

6005509

לשכת התכנון
משרד הפנים

5. 11. 2009

נתקבל

דברי הסבר לתכנית 36/101/02/24

התכנית חלה על שכי "רננים", הממוקמת בדרום מזרח העיר ערד, ומציעה להפוך את המגרשים בבניה חצי רוויה למגרשים המיועדים לבניית 131 יח"ד צמודות קרקע (קוטג'ים חד משפחתיים). בנוסף, כוללת התכנית שינויים בהוראות לגבי חניית מקורות ומצללות וכן שינויים גיאומטרים בשב"צ ובשצ"פ. מטרת השינוי התאמת יחידות הדיור למדיניות פיתוח העיר.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 36/101/02/24
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3/4/06
אשר לאות התכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 36/101/02/24
נורכמה בילקוט הפרסומים מס' 5619
מיום 24.11.06

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 36/101/02/24

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

ולתכנית מתאר מקומית מס' 2017/מק/24

שינוי תב"ע שכ' רננים - הפיכת מגרשים בבנייה רוויה

לאזור מגורים א' - מגורים חד משפחתיים

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

נפה : באר שבע

מקום : ערד, שכונת רננים

רח' עינבלים, רח' כינור, רח' שופר, רח' ניגונים, רח' גיתית, רח'

אילת השחר, רח' צפרירים, רח' שיר, רח' חליל.

ביטול רח' צליל

גושים וחלקות :

גוש 38243: חלקות: 92-101, 103-105, 107, 110, 118, 121, 123, 133

גוש 38244: חלקות: 32, 33, 85-100, 117, 18, 120

גוש 38245: חלקות: 19-25, 42, 43, 49, 50

שטח התכנית : 83.897 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הדרום

דרך בן צבי 1, ת.ד. 233 ב"ש 84101

טל': 6230846-08, פקס: 6294777-08

היזם ומגיש התכנית: חברת מבני תעשיה בע"מ

רח' המנופים 11, ת.ד. 2211 הרצליה פיתוח

טל': 9717935-09, פקס: 9717950-09

עורך התכנית : גבולי קורן אדריכלים בע"מ

נחלת יצחק 28, ת"א

טל': 6090949-03, פקס: 6953703-03

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 36/101/02/24 המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית 25/101/02/24 ולתכנית מתאר מקומית מס' 24/מק/2017.

2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,250 (להלן: "תשריט התכנית").
ג. נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן - נספח א').

3. מטרת התכנית
א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' (בניה חצי רוויה) לאזור מגורים א' (יחידות דיור חד-משפחתיים).
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
ג. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 4003) לאזור מגורים א' (מגרש מס' 1301, 1302).
ד. שינוי יעוד מדרך משולבת (מגרש מס' 7505 וחלק ממגרש 7504) לאזור מגורים א' (מגרש מס' 1382, 1374, 1350, 1336).
ה. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 8014) לאזור מגורים א' (מגרש מס' 1303) ולשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 8050).
ו. שינוי גיאומטרי והגדלת השטח המסחרי (מגרש מס' 5001) ע"ח השטח הציבורי פתוח (מגרש מס' 8016).
ז. שינוי במיקום מגרש למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 6005) על פי הקיים בשטח.
ח. הקטנת מס' יח"ד בתחום התכנית מ-474 ל-131 יח"ד.
ט. קביעת שטחי הבניה במגרשים.
י. קביעת התכליות והשימושים.
יא. קביעת קווי הבנין במגרשים.

4. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שנוי לתכניות מתאר 25/101/02/24 ו-24/מק/2017 בשטחים הכלולים בתכנית. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר המקומית מס' 25/101/02/24 תקבענה הוראות תכנית זו.

5. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים א' – מגורים חד משפחתיים (מגרשים 1301-1303
1305-1334 ו-1338-1435)

(1) מגרשים המיועדים לבניית 131 בתים חד-משפחתיים.

(2) מותר יהיה ליעד חלק מהשטח הבנוי ליחידת דיור משנית למטרת השכרה עד 5 חדרים (לכל היותר 120 מ"ר מתוך כלל זכויות הבניה במגרש), אולם רק לאחר שמולאו התנאים להלן, ולהנחת דעתו של מהנדס העיר:

(א) תובטח חניה במגרש כדלקמן:

(1) מספר מקומות חניה מזערי בתחום המגרש - שני מקומות חניה.

(2) אם יבנו 1-3 חדרים להשכרה יובטחו שלושה מקומות חניה בתחום המגרש.

(3) אם יבנו 4-5 חדרים להשכרה יובטחו ארבעה מקומות חניה בתחום המגרש.

(ב) אישור בעל הקרקע.

3) מרתפים:

א) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה עלה אמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבנייה לשימוש עיקרי.

ב) לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף.

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

4) מבני עזר בקומת הקרקע

א) חניה מקורה:

קרועי (גג) בלבד בשטח של עד 30.0 מ"ר. הסככה יכול שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0, בהסכמת השכנים.

ב) מחסן

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.

