



" ר ו ת ס "

1. המקום:

מחוז הדרום

נפה : באר - שבע

מקום : ערד

2. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

3. היוזם והמגיש:

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

4. עורך התכנית:

ט.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים

5. שטח התכנית:

997 דונם בערך

6. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/105/03/24 (שינוי לתכנית מפורטת מס' 105/03/24 (רותם)), (להלן התכנית), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"), אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

7. גבולות התכנית:

מצפון: דרך מתוכננת לאורך נחל דומיה

ממזרח: דרך מתוכננת בשפת וואדי

ממערב: דרך מתוכננת בשפת וואדי

מדרום: רחוב מואב

8. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה השלמה ופרוט של תכנית מיתאר ערד לגבי שטח התכנית הנידונה, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכנית המיתאר, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות. תכנית זו מכילה כל התכניות הקודמות על אותו שטח.

9. מטרות התכנית:

ייעוד שטחים לשכונת מגורים בבניה נמוכה, ובצפיפות נמוכה ובינונית, בהתאם לפרוט שיובא להלן. התווית דרכים.

ייעוד שטחים למרכז שכונתי

ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים, גנים ציבוריים

ומוסדות ציבור - מהם לצורך תושבי השכונה בלבד ומהם לצורך השכונות השכנות.

ייעוד שטח לגן עירוני

10. השימושים המותרים:

(א) איזור מגורים:

האיזור מיועד לבתי מגורים מוקפים מגרשים מגוננים ושטחי חניה במגרשים. מותרים משרדים של בעלי מקצועות חפשיים הנמצאים בדירת המגורים של בעל המקצוע.

אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה כאשר עקב שימוש זה עלול להגרם מטרד, רעש, עשן, ריח, אשפה שאינה ביתית, אבק, רעידה, או כל מטרד אחר.

מותר לבנות או להשתמש במגרשי מגורים לדירת עזר ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית וחדרים להשכרה עד 5 חדרים לכל היותר, אולם רק לאחר שמולאו התנאים דלהלן, להנחת דעתו של מהנדס העיר ולפי שיקול דעתו:

- (א) הובטחה חניה לפי תקן החניה בהתאם.
- (ב) מרווחים צדדיים ואחוריים מספיקים למניעת מטרד לשכנים.
- (ג) פתחי חדרי מגורים אינם פונים הצידה לשכן.
- (ד) יישמר אופיו של הרחוב כרחוב מגורים ברובו.
- (ה) אשור בעל הקרקע.

אזור מגורים ב' מסומן בתשריט בצבע תכלת מיועד לבניה בצפיפות נמוכה של בתים בודדים, בהתאם לתנאי הבניה דלהלן.  
אזור מגורים ג' מסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לבניה בצפיפות בינונית בהתאם לתנאי הבניה דלהלן.

מסומן בתשריט בצבע כחום ומותחם כחום כהה. איזור מיועד לבתי מגורים כאמור בסעיף 10. (א) ומסחר כאמור בסעיף 10. (ד) בקומת הקרקע כולל חזית חנויות מסומנת בתשריט בקו סגול. לא ינתן היתר בניה לאיזור אלא בהתאם לתשריט חלוקת קרקע שיפרט את חלוקת האיזור לחלקות ויוגש לאישור ועדה מקומית.

(ב) איזור מגורים  
מיוחד

מסומן בתשריט בצבע חום ומותחם חום כהה. האזור מיועד לבית ספר יסודי לכל השכונות הסמוכות, מוסדות תינוך וקהילה, בריאות ומועדונים.

(ג) אזור לבניני  
ציבור

מסומן בתשריט בצבע אפור ומותחם אפור כהה. האזור מיועד לחנויות שכונתיות לצרכי יום ולבתי קפה.

(ד) אזור מסחרי

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

אזור לבנות בו בתים למגורים ולא לכל תכלית אחרת, אלא רק כמפורט להלן. האזור מיועד אך ורק לגני נוי ולמקומות מנוחה מתקני גז, מים, ביוב, תיעול, מעברים להולכי רגל, מתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, חורשות, קיוסקים ומתקני עינוג בלתי מקורים.

(ה) שטח ציבורי  
פתוח

מסומן בתשריט בפסים כתומים באלכסון, יפותח לפי תכנית מפורטת שתוגש בעתיד.

