

6-4138

1-גיא/3

מ ח ו ז ה ד ר ו ס

מרחב תכנון מקומי ערד

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום

13.07.2003

נתקבל

תכנית מתאר מס' 31/101/02/24

המהווה שינוי לתכניות

מס' 129/03/24 (תרש"צ/4/16/7), 5/105/03/24

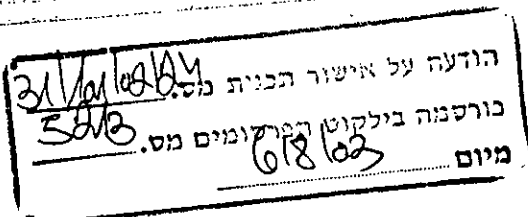
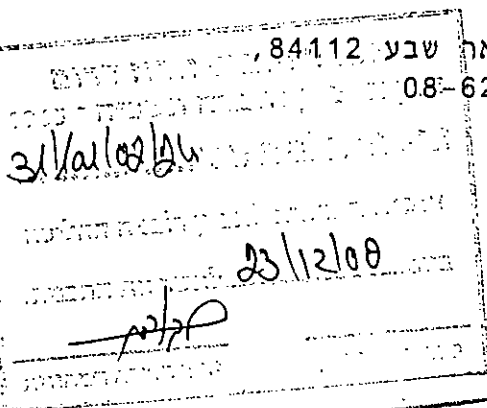
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת תבעלים

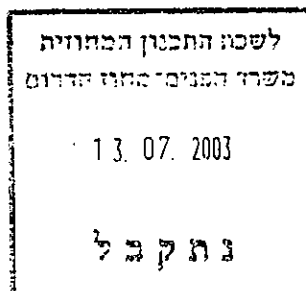
מגיש התכנית : ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, רח' יפו 169 ירושלים 94382
טל': 02-5383333 , פקס: 02-5380155 .

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אריקה לאוב ארכי, ת.ד. 1291 באר שבע 84112, טל': 08-6209397 , פקס: 08-6209397
טל': 08-6209397 , פקס: 08-6209397

תאריך : 11.06.03





מבוא

תכנית זו באה לתכנן שטח פנוי שנוטר לאורך רח' שער הגיא ומחבר בין שכונת מבוא שקד לבין כביש הגישה למעוף. השטח ייחודי מבחינת מיקומו והשיפועים החריפים שבו.

התכנון בא לקשר בין אופי הבינוי בשכונת מבוא שקד המשלב בנייה גבוהה ונמוכה לבין הבינוי הנמוך בשכונת מעוף.

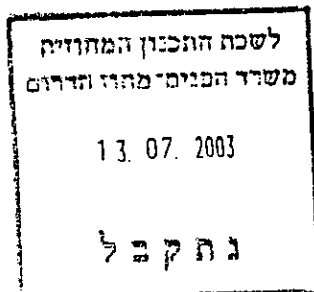
13.07.2003

נתקבל

- 2 -

מרחב תכנון מקומי ערד

1. שם וחלות התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 31/101/02/24 המהווה שינוי לתכניות מס' 129/03/24 (תרש"צ/4/16/7), 5/105/03/24 . תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 - ב. תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן : התשריט)
 - ג. נספח בינוי מחייב לנושא התנועה בקנ"מ 1:500 (להלן נספח בינוי).
 - ד. נספח תנועה בק"מ 1:500 (להלן נספח התנועה).
3. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. המקום : מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
עיר : ערד
גוש : 100253 לא מוסדר(רישום ישן ספר 521 דף 32)
5. שטח התוכנית : כ- 29.456 ד' .
6. מגיש התוכנית : ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
8. עורך התוכנית : אריקה לאוב ארכי.
9. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים (בהסכמת בעלים) וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.



10. יחס לתכניות אחרות :

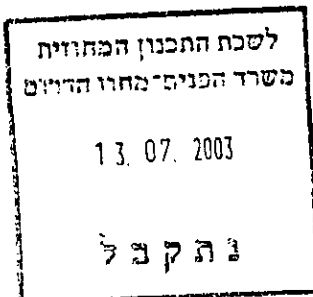
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 על שינוייה. ומבטלת את הוראות תכניות מפורטות מס' 5/105/03/24 ו- ח/4/16/7 ו- 129/03/24 (תרש"צ 4/16/7) בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בהתאם לתכנית 19/בת/24 - מנחת מטוסים.

11. תכליות ושימושים

- א. אזור מגורים מיוחד: יותר לבנות על כל מגרש מבנה אחד עפ"י טבלת זכויות בניה סעיף 15 המצורפת עם חניה בשטח המגרש. בשל הפרשי הגבהים יש לבנות מגורים גם בקומת הכניסה ומתחתיה ולדרג אותן לכיוון צפון. תותר בניית חדר טרנספורמציה. מיקומן ייקבע על פי אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה נגב מזרחי. הקומות התחתונות יותאמו בבינוי לפיתוח. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה.
- ב. אזור מגורים ג' (מדורגים) : על כל מגרש יותר לבנות בית מדורג עפ"י הטבלה כשלכל יחידה תהיה מרפסת גג מעל היחידה שמתחתיה למעט ליחידה התחתונה וכן כניסה נפרדת משביל מרכזי משותף. החניות תהיינה מרוכזות בתחומי המגרש. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה. תותר בניית חדר טרנספורמציה. מיקומו ייקבע על פי אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה נגב מזרחי.

