

מרחב תכנון מקומי ערד
תכנית מפורטת מס' 3/102/03/24
אזור תיירות ונופש - דף מבוא

פעילויות של תיירות בינלאומית ונופש פנים נמצאות בעולם ובארץ בתנופת גידול. ערד מעונינת לקלוט נתח מפעילויות אלו.

הפוטנציאל התיירותי של ערד, הנובע ממיקומה ומתנאיה, הוערך כבר בעבר. כתוצאה מכך יועד בתכנית המתאר שטח של כ-800 ד' במזרח הישוב לאזור מלונאות ונופש. מספר תכניות מפורטות הוכנו לשטח זה.

על אף זמינות מגרשים לבניה, והשקעות ציבוריות שנעשו בשטח, בעיקר בכביש גישה, טיילת ותשתיות, הפיתוח בפועל היה איטי מהמצופה. באזור התיירות קיימים 3 כתי מלון ותיקים ובהם כ-380 ח', היקף שלא תרם לפיתוח שרותי בילוי ואטרקציות. בעשור האחרון היתה בניה מועטת באזור התיירות, בעוד איזורי המגורים, ובעיקר שכונת רותם, התרחבו וצמצמו את חנתק בין איזור התיירות לבין העיר.

תכניות תיירות ארציות יעדו פיתוח איכסוני נוסף לערד. יחד עם זאת, ניתוח מגמות התיירות ברמה הארצית מצביע על הצורך בהערכות מתמדת כדי לענות על מגמות ביקוש חדשניות ועל רגישות גוברת לרמות שרות. כל זאת בתנאי תחרות קשים בין יעדים.

התכנית המפורטת החדשה נועדה לשפר את הערכותה של ערד להגדלת חלקה בתיירות בארץ. מיסוד ערד כמוקד של תיירות נופש אזורית ונושאת נעשה ע"י:

* עידוד מיגוון של אמצעי איכסון והתאמתו לדרישות המשתנות.

* פיתוח פעילויות משותפות לאוכלוסית המבקרים, הנופשים ותושבי ערד. מיקום טבעי לפעילויות כאלה הוא "התפר" בין אזור התיירות לאזורי המגורים, מול תוואי הכביש החדש למצדה. ע"י כך יצומצמו הכפילויות בין אזור התיירות ומרכז העיר ותתווספנה פעילויות לטובת הכל.

* חיזוק ציר התיירות הראשי (בין שתי הכפרות), חפניית שרותים אליו וטיפול בחתך הרחוב.

* איתור מוקדי משנה שיהיו מרכזים לפעילות נושאית/יחודית. "עוגני" פעילות אלה ממוקמים ברובם על הטיילת הנופית ונהנים מקשר ישיר אל ציר התיירות הראשי.

* גמישות בכדאיות הפיתוח - העלאת אחוזי בניה, הגדלת גובה הבניה (בהתחשב בנוף), הפחתה בגודל מגרש מינימלי ועוד.

קיבולת השטח כולו מוערכת בכ-3,500 ח' (לא כולל שטח לתכנון בעתיד). שלב א' מקיף כ-2,500 ח' ושלב ב' כ-1,000 ח'. משרד הפנים מחוץ דרום ניתן לנצל השקעות שכבר נעשו בתשתיות ובשרותים.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד הפנים מחוץ דרום

תכנית תכנון מס' 3/102/03/24

יום 24/10/94

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הוועדה המחוזית

מיום 24/10/94

מיום 24/10/94

מיום 24/10/94

מרחב תכנון מקומי ערד
תכנית מפורטת מס' 3/102/03/24

שינוי מס' לתכניות מפורטות מס' 2/102/03/24 ,
2/103/03/24 ו- 11/103/03/24

יוזם התכנית: מועצה מקומית ערד
החברה לפיתוח חוף ים המלח, חבל סדום וערד
מינהלת הנגב

עורך התכנית: מכון אורבני (75) בע"מ , א.מזור - א. פירשט
אדריכלים.