(ו) שטח לתכנון  
בעתיד

(ז) כבישים, מדרכות וחנויות ציבוריות: מסומנים בתשריט בצבע אדום.

אין להשתמש בשטח התכנית ברמקולים, מכשירי רדיו, במכשירי נגינה וכו', בכל יום ובכל שעה משעות היום, במקום שאינו סגור מכל צדדיו או שחלונותיו או פתחיו האחריים אינם סגורים כולם. אין להשתמש בבנין לאזו מטרה שהיא בטרם ניתנה לגביו תעודת גמר ממהנדס העיר.

(ח) כללי לכל  
האזורים

מסומנת בתשריט בפס תכלת, בנית הבתים והגדרות לאורך הפס תהיה בתכנון אחיד ומעוצב מראש, אשר יוגש לאשור הוועדה ביחד עם התכנית לבנית הבתים.

(ט) חזית  
ארכיטקטונית

# 11. תנאי הבניה

(א) גובה הבניה

המותר

מגורים ב': גובה קצה הגג לא יעלה על 6 מ' מפני קרקע טבעית, או יישורי שטח שכונתיים, במרכז הבנין, או 4.20 מ' מעל הכביש במרכז המגרש הנדון, (6 מ' במקרה של גג משופע דו צדדי ששיפועו עולה על 35%) לפי הגבוה מביניהם.

מגורים ג': 6.50 מ' מקרקע טבעית או ממרכז הכביש לפי הגבוה יותר אך לא יותר משתי קומות.

מגורים מיוחד, בניני ציבור, מסחר ושטח לתכנון בעתיד יקבעו לפי תכנית מפורטת.

(ב) קווי הבניה

לפי המסומן בתשריט מותר להצמיד שני בנינים שכנים על הגבול המשותף של שני מגרשים, אולם אך ורק בתנאי של תכנון משותף מראש וקו בנין צדדי פנוי מבניה ברוחב 5 מ', מכל צד של צמד הבנינים. לא ייבנה גג ולא ייבנה קיר בגובה העולה על 1.20 מ' בין קווי הבניה ובין גבול המגרש וגם לא על גבול המגרש; יוצאים מכלל זה: חלק תחתון של קיר שתפקידו לתמוך אדמה ומבני עזר המפורטים בסעיף זה להלן.

(ג) גדרות

בגבול המגרש הפונה לדרך או לשביל תיבנה גדר אבן בגובה ממוצע 90 ס"מ מעל פני המדרכה.

(ד) חניה

באזורי מגורים לכל יחידת דיור יתוכננו ויבוצעו 2 מקומות חניה בתוך המגרש. ביתחם האזורים תהיה החניה לפי תקן החניה שבתכנית מיתאר ערד. מיקום היציאות לרכב ממגרש לרחוב, יהיה במקומות המסומנים בתשריט או לפי הוראות מהנדס העיר.

(ה) מקלט

ייבנה לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א 1951 על כל תקנותיו וכפי שיתוקן מעת לעת, בצוע מצטי של שטחי החניה והגישה אליהם וגם של בצוע גדרות האבן וביצוע המקלט שבסעיפים הקודמים, הוא חלק בלתי נפרד ממלאכת הבנין הראשי והוא תנאי לקבלת תעודת גמר.

(ו) נטיעות

הבעלים חייבים בנטיעה והחזקת עצי צל וגדר חיה במגרשם, ליד גבול המדרכה, לפי קביעת מהנדס העיר.

(ז) מבני עזר

(1) מותר לבנות מקום חניה מכוסה בסככה קלה ללא קירות ודלתות בין קו הבנין לבין הכביש, בפינת המגרש, ובאשור מהנדס העיר.

(2) חניה מקורה הבנויה בתוך קווי הבנין לא נכללת בחישוב אחוזי הבניה המותרים.

12. הפקעות לצרכי ציבור: דרכים, חניות, ושטחים ציבוריים פתוחים יירשמו על שם

הרשות המקומית ללא תמורה. השטחים המיועדים  
לצרכי צבור יופקעו ע"י הוועדה בהתאם לחוק התכנון והבנויה  
סעיף 188 ב'.

13. אחוד מגרשים בסמכות בעל הקרקע להורות על איחוד של עד שני מגרשים סמוכים  
כך שיחשבו כמגרש אחד בתכנית זו.