ב. שטח מסחרי

המגרש מיועד לבניית מרכז מסחרי שכונתי. תותר הקמת חנויות בגדלים שונים, בתי קפה ומסעדות. בקומה השניה תותר הקמת משרדים, מרפאות וקליניקות רופאים. במרתף יותרו בנוסף לחניה שימושים למחסנים ו-חדרי מכונות. מיקומו של המבנה במרכז השכונה, בראש ואדי המהווה את השצ"פ השכונתי המרכזי, מחייב פתיחה לכיוון הנוף והבטחת זיקת הנאה להולכי רגל מדרך מס' 1 לכיוון השצ"פ דרך המגרש המסחרי. יש להתייחס לחזית החמישות (גגות) בעיצוב המבנה.

ג. שטח לבניני ציבור
המגרשים מיועדים להקמת גני ילדים ומעונות יום בתי כנסת וכדומה.

ד. שטח למתקנים הנדסיים
השטח מיועד לחדר טרנספורמטור ולמרכזות בזק.

ה. שטח ציבורי פתוח
(1) השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, טיילת נופית, העברת תשתיות תת-קרקעיות והסדרת ניקוז.
(2) לא תותר בניה בתחום השטח למעט קירות תומכים, פרגולות ומתקני משחק ומתקנים המיועדים לשימושי נופש שכונתיים.

ו. דרכים
תוואי דרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט ותיאסר כל בניה שהיא.

7. הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלי

א. גימור חזיתות וגדרות
(1) גימור חזיתות המבנה באישור מהנדס הועדה.
(2) תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו הבניין.
(3) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.10 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן ערד.

ב. מתקנים על הגג

(1) הגג יהיה גג רעפים או שטוח.
(2) 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.

- (3) בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות סעיף 14.

ג. 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.

8. מיגון

על פי אישור הג"א.

9. הנחיות כלליות לתשתית

א. 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.

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) 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) תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח

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, 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 דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

(5)

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל פני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ד. קוי תקשורת

קוי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

ה. 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).

ו. ניקוז

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

10. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

11. גז ראדון

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.

12. ביצוע תשתיות ופיתוח

- א. 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.
- ב. 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.

13. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- 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 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. היתרי בניה ינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
- יא. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר.

14. מצללות

תותר הקמת מצללות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

15. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (7) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. 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.

חלוקה ורישום .17

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

שלבי ביצוע .18

התכנית	תבוצע	תוך	10	שנים	מיום	אישורה.
--------	-------	-----	----	------	------	---------

טבלת אזורים שמושיים זכויות ומגבלות בנייה

19.

מצב קיים א

קו בניין ***	מס' קומות	תכנית שטח מירבי (מעל הקרקע)	היקפי בנייה מירביים במגזר ב- % או במ"ר				מס' יח"ד במגזר	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור			
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות מעל הקרקע	מותרת לקרקע	מעל לקרקע					מותרת לקרקע		
5	4	מרתף + 3	45%	180%	10%	***45%	35%	---	ע"פ טבלה בסעיף 25	900	עד 2001	2041	מגורים ב' / מגורים ב'
5	5	מרתף + 3	50%	185%	10%	50%	35%	---	---	1000	---	---	שטח לפניני ציבור
5	5	מרתף + 2	50%	145%	20%	70%	35%	---	---	4000	5001	---	מרכז מסחרי

קו בנין במגזר שיש פינתיים יהיה 5 מ' מכל צד.

בכל מקרה של סתירה בין קווי בנין בנספח הבנוי (נספח א') ובטבלה, יקבע נספח הבנוי. השטחים הגדולים למטרות שרות מתחת לקרקע מיועדים לחינוכים תת-קרקעיים.

ב. מצב מועצ

קו בניין	מס' קומות מירב	תכנית שטח מירבית (מעל הקרקע)	היקפי בנייה מירביים במגוון ב-א ובמ"ר				מס' יחיד במג'ש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרת שירות מעל הקרקע	מטרת לקרקע	מג'ש עיקרי מעל הקרקע				
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	+ 40% * 30 מ"ר לחניה מקורה	85% * 30 + מ"ר לחניה מקורה	5% בקומה + 30 מ"ר לחניה מקורה	15%	30% בקומה	1	375	1301-1302 1304-1334 -1338 1435	מגורים א'
	+ 2 מרתף	50%	145%	20% בקומה	70% **	35%	---	4000	5002	שטח מסחרי
כמסומן בתשריט	+ 3 מרתף	50%	185%	10% בקומה	50%	35% בקומה	---	1000	4010 4011	שטח לבניין ציבור
	1	75%	75%	-	-	75%	-	75	6005	שטח למתקנים חנדסיים

הערות:

* לפי סעיף 4.א.6 להוראות התכנית:

(1) קרוי חניה עד 30.0 מ"ר.

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

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

בעל הקרקע :

חגי סלע
ראש המטה הכללי

26/11/06

חברת מבני תעשייה בע"מ

6.11.06

היזם מגיש התכנית :

גבולי קורן אדריכלים בע"מ

רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448

טל: 03-6090949-03 פקס: 03-6953703

6/11/06

עורך התכנית :

ועדה מקומית :

ועדה מחוזית :