ג. ש.צ.פ. :

בשטחים ציבוריים פתוחים תתאפשר העברת תשתיות, שבילים, פיתוח גינון ואזורי משחק להנאת הציבור. לא תתאפשר בניה כלשהי למעט סככות צל ומתקנים.



ד. דרכים :

הדרכים עפ"י המסומן בתכנית נועדו להעברת תשתיות ולשימוש כלי רכב והולכי רגל.

12. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן של 1.5 חניות ליח"ד.

13. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי :

- א. עיצוב ארכיטקטוני של המבנים יעשה בשיתוף הועדה המקומית ובאישורה והקירות יצופו בחומרים עמידים כגון : שיש, אבן נסורה, פסיפס, בטון גלוי צבוע.
- ב. ינתן טיפול גם לחזית החמישית - גגות ע"י כיסוי הגג בחלוקי נחל או חצץ.
- ג. דודי שמש, אנטנה ומתלה כביסה או חלקים מהם, יתוכננו לשביעות רצון הועדה המקומית.

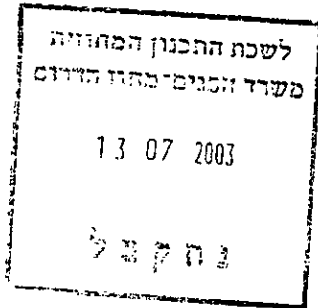
14. הנחיות סביבתיות :

א. רעש :

מגרש 2 בתב"ע מחויב במיגון אקוסטי לכל חדרי השינה והמגורים, ביחידות הדיור הפונות למגרשי הספורט (בחזית המערבית והצפונית). הפתרון האקוסטי שיוצע יידרש לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן - 1990), למפלסי הרעש המותרים לשעות הלילה.

ב. ראדון :

לא יינתן אישור לחיבור תשתיות ללא המצאת בדיקת ריכוז גז ראדון תקינה חתומה על ידי היחידה הסביבתית.



טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

15.

מצב מוצע :

קוי בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	תכנית מרבית ב-מ"ר	היקפי בניה מירביים למגרש				שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור						
				סה"כ עקרי + שרות במ"ר	למטרות שירות ב-מ"ר	למטרות עקריות ב-מ"ר	מיקום									
												סה"כ	סה"כ			
ק צ א	כמסומן בתשריט	+14 ק.כניסה +מרתף	56	650	8900	1400	6200	קומות א-יד	8.212	1	מגורים מיוחד					
			2			400	250	קומת קרע								
			2			400	250	מתחת לקרע								
			60			סה"כ יח"ד										
		3 +מרתף	22	2200	3860	550	2650	מעל הקרע	7.937	2	מגורים ג'					
						660		מתחת לקרע								
						19	2100	3520				550	2400	מעל הקרע	5.188	3
												570		מתחת לקרע		

* הערה : גובה מבנה על מגרש מגורים מיוחד מס' 1 מוגבל ל- 683 + מ' מעל פני הים.

13.07.2003

נ ת ק ב ל

- 6 -

16. תנאים למתן היתר בניה :

היתרי הבנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו התנאים שנקבעו בתכנית זו.
תכניות הפיתוח המפורטות יוגשו לאישור הועדה המקומית.
יש לצרף להיתרים פרט רדון.
לא יינתן היתר בניה למבנה במגרש מגורים מיוחד מס' 1 אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

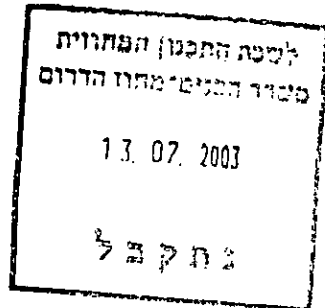
17. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. ניקוז שטח התכנית יהיה על ידי חלחול או באמצעות תעלות נקוז באישור הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 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. תכנון וביצוע מערכת אספקת הגז תהיה על פי התקן המתאים לפתרון המוצע וכפופה לפיקוח מכון התקנים או מכון 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.

ו. 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'

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, הקמה 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 הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

18. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.



19. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

20. תאריכים ושלב ביצוע :

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

21. חתימות :

החוקר
מנהל מקרקעי ישראל
פאני ששפורטת

מגיש התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל
פאני ששפורטת
מנהל מחוז הדרום

בעל הקרקע :

13.7.23
החוקר
מנהל מקרקעי ישראל
פאני ששפורטת

עורך התכנית :