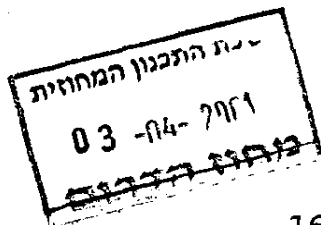


מ ח ו ז ה ד ר ס

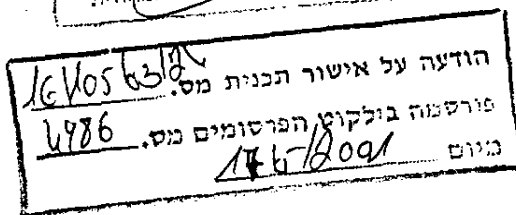
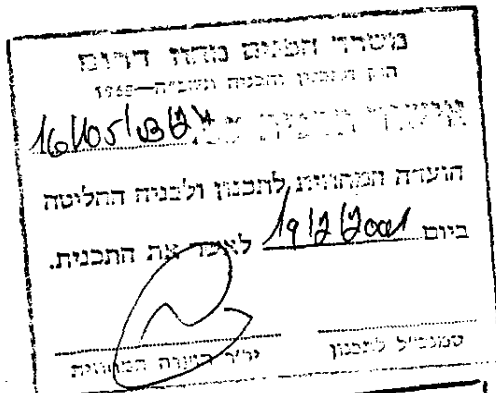
מרחב תכנון מקומי ערד



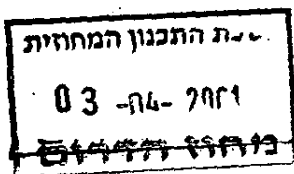
תכנית מפורטת מס' 16/105/03/24

המהווה שינוי לתכנית מס' 197/24/במ/197

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

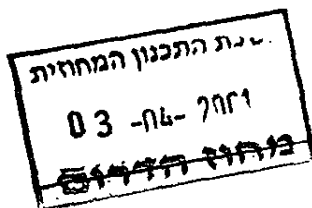


היוזם :	ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן :	אריקה לאוב ארכ'
תאריך :	07.03.01



מבוא

תכנית זו באה במטרה להתאים את התב"ע לתכנון מפורט של השכונה ע"י שינויים ביעודי קרקע, זכויות בניה ומספר יחידות דיור. כמו כן, כוללת התכנית שינויים מקומיים כביטול שצ"פ לצד מגרש 602, שינויים בהסדרי תנועה בקצה רח' 4 על מנת לשנות כניסות למגרשים, תוספת מפרץ לתחבורה ציבורית בדרך מס' 1, תוספת של מגרש לחדרי טרפו, החזרת יחידות דיור במקום שצ"פ ליד מגרש 602 עקב בקשת הרשות המקומית, הפיכת המגרשים הגובלים עם השכונה הקיימת לחד-משפחתיים והפרדתם מהקיימים בשצ"פ.



מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 16/105/03/24
המהווה שינוי לתכנית מס' 197/במ/24

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 16/105/03/24
המהווה שינוי לתכנית מס' 197/במ/24

2. מסמכי התכנית

: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן : התשריט)
ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה ערוך בקנה מידה 1:200, 1:500 (להלן נספח הבינוי).

3. ציונים בתשריט

: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. המקום

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
עיר : ערד

גושים וחלקות:
גוש - 38212 חלקה (603-609)
גוש - 38223 חלקה 2
גוש - 38226
גוש - 38229
גוש - 100253 (בהסדר)

5. שטח התוכנית

: כ- 93.186 ד' .

6. נוזם התוכנית

: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

7. בעל הקרקע

: מנהל מקרקעי ישראל

8. עורך התוכנית

: אריקה לאוב ארכ'.

9. מטרת התוכנית

: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזורי מגורים
ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת
מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/24 על שינוייה. תכנית
זו מבטלת את תכנית מפורטת מס' 197/במ/24 בשטחים הכלולים
בגבולות תכנית זו.

11. השימושים המותרים

א. אזור מגורים מיוחד: יותר לבנות על כל מגרש בנין אחד עפ"י טבלת זכויות בניה סעיף 15 המצורפת עם חניה בשטח המגרש. בשל הפרשי הגבהים יש לבנות קומות מגורים מתחת לכניסה העיקרית לבנין ולדרג אותו. חדר טרנספורמציה ילבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה.

בשטחי השירות יחשבו השטחים הבאים:

1. קומת עמודים מפולשת.
2. מחסנים.
3. חדרי מבואות ואשפה.
4. מבואה וחדרי מדרגות + מעברי כניסה לדירות.
5. מתקנים על הגג וחדרי מכונות.
6. כל חלל המשמש את כל הבאים לבנין.
7. מרחבים מוגנים.
8. חניות מקורות.

הקומות התחתונות יותאמו בבנין לפיתוח המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. אזור מגורים ב': על כל מגרש יותר לבנות בית מדורג עפ"י הטבלה, כשלכל יחידה תהיה חצר צמודה + מרפסת גג על היחידה שמתחתיה עם כניסה נפרדת משביל מרכזי משותף, החניות תהיינה מרוכזות בתחומי המגרש או על דרך מואב. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

כשטחי שירות יחשבו:

1. מרחבים מוגנים.
2. חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ'.
3. מרתפים.
4. חניות בקומות מפולשות.
5. מחסנים.

ג. אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף: על כל מגרש תותר הקמת בית חד משפחתי עם קיר משותף ב- 2 קומות + מרתף. לכל יחידת דיור חניה בתחומי המגרש. שטח מגרש מינימלי ליח"ד - 240 מ"ר.

כשטחי שירות יחשבו:

1. מרחבים מוגנים.
2. חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ' - לצורך מחסנים. בגודל מכס' 7 מ"ר.
3. פרגולות עם כלסוי מעל 40%.
4. חניות מקורות בשטח 15 מ"ר.
5. מחסנים.

ד. אזור מגורים א' חד משפחתי - בנה ביתך: על כל מגרש תותר הקמת בית חד משפחתי ב- 2 קומות + מרתף. לכל יחידת דיור חניה בתחומי המגרש. שטח מגרש מינימלי ליח"ד - 403 מ"ר.



כשטחי שירות לחשבו :

1. מרחבים מוגנים.
2. חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ' - לצורך מחסנים. בגודל מכס' 7 מ"ר.
3. פרגולות עם כיסוי מעל 40%.
4. חניות מקורות בשטח 15 מ"ר.
5. מחסנים.

ה. אזור מגורים א' בתים טוריים : על כל מגרש תותר הקמת 4 יח"ד טוריות עפ"י טבלה. לכל יחידת דיור החניה בתחומי המגרש. שטח מגרש מינימלי ל-4 יח"ד 840 מ"ר. יש לבצע את הבינוי בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. הבינוי יהיה בשני מפלסים בהפרש של 3 מ' תוך התאמה לגבהי הפיתוח.

כשטחי שירות לחשבו :

1. מרחבים מוגנים.
2. חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ'. גודל מכס' 7 מ"ר.
3. פרגולות עם כיסוי מעל 40%.
4. חניות מקורות בשטח 15 מ"ר.
5. מחסנים בתחום המבנה עם כניסה מהחצר או בקו בנין 0 צדדי ואחורי בגודל מכסימלי של 6 מ"ר.

ו. שטח לבניני ציבור : תותר בניית מבני ציבור כגון : גן ילדים, מעון, בית כנסת, מקווה, מועדון וכיו"ב עפ"י טבלה. תותר חריגת פרגולות קורות דקורטיביות ומדרגות מחוץ לקו בנין. ייבנה קיר אקוסטי בין מגרש 10311 לבין מגרש 602 בתחום מגרש 602 באישור היחידה לאיכות הסביבה. במגרש זה אף תותר בניית כל הקורות הקשורות למבנה עד לקו 0 או לגבול המגרש כמסומן.

ז. שביל להולכי רגל : יותר מעבר להולכי רגל בלבד והעברת קו תשתית.

ח. שטח ציבורי פתוח : לא תותר בניה מכל סוג שהוא. השטח ישמש לנטיעות, משחקים, שבילים, פרגולות וכיו"ב. תותר העברת קו תשתית. ייתכן שילוב בין שטח ציבורי פתוח לשטח לבניני ציבור במסגרת עיצובית מאוחדת.

ט. שטח למתקנים הנדסיים : במגרשים אלו יותר לבנות מתקנים כגון : חדרי טרנספורמציה, משאבות וכיו"ב בהתאם לדרישות הרשויות בקו בנין 0 לכל גבול המגרש.

