

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי ערד

שכ' יהושפט

המחוז הדרומי
מרחב תכנון מקומי
ערד
תאריך: 8/11/24
מס' תכנון: 3/13/5
שם: יהושפט
חתימה: יהושפט

מס' תכנון: 3/13/5
תאריך: 29.03.2005
שם: יהושפט

תכנית מפורטת מס' 8/113/03/24

שינוי לתכנית מס' 24 / מק / 2026, 24 / במ / 216
3/113/03/24 + ו- 3/113/03/24 ח' (תשריט חלוקה)

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם: יהושפט
חתימה: יהושפט

מבוא

א. התכנית מהווה שינוי יעוד במגרשים מס' 2017 ג', 2016 א', 2032 שנוצרו עקב ביצוע תשריט חלוקה (ח' 3/113/03/24) ותכנית מס' 24 / מק / 2026. כתוצאה משינויים אלו המגרשים למגורים שבתחום תכנית זו ללא זכויות בניה.

יעוד מגורים ג' שונה כלדקמ"ן:

1. לשטח ציבורי פתוח מיוחד (821) ושביל להולכי רגל (823) במגרש 2032.

2. לשטח ציבורי פתוח מיוחד (820) ושביל שרות (822) במגרשים 2017 ג', 2016 א' (חלק).

3. לש.צ.פ. (824 - חלק) במגרש 2016 א' (חלק), המצטרף למגרש הסמוך המשנה את יעודו לש.צ.פ. (824).

ב. התכנית מוזה שינוי מיקום וגודל מגרש 925 המיועד למתקנים הנדסיים (927).

ג. השביל להולכי רגל מס' 811 שינה את יעודו לשביל שרות.

ד. השינויים הנ"ל עקב תנאים טופוגרפים קשים שלא מאפשרים פיתוח ובניה.



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי ערד

שכ' יהושפט

תכנית מפורטת מס' 8/113/03/24
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
שינוי לתכניות מס' 24 / מק / 2026, 24 / במ / 216, 3/113/03/24 ו-
3/113/03/24 ח' (תשריט חלוקה)

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : ערד, שכ' יהושפט (רח' שאול המלך, רח' יותם המלך)

גושים בהסדר : 38257, 38258

שטח התכנית : 46.623 דונם

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אירינה ניידמן – אדריכלית מס' רישוי 77187

תאריך : נובמבר 2003, אוגוסט 2004

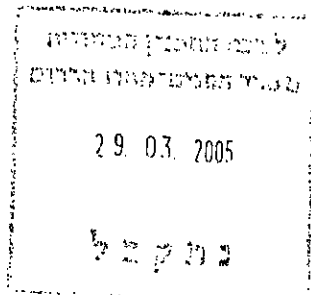
1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/113/03/24, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, ומהווה שינוי לתכנית מס' 24/מק/2026, 24/במ/216, 3/113/03/24 + 3/113/03/24 ח' (תשריט חלוקה).

2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

3. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 24/מק/2026, 24/במ/216, 3/113/03/24, 3/113/03/24 ח' בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. מטרת התכנית היא ביטול אזורים מגורים א' ואזור ספורט כמפורט להלן:
א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' (מגרש מס' 2017 ג') לשטח ציבורי פתוח מיוחד (מגרש מס' 820 - חלק) לשטח לשביל שרות (מגרש מס' 822).
ב. שינוי יעוד משביל להולכי רגל (מגרש מס' 811 לשטח לשביל שרות (מגרש מס' 811)).
ג. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' (מגרש מס' 2016 א') לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 824 - חלק) ולשטח ציבורי פתוח מיוחד (מגרש מס' 820 - חלק).
ד. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' (מגרש מס' 2032 - חלק) לשטח ציבורי פתוח מיוחד (מגרש מס' 821).
ה. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' (מגרש מס' 2032 - חלק) לשביל להולכי רגל (מגרש מס' 823).
ו. שינוי יעוד מאזור ספורט (מגרש מס' 808 - חלק) לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 824).
ז. שינוי יעוד מאזור ספורט (מגרש מס' 808 - חלק) לשטח ציבורי פתוח מיוחד (מגרש מס' 820 - חלק).
ח. שינוי יעוד ממתקן הנדסי (מגרש מס' 925) לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 824 - חלק) ושינוי יעוד משטח אזור ספורט (מגרש מס' 808 - חלק) לשטח למתקן הנדסי (מגרש מס' 927).
ט. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
י. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח הציבורי הפתוח (מגרש מס' 824) ל-500 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
יא. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 927) ל-90 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
יב. קביעת קווי הביניים המירביים.
יג. קבליעת התכליות והשימושים.
יד. קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.



6. חלוקה ורישום

יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. הפקעות לצרכי ציבור.

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחקרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

8. תכליות ושימושים

8.1 שטח ציבורי פתוח

מיועד לפיתוח נופי הכולל שבילים, נטיעות, רהוט גן, מתקני הצללה, מתקני ספורט ומשחק, מבנה שרותיים ציבוריים ומבנים לאחזקת מתקני ספורט וגינון. תותר מעבר תשתיות ובניית מתקנים טכניים שימוקמו על פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה המקומית. כל מתקן טכני יהיה עד 80 מ"ר ויבנה מתחת לפני הקרקע, מעל פני הקרקע או בקפלי קרקע וזאת בהתאם לתנאים הטופוגרפים.

