

6-3806



מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי ערד

# ת ק נ ו ן

תכנית מס' 22/101/02/24

שינוי לתכנית מס' 1/101/02/24

**משרד הפנים מחוז הדרום**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס' 22/101/02/24**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22/10/02/24 לאשר את התכנית.

מנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
ראש הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 22/101/02/24

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036

מיום 22/10/02/24

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

גושים : 100254/1 (מוסדר) חלקה 1 (חלק)

שטח התכנית : 82.65 דונם

יוזם התכנית: עיריית ערד ומינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אדריכל אלי עמיחי

תאריך : 14.1.94 , 17.5.94 , 30.4.95 , 25.1.96 , 24.3.96 , 24.12.96 , 15.9.98

אתר לתיירות מדבר בערד - מבוא

האתר ממוקם כשני ק"מ צפון-מזרחית לעיר ערד, סמוך לכביש המוליך למצדה. מטרת התכנית להקים באתר מרכז לתיירות מדבר, שיהווה בסיס קבוע לטיולים במדבר יהודה, מצדה וערד. המטיילים ישהו במקום ללילה או שני לילות וממנו יצאו לסיורים.

האתר יכלול מבנים לאכסון תיירותי (ללינה ושהייה קצרה), חדר אוכל ומטבח, מבנה מנהלה, אורווה, סככה לכלי רכב, מבני שרותים ומקלחות ומתקני מים וחשמל.

לשכת התכנון המחוזית  
04-11-2011  
מחוז הדרום

מחוז הדרום - נפת באר-שבע  
מרחב תכנון מקומי ערד

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : עיריית ערד ומינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע, 84750

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 22/101/02/24 שינוי לתכנית מס' 1/101/02/24.
  2. שטח התכנית - 82.65 דונם.
  3. גושים וחלקות - 100254/1 (מוסדר) חלקה 1 (חלק).
  4. מסמכי התכנית
    - א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית).
    - ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן - התשריט).
    - ג. תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1:500.
  5. יחס לתכניות קודמות  
על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר 1/101/02/24 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
  6. מטרת התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תיירות ונופש מדברי ע"י שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
  7. תכליות ושימושים
    - א. אזור תיירות ונופש  
באזור זה תותר הקמת:
      - 1) מבנים לאיכסון תיירותי (ללינה ושהייה קצרה), חדר אוכל ומטבח, מבני מנהלה, אורווה, סככה לכלי רכב, מבני שרותים ומקלחות ומתקני מים וחשמל וכן מתקן לטיהור שפכים.
      - 2) שרותי תיירות נלווים כגון: כלי רכב, גמלים וכו'.
- א1. חלוקת השטחים העיקריים לפי השימושים
- 1) שטחי לינה (במבנים קלים או באוהלים) - כ-2500 מ"ר.
  - 2) מזנונים וחדרי אוכל, מסעדה וחנות - כ-1000 מ"ר.
  - 3) משרדים, אזור קבלה, מרכז פעילות מדברית וחדרי מדריכים - כ-750 מ"ר.
  - 4) שרותי תברואה ומלתחות - כ-250 מ"ר.
  - 5) מוזיאון, אולם הרצאות, כיתות לימוד - כ-550 מ"ר.
  - 6) מתקן לארועים (במה מקורה, שרותי במה ומלתחות) - כ-250 מ"ר.
  - 7) לחילופין - אמפיתיאטרון פתוח, סככות לשימוש כללי (מזון לבעלי חיים, ציוד לסוגיו, סככות לרכב) - כ-300 מ"ר.
  - 8) מתקן לטיהור שפכים - כ-600 מ"ר.
- ב. שטח ציבורי פתוח  
באזור זה לא תותר כל בניה שהיא ולא יותר מעבר לקו תשתית. במגרש מס' 3 יותר מעבר לרכב. אזור זה מיועד להשאר ללא שינוי למעט מצפור שיוקם בו הכולל פתוח שטח מינימלי.

ג. דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל וישמשו למעבר קוי תשתית. הסדרת הצומת עם דרך מס' 3 תבוצע ע"פ הנחיות מע"צ.

8. עתיקות בתחום שטח התכנית התגלו עתיקות. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות קיים ו/או מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

9. תנאים להוצאת היתרי בניה היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, בתנאים הבאים:

א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, בתאום עם החברה להגנת הטבע ועם רשות שמורות הטבע. הרשות המקומית תסמיך רשמית את רשות שמורות הטבע לפקח באופן חופשי על ביצוע התכנית.

ב. אישור תכנית מפורטת של מערכות הביוב של האתר ע"י משרד הבריאות.

ג. לפני מתן היתרי בניה יבוצע סקר בדבר איתור וסימון העתיקות בשטח התכנית ע"י מודד.

ד. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה.

10. הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

11. חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן "ז" לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

12. חניה החניה תהיה בגבולות המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי.

13. טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

קוי בנין			מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (% או במ"ר)			מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי בד'	מגרש מס'	אזור
א	צ	ק			סה"כ	מטרות עיקריות	מטרות שירות				
4	4	כמסומן בתשריט	1	52%	52%	מעל הקרקע 30%	60	19,500	1	תיירות ונופש	

הערות:  
א. מתוך 22% של מטרות השרות שמעל הקרקע, יוקצו 10% לחניה מקורה.  
ב. לא תותר בנית מתתפים.

14. הנחיות כלליות לתשתיות הניקוז, הביוב, המים וכו' יתואמו ויתוכננו לשביעות רצון משרד מהנדס העיר ויאשרו ע"י משרד הבריאות.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך
- 2 מטרים
- 5 מטרים
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו
- 100-161 ק"ו
- 20 מטרים
- בקו מתח עליון

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15. שלבי ביצוע תחילת ביצוע התכנית מיד עם אישורה וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

חתימות:

  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 ע ר ז

היוזם

אין לנו זכויות על הקרקע...  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 ע ר ז

בעל הקרקע

גבריאל ויסמן  
מנהל המחרוז

עשומי  
 13.9.91

המתכנן

אלי עמיחי  
 מדריך ומתכנן ערים