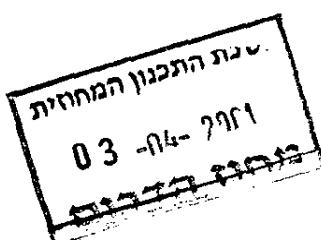
12. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י התקן הבא :
א. 2 חניות בתחום המגרש לכל יח"ד במגורים א'.
ב. 1.75 חניות ליח"ד למגורים ב' ומגורים מיוחד.

לא תותר כניסה לחניות מרח' מואב, למעט חניה מקבילה כמפורט בתשריט.
לא תותר כניסה לחניות מרח' רקפת למגרשים 110171, 10172, 10181, 10182, 10192, 10191.

13. הנחיות בניה :

תכנית הפיתוח לביצוע תהווה נספח לתכנית זו לבינוי.



מצב קנינים :

קו"י בנלן	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	תכנית מרבית %	היקפי בניה מירבנים למגרש			שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור
				סה"כ עקרי + שרות %-ב	למטרות שירות %-ב	למטרות עקריות %-ב			
					סה"כ	סה"כ			
קו"י בנלן	14 כולל ק.עמודים + מרתף	48	14	206	26	156	קומות א-יד	4.670	מגורים מיוחד
					14		קומת קרקע		
					10		מתחת לקרקע		
	9+מרתף 7+מרתף 3+מרתף 3+מרתף 4+מרתף 5+מרתף	17	50	85	10	70	מעל הקרקע	3.560 2.288 1.425 1.280 1.547 2.100	מגורים ב'
		13							
		6							
		6			5		מתחת לקרקע		
		7							
		10							
	2 + מרתף	1	40	95	10	70	מעל הקרקע	0.429	מגורים א'
							מתחת לקרקע		
	2 + מרתף	1	40	95	10	70	מעל הקרקע	0.263	מגורים א' חד- משפחתי עם קיר משותף
					15		מתחת לקרקע		
	2 + מרתף	4	40	95	10	70	מעל הקרקע	1.000	מגורים א' טורנים
					15		מתחת לקרקע		
	2+ מרתף		65	85	15	50	מעל הקרקע	1.197	בניני ציבור
					20		מתחת לקרקע	1.473	

שנת התכנון המחוזית
03-04-04
03-04-04

מחנה הדרום

מצב מוצע :

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	היקפי בניה מירבליים למגרש				תכסית מרבית %	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	קרי בנין				
			מיקום	למטרות עקריות	למטרות שירות	סה"כ עקרית + שירות								
				ב- %	ב- %	ב- %								
מגורים מיוחד	1001 1002	5.040 4.670	קומות א-יד	156	26	206	14	48	14 כולל קומת עמודים+ מרתף	ק	צ	א		
			קומת קרקע		14									
			מתחת לקרקע		10									
מגורים ב'	1003 1004 1005 1006 1007 1008	3.560 2.288 1.468 1.322 1.547 2.100	מעל הקרקע	70	10	85	50	9+מרתף 7+מרתף 4+מרתף 4+מרתף 4+מרתף 5+מרתף	ק	צ	א			
			מתחת לקרקע		5									
			מעל הקרקע	70	10							95	40	1
מתחת לקרקע		15		10091- 10111 10131- 10192 10201- 10242 10291 10301, 10302 10391- 10452 10471- 10502										
מעל הקרקע	70	10	95		40	1	2+ מרתף בדירוג							
מתחת לקרקע		15						1033- 1038						
מעל הקרקע	70	10	95	40					4	2+ מרתף בדירוג				
מתחת לקרקע		15			65	85	15				50	מעל הקרקע	1.296 1.473	602 603
מעל הקרקע	100	100	100					1						
מתחת לקרקע				0					0	0				
מעל הקרקע	0.05	901	מתקנים הנדסים											
מתחת לקרקע	0.05	902												

(1) בהסכמת 2 דיירים סמוכים ניתן יהיה לבצע בניה בקו בנין 0 מבלי לשנות את שאר הזכויות.

ט. בטיחות הסיסה

על תחום התכנית מוטלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של מנחת למטוסים קלים בערד. הגובה המירבי לבניה על מגרשים 1001, 1002 הוא 690 + מטר מעל פני הים. לא ינתן היתר בניה למבנים על מגרשים אלה אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

16. 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. חשמל

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 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'

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרת (במרחקים המפורטים לעיל)
הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים
חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים
חקלאיים בלתי רציפים שבגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמוכן, מותר
לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב,
דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל
בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת
הסכמתה.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ערים
חורה איתח עירתי בעית

יָרָדָם הַתְּכוּבִית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

