

ענפי

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי למבנן מגורים בשכונה חדשה שאושרה כהמשך לשכונת "נעורים" הקיימת.

השטח מיועד על פי תכנית 25/101/02/24 למגדל מגורים 13 קומות, 2 מגרשים לבניה מדורגת ו-12 מגרשים לבתים חד משפחתיים.

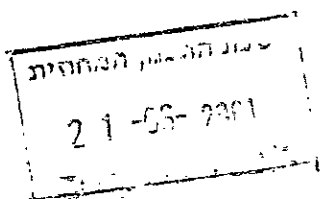
התכנית החדשה מציעה ביטול כביש הטבעת ושוני המגרשים צמודי הקרקע למגרשים לבניה מדורגת. המטרה: להושיב המגרשים והמבנים בצורה "נכונה יותר" על השלוחה על מנת שלא יתקבלו קירות תומכים גבוהים לכיוון הנוף הפתוח וכביש סדום.

שטח המליץ המחוזית
21-63-1
מחוז הנגב

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 139/24
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/8/2000 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

10

הודעה על אישור תכנית מס. 139/24
באישור בילקוט הכרסומים מס. _____
ביום _____



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מתאר מס' 139/03/24

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 25/101/02/24

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

גושים וחלקות:

גוש: 100255

חלקי חלקות: 1

שטח התכנית: 40.991 דונם

יזום התכנית: חברת מבני תעשיה

המתכנן: גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים

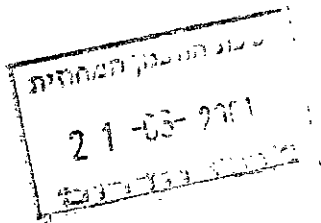
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1. **שם התכנית**
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 139/03/24 המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' 25/101/02/24.

2. **מסמכי התכנית**
 א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,250 (להלן: "תשריט התכנית") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ג. נספח בנוי מנחה בקנה מידה 1:1,250, 1:500 (להלן: נספח א').

3. **מטרת התכנית**
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים בשכונת "דרום נעורים", ע"י שנויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וכן קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. **יחס לתכניות אחרות**
 תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 25/101/02/24. למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.



5. **ציונים בתשריט**
 כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

6. **רשימת התכליות**

א. אזור מגורים ב' (מגרשים 2042, 2043, 2005, 2004)

(1) המגרשים מיועדים לבניית:

- (א) דירות גן - גג.
- (ב) בתים מדורגים.

מרתפים (2)

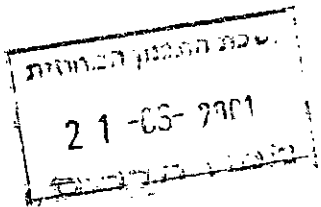
- (א) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי.
- (ב) לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. באם תתוכנן דלת כניסה מהחוץ למרתף, יובא שטח המרתף כשטח עיקרי.
- (ג) הכניסה למרתף של הדירה תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
- (ד) חלונות יותרו רק בגובה של 80 ס"מ.

גימור חזיתות וגדרות (3)

- (א) גימור חזיתות המבנה באישור מהנדס הועדה.
- (ב) תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבניין.
- (ג) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.10 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן ערד.

מבני עזר בקומת הקרקע (4)**מוסך חניה לאזור מגורים ב'** (א)

- (1) קרוי (גג) בלבד בשטח של עד 30.0 מ"ר. הסככה יכול שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0.
- (2) מבנה סגור.
- מקרה כזה יחושב השטח כשטח שרות ויעמוד בקוי בנין.



מחסן (ב)

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

מתקנים על הגג (5)

(א) הגג יהיה גג רעפים או שטוח.

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

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

מתקני עזר (6)

(א) גז - לא תותר הצבת בלוני גז ביתי בשטח התכנית.

(ב) אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס העיר.

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

(ד) מסתור למיקום המזגנים יוצג בהיתר הבניה. מיקום היחידות החיצוניות יבחר כך שלא יגרם מטרד אקוסטי לשכנים במבנה ובמבנים הסמוכים.

