

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0976142

מגורים ברח' חלילית 2, שכ' רננים, ערד

מחוז

דרום

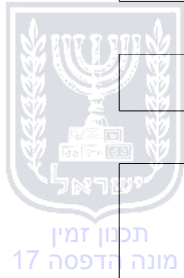
מרחב תכנון מקומי

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

- התכנית זו כוללת מגרש מס' 1317 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חלילית 2, שכל' רננים, ערד.
התכנית המוצעת מאפשרת הסדרת הבנייה הקיימת בפועל במגרש על ידי:
1. שינוי קווי בניין.
 2. קביעת קווי בניין לעמודים וקורות בטון במרווח.
 3. שינוי הוראות בדבר בינוי עבור הקמת עמודים וקורות בטון במרווח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מגורים ברח' חלילית 2, שכ' רננים, ערד	

מספר התכנית	610-0976142
-------------	-------------

שטח התכנית	0.436 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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

221144

קואורדינאטה Y

573130

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' חלילית, 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	חליל	2	

שכונה

רננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38243	מוסדר	חלק		92

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	פרק	תאריך
36 /101 /02 /24	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 36/101/02/24 בתחומה.	5619	1272		24/01/2007



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/05/2021	נטליה ליפובצקי	09: 39 30/05/2021		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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	טלי פלוסקוב (1)			ערד	חליל	2	050-2013939		tali.ploskov@gmail.com
	פרטי	מיכאל פלוסקוב (1)			ערד	חליל	2	050-2013939		tali.ploskov@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חלילית 2.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		08-6441170	08-6441170	Negev_medi@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

קביעת קווי בניין עבור עמודים וקורות בטון במרווח ושינוי קווי בניין למבנה העיקרי במגרש מס' 1317, ברח' חלילית 2, שכ' רננים, ערד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. שינוי קווי בניין: קדמי מ- 4 מ' ל- 3.8 מ', צדדי ימני מ- 4 מ' ל- 3.9 מ', צדדי שמאלי מ- 3 מ' ל- 2.7 מ' לפי סעיף 62א(4).
2. קביעת קווי בניין לעמודים וקורות בטון במרווח לפי סעיף 62א(4).
3. שינוי הוראות בדבר בינוי עבור הקמת עמודים וקורות בטון במרווח לפי סעיף 62א(5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1317

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	440	100
סה"כ	440	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	440.85	100
סה"כ	440.85	100

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. תותר הקמת מבנה בעל 2 קומות ומרתף. גובה המבנה לא יעלה על 8 מ' וימדד ממפלס הכניסה. תכנון זמין מונה הדפסה 17 הקובעת. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. אם הגובה יעלה עלה אמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבנייה לשימוש עיקרי. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. תותר הקמת מחסן בשטח של עד 8 מ"ר. במידה ולא יבנה מרתף, המחסן יבנה בגבולות קוי בניין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה ויחושב כשטח שרות בנוסף לשטחי השרות המופיעים בטבלה. 3. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0.0 מ' קדמי וצדדי, בהסכמת השכנים. 4. תותר הקמת עמודים וקורות בטון במרווחים. קווי בנין עבורם מסומנים בתשריט. לא יותרו שימושים לעמודים וקורות בטון במרווחים מעבר לאלמנט העיצובי.
ב	עיצוב אדריכלי גימור חזיתות וגדרות 1. גימור חזיתות המבנה באישור מהנדס הועדה. 2. תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו הבניין. 3. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.10 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן ערד. מתקנים על הגג 1. הגג יהיה רעפים או שטוח. 2. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבניין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג. 3. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה בהתאם להחלטת הועדה המקומית. מתקני עזר 1. אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס העיר. 2. מסתור לתלית כביסה יוצג כנאי בהיתר הבניה, באישור מהנדס הועדה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	49 (2)	91.82	15		16.82 (1)	60	440	1317	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: 10% (5% בקומה) + 30 מ"ר לחנייה מקורה. במידה ולא יבנה מרתף תותר הוספת עוד 8 מ"ר כשטח שרות נוסף עבור מחסן.

(2) 40% + 30 מ"ר לחניה מקורה ו- 8 מ"ר למחסן.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
 - א. פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות, חמרי גימור על פי שיקול דעת מהנדס העיר.
 - ב. עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
 - ג. מסתור לתליית כביסה.
 - ד. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים.
 - ה. פתרונות לחנייה לרבות פרטי קרוי תאורה ושילוט.
 - ו. פרטי גדרות וקירות תומכים.
 - ז. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 - ח. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יתבצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
 - ט. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש, פיתוח המדרכה שצפ"ים ושבילים גובלים.
 - י. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.3**תשתיות**

שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ערד.
 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4**חשמל**

חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (33 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5 מ'.
 3. קו חשמל מתח עליון (110-160 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

ניקוז

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה."

6.7

סקר סייסמי

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

6.8

הנחיות מיוחדות

לא יינתן אישור לחיבור תשתיות ללא המצאת בדיקת ריכוז גז ראדון תקינה חתומה על ידי היחידה הסביבתית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2

מימוש התכנית

לביצוע מיידי לאחר אישור התוכנית.