

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0743153

גן ילדים ברחוב הקנאים 43

מחוז

דרום

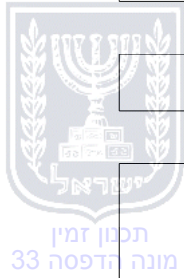
מרחב תכנון מקומי

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

התוכנית מציעה הסדרת מסגרת תכנונית להקמת מבנה גן ילדים בן 2 כיתות ברחוב הקנאים 43 בקרבת מרכז העיר ערד ובצמידות למתחם גנים ומבנה ציבור קיים..
התכנית מציעה הריסה של מבנה טיפת חלב "טללים" הקיים ומגדירה זכויות בניה, תכנית מירבית מותרת, קווי בניין, הוראות בניה ותנאים למתן היתר המתאימים לצורך הקמת מבנה גני הילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית
610-0743153	610-0743153

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	

שטח התכנית	שטח התכנית
0.651 דונם	0.651 דונם

סיווג התכנית	סיווג התכנית	1.4
סיווג התכנית	סיווג התכנית	

סיווג התכנית	סיווג התכנית
תכנית מפורטת	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן	כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית	מחוזית

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
ל"ר	ל"ר

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 קואורדינאטה X 219577
 קואורדינאטה Y 574104

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הקנאים 43, שכונת טללים, 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	הקנאים	43	

שכונה טללים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38209	מוסדר	חלק	11	

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

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /16 /11 ממשיכות לחול.	0		19/07/1983



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				אהוד בסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהוד בסט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	18/05/2021	אהוד בסט	16: 59 03/06/2021	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	02/06/2021	היימן ימיני	11: 27 02/06/2021	נספח סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/03/2021	אהוד בסט	11: 42 02/06/2021	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	08-9951666		miri_el@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	08-9951666		miri_el@arad.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בבעלות מדינה.

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 בסט	80913	בסט אדריכלים ומתכנני ערים	גבעתיים	קפלנסקי	49	03-5719302	03-5718991	dbestarch@gmail.com
	מודד	היימן ימיני	963	סרוגי את ימיני מודדים	נצרת	(1)	22	04-6084020	04-6568282	sr_y@netvision.net.il

(1) כתובת: 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הסדרת מסגרת תכנונית להקמת מבנה גן ילדים בן 2 כיתות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בנין.
2. קביעת תכנית מירבית מותרת.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	401	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
מבנים ומוסדות ציבור	401	
מבנים ומוסדות ציבור	401	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	651.45	100
סה"כ	651.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	651.45	100
סה"כ	651.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות ציבור ותרבות כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, חינוך, דת, ספורט, מוסדות קהילתיים וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנים בני קומה אחת. 2. יש לתכנן ככל הניתן את חצרות הגנים ומעונות היום לכיוון דרום. 3. במידה ויתוכנן מטבח מבשל, יש לקבל אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות החלות. 4. הגג העליון לשימוש מערכות טכניות ולקולטי שמש מוסתרים באמצעות מעקה גג אטום.
ב	הוראות פיתוח 1. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. 2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: - פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. - מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. - הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר) - הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. - הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים. 3. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית. 4. צמחיה ארץ ישראלית התואמת את תנאי מזג האוויר ולא אלרגנית.
ג	בניה ירוקה הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות היחידה הסביבתית ערד תוך מתן דגש לנושאים הבאים: א. העמדת המבנה. ב. התייעלות אנרגטית. ג. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום. ד. בניה משמרת מים. ה. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור. ו. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים. ז. קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התוכניות יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות ובתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ד	גגות גגות הגג העליון ישמש למערכות טכניות ולקולטי שמש מוסתרים באמצעות מעקה גג אטום. ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש (אור) לרבות חיבורם לרשת החשמל בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011."
ה	חניה החניה תהיה בתחום הדרך הסמוכה על פי תקן ארצי.
ו	עיצוב אדריכלי העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית ו/או הנחיות מהנדס העיר.
ז	ניהול מי נגר לפחות 15% משטח המגרש הכולל יתוכננו כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר למים.
ח	מקלטים מרחבים מוגנים יתוכננו לכל כיתת גן בנפרד ובכפוף להנחיות משרד החינוך ופיקוד העורף לממ"ס.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	401	גן ילדים	651	235	60	0	0	295	45	5.5	1	0	0	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) בנוסף יותרו זכויות של 25% משטח המגרש עבור מצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מזידה מעודכנת.. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:

א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'...

ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי:

התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.

ג. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים:

1) הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.

2) הוראות לתאום בין חזיתות של בניינים סמוכים במישור החזית.

3) חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

ה. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

3. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית ופינוי פסולת הבניין לאתר מורשה כדין.

4. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון חניה מאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית ערד.

5. בבקשה להיתר יכלול 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.

6. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון

7. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

8. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).

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

10. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית ערד בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.

6.2

חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים



חשמל	6.2
בשטח למעבר קווי החשמל. 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.	
תשתיות	6.3
1. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. 3. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית. 4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית. 5. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.4
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך	

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33