אזור מגורים מיוחד (מגרש 3002) .ב

(1) המגרש מיועד לבניית בנין מגורים גבוה אחד.

(2) גובה הבניה המירבי לא יעלה על גובה מוחלט $+640$ מ' מעל פני הים, על מנת לא לפגוע במרחב הנחיתה של מנחת התעופה ערד, והכל לפי הוראות תכנית 19/בת/24.

גובה זה כולל את כל המתקנים על הגג ובכלל זה אנטנות. תותר הקמת תורן אנטנה אחד בלבד, למעט אנטנה טלביזיה, כנאמר בסעיף 9 להלן.

(3) תותר הקמת מרתף לחניה תת-קרקעית, מחסנים, חדרי מכונות וכו'.

ג. שטח למתקנים טכניים

מגרשים המיועדים לחדרי טרנספורמטורים ולמרכזות בזק.

ד. שטח ציבורי פתוח

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

(2) לא תותר בניה בתחום השטח למעט קירות תומכים, פרגולות ומתקני משחק, מתקנים טכניים ומתקנים המיועדים לשימושי נופש שכונתיים. בתחום שבין דרך מס' 31 וקווי הבנין שלה לא תותר בניה כלשהיא לרבות פרגולות.

(3) בטיילת הנופית יבוצע גידור בטיחותי ותאורה כחלק מהפיתוח הנופי.

ה. דרכים

(1) תוואי דרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

(2) לא תהיה גישה ברכב למגרשים 2004 ו-2005 מדרך מס' 1.

7. הנחיות כלליות לתשתית

א. מיקלוט

על פי אישור הג"א.

ב. טלויזיה

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

ג. 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.

ד. חשמל ותחנות טרנספורמציה

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

(2) השטחים המסומנים בסגול הינם שטחים לתחנות טרנספורמציה.

(3) קו חשמל מתח גבוה המסומן בתכנית בקו ונקודה שחור יועתק ממקומו, יוטמן תת קרקעית בתחום התכנית ויבוצע אינטגרלית יחד עם תשתיות הפיתוח האחרות.

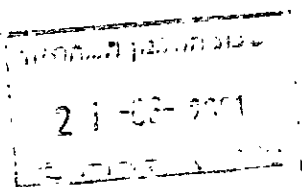
(4) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

אין לבנות בנינים מעל לכבלי 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, הקמת של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, 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 דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



ה. קוי תקשורת

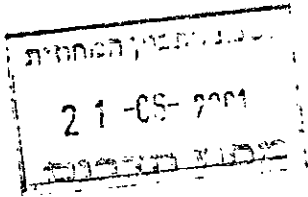
קוי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

ו. גז אזורי

(1) השטח המסומן ברשת קוים אלכסונית על רקע ירוק הוא שטח למעבר תשתיות על אזוריות. לשטח יועתק ויוטמן קו הגז האזורי העובר בתחום התכנית.

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

(3) בכל חציה של פרוזדור גז או בניה בקרבת פרוזדור גז יבוצע תאום עם מחלקת ההנדסה ועיריית ערד.



ז. חניה

החניות תהיינה בתחום המגרש, ועפ"י תקן החניה הארצי.

ח. ניקוז

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

ט. גז ראדון

באיזור יתכן וקיימים ריכוזי גז ראדון. מתחייב מכך:

(1) כל בקשה להיתר בניה תכלול פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבניה. הפרט יהיה פרט הנדסי או פתרון אחר המאושר ע"י עיריית ערד והיחידה לאיכות הסביבה.

(2) תנאי למתן תעודת גמר הינו הצגת תוצאות מדידות גז הראדון העומדות בתקנים, בפני היחידה לאיכות הסביבה ומחלקת ההנדסה.

י. ביצוע תשתיות ופיתוח

(1) תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היזם, לאחר אישור תכנית פיתוח כבישים ותשתיות כלל שכונתית 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.

