

6051443

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית מס' 610-0573600

מגרשים 8 ו-9 שכונת נשר ערד

דרום

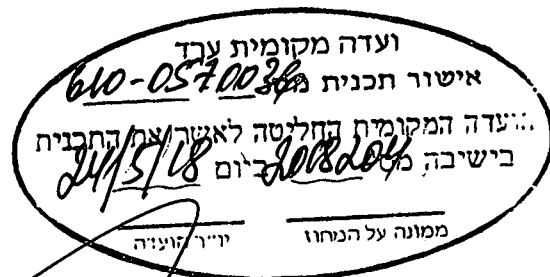
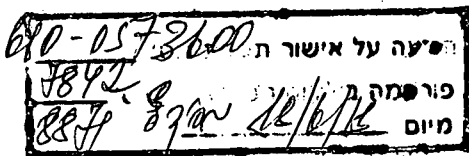
מחוז

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18ערד ניסן בן חמו
יו"ר הוועדה לבניין ערים
עריכת ערד

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות את תכנון מבני המגורים במגרשים 8 ו-9 בתכנית החלה שמספרה 35 / 101 / 02 / 24 . בתכנית זו מבוקשים השינויים הבאים: שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 2, שינוי הבינוי המאושר על ידי קביעת מבנה אחד לכל מגרש וביטול חובת דירוג הקומות התחתונות, הוספת 2 קומות לכל מבנה. סך הכל הקומות המותרות 11 קומות, הוספת 10 יח"ד לכל מגרש כך שכל מגרש יכלול 42 יח"ד. סה"כ יח"ד בתכנית 84. אפשרות לניוד שטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע והגדלת שטחי הבניה המותרים ב 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מגרשים 8 ו-9 שכונת נשר ערד

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

610-0573600

מספר התכנית

7.105 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ערד

קואורדינאטה X 219400

קואורדינאטה Y 573550

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת נשר החדשה, מדרום לרחוב אגם ומצפון לכביש 31.

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 שכונת נשר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38272	מוסדר	חלק	8-9	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
35/101 /02 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /24 /101 ממשיכות לחול.	5270	1820	02/02/2004
19 /24 בת/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 24 /בת/ 19. הוראות תכנית 24 /בת/ 19 תחולנה על תכנית זו.	4222	3789	12/06/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אהוד רוזיאל			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהוד רוזיאל		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/02/2018	אהוד רוזיאל	27/02/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/06/2018	אהוד רוזיאל	06/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	ערן עבדיאן		לנדמארק גמא ישראל	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	a.n.handesam@gmail.com

מזכיר
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן עבדיאן		לנדמארק גמא ישראל	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	a.n.handesam@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158	02-5318706	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים אישור זכויות

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	אהוד רזיאל		רזיאל אדריכלים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148	03-5101149	udi@razielarch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	golan@azut- map.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הגדרת מונח

מונח

תכנית מס' 35 / 101 / 02 / 24

התכנית הראשית

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**

הגדלת שטחי בניה כוללים, תוספת יח"ד למגרשים 8 ו-9 ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי נקודתי בקו בניין אחורי בתא שטח 2 מ-3 מ' ל-2.5 מ' לפי סעיף 62א. (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.

2. הוספת שתי קומות לכל מבנה זאת לפי סעיף 62א. (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי על ידי ביטול הדירוג בקומות התחתונות לפי סעיף 62א. (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.

4. הגדלת מס' יח"ד (ללא הגדלת שטחים עיקריים) המותרות בכל מגרש מ 32 יח"ד ל-42 יח"ד לפי סעיף 62א. (א) ס"ק 8 לחוק התכנון והבניה.

5. ניווד שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א. (א) ס"ק 16 לחוק התכנון והבניה.

6. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום רשות עירונית ב 500 מ"ר לכל מגרש לפי סעיף 62א. (א) ס"ק 16 (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תאי שטח

יעוד

2, 1

מגורים ב'

תאי שטח כפופים

יעוד

סימון בתשריט

2, 1

מגורים ב'

קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,105	אזור מגורים מיוחד

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	7,105	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,104.73	100
סה"כ	7,104.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	א
1. מספר הקומות המותר יהיה 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בתוספת של קומת גג טכנית ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת . 2. גובה המבנים לא יעבור מגובה אבסולוטי מרבי של 640 מ' בהתאם למגבלות תכנית 24/ בת/ 19 .	
הוראות בינוי	ב
בכל מגרש יוקם בניין אחד ללא דירוג בקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת .	
חניה	ג
1. החניות יהיו על קרקעיות. 2. החניה תהיה התחום המגרשים על פי תקן החניה של העיר ערד (1.3 חניות ליחידת דיור במגרש ועד 1.75 חניות ליחיד בגבול התכנית), או כל תקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה.	
עיצוב אדריכלי	ד
1. המבנים בתחום התכנית יצופו ציפוי קשיח קרי : לוחות אבל , זכוכית ופספס קרמי . 2. לכל מבנה מגורים תהייה אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת. 3. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבניין למעט המוזכר לעיל, במידה ויהיה גג רעפים יוסתר הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג. 4. מצללות : לא תותר הקמת מצללות או סגירת מרפסות מכל סוג שהוא בבניה מדורגת אלא על פי פרט אחיד לכל יחיד במגרש על פי אישור מהנדס העיר. תותר הקמת מצללות בלתי מכוסות בשטח של 12 מ"ר בתחום קווי הבניין. שטחי המצללות לא יכללו בשטחי הבניה. 5. חזות המבנים כלפי דרום תהייה מדורגת. 6. דרוג המבנים ישמש לגינון ומרפסות. 7. ניתן להצמיד את שטחי החוף הצמודים לדירות המדורגות כגינות פרטיות על פי נספח הבינוי של התכנית הראשית. 8. גוון האבן יקבע על ידי מהנדס העיר.	

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ב'	1	3558	3000	(1) 1500	830	600	5930	167	40	42	9	2	5	5	5	
מגורים ב'	2	3547	3000	(1) 1500	830	600	5930	167	40	42	9	2	5	5	(2)	

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. הכניסה הקובעת לבניין הינה מפלס שאושר במפלס הכביש הגובל מצפון בהתאם למסומן בבינוי.

ב. קו הבניין לחנייה בגבולות המגרש.

ג. תותר חריגה של 2 מ' מעבר לקווי הבניין בקומת הקרקע ובקומות שמתחת למפלס הכניסה

הקובעת עבור מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יוצאו על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים בתכנית זו:

1. הצגת פתרון ארכיטקטוני לשילוב נאות של קולטי שמש בגגות להנחת דעת מהנדס העיר.
2. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
3. התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה.
4. היתרי בניה למבנים יינתנו לאחר אישורן של תכניות לפתרון ביוב על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה. בתכנית יופיעו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרונות הביוב יבוצעו בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
5. בתא שטח 2 (מגרש 9) תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הנושא האקוסטי בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.2

פיתוח תשתית

1. תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות על ידי היזם.
2. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות היישור, מילוי וניקוז הקרקע, הנחת קווי התשתית, סילוק פסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ומהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.3

עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.4

חשמל

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל קיצוני 5 מ'. מרחק מציק הקו 6 מ'.
- אין לחפור בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלו.
- אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

6.5

תשתיות

1. כללי: כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.
2. כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
3. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
4. ביוב: כל מבנה בתחום התכנית יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.
5. אספקת מים: תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
6. קווי תקשורת: קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

6.5

תשתיות

7. גז : לא תותר הצבת בלוני גז ביתי בשטח התכנית, תותר הנחת צוברים תת קרקעיים.
8. אשפה : פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס העיר.
9. מזגנים : מזגנים יעוצבו כחלק אינטגרלי מחזיתות הבניינים ויוצגו בעת הצגת התכניות להיתר הבניה
- כולל הפתרון האקוסטי למיקומו.
10. טלוויזיה- השכונה כולה תחובר לתחנת טלוויזיה בכבלים בתאום עם עיריית ערד והחברה בעלת הזיכיון.
- הרשת תהיה תת קרקעיות . תותר הקמת אנטנות לוויין על הגג באישור מהנדס העיר.
11. גז ראדון באזור ייתכן וקיימים ריכוזי רז ראדון. מתחייב מכך :
 - א. ביצוע מדידות לקביעת ריכוז ראדון בכל השטחים המיועדים לבניית מבנים צמודי קרקע .
 - ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבניה.
 - הפרט יהיה פרט הנדסי של עיריית ערד ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18