אפריל 1994

מרחב תכנון מקומי ערד
תכנית מפורטת מס' 3/102/03/24

שינוי מס' לתכניות מפורטות מס' 2/102/03/24,
2/103/03/24 ו- 11/103/03/24

מחוז:	הדרום.
נפה:	באר שבע.
רשות מקומית:	מועצה מקומית ערד.
גושים:	גוש לא מוסדר מס' 100254
שטח התכנית:	כ - 800 דונם.
בעלי הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל, מועצה מקומית ערד ואחרים.
יוזם התכנית:	מועצה מקומית ערד; החברה לפיתוח חוף ים המלח, חבל סדום וערד; מינהלת הנגב.
עורך התכנית:	מכון אורבני (75) בע"מ, א. מזור - א. פירשט אדריכלים.
תאריך:	אפריל 1994.

1. מבוא: המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 1 הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.
2. שם התכנית ותכולתה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/102/03/24 לפיתוח תיירות ונופש ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"מ 1:2500.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת -
 - * 17 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), כולל מבוא, נספח מס' 1 של הנחיות מחייבות לבינוי ועיצוב ציר התיירות הראשי, ונספח מס' 2 המפרט את שטח המגרשים על פי יעודם.
 - * גליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - * נספח בינוי מנחה (חזית, תכנית בינוי וחתכים של רח' מואב - ציר התיירות הראשי) בקנ"מ 1:1250, 1:1000, 1:500, ו-1:250.
4. מטרת התכנית: תכנון איזורי מלונאות ונופש שונים ואיזורי ציבוריים שונים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.
5. יחס לתכניות קודמות: התכנית מהווה שינוי לתכניות 2/102/03/24 ו-2/103/03/24 כמפורט במטרת התכנית. שאר הוראות הנ"ל נשארות בתוקף.
6. ציונים בתשריט: ציונים בתשריט בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. הוראות התכנית ורשימת התכליות

7.1 הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת:

א. התכליות יהיו על פי המפורט להלן או אנלוגיות להן ובתנאי שאינן גורמות לכל הפרעה אשר לדעת הועדה המקומית עשויה להוות מיטרד לפיתוח והפעלת האיזור על פי המטרות שפורטו לעיל.

ב. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט להלן:

1. היחס בין שימוש עיקרי ושטחי חשרות, קוי הבנין וגבחי הבניינים יהיו בהתאם למפורט בטבלת האיזורים (כולל הערות) ובתשריט.

2. לצורך הבטחת המשכיות בעיצוב לאורך רח' מואב, רשאית הועדה לחייב בניה בקיר משותף בקומת הקרקע בלבד.

3. הועדה רשאית לחייב, על פי תכנית בינוי, מעברים מקורים (פרגולה, קולונדה) לאורך ציר חתיירות הראשי ומהציר לחלקות 67-68 ולטיילת. לצורך זה, על אף האמור ברוזטה, רשאית הועדה לחתיר קו בנין קדמי בין 0.0-5.0 מ'. המעברים המקורים יחשבו כשטחי שרות ותובטח בהם זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר.

7.2 אזורי יעוד

7.2.1 איזור מלונאות ונופש א'

האזור מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחוס.
תכליות מותרות הן:

- מלונות לסוגיהם (כגון בית מלון, מלון
דירות, מלונית, מלון סויטות).

מסעדות, בתי קפה, חנויות, ושרותים עיסקיים
של המלונות ירוכזו ככל האפשר בקומת הקרקע
ויופנו לרחוב, על פי תכנית עיצוב חזית רחוב.

7.2.2 איזור מלונאות ונופש ב'

מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחוס ומקווקו
בצבע חוס. התכליות המותרות:

- מלונות לסוגיהם לרבות שרותים הכלולים
בהגדרות משרד התיירות.
- פנסיונים (מלון שבו 15-6 חדרים בארוח מלא)
- בתי אבות (רק בחלקות מצפון לרח' מואב
שטחן מעל 3.0 ד': חלקות 64, 67, 68, או
לפי איחוד חלקות אחרות).