8.2 שטח ציבורי-פתוח מיוחד

שטח שאסורה כל בניה ולא תותר כל פיתוח למעט הנחת קווי תשתית הכוללת הסדרה נופית מותאמת לאזור.

8.3 שביל שרות

מיועד למעבר תשתיות, רכב שרות והולכי רגל. חובה לבצע מעקה בטיחות בגבול עם שטח ציבורי פתוח מיוחד.

8.4 שביל להולכי רגל

שטח שאסורה כל בניה. תותר מעבר הולכי רגל ונטיעת עצים וגינון ומעבר תשתיות.

8.5 מתקנים הנדסיים

יבנו מתקנים הנדסיים לשנאים ומרכזיות בזק. המבנים יבנו בקו בינון 0, מתחת לפני הקרקע או בקפלי קרקע.

8.6 דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בניה כלשהי.

9. טבלת אזורים שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

9.1 מצב קיים

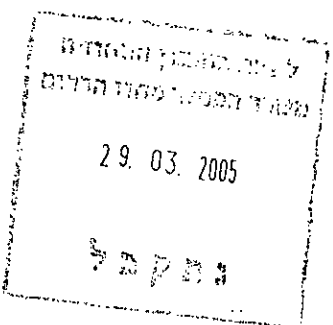
תכנית מס' 3/113/03/24 - ר' 3/113/03/24 (תשריט חלקה)

קווי בניין	שנאי במרתף	הערות		מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה (עליונה)	תכנית שטח מירבי במ"ר	הקפי בנייה במגרש			מס' יח'	שטח מגרש בדונם	מגרש מס' 2017 ג' 2016 א'	אזור
		נכלל בזכויות הבניה	מדורג מרפסת			סה"כ עיקרי + שרות	מרתח לקרקע	מטרות מעל הקרקע				
כמסומן בתשריט	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.282	2017 ג'	מגורים ג'
										1.000	2016 א'	

* כולל שטח עד 200 מ"ר עבור קיוסק ו/או בית קפה.

**** מתחת לקרקע

** מעל הקרקע



קווי בניין	סה"כ מס' קומות מירבי	מס' קומות מעל מפלס הכניסה (עליונה)	תכנית שטח מירבי במ"ר	הקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר				שטח מגרש בדונם	מגרש מס' 2032	אזור
				סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות	מטרות מעל הקרקע	מטרות עקביות			
כמסומן בתשריט	-	-	-	-	-	-	-	5.48	2032	מגורים

תכנית מס' 24 / מק' 2026

קרי בינין	שנאי במרתף	הערות		מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה (עליונה)	תכנית שטח מירבי במ"ר	הקפי בניה במגרש					מס' יח'	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	מגרש מס'	אזור
		נכלל בזכויות הבניה	מדורג מרפסת			סה"כ עיקרית + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות ..						
							מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
5/5/5	-	-	-	-	-	6%*	-	1%	5%	-	29.576	808	ספורט		
0.0 לכל צד	-	-	-	1 מתחת לקרקע	-	90 מ"ר	-	-	90 מ"ר ****	-	0.129	925	מתקנים הנדסיים		

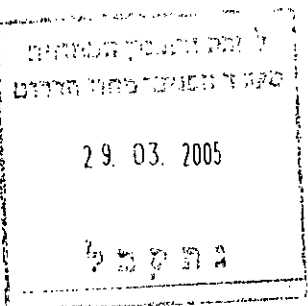
תכנית מס' 26 / במ' 216

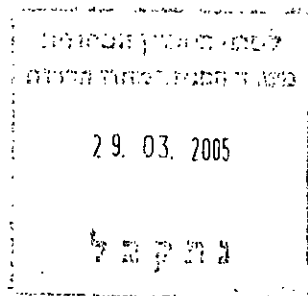
תכנית מס' 26 / במ' / 216

קרי בינין									
מס' קומות	הקפי בניה מירביים במגרש במ"ר / %			שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	מגרש מס'	אזור	מס' קומות	שנאי במרתף
	סה"כ עיקרית + שרות	מטרות שרות	מטרות עיקריות						
1	500 מ"ר	-	500 מ"ר	28.741	824	ש.א.פ.		2,1	מ"ר לכיוון המגורים ג' 5.0
1	90 מ"ר	-	90 מ"ר	0.16	927	הנדסיים		0.0	לכל צד

9.2 מעב מוצע

* יותר לבנות מתחת לפני הקרקע, מעל פני הקרקע או בקפלי הקרקע נחתום לתנאים הטופוגרפיים.





- 6 -

10. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה להיתר בניה.

11. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

12. שלבי ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות

אירנה נירדמן
אדריכלית
רש"מ מס' 77077

עורך התכנית

מגיש התכנית

29.03.05