

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0467381

גני ילדים - רחוב שמעון 40

מחוז

דרום

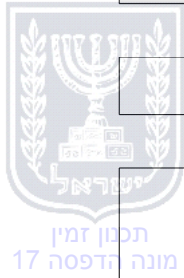
מרחב תכנון מקומי

ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2017

להפקיד את התכנית
17/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר מסגרת תכנונית להקמת מבנה חדש הכולל הוספת זכויות בניה עבור מבנה חינוך ציבורי, דו קומתי, הכולל 4 כיתות גן בקומת קרקע ו-2 כיתות גן בקומה ראשונה. המבנה החדש ממוקם במקום מבנה גן ילדים דו כיתיתי המיועד להריסה. כמו כן התכנית כוללת הקצאת שלוש מקומות חניה בתחום דרך מאושרת לעובדי גן הילדים בשעות הפעילות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

גני ילדים - רחוב שמעון 40

610-0467381

מספר התכנית

1.363 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

ערד

קואורדינאטה X

219598

קואורדינאטה Y

574074

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממקום ברחוב שמעון 40, יעוד שטח השטח למבני ציבור הגובל בשצ"פ.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	שמעון	40	

שכונה

טללים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38209	מוסדר	חלק	10, 39	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 / 16 / 11	שינוי	תואמת תרש"צ	0		19/07/1983

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל רונה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל רונה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	01/03/2017	מיכאל רונה	07/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		20/10/2016	מיכאל רונה	25/04/2018	מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9951712	08-9951731	ira@arad.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9951712	08-9951731	ira@arad.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				הסוכנות היהודית	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202280		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל רונה	101873	רונה כהן אדריכלים	תל אביב-יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424	03-6447481	office@coarch.co.il
	מודד	לאוניד צ'רניאק	307164806	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

בניית 6 כיתות גני ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים.
2. תוספת שטחי שירות.
3. קביעת מס' קומות מירבי.
4. קביעת קווי בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	0	0
סה"כ	0	0

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.89	40.5	דרך מאושרת
97.11	1,361.08	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,401.58	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

מבנה ציבור

4.1.2**הוראות**

א

תנאים למתן היתרי בניה**סימון מהתשריט : להריסה**

1. 6 כיתות גני ילדים.

2. יותרו שימושים ציבוריים נוספים בכפוף להחלטת הרשות המקומית.

2. הריסת מבנה גן ילדים קיים.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

חניה

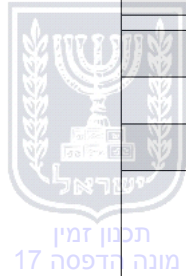
4.2.2**הוראות**

א

דרכים וחניות

תחום המכיל 3 מקומות חניה המיועדים לעובדי גן הילדים בשעות הפעילות. ביתר שעות היום

תחום זה אינו מיועד רק לחניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	1361	780	450		1230	60	2	3	3	3	0

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:

א. שטחי שירות כוללים: מרפסת גג מקורה, שטח מקורה בנוי בקומת קרקע, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה וממ"מ.

ב. מצללות (פרגולות, יריעות בד וכל אלמנט הצללה נוסף מחומרים קלים) בחצרות ובמרפסת הגג המקורה לא יחשבו במניין שטחי הבנייה ולא יחולו עליהן הגבלות קו בנין.

ג. גובה בניה מרבי 9 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י רשות רישוי מקומית ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
1. הריסת מבנה גן ילדים קיים לא תקיני פינוי המגרש ופסולת הבניין.
 2. סקר עצים ופתרון העתקה/שימור/כריתה ובכפוף לאישור פקיד היערות.
 3. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין ובאחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס והפעלה מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור לפי הכמות שהוערכה.
 4. קבלת חוות דעת ואישור משרד הבריאות.

6.2**דרכים וחניות**

מקומות חניה לפי תקן החניה לעת הוצאת ההיתר ויתוכננו בתחום הדרך הקיימת הגובלת בחלקה.

6.3**חניה**

חניה בתחום הכבישים הקיימים

6.4**הוראות פיתוח**

1. יש לשמור על לפחות 15% קרקע מחלחלת.
2. יותקן מתקן חנייה לאופניים ועגלות.
3. צמחיה ארץ ישראלית התואמת את תנאי מזג האוויר ולא אלרגנית.

6.5**אקוסטיקה**

עמידה בתקן אקוסטיקה למניעת רעש לפי הנחיות יועץ אקוסטיקה בעת הגשה להיתר בניה.

6.6**תשתיות**

תקן בניה ירוקה דרגה 3.

6.7**מקלטים**

מרחבים מוגנים יתוכננו לכל כיתת גן בנפרד ובכפוף להנחיות משרד החינוך ופיקוד העורף לממ"ס.

6.8**גגות**

הגג העליון לשימוש מערכות טכניות ולקולטי שמש מוסתרים באמצעות מעקה גג אטום וללא שימושים נוספים.

6.9**הפקעות לצרכי ציבור**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יופעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	עם כניסת התכנית לתוקף

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17