7.2.3 איזור מגורים, מסומן בתשריט בצהוב מותחם בכתום. התכליות מלונאות ונופש המותרות הן:

- פנסיונים (מלון שבו 6-15 ח' בארוח מלא).
- מקבץ דירות נופש (בשטח מכסימלי של 60.0 מ"ר ברוטו ליחידת נופש).
- יחידת דיור עם אגף של מינימום 6 ומכסימום 15 חדרים להשכרה. לא יותרו עיסוקים בתחום המגורים.

לא ינתנו כל שרותי מגורים (גני ילדים, טיפות חלב, מעונות וכו') בשטח התכנית.

בכל המגרשים הגובלים ברח' מואב (חלקות 71-85) קו הבנין לרח' מואב לא יפחת מ-7.0 מ' ולא תאושר כניסת רכב למגרשים מצד רח' מואב.

הבניה במגרשים הגובלים ברחוב מואב (חלקות 71 עד 85) תהיה לפי תכנית בינוי אדריכלי שתאושר ע"י הועדה על פי עקרונות תכנית בינוי מנחה המופיעה בתשריט.

7.2.4 מרכז ספורט ונופש מסומן בתשריט כירוק מותחם לחום. התכליות ושטחי השימוש העיקרי שלהן הם:

1000 מ"ר	- מועדון בריאות
1000 מ"ר	- בריכת שחיה
1000 מ"ר	- אולמות ספורט וכושר
500 מ"ר ✓	- חניון קמפינג
300 מ"ר	- מרכז רכיבה
300 מ"ר	- פארק מים
1500 מ"ר	- חדרי חוגים וארועים
1000 מ"ר	- משחק ושעשועים
400 מ"ר	- מינהלה ותחזוקה
500 מ"ר	- שרותי אוכל למשתמשים
500 מ"ר	- מסחר ושרותים לפי הצורך
2800 מ"ר	- מעברים מקורים ושטחי צל
	- מתקני נופש פעיל
	- מגרשי ספורט

זכויות הבניה כוללות את כל המתקנים והשרותים הנדרשים. לשטח זה תוכן תכנית בינוי ופיתוח (כולל הנחיות עיצוב אדריכלי) ותשריט חלוקה שיאושרו ע"י הועדה המקומית, וכל היתר בניה לשימוש, מיקום וגודל כל מבנה ינתן רק על פיהם. בכל מקרה לא תותר בניה של יותר מניתן להתיר 2- קומות. גשרים מעל או מעברים מתחת לכביש מס' 5 לצורך מעבר להולכי רגל.

7.2.5 מגרש לבניני
ציבור

מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה.
התכליות הן:

- מרכז טיפולים ומרפאה מרכזית
- מרכז אומנויות (צילום, חסרטה, פיסול וכד')
- מרכז מבקרים
- מרכז לימודי לנושאי מדבר, ארכיאולוגיה, טבע וכד'
- מגרש מס' 53 - אמפיתאטרון למופעים של עד לכ-30,000 צופים (בשטח מינמלי של 25.0 ד'), כולל חניה, במה, שרותי במה, מזנונים ושרותים לקהל כנדרש.

לתכנון האמפיתאטרון יתלווה סקר אקוסטי. תנאי להוצאת היתר בניה לאמפיתאטרון הוא מילוי כל הנדרש על פי הסקר, על מנת למנוע פגיעה במגרשים שכנים.

7.2.6 שטח מסחרי

מסומן בתשריט בצבע אפור. התכליות המותרות הן:

- מסחר לצרכי תיירות בלבד.
- שרותי אוכל ומשקה.

בתנאי שלא יהוו מיטרד לסביבה ובכפוף להוראות חוק רישוי עסקים.

