

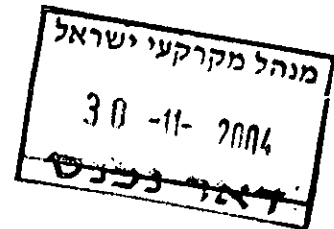
פיוט

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי למתחם בשכ' "רננים" (המסומן בתשריט בקו כחול ריצוף), באיזור הגובל בשכ' נעורים.

השטח המיועד על פי תכנית 25/101/02/24, לדרך משולבת, מגורים, צמודי קרקע ובניה חצי רוויה.

מטרת התכנית החדשה להתאים את אזור המפגש בין השכונות לקיים בשטח ע"י ביטול 4 מגרשי מגורים (1021-1024) וע"י כך מציעה התכנית תגבור במקומות החניה הציבורית ברחוב והורדת תקן החניה במגרשים עצמם.



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד  
 תכנית מפורטת מס' 24/מק/2035  
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (3)  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 24/101/02/25  
 ולתכניות 24/מק/2025, 24/מק/2017  
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי תב"ע שכ' רננים - ביטול מגרשי מגורים לטובת חניה

גושים וחלקות:

גוש: 38245

חלקות: 12-15, 27-29

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית 24/מק/2025

1021, 1022, 1023 בשלמותו מתכנית: 24/101/02/25

2050, 2015, 1024 בשלמותו מתכנית: 24/101/02/25

מחוז: דרום

מרחב תכנון -

תחום שיפוט - ערד

מקום: שכונת רננים

קנ"מ: 1:10,000, 1:2500, 1:1250

שטח התכנית: כ-13 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' 2035/מק/24 שינוי שכי' רננים - ביטול מגרשי מגורים לטובת חניה, המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית 25/101/02/24 ולתכניות 2017/מק/24, 2025/מק/24.

2. **מסמכי התכנית**

א. 6 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**  
 ביטול 4 מגרשים ושנוי יעוד הקרקע שלהם לשצ"פ ודרך משולבת, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי הוראות, זכויות בניה ומספר יח"ד במגרשים קביעת תקן החניה מופחת ותגבור מקומות החניה ברחוב בתחום התכנית.

4. **יחס לתכניות אחרות**  
 תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 25/101/02/24. למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו ובתכניות 2017/מק/24, 2025/מק/24.

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

6. **רשימת התכליות**  
 כל התכליות יהיו בהתאם לתכנית מתאר 25/101/02/24.

א. **אזור מגורים ב' (מגרשים 2015, 2151, 2050)**

(1) המגרשים מיועדים לבניית:

(א) דירות גן - גג.

ב) בתים מדורגים.

ג) קוטגיים טוריים.

כמפורט בתנאים להיתר בניה ובטבלת איזורים שימושים ומגבלות.

ב. שטח ציבורי פתוח (8053)

(1) השטח מיועד לגינון ופיתוח נופי גינות משחק שכונתית, העברת תשתיות תת קרקעיות והסדרת ניקוז.

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

ג. דרך משולבת וחנייה (7502)

(1) הדרך מיועדת להולכי רגל וכלי רכב תוך מתן עדיפות להולכי רגל.

(2) בתחום הדרך יוקצו שני מתחמים לחנייה כדי לתגבר את מאזן החנייה באזור כמסומן בנספח הבינוי המצ"ב.

7. חנייה

א. תקן החניה בתחום התכנית יהיה 1 מקום חניה ליח"ד.

ב. בתחום התכנית שטחים נרחבים ייוחדו לרחובות משולבים במטרה לאפשר מס' מקומות חניה גדול מהמקובל בתחום הרחוב.

8. 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.

9. 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.

10. חלוקה ורישום

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

11. 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	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
				עיקרי + שירות	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
5	5	5	+ 3 מרתף	45%	180%	10% בקומה	45%	35% בקומה	---	ע"פ טבלה	2011-2015	מגורים ב'

12. 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	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
				עיקרי + שירות	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
עפ"י המסומן בתשריט	+ 3 מרתף	45%	180%	10% בקומה*	45%	35% בקומה	---	900	2050	1	מגורים ב'	

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

חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל  
 כאני ששפורטה  
 מנהלת מקרקעין  
 1/6/04

בעל הקרקע:

חברת מבני תעשייה בע"מ  
 5.5.04

יוזם התכנית:

גבולי קורן אדריכלים בע"מ  
 רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448  
 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

עורך התכנית:

2/5/04

ועדה מקומית ערד  
 אישור תכנית מס' 2035/מ/24  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוח מס' 2004342 ביום 2/2/04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ערד