

כשכת התכנון המחוזית
28-07-1998
מחוז הדרום

העתק משרדי

מצואות גבול חולות
דברי הסבר לתכנית 28/101/02/24

מס' תכנית
1
1998
כ"ו

התכנית מציעה תכנון למגורים על שטח לא מפותח, המשמש כיום לשפכי עפר ואשפה, בין שתי שכונות מגורים קיימות. בחלק מהשטח קיימת משתלה.

התכנית מציעה 63 יח"ד כאשר 33 מתוכן יהיו בתים צמודי קרקע והשאר מדורגים.

השכונה ממוקמת על המדרון המערבי של וואדי, מפוצלת ע"י כביש קיים לשני תת מתחמים, כל אחד מהם מוזן ע"י רחוב הולנדי.

במקור מיועד השטח ע"פ תכנית 1/101/02/24 ל"מגורים סוג ב'" - בניינים בצפיפות נמוכה ובנייני ציבור. בסביבה הקרובה קיים מלאי מספיק של בנייני ציבור, בתכנית המוצעת מגרש של בית כנסת קיים.

התכנית המוצעת מדגישה טיפול נופי מיוחד, כולל פארק ציבורי בוואדי ותצפית נופית.

משרד התכנון והמרחב
28/101/02/24
25/5/98
סמנכ"ל לתכנון

28/101/02/24
4686
1/10/98

שכת התכנון המחוזית
2 א-07-1998
מחוז הדרום

העתק משרדי

1

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד
תכנית מתאר מס' 28/101/02/24
שינוי לתכניות מתאר מס' 1/101/02/24
ולתכניות מפורטות מס' 103/03/24
3/110/03/24 8/103/03/24 2/103/03/24

נפה: באר שבע
מקום: ערד

גושים וחלקות:

גוש: 38214
חלקות בשלמות: 1÷5 , 42 , 43 , 50 , 56
חלקי חלקות: 51
גוש: 38226
חלקי חלקות: 73
גוש: 38212
חלקות בשלמות: 42 , 98 , 110 , 111
חלקי חלקות: 102 , 106
גוש: 38213
חלקי חלקות: 95

שטח התכנית: כ-63 דונם

יוזם התכנית: חברת מבני תעשיה

המתכנן: גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 28/101/02/24 המהווה שנוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 ולתכניות מפורטות מס': 103/03/24, 2/103/03/24, 8/103/03/24, 3/110/03/24.

2. מסמכי התכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,250 (להלן: "תשריט התכנית").

ג. נספח בנוי מנחה ומחייב בנושא קוי הבנין בקנה מידה 1:1,250 (להלן: נספח א').

ד. נספח דרכים וביוב מנחה בקנה מידה 1:1,250 (להלן: נספח ב').

ה. נספח נוף מנחה (להלן: נספח ג').

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, "נוף כרמל", ע"י שנויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקה וכן קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 ולתכניות מפורטות מס': 103/03/24, 2/103/03/24, 8/103/03/24, 3/110/03/24 בתחום גבול תכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

6. רשימת התכליות

שכת התכנון המחוזית
26-07-1998
מחוז הדרום

א. אזור מגורים א'

- (1) מגרשים מס' 1008ב'-1001א' מיועדים לבניית בתים חד משפחתיים, בקיר משותף (קו בנין צדדי 0 לכיוון בית צמוד).
- (2) במגרשים מס' 1017-1010 יבנו 2 יח"ד בכל מגרש.
- (3) מגרש מס' 1009 מיועד לבניית בית חד משפחתי, בודד.
- (4) בקומת הקרקע תותר בניית מבני העזר הבאים:

א) מוסד וחניה לאזור מגורים א'

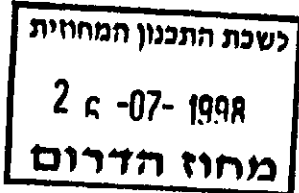
- (1) יותר קרוי (גג) בלבד בשטח של עד 30.0 מ"ר. הסככה יכול שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0.
- (2) יותר גם כמבנה סגור. במקרה כזה - יעמוד בקו בנין.
- (3) פרט סככת חניה סיפוסי - ראה נספח בינוי.

ב) מחסן

תותר הקמת מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר, במידה ולא יבנה מרתף. המחסן יבנה בגבולות קו בנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה, ויחושב כשטח שרות בנוסף לשטחי השרות המופיעים בטבלה.

