

שכת התכנון המחוזית
16-06-1998
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד
תכנית מפורטת 136/03/24
אזור בניני ציבור בשכונת "גבים"

דף מבוא

שכונת "גבים" הינה שכונה יחסית חדשה בערד, הבנויה בצפיפות נמוכה. האזור הנידון מהווה פס מפריד בין האזור החדש לבין האזורים הותיקים, כשכונת טללים ושכונת אבישור.

האזור הנידון מיועד לריכוז של בניני ציבור, האמורים לתת שרות לאוכלוסיית העיר. במתחם זה בנויים כבר בית ספר וישיבה. כמו כן נבנה על המגרש הפינתי מועדון יום לקשישים.

מטרת תכנית היא להרחיב את אזור בניני הציבור ולהפוך את כל המתחם לקריית חינוך. לצורך מטרה זו, באה התכנית הנידונה להסדיר ייעודי קרקע ע"י שינוי יעוד לבניני ציבור, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

כמו כן מתוכנן מגרש שצ"פ שיהווה פס הפרדה של גינון בין רחוב הקטאים לבין המתחם המתוכנן.

בתחום מגרש בניני הציבור עובר קו בויב עירוני וכן קו ניקוז עירוני. התכנית אוסרת בניה במרחק שלושה מטר מכל צד לאורך קווי התשתית, בכדי לא לפגוע בתקינותם.

מועדר התכנון מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
136/03/24
תכנית מפורטת מס. 136/03/24
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לשרש את התכנית
28/4/98
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 136/03/24
פורסמה בלוחות ופסיכוגרפים מס. 4631
28/4/98
מיום

שכת התכנין המחויית

16-08-1998

מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תקנון

תכנית מפורטת מס' 136/03/24

שינוי לתוכנית מפורטת 24 /במ/ 1/76

4/01/1998

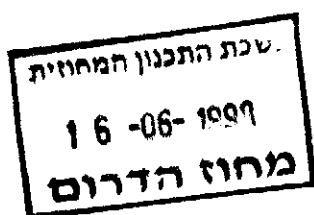
תקנון

1. שם התוכנית

התוכנית תקרא ת.מ. 136/03/24, להלן "התוכנית" המהווה שינוי לת.מ. מס' 24/במ/1/76 בשכונת גבים בערד.

2. המקום

מחוז	: הדרום.
נפה	: באר שבע.
מקום	: ערד, שכ' גבים
גוש	: 100252
חלקות	: בהסדר
בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
היוזם	: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד
עורכת התכנית	: א. פרקש, אדר', ת.ד. 482, ערד 89104
שטח התכנית	: טל' 07-9956802 פקס' 07-9953567
	: 21.7 דונם



3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט)

4. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 24/במ/1/76 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם לבנייני ציבור עבור קריית חינוך. התכנית כוללת שינוי יעוד משטח למוסד לבנייני ציבור, וכן אחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 שטח לבנייני ציבור

מגרש 5001

במגרש זה תותר בניה בנייני ציבור כגון בתי ספר, גני ילדים, בית כנסת, מגרשי ספורט וכל מבנה שיתאים ליעוד קריית חינוך.

7.2 שטח ציבורי פתוח

מגרש 5002

במגרש זה לא תותר כל בניה והוא יהווה פס גינון ברוחב 12 מטר שיפריד בין רח' הקנאים ורחוב עוזי הו לבין מתחם קריית החינוך.

7.3 אזור מסומן בקווים שחורים אלכסוניים.

אזור זה מיועד להעברת קווי תשתית תת קרקעיים: קו ניקוז או קו ביוב עירוניים. חל איסור בנייה מעל קוים אלו וכמו כן במרחק של שלושה מטר מכל צד, כמסומן בתשריט.

7.4 דרכים

מגרשים 5003, 5004

אזור זה מיועד לדרכים בלבד. לא תותר כל בניה באזור זה.

8. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש על פי תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה התשמ"ג - 1983.

שכנת התכנון המחוזית

166-08-1999

מחוז הדרום

9. טבלת זכויות בניה - מצב קיים.

קוי בנין			אחוזי בניה		מס' יחיד קומות	שטח מגרש מיני - דונם	יעוד קרקע
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ	תכנית			
5	5	לפי תשריט	70	50	2	לפי תשריט	שטח למוסד
5	3	לפי תשריט	70+22.5	45	2+ מרתף	0.4	שטח בניני צבור

10. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

מספר קומות מירבי	קוי בנין קדמי/ צדדי/ אחורי	סה"כ למטרות עיקריות ומטרות שרות ב- %	תכנית מרבית ב- %	היקפי בניה מרביים				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
				סה"כ בכל הקומות %	למטרות שרות בקומות קרקע %	למטרות עקריות בקומות קרקע %	מיקום			
3+ מרתף	כמסומן בתשריט	92.5	45	70	5	40	מעל הקרקע	14320	5001	בניני צבור
				22.5		22.5	מתחת לקרקע			

11. הנחיות כלליות לתשתית

11.1 יובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות ניקוז בקרקע ויישורו בעת ביצוע עבודות סלילת הדרכים, הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין. סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים הכל לשביעות רצונו של מהנדס העירייה.

11.2 יחול איסור על בניה מעל לקוי התשתית.

11.3 תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - 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, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית.

רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות המתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להתיר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

12. תנאים למתן היתר

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

ב. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות גישה חופשית לעובדי עיריית ערד או כל גורם מוסמך אחר לטפל או לתקן את קווי הביוב או הניקוז במידה ויידרש.

באזור השצ"פ המהווה רצועת גינון בין המתחם הבנוי לבין הרחובות הסובבים - על היוזם לפתח את הגינון בהתאם להנחיות מחלקת הגינון של עיריית ערד.

13. גז ראדון

באזור ייתכן וקיימים ריכוזי גז ראדון. מתחייב מכך :

א. ביצוע מדידות לקביעת ריכוזי הראדון בכל השטחים המיועדים לבניית מבנים צמודי קרקע.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון, פרט שיהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

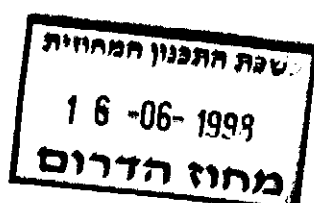
15. הפקעות לצורכי ציבור

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

16. הנחיות בינוי ועיצוב

חומרי הגמר של המבנים שייבנו יהיו אבן נסורה או שווה ערך, בכל מקרה יתואם עם משרד מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

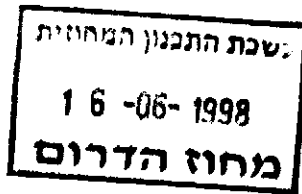
שילוט - לא יותר כל שילוט במפלס הגגות של המבנים. כל שילוט ייעשה בהסכמת מהנדס הוועדה.



17. שלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. תוקף התכנית
בכפוף לתכנית מס' 24 /במ/ 1/76 .

19. חתימות.

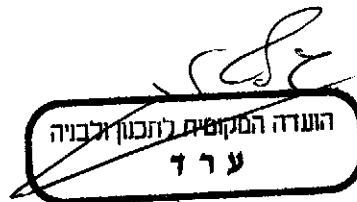


אדית פרקש
אדריכלית
מ' רשיון 28414

בעל הקרקע

עורך התוכנית

תכנית זו נדונה
בועדה המקומית
בישיבה מס' 258 ביום 14/10/97
הוחלט: אשר לאישור התוכנית



הוועדה המקומית