



3/יהושפט



מ ח ר ז ה ד ר מ

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 2014/מק/24

שינוי לתכנית מפורטת מס' 216/במ/24

הועדה המקומית לחסן ולכביה  
ערד

- היוזם : אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- המתכנן : אריקה לאוב ארכ'
- תאריך : 29.12.98

ועדה מקומית ערד  
 אגף תכנון מס' 2014/מק/24  
 הועדה המקומית חזליטה לאשר את התכנית  
 בישיבת מס' 276 ביום 27/12/98  
 יו"ר הועדה  
 מנהל הנדסה

.../.

מבוא

התכנית באה לענות על צרכים מקומיים לדירות קטנות בנות חדר לאוכלוסיה  
יעודית והיא משנה בשני מגרשים את מספר יחידות הדיור מבלי לשנות את  
זכויות הבניה.

מרחב תכנון מקומי ערד  
תכנית מס' 2014/מק/24  
שינוי לעבנות מפורטת מס' 2014/במ/216

1. שם וחלות התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2014/מק/24 שינוי לתכנית מפוכטת מס' 2014/במ/216.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית מתכנית כוללת 8 דפי הבהאות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט)
3. המקום : מחוז : הדרום  
נפה : באר-שבע  
עיר : ערד  
גוש : בהסדר  
חלקות : בהסדר
4. שטח התוכנית : כ- 7.569 דונם
5. יוזם התוכנית : אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
7. ענב התוכנית : אריקב לאנב ארכ'.
8. מטרת התוכנית : שינוי במס' יח"ד ושינוי בקו גבול קדמי מ-5 ל-4 אין התכנית משנה זכויות בניה.
9. ציננים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתוא במקרא.

.../.

10. יחס לתכניות אחרות :

התכנית כפופה לתכנית מתאר ערד על-תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

11. תנאים למתן היתרי בניה :

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הבעלים במקומות עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

ב. התכניות תוגשנה על גבי תכנית מנדט מוסמך בקנ"מ 1:500 לפחות, (כולל פריסות וחתכים בקנ"מ 1:250).

התכנית תכלול העמדת בנינים עם פרוט מס' יחידות דיור, מס' קומות, הוראות בדבר חומרי גמר ומבנה גגות וקולטי שמש. גבהים, כבישי גישה לחניה, נתיבים, קירות סמך ופרטיהם מאבן טבעית, מדרגות ורמפות, מתקני תברואה, חשמל, גז, שערים, פרגולות מתקני משחק וכד' וכך הנבאבת עצוב נסלוק אשפה.

ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב נאישורן ע"י משרד הביאגות בהמשך לאיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כל פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12. טבלת מגרשים וזכויות בניה

מצב קייסע :

קרי בנין	סה"כ מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי מעל מפלס כניסה (עליונה)	חכסית שטח מירבית גמ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר			מס' יח"ד	שטח מגרש בדובם	מגרש מס' 2004	אזור מגו-רים	
				מטרות עיקריות	מטרות שירות						
					מטרות עיקריות	מתחת לקרקע לחניה					מעל לקרקע
כמס- ומן בתש- ריט	3	3	800	2350	---	350	2000	20	3.33	2004	א
	10	10	400	4850	900	550	3400	34	1.20	2005	מיוחד

הערות : \* מרפסת בולטת 1.2 מ' מקב בנין בתחום המגרש  
 \*\* חדרים על הגג ברח' הקנאים נכללים בזכויות הבניה.

מצב מוצע :

קוד בנין	סה"כ מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי מעל מפלס כניסה (עליונה)	תכסית שטח מירבית במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר			מס' יח"ד	מגרש שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור מגו-ריס	
				מטרות עיקריות	מטרות שירות						
					מחלת לקרקע לחניה	מעל לקרקע					
כמס- ומן בתש- ריט	3	3	800	2350	---	350	2000	67	3.33	2004	א
	10	10	400	4850	900	550	3400	99	1.20	2005	מיוחד

הערות : \* מרפסת בולטת 1.2 מ' מקו בנין בתתום המגרש  
 \*\* חדרים על הגג ברח' הקנאים נכללים בזכויות הבניה.

תשתיות חשמל

.13

הוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי 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 :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3	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 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 לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי זלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

.../.

14. בטיחות טיסה :

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקירבה לשדה תעופה. היתרי בניה לבניינים גבוהים יותנו בקבלת אשור מנהל התעופה האזרחית.

15. מטרד - ראדון :

1. שכבת הבטון בבנית רצפת המבנה תהיה עבה ומסוג ב' 30.
2. איטום הרצפה בזריעת פוליאטילן.
3. איטום מעברי הצנרת הנכנסת למבנה כך שאפשרות החדירה של גז הראדון בין הצנרת למבנה תהיה מינימלית.
4. ביצוע בדיקת ראדון לפני הבניה ולאחר השלמת המנים.

16. זיקת הנאה :

- א. במגרשים 2004, 2005 תינתן זכות מעבר לציבור להולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט ו/או בבקשה להיתר בניה.
- ב. זכות המעבר כאמור בסעיף א. לעיל, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

17. חתימות :

יורם התכנית : \_\_\_\_\_

*אנוני  
הכרה לקבלת כלליית כניס  
שדי ההתמורות  
כסרף חיפה*

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

עורך התכנית : \_\_\_\_\_

*אריקה לאוב ארני  
ת.ד. 4595 גאר-שנע*