

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-1203553

שינוי קו בניין - מגרש 900, רחוב מכבים 9, שכונת ראשונים, ערד

מחוז

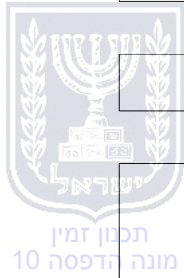
דרום

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

תכנית זו מבקשת לשנות את קווי הבניין במגרש 900 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור כפי שנקבע בתכנית מספר 3/130/03/24, ברחוב מכבים 9, שכונת ראשונים בערד - כך שמכל צדדי המגרש קווי הבניין יהיו 0.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינוי קו בניין - מגרש 900, רחוב מכבים 9, שכונת ראשונים, ערד	

מספר התכנית 610-1203553

שטח התכנית	1.2
1.077 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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

220525

קואורדינאטה Y

574044

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המכבים 9 ערד שכונת ראשונים

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

ראשונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38220	מוסדר	חלק	15	

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	פרק	תאריך
3 /130 /03 /24	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 /03 /130 /3 ממשיכות לחול.	5563	4568		09/08/2006



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				אברהם ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהם ארד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/09/2023	אברהם ארד	12: 36 03/09/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		עיריית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9951616		

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	08-9951616		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודזיה	עורך ראשי	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		avi633@yahoo.com
מהנדס גיאודזיה	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(1)		08-6239834		avi633@yahoo.com

(1) כתובת: יוסי הבורסקאי.

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.



מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור	שטח לבנייני ציבור לפי תכנית 3/130/03/24 יוגדר בתכנית זו מבנים ומוסדות ציבור

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

שינוי קווי בניין במגרש 900 בשכונת ראשונים לקו בניין 0 מכל צידיו

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צדדי שמאלי (לכיוון מערב) מ-3 מ' ו-4.9 מ' ל-0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב
שינוי קו בניין צדדי ימני (לכיוון מזרח) מ-4.9 מ' ו-11.4 מ' ל-0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב



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

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		900
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	900
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	900

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	1,077	100
סה"כ	1,077	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,077.28	100
סה"כ	1,077.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	המגרש מיועד להקמת גני ילדים ומעונות יום בתי כנסת וכדומה .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות גובה מירבי יהיה 3 קומות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות					סה"כ שטחי בניה
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	900	1077	1020	204	1224	3	0	0	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה תכנית בינוי ופיתוח למגרש בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ליישום והטמעת "פרט ראדון".
3. תנאי לתהליך הרישוי יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי לבחירת מיקום המזגנים כך שלא יגרמו למטרדי רעש.
4. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

6.2**גגות**

1. במרפסת או בגג תותר בנית פרגולה קלה, שטח הפרגולה לא יעלה על 40% שטח הגג או המרפסת.

6.3**מתקנים ו/או שימושים זמניים**

1. לא תותר הצבת בלוני גז בשטח התוכנית, תשתיות הגז יהיו תת קרקעיות בלבד (מרשת אספקה של גז טבעי או צוברים).
2. חדרי אשפה יבנו כחלק מפיתוח המגרש.

6.4**ניהול מי נגר**

1. יש להבטיח קליטת מי גשם, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית.
2. כאשר לא ניתן (כגון במגרשים עם חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש או בקרקעות שאינן מחלחלות) יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, כגון גינון לאורך הרחובות, גינות ציבוריות וכד'.
3. כאשר ניתן יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח במגרש. שטח זה יהיה מגוון ומכוסה ברצף צמחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרום וכו'...).
4. ושיפועי המגרש יובילו אליו.
4. ביצוע חניות יהיו מחומרי ריצוף מחלחלים (נקבובים ולא אספלט).
5. לא תותר מעבר קווי ניקוז מים וביוב דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה.

6.5**חשמל**

1. במידת הצורך, בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. שינוי סווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסווג אחר, לא יחשב בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון זאת לאחר אישור הוועדה המקומית, וקבלת חו"ד פקיד היערות לעת בקשה להיתר.

6.7**חניה**

1. כל מקומות החנייה הדרושים בשטח כל מגרש יינתנו בתחומי המגרש ועל פי תקן החניה התקף.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	1. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל או ע"י כך שרשות המקומית תפקיע זכות שימוש בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מיד אחרי אישור התכנית
--	-----------------------

