

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך: 11.11.00

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 10/107/03/24  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 31.6.90 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון י"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס' 10/107/03/24  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 5.9.90 להפקיד את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

ת ק נ ו נ

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10/107/03/24  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 317.96  
תכנית מפורטת מס' 10/107/03/24  
מיום

שינוי לת.מ. מס' 10/107/03/24

הודעה על אישור תכנית מס' 10/107/03/24  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 317.96  
מיום

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

תש"ן 1990

## שכונת נעורים מזרח - עקרונות תכנון

מטרת התכנית היא ניצול השטח הפנוי שמזרח לרח' עין התכלת למיקום מגרשים לבניה עצמית. הטופוגרפיה הקשה הכוללת שטחים עם אזורים תלולים, ואדיות ואדמת מילוי בואדיות, מאפשרת ניצול חלקי של השטח. המגרשים הדו-משפחתיים מוקמו לאורך רח' עין התכלת, מול שורת הבתים הדו-משפחתיים הקיימים מצידו המערבי של הרחוב. השלוחות הגבעיות שמזרח לשורת המגרשים הדו-משפחתיים נוצלו למיקום מגרשים חד-משפחתיים לאורך רחובות משולבים ללא מוצא, תוך הפנית המגרשים לנוף הפונה בד"כ מזרחה, לכיוון ים המלח.

מחוז הדרום - נפת באר-שבעמרחב תכנון מקומי ערדשכונת נעורים - מזרח

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, ת.ד. 1237, עומר 84965

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/107/03/24 'א' שינוי לת.מ. מס' 10/107/03/24.
2. שטח התכנית: 58 דונם.
3. גושים וחלקות: 38224 (חלק).
4. מסמכי התכנית:  
התוכנית כוללת: שלושה דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התשריט") וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
5. חלות התכנית: התכנית תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
6. יחס לתכניות קודמות:  
על התכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מס' 101/02/24 על תיקוניה ותכנית מפורטת מס' 10/107/03/24. במידה וקיימת סתירה בין הוראות התכנית המפורטת הנ"ל לבין תכנית זו - הוראותיה של תכנית זו קובעות.
7. מטרת התכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בצפיפות נמוכה ע"י שינוי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.
8. קוי בנין מינימליים  
לאורך כל הדרכים קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.  
קו בנין קדמי במגרשים 17,18,19,20 יהיה 4.0 מ'.  
קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.  
קו בנין אחורי יהיה 5.0 מ'.  
קוי בנין במגרשים הדו-משפחתיים בגבול המשותף יהיה 0.0 בתנאי קיר גומא או 3.0 מ'.  
במגרש פינתי אין קו בנין אחורי אלא קדמי וצדדיים בלבד.
9. תשתית  
הניקוז, הביוב, המים, החשמל והתקשורת, יתוכננו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
10. מגבלות בניה
  - א. אחוזי הבניה:  
לקומה - 30% ולשתי קומות - 40%.  
באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים והמקורים בכל המפלסים למעט:
    1. חצר משק מקורה עד שטח של 10 מ"ר.
    2. סככה לרכב שתבנה מבניה קלה בלבד.
    3. קומת עמודים ומרתף שגובהם נטו יהיה עד 2.20 מ'.

- ב. גובה הבניין: לבנין עם גג רעפים - עד 8.5 מ' מגובה אבן השפה בצד הגבוה של המגרש.  
לבנין עם גג שטוח - עד 7 מ' מגובה אבן השפה כנ"ל.
- ג. חניה: מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בתחום המגרש, הכל לפי תקן החניה.
- ד. מתקנים על הגגות: לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין פרט למערכת דוד שמש וקולטים, החייבת להשתלב בעיצוב הבנין.
- ה. גדרות: על פי הנאמר בתכנית המתאר.
- ו. מתקנים וחזיתות: בסמכותו של מהנדס המועצה לקבוע הסדרים למתקני אשפה, מתלי כביסה, ארובות, אנטנות, מערכת דוד שמש וכיו"ב, וכן לקבוע צורה של חזיתות בתים, גדרות אבן וגגות בהתאם להוראות תכנית מתאר חלק ז'.
- 11. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק זה.
- 12. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:

היוזם: משרד הבינוי והשיכון  
 מס' 100  
 24.10.70

המתכנן: אלי עמיחי  
 אדריכל ומתכנן עירוני

בעל הקרקע:

תכנית זו מדונה  
 בוועדה המקומית  
 בשיבה מס' 158 ניום 1.4.90  
 האחלט:



# המועצה המקומית ערד

נספח לתכנון מס' 10/107/03/24 שא' נעורים מזרח (עין התכלת)  
אושר בישיבת וועדת משנה מקומית לתכנון ולבניה בתאריך 13.1.91

## א. מגבלות בניה נוספים :

1. שטח המרתף שלא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה ורובהו לא יעלה על 2.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
2. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
3. בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת השכנים שתיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל כלא קירות. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטח מירבי לא יעלה על 15 מ' (3.00 x 5.00).
4. תותר סגירת חצר משק בתחום קווי הבנין המותרים עד 10 מ"ד למצורת מחסן בגובה פנימי 2.20 מ'.
5. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.
6. דלתות מתקני אשפה יופנו לתוך החצר.
7. גובה הבנין יימדד מאבן השפה מול מרכז הבנין או מקרקע שבעית לפי הגבוה ביניהם.
8. לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אוויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתוכנית ההגשה.

## ב. נוהל מגרשים דו-משפחתיים :

במקרים בהם התפנה אחד משני המגרשים הדו-משפחתיים או הוקצה מגרש אחד בלבד, הנוהל הוא:

במגרשים דו-משפחתיים רצוי לתכנן 2 יח"ד בבת אחת שתהיינה בעלות זיקה ארכיטקטונית אחת לשניהם. במקרה והדבר לא יתאפשר תוגש תוכנית עבור תת-מגרש אחד ובעתיד תוכנית תת-המגרש הצמוד תתייחס למבנה המתוכנן הראשון מבחינת אחידות וזיקה ארכיטקטונית.

בעל תת-המגרש הראשון יעביר סט תוכניות לביצוע בק"מ 1:50 לתיק היתר בניה.

ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכיוון הגבול המשותף.

המקלט יהיה בתחום המבנה. במרתף או בקומת הקרקע הכניסה למקלט תהיה דרך הבנין עצמו.

נ ת א ש ר

חנה שטרן  
מהנדסת המועצה

בצלאל טביב  
יו"ר ועדה מקומית  
לתכנון ולבניה - ערד

תכנית זו נדונה

בועדה המקומית

בישיבה מס' 158 ביום 1.4.90 (4 נ-עין תכל)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ערד

מיקוד 80750 טלפון 057-95711