7.2.7 איזור משולב

(מסחר+איכסון)

מסומן בתשריט באפור עם פסים אלכסוניים צהובים.
התכליות המותרות הן:

- בקומת הקרקע כלבד - בתי עסק למזון ומעדנים, בנק, שרותי אוכל ומשקה, שרותי דאר, שרותי טיולים והשכרת רכב, משרד מוניות, מספרה, מכבסה וסוכנות לניקוי יבש, מזכרות ומתנות, צרכי צילום וכתיבה וכל השרותים האחרים שלחם נזקקים מטיילים ונופשים באיזור.

- כל האמור לעיל, בתנאי שהשימושים, לדעת הועדה לא יהיו מיטרד לנופשים ושיעמדו בדרישות העיצוב ובהוראות חוק רישוי עסקים.

- מעל הקומה המסחרית מותרים רק שימושי איכסון של מלונות, פנסיונים ודירות נופש.

- התכנון יתואם עם תכנון השטח למרכז ספורט ונופש.

7.2.8 שטח ציבורי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק. התכליות המותרות הן:

- גנים, מצפורים, ככרות, שבילים לחולכי רגל, גישה וחניה לרכב, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים ומתקני גן, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. סככות ומבנים זמניים לפעילויות עונתיות יותרו באישור הועדה.

7.2.9 איזור לשמירת
נוף וטבע

מסומן בתשריט בירוק מקווקוו שתי וערב
בירוק כהה.

- האיזור מיועד לשימור הנוף והטבע, לנטיעות
ולניקוז. בשטח זה אסורות שפיכת פסולת,
הזרמת שפכים לנחל, וכל בניה, לרבות כריה
וחציבה, אלא על פי אישור הועדה. תותר
סלילת שבילים להולכי רגל ולרכב שרות בלבד.

7.2.10 עיצוב חזית רחוב

רק לרח' מואב, על פי ההנחיות המחייבות
בנספח מס' 1 ותוך שמירה על רוח התכנית
המנחה.

7.2.11 שביל להולכי רגל

כל בניה בשטח זה אסורה.

7.2.12 דרכים

רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

7.2.13 שטח לתכנון בעתיד

- לא יותרו כל בניה ופיתוח בשטח זה עד
לחכנת תכנית מפורטת לאותו השטח.

8. רישום שטחי ציבור:

- השטחים בתכנית המיועדים לשטחי ציבור,
יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על
שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון
והבניה.

9. חניה:

- החניה תהיה פרטית בתחומי המגרשים. כדי
להבטיח את מימוש עקרונות עיצוב ציר
התיירות, תהיה חובה במספר מגרשים
לשילוב חניה תת-קרקעית.

- תקן החניה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן
חניה על פי חוק התכנון והבניה (שנעשה
בתאום עם משרד התיירות), פרט למקרים בהם
תאשר הועדה המקומית תקנים אחרים בתאום
עם גורמי תחבורה מוסמכים. חניה מקורה
תחשב כשטח שרות.

- בסמכות הועדה המקומית להתיר חקמת מרתפים לחניה, מתקנים הנדסיים, מיקלוט ואחסנה. המרתפים לשימושים הנ"ל יחשבו כשטחי שרות.

- במקרים מיוחדים יותר במרתפים שימוש לשרותי בידור ובילוי. במקרים אלה יכלול שטח הבניה בשימושים העיקריים.

- חקמת מרתפים לצרכי חניה תותר עד קו הבנין, בתנאי שתקרת המרתף, בחלקים הבולטים מקונטור הבנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע מסביב לבנין.

- בקשות להיתר לבנית מרתף החורג מקווי בנין תדון כחקלה שאינה מהווה סטיה ניכרת בהתאם לסעיף 149 לחוק.

- בכל בנית מרתף תדרש בדיקה והגנה מרדון.

- יקבעו האמצעים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז חקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, והמתקנים ההנדסיים, לשביעות רצון הרשויות.

- יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

- כל רשתות החשמל, כולל חיבורי הבניינים, וכן קווי הטלפון והזנת תאורת הרחובות יהיו תת-קרקעיים.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מהם. כל חפירה מעל או בקרבת כבלים אלה דורשת קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- כל הצנרת בבניינים תבנה בתוך הקירות.

12. טבלת האיזורים

הערות	קווי בנין קדמי צדדי אחורי	% בנייה כוללים מירביים שימוש עיקרי				גובה מבנה מכסימלי	% מכסימלי לקומה		שטח מגרש מינימלי	צבע בתריט	האזור
		מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת		לקומה במפלס אחר	לקומה במפלס הכביש			
החזית - לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. מס 525 חדרים למלון 4 כוכבים.	10 7 5	100% 140% 250% מזה: לחניה מקורה 80% 10%	40% סה"כ מזה: למסחר עד 5% למלונאות לפחות 25%	10% 110% אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 20% למלונאות לפחות 10%	100% סה"כ מזה: למסחר עד 20% למלונאות לפחות 80%	7 קומות מעל מפלס הכביש	20%	30%	4.0 ד'	צהוב מותחם כחום	אזור מלונאות ונופש א' חלקות: 43-48, 54-57
	5 5 15	30% 70% מזה: לחניה מקורה 20% 10%	40% סה"כ מזה: למסחר עד 5% למלונאות לפחות 25%	5% 120% אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 5%	115% סה"כ מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 105%	7 קומות מעל קומת קרקע	20%	30%	18.2 ד'		בחלקה 32 כלכל
	10 5 5	55% 80% מזה: לחניה מקורה 35% 5%	25% סה"כ מזה: למסחר עד 3% למלונאות לפחות 20% לחניה מקורה: 30% 2%	10% 90% אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 10%	80% סה"כ מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 70%	4 קומות	25%	35%	1.5 ד'	צהוב מותחם כחום מקווקו כחום	אזור מלונאות ונופש ב' חלקות: 3-5, 40, 42, 51-58, 49-51
שרותי מסחר בחזית רח' מואב - עד 1000 מ"ר מתוך סה"כ אחוזי בניה	10 5 5	40% 65% מזה: למסחר עד 3% למלונאות לפחות 10% לחניה מקורה: 30% 2%	25% סה"כ מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 70%	10% 90% אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 70%	80% סה"כ מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 70%	7 קומות מעל מפלס כביש	25%	35%	30.0 ד'		חלקה 34 כלכל
	7 4 5	15% 40% מזה: לחניה מקורה 5% 10%	25% סה"כ מזה: למסחר עד 10% למלונאות לפחות 70%	לפי כיוון שיפועים סה"כ אחוזים כוללים - מזה: לחניה מקורה 5% 10%	לפי כיוון שיפועים סה"כ אחוזים כוללים - מזה: לחניה מקורה 5% 10%	קומה אחת ממפלס הכביש, סה"כ 2 קומות	35%	35%	1.0 ד'	צהוב מותחם כתום	אזור מגורים, מלונאות ונופש חלקות: 6-8, 10-20, 22-26, 71-85 בחלקות 71-85 הנובלות ברח' מואב- בכפוף להנחיות עיצוב לשמירת מבטים מהטיילת
	10 5 5	15% 30% מזה: לחניה מקורה 5% 5%	15% סה"כ מזה: למסחר עד 5% למלונאות לפחות 20%	30% סה"כ אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 5% למלונאות לפחות 20%	30% סה"כ אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 5% למלונאות לפחות 20%	2 ק' ; עד 9 מ' לספורט	25%	25%	4.0 ד'	ירוק מותחם כחום	מרכז ספורט ונופש חלקה 69
	6 4 5	30% 55% מזה: לחניה מקורה 15% 10%	25% סה"כ מזה: למסחר עד 5% למלונאות לפחות 20%	5% 105% אחוזי בניה כוללים - מזה: לחניה מקורה 15% 10%	100% סה"כ אחוזי בניה כוללים - מזה: לחניה מקורה 15% 10%	3 קומות	45%	45%	2.0 ד'	חום מותחם חום כהה	אזור לבנייני ציבור, חלקות 2, 41, 52
% בניה כוללים קרוי במה ושרותים ולא כיסוי עונתי	5 5 5	---	1%	---	4%	גובה כמה עד 12 מ'	5%		25.0 ד'		חלקה 53 (לאמפי- תאטרון)
	5 5 7	---	3%	---	2%	קומה אחת	5%			ירוק	שטח ציבורי פתוח-חלקות: 1, 9, 21, 29, 30-31, 33, 39
	5 5 7	3% 20% מזה: לחניה מקורה ---	17% סה"כ מזה: למסחר עד 5%	30% סה"כ אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 5%	30% סה"כ אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 5%	קומה אחת	47%		3.5 ד'	אפור	אזור מסחרי חלקות 30, 30-א', 30-ב'
בתיאום עם תכנון ועיצוב מרכז ספורט ונופש	5 5 7	40% 70% מזה: לחניה מקורה 20% 10%	30% סה"כ מזה: למסחר עד 5%	70% סה"כ אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 5%	70% סה"כ אחוזים כוללים - מזה: למסחר עד 5%	2 קומות למלונאות מעל ק' מסחרית	30% לקומת אכסון מסחרית	40% לקומת קרקע מסחרית	3.5 ד'	אפור עם פסים צהובים	אזור משולב מסחר+מלונאות חלקה 70

13. זכויות בניה:

שטחי הבניה בטבלת האיזורים המופיעה בסעיף
12 כוללים את כל השטחים העיקריים ואת כל
שטחי השרות.

14. תכנית פיתוח:
ובינוי לביצוע

תנאי להגשת היתר בניה הוא הגשת תכנית
פיתוח ותכנית בינוי אדריכלית לביצוע לכל
מגרש לאישור ועדת בנין ערים מקומית.
התכנית לביצוע תכלול:

- תכנית בינוי בקנ"מ 1:500, על רקע
תכנית מדידה מאושרת, ובה העמדת מבנים,
דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל, חניה
ופיתוח שטח.

- הבטחת המשכיות עם מגרשים סמוכים בהתאם
לעקרונות בינוי ותוך ציון גובה קומת
הכניסה.

- תכנית תשתיות למגרש, שתכלול פירוט
המתקנים והמערכות להספקת מים, חשמל,
טלפון, טלוויזיה בכבלים, גז, ביוב,
ניקוז וכדו'.

- מיפרט עיצוב ופיתוח שיכלול פתרונות
לחזיתות וחומרי בניה ותגמירים, וכן פרטי
ריהוט רחוב או מעברים, ריצוף וגבהים,
וכל פרט אחר בהתאם לדרישות הועדה.
העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף
לחוות דעת חיובית של מהנדס הועדה.

15. רישום זיקת הנאה:

בציר התיירות הראשי תרשם זיקת הנאה כחוק
בחזיתות הבניינים באיזור מלונאות ונופש
א' בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך
צרום למדרכה.

16. חלוקת מגרשים:

תותר חלוקה בתחום המגרשים באישור
הועדה המקומית ובעל הקרקע.

17. תנאים למתן היתר:

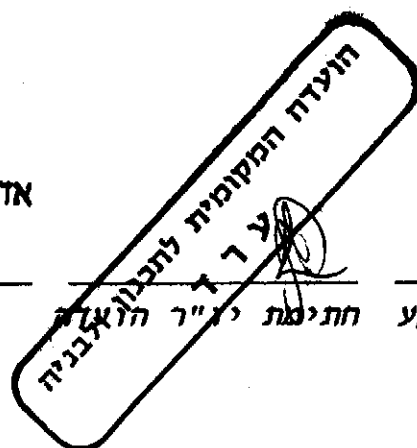
בנוסף לתנאים שרשאית הועדה המקומית
לדרוש, יוצאו היתרי בניה על פי החוראות
הכלולות בתכנית זו.

