

העתק משרדי

3/שקד

מ ח ו ז ה ד ר ם

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 15/105/03/24

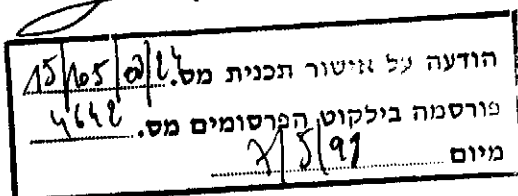
שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/105/03/24 ו- 12/155/03/24

היוזם : ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אריקה לאוב ארכ'

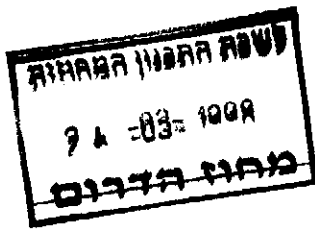
תאריך : 12.11.97



.../.

העתק משרדי

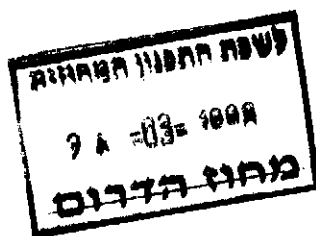
- 2 -



מבוא

שינויים ביעודי שטח וחלוקה מחדש לצורך קבלת 3 מגרשים למגורים, במקום שטח לתכנון בעתיד ושטח למוסד קיים. שטחים אלו לא נחוצים עבור השכונה הקיימת ובאה דרישה של הרשות והתושבים להפכם למגרשים למגורים.

.../.

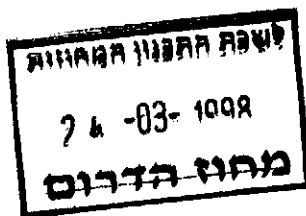


העתק משרדי

- 3 -

מרחב תכנון מקומי ערד
תכנית מס' 15/105/03/24
שינוי לתכנית מס' 5/105/03/24 ו- 12/155/03/24

1. שם וחלות התכנית
: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 15/105/03/24 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/105/03/24 ו- 12/155/03/24 ותחול על אותו חלק מהשטח המותחם ע"י קו כחול המצורף לתכנית זו.
2. מסמכי התכנית
: המסמכים שלהלן, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית התכנית כולל 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)
3. המקום
: מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
עיר : ערד
גוש : 38229
חלקות : 38, 37, 119 (חלק) 113 (חלק)
4. שטח התוכנית
: כ- 2.266 דונם
5. יזום התוכנית
: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
6. בעל הקרקע
: מנהל מקרקעי ישראל
7. עורך התוכנית
: אריקה לאוב ארכ'.



8. מסרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד חלקות ומגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

9. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/105/03/24 בגבולות תכנית זו ומבטלת את תכנית מפורטת מס' 12/105/03/24.

10. השימושים המותרים

א. אזור מגורים א' :

1. מגרשים המיועדים לבניית בתים חד-משפחתיים.

2. מותר יהיה ליעד חלק מהשטח הבנוי ליחידת דיור משנית למטרת השכרה של עד 5 חדרים (לכל היותר 120 מ"ר מתוך כלל זכויות הבניה במגרש), אולם רק לאחר שמולאו התנאים להלן, ולהנחת דעתו של מהנדס העיר :

א. תובטח חניה במגרש כדלקמן :

1. מספר מקומות חניה מזערי בתחום המגרש - שני מקומות חניה.

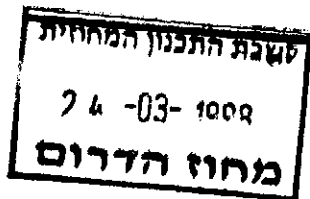
2. אם יבנו 1-3 חדרים להשכרה יובטחו שלושה מקומות חניה בתחום המגרש.

3. אם יבנו 4-5 חדרים להשכרה יובטחו ארבעה מקומות חניה בתחום המגרש.

ב. אישור בעל הקרקע.

ב. שביל להולכי רגל :

שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל בלבד. ניתן להעביר בו מערכות ציבוריות תת קרקעיות וקו חשמל.



11. תנאי בניה :

הנחיות בניה לאזור מגורים א'

(א) גובה הבניה המותר

מגורים א' : לגג שטוח - 7 מ' מעל קרקע טבעית או מעל המדרכה (באמצע המגרש) לפי הגובה יותר.

לגג משופע - 8.5 מ' מעל קרקע טבעית או מעל המדרכה (באמצע המגרש) לפי הגובה ביותר.

(ב) פיתוח : בחזית המבנים תיבנה גדר, הגדרות והקירות התומכים יצופו אבן ערד בגובה 90 ס"מ מפני המדרכה.

(ג) שטחים למטרות שירות :

1. חניה מקורה בתוך קווי הבנין .

2. מחסן : ניתן לבנות מסן נפרד בשטח עד 10 מ"ר בקו בנין אחורי וצדדי 0 .

(ד) חניה :

חניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי. ובמידה ויקבעו ב"אזור מגורים א'" - חדרים להשכרה, מספר המקומות לחניה, יהיה על פי סעיף מס' 10 א' 2 .

(ה) מקלט :

ליבנה לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א 1951 על כל תקנותיו וכפי שיותקן מעת לעת.

(ו) בטיחות :

הבעלים חייבים בנטיעה והחזקת עצי צל וגדר חיה במגרשם, ליד גבול המדרכה, לפי קביעת מהנדס העיר.

העתק משרדי

- 6 -



ז. מתקנים, חזיתות :

בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע הסדרים למתקני אשפה, מתלי כביסה, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכיו"ב, וכן לקבוע צורה של חזיתות בתים, גדרות אבן וצורת גגות.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. ניקוז שטח התכנית יהיה על ידי חלחול או באמצעות תעלות נקוז באשור הועדה 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. הביוב של הבתים יחובר ע"י הבונים לרשת הביוב המרכזית בהתאם לדרישות הועדה 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 + קיימים 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 והועדה המקומית.
- ו. תכנון וביצוע מערכת אספקת הגז תהיה על פי התקן המתאים לפתרון המוצע וכפופה לפיקוח מכוון התקנים או מכוון 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. תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקודי חשמל עיליים, בקרבת קודי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

העתק משרדי

- 7 -

שם החנון המחזית
1809 = 03 = 2
מחוז הדרום

סוג קר החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקר
קר חשמל מתח נמוך	3	3.5 מ'
קר חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קר חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קר חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמוכן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקויים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

13. טבלת מגרשים וזכויות בניה

מצב קיים :

מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר	% בניה מקסימלי לקומה	% בניה מקסימלי לכל הקומות	מס' קומות	קרי בנין		
						ק	צ	א
699	תכנון בעתיד	709						
601	שטח למוסד	1007	30	40	2	7	4	4

.../.

העתק משרדי



- 8 -

מצב מוצע :

קרי בנין			מס' קומות	מס' יח"ד מירבי	תכסית מרבית %	היקפי בניה מירבילים למגרש				שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור	
						סה"כ לכל הקו- מות	למטרות שירות	למטרות עקריות	מיקום				
ק	צ	א											
4	3.5	7	מרתף +2	1 בכל מגרש	38	38	8	30	לקומה	מעל הקרקע	709.16 505.83 501.28	699 835 836	מגורים א'
						10	10	----		מתחת לקרקע			
						48	18	30	סה"כ				

14. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, סעיף מס' 188 א'-ב'.

15. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

16. תאריכים ושלבי ביצוע התכנית :

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.

17. חתימות :

הערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

אריה לאוב ארז
ת"ת 1995 מאי-שני