך התכנון