18. שלבי ביצוע:

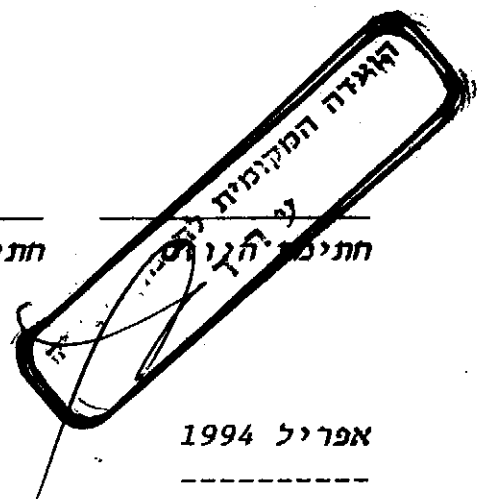
פיתוח ציר תיירות ראשי (רחוב מואב
ושוליו) תוך עשר שנים. השטחים בעורף תוך
20 שנה. השאר לתכנון בעתיד.

אדם מור, אלי פירשט-אדריכלי
מכון אדריכלי

חתימת המתכנן



תכנית זו נדונה
בועדה המקומית
בשיבה מס' 172 ביום 9.7.91
הוחלט: 28.4.91



אפריל 1994

תאריך

נספח מס' 1: ציר תיירות ראשי - הנחיות לבינוי ולעיצוב חזית הרחוב

להבטחת המשכיות ושילוב אדריכלי, כל תכנית לבנין הנמצא על ציר התיירות הראשי - רחוב מואב בין שתי הככרות, כולל חזית לככרות - חייבת להתייחס במפורט להיבטים הבאים:

1. שמירה על ציר המשכי של הולכי רגל בחזית הרחוב.
2. למרות האמור ברוזטה שבתשריט, רשאית הועדה המקומית להתיר, על פי תכנית בינוי, קו בנין קדמי בין 0.0-5.0 מ' בקומת הקרקע, מותנה בהקמת קולונדה/פרגולה ותוך שמירה על רוח התכנית המנחה.
3. שילוב והתאמה ארכיטקטוניים בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים, מגרשי החניה ושטחי השרות והמשק בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל לאורך הציר למגרשים הסמוכים אליו.
4. חומרי גימור אחידים יקבעו לחלקים האטומים, לקירות המסך ולחלונות בכל המבנים לאורך הציר.
5. ריכוז רוב שרותי העסק, המסחר והאוכל בתחום הבנין בקומת הכניסה והפנייתם אל חזית הרחוב תוך אפשרות לגישה הן מתוך הבנין והן מהמדרכה (הקולונדה) אל החנויות, העסקים והמסעדות.
6. טיפול בחזית החלקה עד קו הכביש (במדרכה ובשטח הפרטי) על פי הנחיות אחידות של מהנדס המועצה הנוגעות לגבהים, ריצוף, גידור, תאורה, ניקוז וגינון. יעשה שימוש בריצוף אחיד לכל אורך הציר.
7. שילוט, פרסומת וגופי תאורה לכל אורך הציר יהיו על פי תכנית עיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.
8. כניסה לחניה - רצוי משותפת לשתי חלקות. החניה עצמה תהיה מוסתרת מציר הולכי הרגל.
9. חצרות משק ואספקה לא יפנו לחזית הרחוב.
10. קולטי שמש, אנטנות, מזגנים וכדו' ישולבו בפתרון הארכיטקטוני של הבנין.
11. הנסיגות בקו בנין קדמי ירשמו כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור (גינון, פינות ישיבה, מעברים).
12. לצורך הבטחת המשכיות ורצף בניה לאורך הציר, רשאית הועדה לחייב בניה בקיר משותף בקומת הקרקע בלבד.
13. מפתחי החלקות לאורך ציר התיירות הראשי יתחייבו לאחזקה שוטפת ותקינה של השטח הפרטי הפתוח שיש בו זיקת הנאה לציבור בכל הנוגע לנקיון, גינון, תאורה ותשתיות.

