

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנית מס' 610-0520965

ערד שכונת רננים, ענבלים 61

דרום

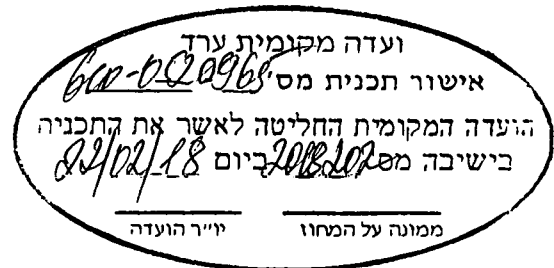
מחוז

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

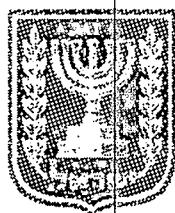


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר מצב קיים ע"י שינוי בקווי בניין במגרש מס' 1079 מתכנית 25/101/02/24



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית ערד שכונת רננים, ענבלים 61

מספר התכנית 610-0520965

1.2 שטח התכנית 0.464 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	221168
	קואורדינאטה Y	573109

1.5.2 תיאור מקום שכונת רננים  
רח' ענבלים 61  
ערד

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	ענבלים	61	

שכונה שכונת רננים מגרש 1079

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38243	מוסדר	חלק	32	

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
25 / 101 / 02 / 24	1079

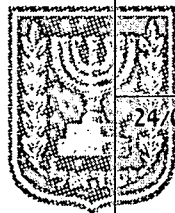


1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
36 /101 /02 /24	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /24 /101 ממשיכות לחול.	5619	1272	24/01/2007
25 /101 /02 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /24 /101 ממשיכות לחול.	4582	256	09/11/1997
2017 /מק/ 24	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 /מק/ 2017 ממשיכות לחול.	4773		24/06/1999



**1.7 מסמכי התכנית**



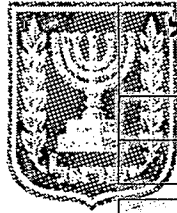
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/01/2018	מחמוד זייד	10/01/2018		1:250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	סלוא לאדקאני			ערד	(1)	61			
	פרטי	פאדי לאדקאני			ערד	(1)	61			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ענבלים 61  
שכונת רננים  
ערד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלוא לאדקאני			ערד	(1)	61			
פרטי	פאדי לאדקאני			ערד	(1)	61			

(1) כתובת: רחוב ענבלים 61  
שכונת רננים  
ערד.



**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: בניין קריית הממשלה  
באר-שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד	82452	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה (1)	10	08-9974178		zaid- m@012.net.il
	מודד	ראפת שאהין	1047		פסוטה	(2)		04-9870048		

(1) כתובת: רחי נגה 10/2 ערד.

(2) כתובת: כפר פסוטה 25170.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

1-הסדרת חריגות בנייה ע"י שינוי בקווי בניין קידמי מערבי וצידי מזרחי, קביעת קו בניין לפרגולות ומצללות למינימום 1 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- קו בניין צידי מזרחי יקטן מ 4 מ' עד 3.5 מ' עם שינוי נקודתי עד 1 מ' לפרגולה
- 2- שינויי קוו בניין קדמי מ 4 מ' עד 3.30 מ' ועד 2.65 מ' בחלק מקוו בניין קדמי
- 3- קביעת קו בניין לפרגולות ומצללות עד 1 מ'



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1079

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	464	100
סה"כ	464	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	464.7	100
סה"כ	464.7	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בית חד משפחתי	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
<p>תא שטח אשר יותר להקים בו בית מגורים חד משפחתי אחד, יותר לייעד חלק מהשטח הבנוי ליחידת דיור משנית לצורך השכרה של עד 5 חדרים (לכל היותר 120 מ"ר מתוך כלל זכויות הבנייה במכרש) לפי התנאי להל"י :-</p> <p>א- תובטח מקומות חנייה במגרש כדלקמן :</p> <p>1- מספר מקומות חנייה מזערי בתחום המגרש - שני מקומות חנייה .</p> <p>2- אם ייבנו 1-3 חדרים להשכרה יובטחו שלושה מקומות חנייה בתחום המגרש .</p> <p>3- אם ייבנו 4-5 חדרים להשכרה יובטחו ארבעה מקומות חנייה בתחום המגרש .</p> <p>שטחי השירות במגרש להל"י :-</p> <p>1- ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף</p> <p>2- חנייה מקורה בגודל 30 מ"ר אשר תבנה בקווי בניין צידי וקדמי של 0.00</p> <p>3- מחסן בגודל 8 מ"ר במידה ולא יבנה מרתף, המחסן יבנה בגבולות קווי הבניין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה, ויחושב כשטח שרות בנוסף לשטחי השירות המופעים בטבלה</p> <p>4- מרתף :-</p> <p>-יותר להקים מרתף בגודל של 15% משטח המגרש ובגובה לא יעלה על 2.20 מ' לפי הגדרתו בחוק התכנון והבנייה .</p> <p>- לא תהיה דלת כניסה נפרדת מבחוץ למרתף, באם תתוכנן דלת כניסה נפרדת מבחוץ למרתף, יובא שטח המרתף כשטח עיקרי</p> <p>- הכניסה למרתף של הדירה תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד .</p> <p>- חלונות המרתף יותרו רק בגובה של 80 ס"מ .</p> <p>- תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבניין .</p> <p>בחזיתו הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה 1.10 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן ערד</p> <p>5- אשפה :-</p> <p>- פח האשפה יותקן על פי הוראות מהנדס העיר</p> <p>6- מסתור לטלית כביסה :-</p> <p>- יוצג כתנאי בהיתר הבנייה באישור מהנדס העיר</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (6)	(5)	(6)	(5)	1	2	8	1	40 (4)	85 (3)	15%		10 (2)	60 (1)	464	1079	מגורים א'

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 30% בכל קומה.
  - (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 5% בכל קומה+ 30 מ"ר חנייה מקורה.
  - (3) 30+ מ"ר חנייה מקורה.
  - (4) 30+ מ"ר חנייה מקורה.
  - (5) כמסומן בתשריט.
  - (6) כמסומן בתשריט.
- קו בניין 1 מ' לפרגולות בלבד.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים מיקום חניית הרכבים, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6.1.5 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>6.1.6 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.7 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.8 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה וחנייה על ידי רשות התמרור המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א- תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה יהיה פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה.</p> <p>אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>א- שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ערד,</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

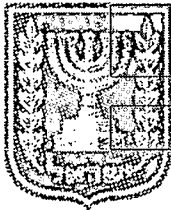


<b>6.6</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	באיזור יתכן וקיימים ריכוזי גז ראדון אשר מתחייב בכך :- א- ביצוע מדידות לקביעת ריכוז ראדון בכל השטחים המיועדים לבניית מבנים צמידי קרקע ב- בכל בקשה להיתר בנייה תכלול פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבנייה הפרט יהיה פרט הנדסי של עיריית ערד, ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר



**7.2 מימוש התכנית**

3 שנים מיום אישורה