סימון גבולות המגרשים בקו מרוסק בתשריט נועד להצביע על  
אפשרות כזו (בנוסף לכל אפשרות אחרת הנתונה לבעל הקרקע לפי  
סעיף זה).

14. רשתות ציבוריות:

כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, טלפון - יבוצעו  
בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה ומהנדס התברואה המחוזי.  
הבתים יחוייבו להתחבר לרשת הביוב המרכזי כאשר תהיה כזו,  
בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות מ' הבריאות;  
כל זמן שלא תהיה רשת כזו, מותר יהיה לגור בבנין רק לאחר  
אשור מיתקן סניטרי על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

15. מתקנים, חזיתות, בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע הסדרים למתקני אשפה, מתלי  
כביסה, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכיו"ב, וכן לקבוע צורה של  
חזיתות בתים, גדרות אבן וצורת גגות.

**ערים**  
חברת לפיתוח ירוני בע"מ

חתימת היוזם והמגיש

סומס מ. לימסדורף - י. גולדנברג  
אדוואטים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

20.12.1981

תאריך

15-8-1982

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ע ר ד

| שטח (דונם) | קו בניה מינימלי |                         |       | % בניה מקסי לכל הקומות    | % בניה מקסי לקומה | מס' המגרש                                                                                                                                                                    | מס' (צבע) ציון בתשריט   | אזור                             |
|------------|-----------------|-------------------------|-------|---------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
|            | אחורי           | צדדי                    | קידמי |                           |                   |                                                                                                                                                                              |                         |                                  |
| 164,960    | מ' 4            | רוחב מגרש<br>5          | מ' 7  | 33                        | 25                | 2-11, 8-11א, 16-22, 30-33, 35-48, 47-48א, 50-56, 58-67, 69-75, 70-72א, 77-87, 91-96, 101-109, 111-127, 114-117א, 141-146, 171-192, 192א, 201-211, 471-499, 501-504, 510-525. | תכלת                    | מגורים ב'                        |
| 20,606     | מ' 4            | 3-4 לפי תכנון<br>4<br>4 | מ' 7  | 50                        | 35                | 23 - 29<br>12 - 13<br>8 מגרשים בלי מספר                                                                                                                                      | צהוב                    | מגורים ג'                        |
|            | ---             | ---                     | ---   | ---                       | ---               | ---                                                                                                                                                                          | כתום מותחם<br>בכתום כהה | מגורים מיוחדים                   |
| 7,083      | בנין ציבור      |                         |       | בהתאם להנחילות בנין ציבור |                   |                                                                                                                                                                              | חום מותחם<br>בחום כהה   | בנין ציבור                       |
| 1,412      | מ' 4            | רוחב מגרש<br>5          | מ' 7  | 33                        | 25                | 213                                                                                                                                                                          | אפור מותחם<br>באפור כהה | מסחר                             |
| 65,400     | 0               | 0                       | 0     | ---                       | ---               | 10; 34; 57; 68; 76; 90<br>117; 212<br>ושטחים בלי מספר                                                                                                                        | ירוק                    | שטח ציבורי פתוח                  |
| 75,448     | ---             | ---                     | ---   | ---                       | ---               | ---                                                                                                                                                                          | אדום                    | כנישים מדרכות<br>וחניות ציבוריות |
| 334,909    | סה"כ שטח        |                         |       | סה"כ שטח                  |                   |                                                                                                                                                                              |                         |                                  |



## משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

נוח וז' חלוקה

מרחב הכנון בקומי  
 תכנית 5/105/24  
 תוקדה רשמי / מטנה נפת  
 ליד כפרה בדי 102  
 תחליטה לנהל חוק  
 תחליטה לנהל חוק  
 תחליטה לנהל חוק

חכמה מס' 5/105/24  
 תורמה לסמן חוקי בדיק  
 תורמים מס' מיום צמוד

## משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

נוח וז' חלוקה

מרחב הכנון בקומי  
 תכנית 5/105/24  
 תוקדה רשמי / מטנה נפת  
 ליד כפרה בדי 102  
 תחליטה לנהל חוק  
 תחליטה לנהל חוק  
 תחליטה לנהל חוק

חכמה מס' 5/105/24  
 תורמה לסמן חוקי בדיק  
 תורמים מס' מיום צמוד