

מרחב תכנון מקומי ערד

107/03/24

תכנית מפורטת מס'

שכונת "נעורים"

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: ערד

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: המועצה המקומית ערד

שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא תכנית מס' 107/03/24 "שכונת נעורים" והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בחשריט המצורף לכאן.

יחס לתכניות אחרות: תכנית זו באה במקום התכניות: ת"א' 4/16/11, ת"א' 1/107/03/24, ת"א' 4/16/1, ת"א' 3/107/03/24, ת"א' 4/16/8 (תש"צ) 6/101/03/24, ת"א' 4/107/03/24 (סביבתו אכסנית הנוער) וכן במקום כל תכניות מפורטות אחרות וכל הצעות תב"ע, ופרושים והודעות לציבור, בין שעברו תהליכי אישור במלואם או בחלקם, ובין שלא עברו, והיא מהווה השלמה ופרוט לתכנית המיתאר שבהפקדה מס. 101/03/24.

ממזרח: נחל טביה

מדרום: מדבר

ממערב: דרך סדום

מצפון: רח' יהודה

גבולות התכנית:

כ- 640 דונם

שטח התכנית:

מגורים:

השימושים המותרים:

(א) למגורים בלבד.

(ב) מועדונים פרטיים שקטים שלדעת הוועדה אינם גורמים מטריד.

(ג) מלאכות בית שאינן טעונות היתר מטעם רשות הבריאות והמעסיקות רק את בני המשפחה של בעל התעשייה הגרים באותו בית, ובתנאי שאינן משתמשות במכונות כלשהן ולא המוטורים ואין גורמים לסכנת כל מטריד, ולא רעש ולא עשן לא ריח ולא אבק ולא אשפת מלאכה ובתנאי נוסף שלא יציגו שם סחורות ולא יפרטמו משהו מלבד שלט קטן המחובר לבניין.

(ד) פנסיונים או חדרים להשכרה או להארחת בתנאי שתובטח חניה מחאימה וגמלון אטום לצד השכנים, ושהבנייה תהיה כזו שלא ייגרם שום מטריד לשכנים. הפסק האחרון בדבר מידת המטרד תהיה הוועדה.

שטח ציבורי פתוח:

דרכים כבישים

ובנייני ציבור:

כמפורט ברשימת התכליות שבתכנית המיתאר.
בשצ"פ יותרו מועדונים במקלטים.

בניני ציבור, מגרש מס' 1 : שימוש איזור בניני ציבור וכך לעודדים, כללי, שירותי ציבוריים כגון: משטרה, מכבי, אש, אש"מ

בניני ציבור, מגרש מס' 16 : חחנה מטאורולוגית

מלונות : כמפורט בתכנית המיתאר, חלקים מהמלונות לא יוכלו להישטם כביש משנתף, והאחזקה תהיה בידי גוף אחר.

בנין מיוחד : מיועד למגורים מיוחדים :/או למוסל ו/או לשרותי דרך נקיים ו/או פרויקט המתאים לצד כביש בינעירוני לדעת הוועדה.

מסחר : חנויות שכונתיות ובית קפה בלבד.

פנימי : מגורים ל-250 איש לכל היותר, בית ספר, מועדון, חדר אוכל ומסדות כיו"ב לשימוש אותם האנשים, שטחי ספורט, גנים, שבילים, אזור שימוש שעלול לגרום רעש או מטרד כלשהו לשכנים באיזור שהיא שעה משעות היום.

כל תכנית בנייה שתוגש תהייה חייבת להראות להנחת דעת הוועדה חסימה ממשית של רעש שעלול להיגרם.

כללי : כללי מניעת מטרדים שבתכנית המיתאר יחולו על כל שטח התכנית הזו.

חניה : כהתאם לתקן החנייה ובחון השטח המותר לבנייה לא תיחשב חנייה מקורח : בשטח הבנייה לצרכי מיסוי % בנייה, בחנאי שיוכח שהשימוש חנאי הבנייה : בשטח הוא לחנייה בלבד.

הגבלות הרשומות להלן תחולנה על שטח התכנית בנוסף להגבלות הכלליות שבתכנית המיתאר.

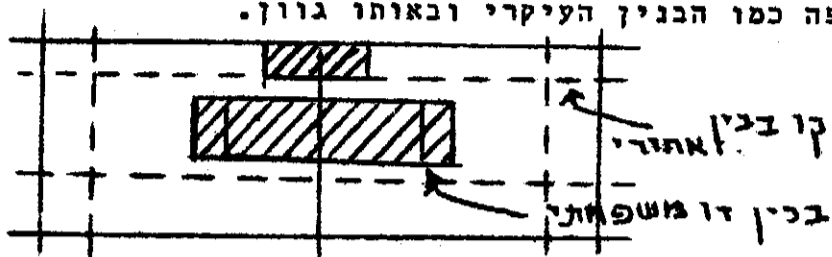
במקרה של סתירה בין הימה זו ובין התשריט, תעבע הוועדה.