ב. אזור מגורים ב' (מגרשים 2001-2005)

- (1) המגרשים מיועדים לבניית בתים מדורגים.
- (2) המבנים יהיו בני 3 קומות - סה"כ 6 יח"ד בבנין (מגרש).



ג. שטח לבניני ציבור

המגרש מיועד להקמת גני ילדים ומעונות יום בתי כנסת וכדומה. במגרש קיים היום מבנה ציבורי ע"פ הוראות תכנית 3/110/03/24.

ד. שטח ציבורי פתוח

(1) השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, העברת תשתיות תת-קרקעיות והסדרת ניקוז.

(2) לא תותר בניה בתחום השטח למעט קירות תומכים, פרגולות ומתקני משחק ומתקנים המיועדים לשימושי נופש שכונתיים.

ה. דרכים

תוואי דרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט. יותר תכנון מעבר תת-קרקעי להולכי רגל מתחת לרחוב מגדל במסגרת תכנית הפיתוח.

ו. שטח למתקנים הנדסיים

השטח מיועד למתקנים הנדסיים/תחנת שנאים. תותר הקמת תחנת שנאים תת-קרקעית. אם התחנה תהיה עילית - תצופה אבן. המפלס העליון של תחנת השנאים לא יעלה על מפלס דרך מס' 1.

7. הנחיות בניה למגרשי המגורים

א. מרתפים

(1) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי.

(2) לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. באם תתוכנן דלת כניסה מהחוץ למרתף, יובא שטח המרתף כשטח עיקרי.

3) הכניסה למרתף של הדירה תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.

4) חלונות יותרו רק בגובה של 80 ס"מ.

ב. גימור חזיתות וגדרות

1) בגימור חזיתות המבנה באישור מהנדס הועדה.

2) תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבניין.

3) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.10 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן ערד.

ג. מתקנים על הגג

1) כל הגגות יהיו שיפועיים מדעפים אדומים.

2) לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבניין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

3) בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות סעיף 19.

ד. מתקני עזר

1) גז - לא תותר הצבת בלוני גז ביתי בשטח התכנית.

2) אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס העיר.

3) מסתור לתליית כביסה יוצג כתנאי בהיתר הבניה, באישור מהנדס הועדה.

ה. מצללות

תותר הקמת מצללות בלתי מכוסות בשטח של עד 12 מ"ר בתחום קוי הבנין. שטח המצללת לא יכלל בשטחי הבניה.

8. מיקלוט

על פי אישור הג"א.

9. הנחיות כלליות לתשתית

א. ביצוע תשתיות ופיתוח

(1) תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י היזם, לאחר אישור תכנית פיתוח כבישים ותשתיות כלל שכוונתית על ידי מהנדס העיר. תכנית זו תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

(2) תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין ומהנדס העיר.

ב. מים וביוב

(1) מים

אספקת מי השתיה מרשת המים המרכזית של עיריית ערד. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים). לא יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס העיר.

2) ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של ערד. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. לא יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס העיר.

ג. חשמל ותחנות טרנספורמציה

1) רשת החשמל, המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. קוי תקשורת

קוי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

ה. טלביזיה

השכונה כולה תחובר לתחנת טלביזיה בכבלים בתאום עם עיריית ערד והחברה בעלת הזכיון. הרשת תהיה תת קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות טלביזיה על הגגות. תותר הקמת אנטנות לוין על הגג באישור מהנדס העיר.

ו. גז אזורי

1) בתחום התכנית עובר קו הגז האזורי. הקו יועתק ויוטמן בתחום השצ"פ. ככל שידרש יחצה הקו דרכים בתחום התכנית.

2) תשתיות הגז תהיינה תת קרקעיות בלבד (מרשת אספקה של גז טבעי או בצוברים).

ניקוז . 2

לא יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו אלא במקרים טופוגרפיים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר.

חניה .10

החניות תהיינה בתחום המגרש, שני מקומות חניה לכל יחידת דיור. בכניסה למגרשים תבוצע אבן שפה מונמכת.