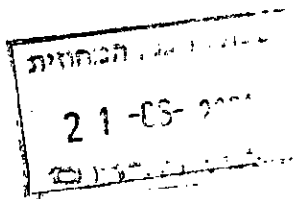
8. תנאים להיתר בניה

ככלל לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח, כלל שכונתית, כנאמר בסעיף 1.7.7) 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 ואקוסטי 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 על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יתבצע בד בבד עם 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.
- י. הצגת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות התמרור.
- יא. ישום והטמאת פרט הראדון.

9. מצללות

ותור הקמת מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



10. רישום שטחי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. המקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

11. 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.

12. חלוקה ורישום

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

13. טבלת אזורים שימושים ומגבלות - מצב קיים

קו בניין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (מעל הקרקע)	היקפי בניה מירביים במגרש ב% או במ"ר							מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי					מס' מגרש
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
5	4	5	+ 2	+ 40%	+ 85%	5%	15%	30%	---	1	400	1005-1016	מגורים א'	
			מרתף	30מ"ר לחניה מקורה	30מ"ר לחניה מקורה	בקומה + 30מ"ר לחניה מקורה								
6	4	5	+ 3	45%	180%	10%	45%	35%	---	ע"פ טבלה	900	2004-2005	מגורים ב'	
			מרתף			בקומה		בקומה						
5	5	5	+ 13	40%	460%	10%	70%	20%	---	64	3000	3001	מגורים ג'	
			מרתף			בקומה		בקומה						

14. טבלת אזורים שימושים ומגבלות - מצב מוצע

קו בניין *** ****	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (מעל הקרקע)	היקפי בניה מירביים במגרש ב% או במ"ר							מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי					מס' מגרש
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
5	5	5	+3 מרתף	45%	180%	10% בקומה*	45% *****	35% בקומה	---	12	900	2004 2005 2042 2043	מגורים ב'	
5	5	5	+13 מרתף **	40%	460%	10% בקומה	70% *****	20% בקומה	---	64	3000	3002	מגורים מיוחד	
1	1	1	+1 מרתף	45%	145%	---	---	45%	100%	---	70		שטח למתקנים טכניים	

הערות:

* לפי סעיף 6.א' 4) להוראות התכנית:

(1) קרוי חניה עד 30.0 מ"ר.

(2) מחסן עד 8.0 מ"ר כשטח שרות נוסף במידה ולא יבנה מרתף.

** גובה מירבי מיוחד - סעיף 6.ב' 2)

*** קו בנין במגרשים פינתיים יהיה 5 מ' מכל צד.

**** בכל מקרה של סתירה בין קו בנין בנספח הבנוי (נספח א') ובטבלה, יקבע נספח הבינוי.

***** השטחים הגדולים למטרות שרות מתחת לקרקע מיועדים לחניונים תת-קרקעיים.

נוכח המכון המחוזית
21-06-06
מבנה תל אביב

ש.נ.נ. והמנון ההתחיה
 21-23-7771
 03-5469798

חתימות:

אין לנו התנגדות ל
 במוצאה עם תשלום גם
 החזיקו הנה העניין
 כל זכות ליתר הפיקה
 המחיקה כל מה שהיה
 למאור מיום שני עד
 על זכות טענה אשר עליה
 כל חוות דעה עליה
 דין הסכם בני העבודה
 על התנאים שהיו אז
 ויתור על זכויות או הוציא
 באתרו על פי זכויות הפטור
 אחרת העובדה לנו כמה
 שכן תמיכתו ניתנת אך ורק
 מינהל נוסף שיש
 מהחזיקים

בעל הקרקע:

דיון הסכם בני העבודה
 על התנאים שהיו אז
 ויתור על זכויות או הוציא
 באתרו על פי זכויות הפטור
 אחרת העובדה לנו כמה
 שכן תמיכתו ניתנת אך ורק
 מינהל נוסף שיש
 מהחזיקים

שפוטטה פאני
 אדריכלות/תחמוח
 11.6.01

חברת מבני תעשיה בע"מ

יוזם התכנית:

גבול-י-קורן אדריכלים

רחוב בזל 3, תל-אביב 62285
 טל. 03-5469798/9 -פקס. 03-5465730

עורך התכנית:

4/6/01