טבלת הג לוח הבנייה

אזור ייעוד	תאור	קוי בנין ו רים			הגובה מהכביש		אחוזי בנייה
		קדמי	צדדי	אחורי	בקומות	לקומה לכל הקומות	
מגורים א' מגורים ב'	דו"מ טרומי "סובטרומ"	5	5	5	4 + ע'	30	130
	דו"מ דיור- לעולה טרומי בחים דו"מ אחרים וילות טורי (פסיו)	7	3	4	1	20	33
מגורים ג' מלונאות	דו"מ דיור- לעולה טרומי בחים דו"מ אחרים וילות טורי (פסיו)	7	3	4,50	1 1/2	20	40
	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	4	4	2	33	40
בניני ציבור	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	4	4	2	25	33
	דו"מ טרומי "סובטרומ"	5	4	2	1	55	55
מסחר	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	5	5	2	25	50
	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	7	5	6	25	33
פנימי ומוסד חינוכי מיוחד	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	7	7	6	25	50
	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	5	5	2	35	50
מסחר	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	5	5	2	25	50
	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	5	5	2	35	33
פנימי ומוסד חינוכי מיוחד	דו"מ טרומי "סובטרומ"	10	10	10	3	20	33
	דו"מ טרומי "סובטרומ"	7	7	7	6	25	50

רשימת הקלות

- א. בניין שקיים ביום אישור תכנית זו וניבנה ע"י המדינה וחורג מעבר לשטח הבנייה המותר מאושר בזה בדיעבד, וקווי הבנייה במגרשו יקבילו לגבולות המגרש לפי הנקודה הקיצונית של אותו בניין.
- ב. חניות החפורות בהר במרווח קדמי מותרות לפי התנאים הכלליים בתכנית המחאר.
- ג. קיר מפריד בין 2 דירות בבית טורי ובגובה עד 1.80 מ' מהקרקע הסמוכה לו יוכל להגיע עד 5 מ' מגבול הדרך.
- ד. באיזור מגורים ב' מותר לבנות מחסן בשטח כללי עד 10 מ' ובגובה פנימי 2.20 מ' לפי התרשים המצורף לכאן, ובתנאי שיהיה מרוחק 2 מ' לפחות מבניין המגורים העיקרי ויצופה כמו הבניין העיקרי ובאותו גוון.



ה. במגרשי הבתים הטוריים של דיור לעולה ("בחי גבס") יהיה קו בניין צדדי $2\frac{1}{2}$ מ'. לסככת חנייה ומחסן, שניהם בגובה פנימי 2.20 מ'.

ו. במגרשי הבתים הטרומיים של "סוברום" רשאית הוועדה להפחית בקו בנין אחורי מ-4 עד 3 מטר במקרים מיוחדים.

ז. באיזור מלונאות (מוטל) מותרת סככת חנייה ללא קירות במרווח צדדי.

כ ל ל י : יידרש קיר אבן ערד בגבול לכביש, לשביל, לשטח המיועד למבנה ציבורי ולגן ציבורי, בגובה 60 ס"מ לפחות וגדר חיה מאחוריו. במגרשים _____ יידרשו מקומות חנייה בתוך המגרש לפי תקן החנייה, ומחסן חצר הצמוד לבניין הראשי. מחקני אשפה, תברואה, מים וביוב מספרי בתים, שלטים ודודי שמש וכיו"ב יותקנו בהתאם להוראות המהנדס. הגגות בשטח התכנית יהיו שטוחים חוץ מאשר במגרש מס' 1.

חזית ארכיטקטונית: מסומנת בתשריט בקו אדום: לצד הכביש הארצי תיבנה חזית ארכיטקטונית אסתטית להנחת דעת הוועדה.

הפקעות לצרכי צבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור רשאית הוועדה המקומית להפקיעם והם יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

העמסות: בנוסף לאגרות וההיטלים הנהוגים יחויב הבונה בחשלום עד מחצית הכביש הצמוד מהמדרכות, בכל הפיתוח הפנימי של המגרש, כולל, הגבולות והגידור, הגישה למגרש לפי הוראות המועצה המקומית - ומע"ץ במידת הצורך - וחלק יחסי בגנים ובשטח הציבור שבאיזורו לפי קביעת הוועדה.

הגדלה בקנה מידה: התכניות שחלות על שטח התכנית ערב פרסום תכנית זו יכולות לשמש לקביעת מידות גיאומטריות של פרטים במידה ואינן ברורות מתוך התכנית הזאת ובמדה ואינן סותרות אותה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
(מ.ת.ת.ת.)

חתימות:
