

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית


תוכנית מס' 24 / מק / 2054

שם תוכנית: שינוי קו בנין ברחוב יהודה 19, ערד

תאריך
22-12-2011
מחלקת הנדסה

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: ערד
סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א)(4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית ערד אישור תכנית מס' 2054/24/24 דועה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2011/26 ביום 26/12/2011 מנציה על המחוז ג'ר הו</p>	

דברי הסבר לתוכנית

במגרש הנדון נמצא מבנה מקווה המשמש חלק גדול מתושבי ערד.
מאתר והביקוש בשרותי המקווה גדל יש צורך בתוספת בניה לאגף "הגברים" שנמצא בצד הצפון מזרחי של המגרש.
תוספת הבניה המתוכננת חורגת מקוי הבנין המאושרים.
מטרת תכנית זו היא לשנות את קווי הבנין בכדי לאפשר את התוספת המבוקשת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רחוב יהודה 19, שכונת ראשונים ערד</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>2054 / מק' / 24</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>1.875 ד'</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>24 באוגוסט 2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>			
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>			
<p>• 62 א(א) סעיף (4)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>			
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

220500 X ואורדינאטה
574125 Y ואורדינאטה

1.5.2 תיאור מקום רחוב יהודה 19, שכונת ראשונים ערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ערד

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

באר שבע

נפה

ערד
ראשונים

יישוב

יהודה

שכונה

19

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38201	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	74
38220	מוסדר	חלק	13	
38223	מוסדר	חלק		26

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9.8.06	5563	התכנית כפופה לתכניות אלו, למעט השינוי בקווי הבניין המוצע בה.	שינוי כפיפות	3/130/03/24
17.7.75	2127			109/03/24

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדית פרקש	24.8.2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדית פרקש	24.8.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

24/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ira@aradmuni.il	089951731		089951666	ת.ד. 100 ערד		ל.ר.	ל.ר.		ועדה מקומית לתכנון ולבניה ערד	ל.ר.

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	089954629		089957269	ת.ד. 169 ערד					מועצה דתית ערד	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264229		6264333	רח' התקווה 4 באר שבע		מ.מ.מ.				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מורד
efarkash@netvision.net.il	08 99953567	0523 478843	089956802	ת.ד. 482 ערד	ל.ר.	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	25424	פרקש אדית	אדריכל	
rbko33@walla.com	08 6270073	050 3399033	086270083	רח' גרשון שופמן 1/3 ב"ש	ל.ר.	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	1184	בכרייה רמי	מורד	

24/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 13

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בנין לרחוב יהודה מ-7 מ' למינימום נקודתי 2.57 מ', לרחוב אחווה שינוי מ-13 מ' ל-5 מ', קווי בנין צדדיים ואחוריים - 4 מ'.
ראה תשריט מצורף

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין בהתאם לתשריט המצורף לפי סעיף 62 א(א)(4)
שינוי קווי בנין לרחוב יהודה מ-7 מ' למינימום נקודתי 2.57 מ', לרחוב אחווה שינוי מ-13 מ' ל-5 מ', קווי בנין צדדיים ואחוריים - 4 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.875 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין שינוי		270	0	270	מ"ר	מבנים ומוסדות צבור לדת

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		903	מבנים ומוסדות צבור לידת
	לב.		
		1001	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
57.7	1082	57.7	*1,175
42.3	792	42.3	792
	1,875		1,875

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
57.7	מבנים ומוסדות צבור לידת	57.7	שטח לבניני צבור
42.3	דרך מאושרת	42.3	דרך מאושרת
			סה"כ
			1,875

*הערה: הפרש בין שטח המגרש במצב מאושר לשטחו במצב מוצע, נובע ממדידה אנליטית מעודכנת במצב מוצע לעומת מדידה גרפית במצב מאושר.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות צבור לדת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות יהיו על פי תכניות מס' 3/130/03/24 ו- 109/03/24
4.1.2	הוראות
א.	כל ההוראות החלות בתכניות מס' 3/130/03/24 , 109/03/24 למעט שינוי בקווי הבניין.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות יהיו על פי תכניות מס' 3/130/03/24 , 109/03/24
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות החלות בתכניות מס' 3/130/03/24 , 109/03/24

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזנוני/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שירות			
לפי התשריט המצורף					2			--		--	360	--	90	1082	903	מבנים ומסודות צבור לדת

הערה: שינוי קווי בנין לרחוב יהודה מ-7 מ' ל-2.65 מ', לרחוב אחווה שינוי מ-13 מ' ל-5 מ'

24/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה****6.1.1**

היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 3/130/03/24 ו-109/03/24

6.1.2 רעידות אדמה

בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ" 38 ובת"י 413 :
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008"

6.2 חניה

החנייה תהיה בתחומי המגרש על פי תקן חניה של תכנית המתאר ערד/תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

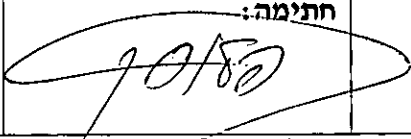
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש מיידית לאחר אישורה. הבנייה תתבצע תוך שנתיים.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד	מגיש ויזם התוכנית
			
תאריך:	חתימה:	שם: אדית פרקש	עורך התוכנית
21.12.11	פרקש אדריכלות תל אביב 61014		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	