גז ראדון .11

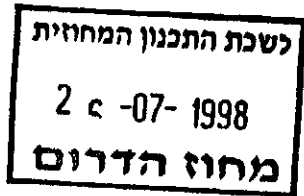
באיזור יתכן וקיימים ריכוזי גז ראדון. מתחייב מכך:

- א. ביצוע מדידות לקביעת ריכוז ראדון בכל השטחים המיועדים לבניית מבנים צמודי קרקע.
- ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבניה. הפרט יהיה פרט הנדסי של עיריית ערד, ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה .12

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית, ע"פ תכנית זו, וע"פ תכנית בינוי ופיתוח כלל שכונתית, כנאמר בסעיף 9.א. לעיל. כל היתר בניה יכיל:

- א. פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות, חמרי גימור על פי שיקול דעת מהנדס העיר.
- ב. עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
- ג. מסתור לתליית כביסה.
- ד. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנים.
- ה. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי תאורה ושילוט.
- ו. פרטי גדרות, וקירות תומכים.



ז. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

ח. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ט. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש. פיתוח המדרכה, שצפ"ים ושבילים גובלים - לפי שיקול מהנדס העיריה.

י. היתרי בניה ינתנו רק לאחר שתכנית פיתוח ארכיטקטונית לרחובות המשולבים תאושר ע"י משרד התחבורה.

13. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, סעיף מס' 188 א', ב'.

14. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

15. חלוקה ורישום

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

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום מתן התוקף.

לשכת התכנון המחוזית
2 ס 07-1998
מחוז הדרום

17. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

הזכויות עפ"י תכניות 103/03/24 , 2/103/03/24

אזור	מספרי חלקות	צבע	מס' הקומות	שטח מגרש מינימלי	אחוזי בניה		מס' יח' למגרש	קוי בנין		
					לקומה	סה"כ		ק	צ	א
מגורים	1-8 , 14-21 , 182-134	כחול	2	1.000	25%	50%	4	7	4	4
חלקות מספר	לבניית בתים בני שתיים									
	עד 6 דירות כ"א									

* גובה קצה הגג לא יעלה על 2 מטרים מעל רחוב מואב.

שכת התכנון המחוזית
1-8-08-1998
מחוז הדרום

קו בניין ***	תכנית	היקפי בניה מירביים במגרש								מס' שטח מגרש	מס' מגרש	אזור		
		ב% או במ"ר												
		מס' מירבית (מעל קומות)	סה"כ עיקרי	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מס' במגרש	מזערי					
				מעל	מתחת	מעל	מתחת							
א	ק	צ	א	שירות	הקרע	הקרע	הקרע	הקרע	הקרע	הקרע				
5	4	5	+	2	*35%	*85%	5%	15%	30%	—	300	1001 א'	מגורים	
				מרתף					בקומה		****	עד	א'	
		0			30 +	30 מ"ר	30 +	30 +				1017		
		**			מ"ר	חניה	מ"ר	חניה						
					חניה	מקורה	חניה	מקורה						
					מקורה	לכל יח"ד	מקורה	לכל יח"ד						
					לכל	יח"ד	לכל	יח"ד						
					יח"ד		יח"ד							
5	4	5	+	3	45%	145%	10%	10%	35%	—	6	800	2001	מגורים
				מרתף					בקומה				עד	ב'
													2005	
5	5	5	+	3	45%	170%	10%	35%	35%	—	—	1000	4001	שטח לבניין ציבור
				מרתף					בקומה					
1	1	1		1	45%		—	—	45%	—	—	60	6001	שטח למתקנים הנדסיים

הערות:

- * לפי סעיף 7.ג' לחוראות התכנית: תותר בנית מחסן 8.0 מ"ר כשטח שרות נוסף במידה ולא יבנה מרתף.
- ** במגרשים מס' 1008 ב'-1001 א' - קו בניין צידי אחד יהיה 0, במגרשי צמד (א+ב).
- *** קו בניין במגרשים פינתיים יהיה 5 מ' לכיוון דרך או שצ"פ.
- **** מספר יח"ד במגרש - ראה סעיף 6.א.

שכת התכנון המחוזית
26-07-1998
מחוז הדרום

העתק משרדי

חתימות:

[Handwritten signature]
הועדה המקומית לתכנון ולבנין
ערך

תכנית זו נדונה
בועדה המקומית
בישיבה מס' 267 ביום 3.3.98
הוחלט: *[Handwritten notes]*

הנהלת המחוז הדרומי
יחידת מורד
12.7.98

בעל הקרקע:

שמואל טאני
אדריכלית המחוז

חברת מבני תעשיה בע"מ

יורם התכנית:

62285 תל-אביב 3, דואר 03-5465730
03-5469798/9 טל.
מבני תעשיה בע"מ

עורך התכנית:

1.7.98