נספח מס' 2: רשימת מגרשים ושטחים
נספח לתבוע 3/102/03/24
של איזור התיירות בערד

מס' מגרש	שטח נטו בד'	יעוד
1	9.0 ד'	שטח צבורי פתוח
2	2.6 ד'	שטח לבנין צבורי
3	2.5 ד'	מלונאות ונופש ב'
4	2.2 ד'	מלונאות ונופש ב'
5	1.9 ד'	מלונאות ונופש ב'
6	1.6 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
7	1.6 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
8	1.5 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
9	1.9 ד'	שטח צבורי פתוח
10	1.4 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
11	1.9 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
12	2.6 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
13	2.4 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
14	1.9 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
15	1.3 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
16	1.2 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
17	1.3 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
18	1.2 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
19	1.2 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
20	1.8 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
21	0.7 ד'	שטח צבורי פתוח
22	1.1 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
23	1.1 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
24	1.3 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
25	1.2 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
26	1.2 ד'	מגורים, מלונאות ונופש
29	1.0 ד'	שטח צבורי פתוח
30, 30-א', 330 ב'	7.3 ד'	מסחר
30-ג'	1.2 ד'	שטח צבורי פתוח
31	31.5 ד'	שטח צבורי פתוח
32	18.25 ד'	מלונאות ונופש א'
33	25.0 ד'	שטח צבורי פתוח
34	33.0 ד'	מלונאות ונופש ב'
39	2.2 ד'	שטח צבורי פתוח
40	2.9 ד'	מלונאות ונופש ב'
41	2.0 ד'	מגרש לבנין צבורי

יעוד	שטח נטו בד'	מס' מגרש
מלונאות ונופש ב'	ד' 2.1	42
מלונאות ונופש א'	ד' 4.7	43
מלונאות ונופש א'	ד' 12.5	44
מלונאות ונופש א'	ד' 4.0	45
מלונאות ונופש א'	ד' 4.8	46
מלונאות ונופש א'	ד' 4.7	47
מלונאות ונופש א'	ד' 8.0	48
מלונאות ונופש ב'	ד' 2.1	49
מלונאות ונופש ב'	ד' 2.2	50
מלונאות ונופש ב'	ד' 2.5	51
מגרש לבנין צבורי	ד' 2.0	52
מגרש לבנין צבורי	ד' 27.0	53
מלונאות ונופש א'	ד' 4.0	54
מלונאות ונופש א'	ד' 9.5	55
מלונאות ונופש א'	ד' 16.2	56
מלונאות ונופש א'	ד' 4.5	57
מלונאות ונופש ב'	ד' 1.5	58
מלונאות ונופש ב'	ד' 1.6	59
מלונאות ונופש ב'	ד' 1.6	60
מלונאות ונופש ב'	ד' 1.8	61
מלונאות ונופש ב'	ד' 2.2	62
מלונאות ונופש ב'	ד' 2.7	63
מלונאות ונופש ב'	ד' 3.1	64
מלונאות ונופש ב'	ד' 1.8	65
מלונאות ונופש ב'	ד' 1.5	66
מלונאות ונופש ב'	ד' 7.8	67
מלונאות ונופש ב'	ד' 4.9	68
מרכז ספורט ונופש	ד' 92.0	69
מסחר משולב באכסון	ד' 3.6	70
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	71
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	72
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.3	73
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.3	74
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	75
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	76
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	77
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	78
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	79
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	80
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.1	81
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	82
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	83
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.2	84
מגורים, מלונאות ונופש	ד' 1.3	85