

6000299265-1

תכנית מס': 610-0197038 - שם התכנית: הגדלת זכויות בניה מתחם מגורים ברחוב אירוסים 27-43 ערד.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מאוסרת

תכנית מס' 610-0197038

הגדלת זכויות בניה מתחם מגורים ברחוב אירוסים 27-43 ערד.

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
610-0197038
אישור תכנית מס' 610-0197038
התכנית מאוסרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
21/1/16
ביום 23/1/16 ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור ער
☒ התכנית נקבעה טענה אישור ער
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית

פורסמה בילקוט פרסומים

12/1/17

23/1/17

מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

בכוונת התכנית בשכונת "שקד" בערד לאחד את מגרש 1033 עם מגרש 1034 ולאחד את מגרש 1035 עם מגרש 1036 ולאפשר בהם תוספת יח"ד והקמת מבנים בני 4 קומות.

כן מבקשת התכנית לאפשר כניסה לכלי רכב דרך רצועת השצ"פ המבדילה בין מגרשים 1034, 1035 על מנת לאפשר את הבינוי המוצע, מבוקשת תוספת שטחי בניה מכיוון ששיפוע הקרקע במגרשים גבוה וחלק של הדירות יהיה מתחת למפלס הכניסה וחלקן מעל למפלס הכניסה באופן משתנה, תאפשר התכנית בניית שטחים עיקריים ושטחי שירות הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הגדלת זכויות בניה מתחם מגורים ברחוב אירוסים 27-43 ערד.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 610-0197038

1.2 שטח התכנית 5.836 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות לייר

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית



יחידת זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ערד
	קואורדינאטה X	220900
	קואורדינאטה Y	574600

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שקד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38248	מוסדר	חלק	26-27	36
38249	מוסדר	חלק	1-2, 53	48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16/105/03/24	1036 - 1033,807

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
16 /105 /03 /24	שינוי		4986	2700	17/05/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



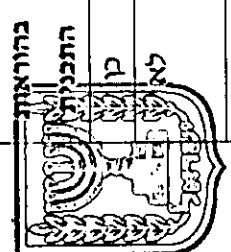
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



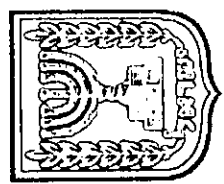
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	היאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיורא שפיר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		גיורא שפיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:500	1	03/08/2016	גיורא שפיר	23/11/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	02/01/2014	גיורא שפיר	10/11/2014	חתום להפקדה	לא



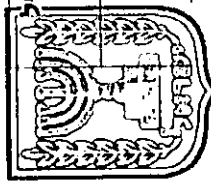
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	גבי מכלוף	גבי מכלוף		מכלוף בכור ובניו בע"מ	אשקלון	בית המשפט	4	08-6750549	08-6751076	



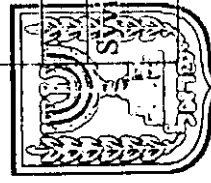
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבי מכלוף		מכלוף בכור ובניו בע"מ	אשקלון	בית המשפט	4	08-6750549	08-6751076	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רמ"י	באר שבע	בן צבי יצחק	1	08-6264333	08-6264332	
חוכר	גבי מכלוף		מכלוף בכור ובניו בע"מ	אשקלון	בית המשפט	4	08-6750549	08-6751076	Sybil@machluf.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גורא שפיר	25469	גורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד מגרשים ושינוי ייעודם ממגורים א' למגורים ב', תוספת זכויות בניה ויחידות דיור ושינוי בקווי בנין. שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרש 1033 עם מגרש 1034 ומגרש 1035 עם מגרש 1036 שיקראו מגרשים 101 ו-102 ושינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.

2. תוספת 8 יח"ד לכל אחד מהמגרשים 101 ו-102 ותוספת זכויות בניה.

2. תיתן אפשרות לשימוש בשטחים עיקריים ושטחי שרות הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.

3. קביעת זכות כניסת רכב למגרשים 101 ו-102 דרך רצועת השביל שבניהם.

4. שינוי קו בנין קדמי לאורך כביש 2 מ-5 מ' ל-4 מ' ושינוי בקו בנין צידי חיצוני (שלא לכיוון השביל) מ-2 מ' ל-3 מ'. תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.836

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
הדפסה 16

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יחיד)	יחיד	16	+16	32		תוספת יחידות דיור
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,144	+956	4,100		הגדלת זכויות בניה
תכנון זמין 384 מ"ר (32 יחיד 12X מ"ר) הדפסה 16 מכלל השטחים העיקריים הם שטחי גוזזטראות שבמצב המאושר לא נחשבו כשטחים עיקריים						

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301
מגורים ב'	102, 101
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה	מגורים ב'	102
זיקת הנאה	שביל	201

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,242.64	21.29
מגורים	4,491.22	76.95
שביל	102.64	1.76
סה"כ	5,836.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,242.65	21.29
מגורים ב'	4,491.23	76.95

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	102.65	1.76
סה"כ	5,836.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	54.90



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בנית מבנים בני 4 קומות, 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 2. הקומה העליונה (לכיוון המדרון) תהיה בנסיגה של 1.5 מ' לפחות מהקומה הראשונה. 3. לדירות בקומה התחתונה יהיה מחסן לגינה. 4. תותר הצמדת גינות פרטיות לקומות שמעל לקומה התחתונה ללא מחסן גינה. 5. בכל מבנה תתוקן מעלית נוסעים. 6. תותר בנית קירות תומכים בגובה הנדרש למבנים, לחצרות ולחניות וללא דירוגים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמש לתנועת כלי רכב מוטורי לסוגיו.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תשמש לתנועת כלי רכב מוטורי לסוגיו והולכי רגל. 2. תוואי ורוחב הדרך יבוצעו בהתאם למפורט בתשריט, 3. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בתחום הדרך. 4. תינתן אפשרות להנחת קווי תשתיות כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל ותקשורת.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים תשמש למעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. תשמש מעבר להולכי רגל גינון, ריצוף, רהוט רחוב, מצללות ספסלים וריצוף וגינון וכו' הכל באישור הרשות המקומית. 2. כמו כן תינתן אפשרות להנחת קווי תשתיות כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 6



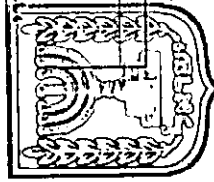
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר פסח - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)		תנ"י שטח	יעד
	קדמי	אחורי		
(3) 192	(2)	(2)	101	מגורים ב'
(3) 192	(6)	(2)	102	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר העברת שטחים עיקריים, שטחים עיקריים למרפסות ושטחי שירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
2. גגון בכניסה ראשית למבנה יכול לכלוס מקו בניה קדמי בהתאם לתקנה 4.03 "בליטות המותרות מבנין"
3. ניתן לבנות מחסן לכלי גינה בגפרד מהמבנה ושטחו ימנה כמניין שטחי השרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 125 מ"ר מהשטח העיקרי מיועד למרפסות מקורות

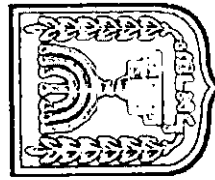
(2) בהתאם לתשריט.

(3) 16 יחיד כפול 12 מ"ר.

(4) 125 מ"ר מהשטח העיקרי מיועד למרפסות מקורות.

(5) בהתאם לתשריט.

(6) בהתאם לתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה.
2. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואילוצי הפינוי לאחר מאושר ומוסדר כדין באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותרת בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.



תכנון זמין
מס' תדפסה 16

6.2

איכות הסביבה

יש למנוע אפשרות חדירת גז רדון למבנה בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ערד

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים - תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, כבוי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
2. אשפה - סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.
3. תשתית קיימת - לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מנהל ההנדסה ובהתאם למפורט בתוכנית 16/105/03/24 ובתכנית 197/מ/24
4. ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות
5. התחברות הביוב יהיה אל המערכת הקיימת בתחתית המגרשים והכל בתאום עם מנהל ההנדסה בעיריית ערד.



תכנון זמין
מס' תדפסה 16

6.4

חניה

החניה בהתאם לתקן חניה ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן היתר. במקרה של סתירה, תקן החניה הארצי שיאושר יקבע.

6.5

חשמל

רשת הספקת החשמל תקבע בתאום עם חברת החשמל.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משול על הקרקע בין ציר קו 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'
בקו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'
קו חשמל עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'
אין לבנות מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



תכנון זמין
מס' תדפסה 16

6.6

הפקעות ו/או רישום

במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יופעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי

6.6	הפקעות ו/או רישום	לממשלה.
6.7	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.8	חלוקה ו/או רישום	חלוקה מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
6.9	סקר סייסמי	1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו ושיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 2. לבקשה להיתר בניה יצורף דוח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
6.10	זכות מעבר לרכב	במגרש 201 תובטח זכות מעבר לכלי רכב (כמסומן בתשריט). זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
	לייר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גבי מכלוף	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מכלוף בכור ובניו בע"מ		חתימה:
יזם	שם: גבי מכלוף	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מכלוף בכור ובניו בע"מ		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: גבי מכלוף	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: גבי מכלוף	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מכלוף בכור ובניו בע"מ 510928203		חתימה:
עורך התכנית	שם: גיאורא שפיר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גיאורא שפיר אדריכלים		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16