

## הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0694364

תוספת 4 כיתות גן למגרש ביעוד ציבורי ברחוב תפוח 4

מחוז

דרום

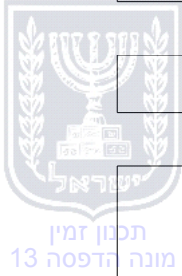
מרחב תכנון מקומי

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 מכינה מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה במגרש 12א מתכנית 10/112/03/24 לבניית 4 כיתות גן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 4 כיתות גן למגרש ביעוד ציבורי ברחוב תפוח 4

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 610-0694364

1.2 שטח התכנית 10.608 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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	219224
קואורדינאטה Y	574350

**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, 43

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

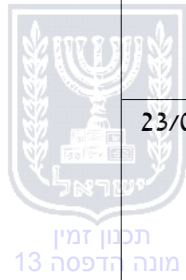
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10 /112 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /112 ממשיכות לחול.	4225	3905	23/06/1994
4 /112 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /112 ממשיכות לחול.	3405	283	01/12/1986



**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				מיכאל דנילוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל דנילוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			07/01/2018	מיכאל דנילוב	08: 55 08/01/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/01/2019	ז. בובליק	10: 17 11/02/2019		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		עיריית ערד	ערד	(1)	6	08-9951616	08-9951731	talialsh@arad.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הפלמ"ח 6 ערד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ערד		עיריית ערד	ערד	(1)	6	08-9951616	08-9951731	talialsh@arad.muni.il

(1) כתובת: הפלמ"ח 6 ערד.

**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	(1)	4	03-9533333	02-5456158	adardom@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

**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	מיכאל דנילוב	24640075		תל אביב- יפו	(1)	9	03-5273127	077-3180880	misha@bda.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ז. בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(2)	6	077-3180880	08-6652099	negev_medidot@walla.co m

(1) כתובת: זלוציסטי 9 תל אביב.

(2) כתובת: שי"י עגנון 6, באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 הקמת גן ילדים בן 4 כיתות גן

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח המותר לבנייה ב-500 מ"ר לפי סעיף 62א. (א) (16) (1) לחוק התכנון והבניה
- ב. קביעת קו בניין ו שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א. (א) (4) לחוק התכנון והבניה
- ג. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלים לפי סעיף 62א. (א) (5) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

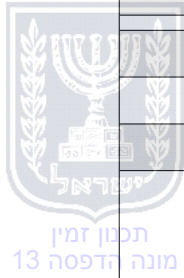
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	62.05	0.59
שטח למבני ציבור	10,546.38	99.42
סה"כ	10,608.43	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62.05	0.58
מבנים ומוסדות ציבור	10,546.38	99.42
סה"כ	10,608.43	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית הבינוי לא תעלה על 35% משטח המגרש. הכניסה למבנה הגנים תעשה מרח' התפוח
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	חניה
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	9	1055	4620	628	10546	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		5	5	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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לנייד שטחים ממעל למתחת לכניסה קובעת ולהיפך

ניתן יהיה לנייד שטחים בין עיקרי לשירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אדריכלות - תוכן תכניתי עיצוב ופיתוח למגרש לאישור מהנדס הרשות המקומית
- ב. גגות
1. גגות המבנה יהיו שטוחים
2. ההיתר יכלול מתן פיתרון למסתור עבור מערכות בגג
- ג. תשתיות - המבנה יחובר לתשתיות חשמל וניקוז קיימות
- ד. 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

**6.2****דרכים וחניות**

- א. מקומות חניה יותקנו לפי התקן בעת מתן היתר הבניה.
- ב. בזמן פעילות הגן תותר חניה במקומות שיוותקנו אך ורק עבור צרכי הגן

**6.3****ניהול מי נגר**

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

**6.4****מקלטים**

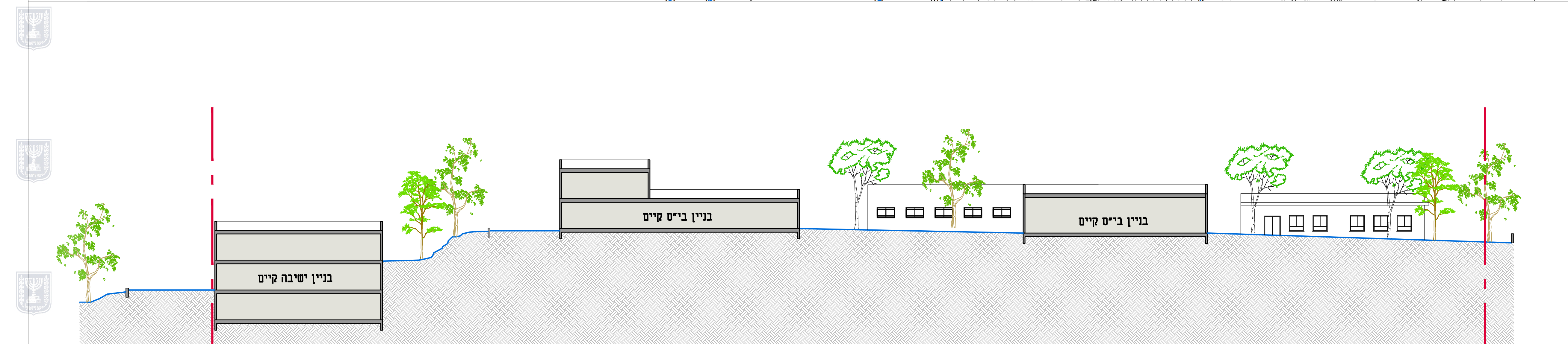
פיתרון מיגון יהיה בהתאם להנחיות הג"א התקפות בעת מתן ההיתר

