

לשכת הנדסה
כיכר הנסיך שאול הרצוג 7

27.04.2009

תקבל

מבוא**לתכנית מפורטת מס' 142/03/24**

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 30B-1A ברח' נחלו ו 214B-181A ברח' פלג המיועדים לאזור מגורים א'. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי 2 קומות עם קיר משותף לפי תכנית מס' 1/76/24 במ/1/76. התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים שינויים הבאים:

- א. **במגרשים 30B-1A :**
סגירת מרפסות בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות קדמית ואחורית, סגירת נישה בכניסה ראשית בקומת קרקע ולאפשר בניית סככות בחזית קדמית.
- ב. **במגרשים 214B – 181A :**
תוספות בניה בקומת קרקע בחזית קדמית, סגירת חלק מחצר משק בחזית צדדית, סגירת מרפסת בקומה א' ולאפשר בניית סככות בחזית קדמית.

מס' רישוי הנדסה 1965
התכנית והתכנון והשכילה 1965

מס' תוכנית 142/03/24

הועדה הממונה לתכנון ולבניה (ה' ליטה

ביום 23/09 לאשר תכנית

יו"ר הועדה הממונה

הודעה על אישור תכנית מס' 142/03/24

כורטמה מילקוט המרשומים מס' 5965

מיום 17/6/09

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 142/03/24

שינוי לתכנית מס' 1/76/במ/24

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 134/03/24

מגישי התכנית :

ועד שכונת גבים :

ריקה צמח - רח' פלג 23/1, ערד, טל : 08-9974650, נייד : 052-4800847

רונית כהן - טל : 052-3316017

סופי קליגרמן - טל : 052-2964121

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי (מס' רשיון 104717)
רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש, טל : 08-6235163, נייד : 054-4474557

תאריך : 01.04.09

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 142/03/24
שינוי לתכנית מס' 1/76 במ/24 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 134/03/24

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : ערד, שכ' גבים, רח' נחל ופלג
גושים וחלקות : גוש 38241, חלקות : 228-239, 241-254, 256-289, 291-298
גוש 38242, חלקות : 244-303
שטח התכנית : 43.745 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ;
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט) ;
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב לגבי היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (להלן נספח הבינוי).

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 1/76 במ/24 ו 134/03/24 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- א. הגדלת היקפי בניה מירביים במגרשים מס' 2B-30B, 181B-214B המיועדים לאזור מגורים א' (קוטגיים חד-משפחתיים עם קיר משותף) ונמצעים בשכ' גבים בערד ל-191 מ"ר במגרשים מס' 2B-30B ול-194 מ"ר במגרשים מס' 181B-214B.
ב. קביעת שטחי שרות 31 מ"ר במגרשים מס' 2B-30B ו 29 מ"ר במגרשים מס' 181B-214B.
ג. שינוי בקווי בנין צדדיים.
ד. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
ה. שינוי בהגדרת שטח מגרש מזערי.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' :

- א. במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות, עם קיר משותף. תותר בניית תוספות בחזיתות קדמית וצדדית (כניסה מחצר משק) בקומת קרקע וסגירת מרפסת בקומה א' (מגרשים מס' 181A-214B) וסגירת מרפסות בקומת קרקע וקומה א' (מגרשים מס' 2B-30B). מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב. חומר גמר – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. גימור התוספות יהיה מתואם לבית קיים. ניקוז גג של התוספות יהיה לכוון המגרש.
ג. תותר בניית גגון בחזית צדדית של הבית בגודל 2 מ"ר במגרשים מס' 2B-30B.
ד. תותר הקמת מחסן בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. המחסן ייבנה עפ"י המפרט הסטנדרטי בתכנית מפורטת מס' 134/03/24
ה. יותר לבנות סככת הצללה בחזית קדמית בגודל 10.5 מ"ר (במגרשים מס' 2B-30B) ובגודל 13.0 מ"ר (במגרשים מס' 181A-214B) ללא קירות ודלתות. שטח סככת הצללה יחשב כשטח עיקרי.
ו. יותר לבנות חניה מקורה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכוון המגרש.

דרך :

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים

קווי בניין	שטח מותר למחסנים לפי תב"ע 134/03/24	אחוזי בניה		מספר יחיד-קומות מירבי	שטח מגרש מזערי בדונם	יעוד הקרקע
		סה"כ	תכנית			
א ב ג ד	ק	48%	36%	2-1	0.25	מגורים א' במגרשים: 30B-2A, 214B-181A

* כל הנתונים לפי תכניות מס' 1/76/במ/24 וגם תכנית 134/03/24.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	זכויות בניה מירביות למגרש (ב% או מ"ר) *					מספר קומות	מספר יחיד במגרש	שטח המגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	היעוד
	תכנית מרבית	סה"כ שטח בנייה	שטח שרות **	שטח עיקרי ***						
				סה"כ	בקומת קרקע					
כמסומן בתשריט	133	191	31	160	102	2	1	0.25	30B-2B	אזור מגורים א'
	36%	48% 31 מ"ר +	31	48%		2	1	0.376	2A, 1A	
	133	48% 31 מ"ר +	31	48%	102	2	1	0.361	1B	
	119	194	29	165	95	2	1	0.25	214B-181B	
	36%	48% 29 מ"ר +	29	48%		2	1	0.353	181A	

* אין בניה מתחת לקרקע.

** שטח שרות כולל: מחסן (6 מ"ר), ממ"ד (8 מ"ר), סככת רכב (15 מ"ר) ובמגרשים מס' 30B-1A 2 מ"ר מיועדים לגגון בלבד.

*** בשטח עיקרי 10.5 מ"ר (במגרשים מס' 30B-1A) ו 13.0 מ"ר (במגרשים מס' 214B-181A) מיועדים רק לסככת הצללה בחזית קדמית של הבית.

**** נספח הבנוי יקבע סופית צורת התוספות במקרה של סתירה בין תקנה ובין ניספח בניו.

9. הנחיות כלליות לתשתית:

9.1. שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

9.2. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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 הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

10. מקלטים :

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

11. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר יאשורה וע"פ הוראות תכנית מס' 1/76.במ/24

12. הפקעות לצרכי ציבור :

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

13. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. חניה :

החניה תהייה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

15. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

16. חתימות**מגישי התכנית :**

ועד שכונת גבים -

ריקה צמח

ריקה צמח - רח' פלג 23/1, ערד

רונית כהן

רונית כהן -

סופי קליגרמן

סופי קליגרמן -

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רש"מ 104717

נטליה ליפובצקי

עורך התכנית :

נטליה ליפובצקי