

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-1110683

הרחבת בית ספר בנות יעקב - ערד

מחוז

דרום

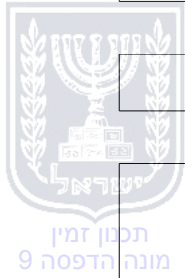
מרחב תכנון מקומי

ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005238300/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על תא שטח שנמצא בקצה הצפון-מערבי של שכונת חלמיש ברח' תפוח. התכנית מוסיפה למגרש קיים זכויות בניה של 500 מ"ר לצורך הרחבת מוסד ציבורי, בהתאם לצרכים חינוכיים הגדלים של האוכלוסייה. כמו כן, התכנית מגדילה את התכסית ל-60%, זאת לצורך גמישות תכנונית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת בית ספר בנות יעקב - ערד
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	610-1110683
-------------	-------------

שטח התכנית	10.560 דונם
------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (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	219227
קואורדינאטה Y	574359

1.5.2 תיאור מקום

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	תפוח	4	

שכונה חלמיש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38235	מוסדר	חלק		26

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

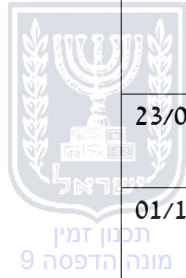
לא רלוונטי

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
<u>10 /112 /03 /24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 10/112/03/24 בתחומה.	4225	3905		23/06/1994
<u>4 /112 /03 /24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4/112/03/24 בתחומה.	3405	283		01/12/1986
<u>610-0694364</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 610-0694364 בתחומה.	8513	1158		11/11/2019



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				גיא אורצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיא אורצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	09/07/2023	גיא אורצקי	16: 57 02/06/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/09/2022	גיא אורצקי	16: 58 06/09/2022	נספח 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, רשות מקומית, עירית ערד (1)		עירית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9551616	08-9551731	miri_el@arad.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית, עירית ערד		עירית ערד	ערד	הפלמ"ח (1)	6	08-9551616		miri_el@arad.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 100.

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	גיא אורצקי	121716	אורצקי אדריכלים	תל אביב-יפו	תל אביב - יפו		03-5035050		guy.uretsky@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6481044		hazav@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 זכויות בניה במגרש, לצורך הרחבת מוסד ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח המותר לבנייה ב 500 מ"ר לפי סעיף 62 א.א (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת התכסית המותרת מ - 35% ל - 60% לפי סעיף 62 א.א(9) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		
מבנים ומוסדות ציבור	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	10,559	100
סה"כ	10,559	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,559.77	100
סה"כ	10,559.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.2	הוראות
א	בינוי תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10560	5120	628		1055	6803	60		9	2	1	3	5	5	(1)

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

הוראות טבלה 5:

- א. ניתן יהיה לנייד שטחים ממעל למתחת לכניסה קובעת ולהיפך
ב. ניתן יהיה לנייד שטחים בין עיקרי לשירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.2**ניהול מי נגר**

בשל הטופוגרפיה הקיימת המגרש, יש לתכנן ניקוז של השטחים הפתוחים לכיוון הוואדי.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי להליך רישוי יהיה תיאום מול רשות העתיקות.
 ב. תשתיות - המבנה יחובר לתשתיות חשמל וניקוז קיימות.
 ג. אקוסטיקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה ערכית בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה בו ייבדקו רמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה ורמות הרעש הצפויות מהמבנה.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לא יחשב סטיה ניכרת מתכנית, זאת לאחר אישור הועדה המקומית לעת בקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 5 שנים