**6.5****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%.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**





610-0694364 '07

ספח בינוי גליון 1 מתוך 1

תאריך	12/12/2018
-------	------------

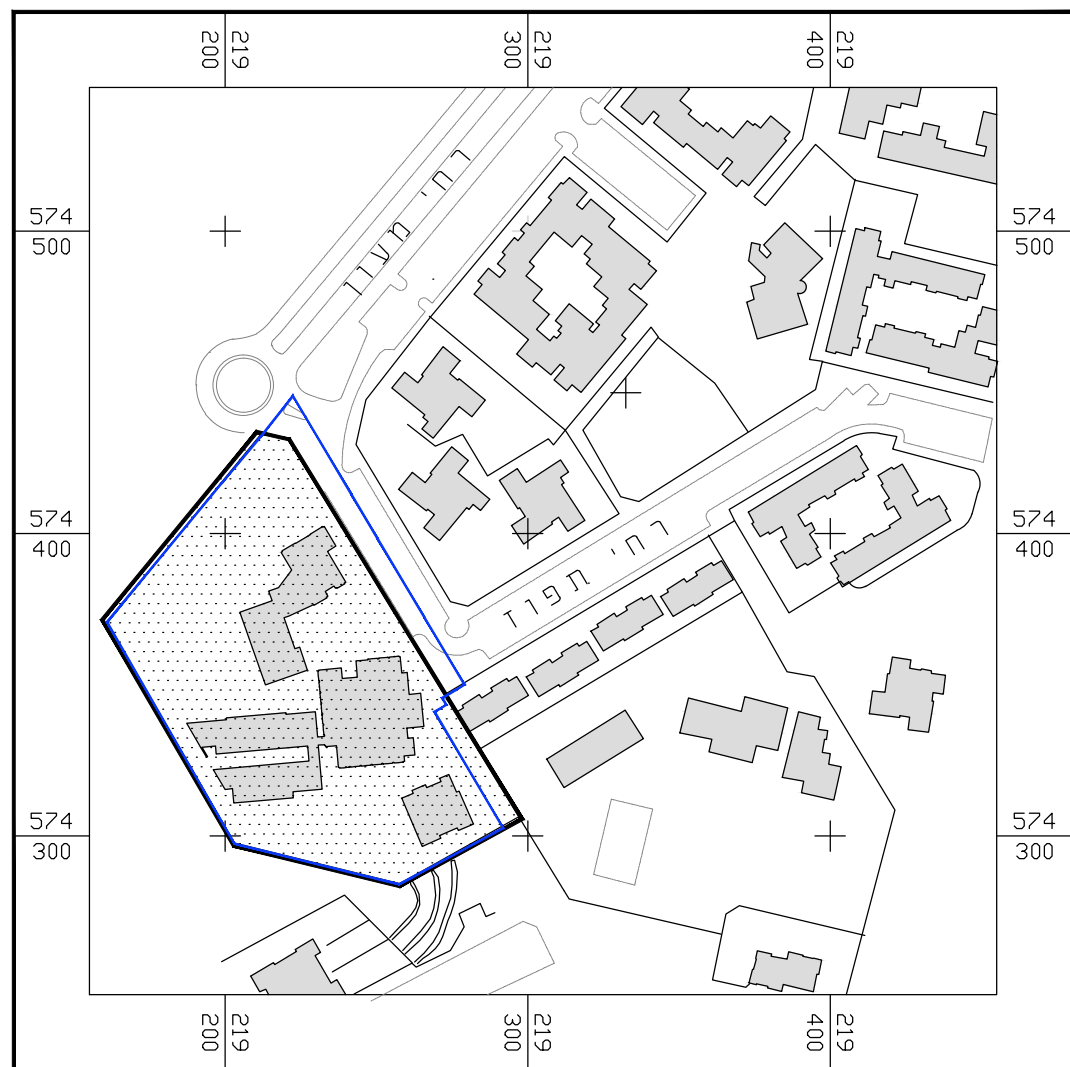
א שטא ומספר

## קו בניין

## בניין קיים

20

**תרשים סביבה**



**שמות וזחתימות:**

שם: אדרי מיכאל דנילוב

צה:

תאגיד: