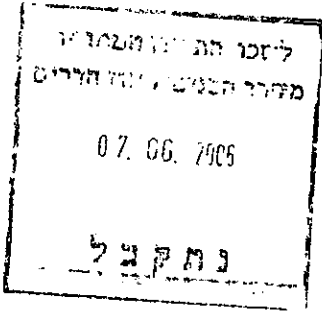


6005377



**מרחב תכנון מקומי ערד**  
**תכנית מפורטת מס' 2041/מק/24**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' 22/101/02/24**  
**תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים**  
**תכנית בסמכות וועדה מקומית**

- לפי סעיף 62 א' (א) 1
- לפי סעיף 62 א' (א) 4
- לפי סעיף 62 א' (א) 5
- לפי סעיף 62 א' (א) 7
- לפי סעיף 62 א' (א) 8

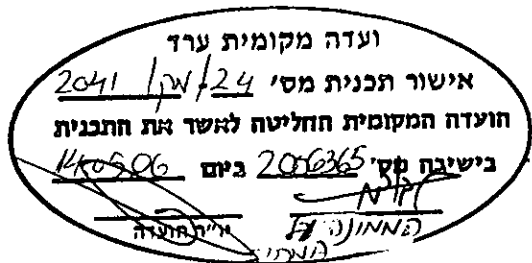
ערד אתר לתיירות מדבר

מחוז : הדרום  
 נפה : באר-שבע  
 מיקום : ערד-הגבעות המזרחיות  
 גושים : 100254 (מוסדר)  
 חלקה : 1 (חלק)  
 שטח התכנית : 82.65 דונם

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

יזום ומגיש התכנית : משעולי רחף 2001 בע"מ  
 ח.פ. 513123034  
 רח' גורדון 42  
 63414 תל-אביב  
 פלאפון : 0544404403  
 עורך התכנית : משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות  
 מ.זייד אדריכל מ-ר 82452  
 רח' החלוץ 117 באר-שבע  
 טל-פקס : 086230283  
 פלאפון : 052/050-3711490

תאריך : 01/08/2004  
 05/01/06  
 15/03/06



מ-ר 8245

מ.זייד אדריכל

הצפוני להנדסה ואדריכלות

**1- שם התכנית :-**

תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 2041/מק/24 ערד – הגבעות המזרחיות המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 22/101/02/24, להלן התכנית.

**2- מסמכי התכנית :-**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
 א- 5 דפי הוראות התכנית בכתב ( להלן הוראות התכנית ) .  
 ב- תשריט ערוך בק"מ 1:500 ( להלן התשריט ) .

**3- ציונים בתשריט :-**

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא .

**4- יחס לתכניות אחרות :-**

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 ולתכנית המפורטת מס' 22/101/02/24 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו .

**5- מטרת התכנית :-**

א- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א' (א) 1 תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה .  
 ב- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א' (א) 4 תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה .  
 כפי שמסומן בתשריט .  
 ג- שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א' (א) 5 תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה .  
 ד- שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62 א' (א) 7 תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה .  
 ה- הגדלת מספר יחידות , ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א' (א) 8 תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.

**6- תכליות ושימושים :**

התכליות הן בהתאם לתכנית המפורטת מס' 22/101/02/24 המאושרת החלה בשטח למעט השינויים המפורטים .  
 במגרש מס' 3 יותר מעבר לרכבים למגרש מס' 1.

## 7- הנחיות לעיצוב אדריכלי :

- 1- חומר הביניין העיקרי יהיה מאדמה טבעית עם שילוב אלמנט המדבר ואלמנט הארֶבֶסֶק כגון : קשתות , משרבייה , כיפות וכד' .
  - 2- מתקני מיזוג האוויר ומערכות הסולריות יוסתרו ע"י קירות או מעקות או ימוקמו בתוך חלל גג משופע .
  - 3- חלונות הראיה ייעשו ממסגרות אלומיניום מגלבן או צבוע בתנור או מזכוכית בטחון .
  - 4- כל הקירות ייבנו מאבן מקומית או יצפו באדמה או טיח בגווני אדמה .
  - 5- כל הגדרות הפונות לדרכים , לדרכים משולבות , שצ"פ ושבילים להלכי רגל ייבנו אדמה או אבן מקומית בשילוב מיקום פחי אשפה , שילוב גומחות למערכות תשתית, שעון מים שערי כניסה , שלט ותאורת גדר נמוכה .
  - 6- לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנים והגדרות .
- 7א – הנחיות לעקרונות תכנון ופיתוח השטח :**

- 1- יש להבטיח התמזגות מרבית של הבינוי עם הצורה הגיאומורפולוגית של השטח ועם הצבעים והמרקם ,
- 2 - כל התשתיות הקוויות תהיינה תת קרקעיות לאורך הדרכים .
- 3 - הטמנת תשתיות תתבצע כך שלפני החפירה יישמר בנפרד כל החומר של השכבה העליונה , ולאחר הנחת הצנרת ומילוי התעלה תוחזר האדמה למקומה , לרבות הנחה ידנית של אבני המקום בתנוחה המקורית לפי הבטנה , רק שתואי קו התשתית לא יבלוט לעיין .
- 4 - דרכי גישה אל ובתוך מיזמי התיירות תיסללנה ככל הניתן על תוואים קיימים ותוך פילוס והידוק החומר המקומי ללא הבאת חומר חיצוני וגם ללא חפירה , אם זה למילוי או קירות תמך או מסלעות .
- 5 - תיחום הדרכים יהיה באבני לקט בלבד , עם אפשרות להדבקת או חיבור ניצנים להקלת ראייה לילה .
- 6 - פסולת בנייה ועודפי חפירה יפוננו לאתר פסולת . חל איסור שפיכתה במדרונות האתר ומסביבו .
- 7 - לא תותר פגיעה במחשוף שכבת סלע משאש, מערות ובמצוקים .
- 8 - שטחי הוואדיות וערוצי ניקוז הטבעיות ישמרו נופית ללא כל בינוי וללא כל פיתוח , לא תותר הטיית , העמקת או דיפון ערוצי ניקוז בשטחים הפתוחים .
- 9 - יש לשמור ככל הניתן את הטיפוגרפיה המקורית ולהימנע מפילוסים , חפירה או מילוי למבנים , רחבות פעילות , גינות וכד' ... לפי הצורך ייבנו טראסות מדורגות בגובה מרבי של 1.50 מטר מאבן מקומית , לא יותר מסלעות או סוללות .
- 10 - לא תותר בנייה על עמודים או בנייה מדורגת שאינה צמודת קרקע .
- גובה מקסימאלי של אלמנט אנכי (קיר אחד) מתמשך יהיה עד 4 מ' מדוד מהמקום הנמוך ביותר הסמוך למבנה .
- גובה מקסימאלי של המבנה עם גג משופע יהיה עד 8 מ' מדוד מהמקום הנמוך ביותר הסמוך למבנה .
- גובה מקסימאלי של המבנה עם גג שטוח יהיה עד 6.50 מ' מדוד מהמקום הנמוך ביותר הסמוך למבנה .
- 11- האתר חייב להתמזג באופקיות ולא להתבלט ולשבור קווי האופי הטבעיים .
- 12- נטיעות בצמחייה מדברית :-
- לא תותר צמחייה טרופית , איקליפטוסים , תותר צמחיית בוסתן , צמחייה מדברית מקומית ובאופי משתלב ודומה .
- 13- אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מחוץ למבנה , רעפים , אסכורית , פחים וחומרים קלים למיניהם .

- 14- אין להשתמש במתקנים כמו מכולות , קרוואנים , או משאיות , אוטובוסים , עגלות נגררות לצורכי אחסון או לינה קבועה .
- 15- תאורת חוץ , תהייה על עמודים נמוכים עד גובה 1.00 מ' מפני הקרקע המופנים כלפי מטה , או שילוב התאורה בתוך הקירות ומופנית כלפי מטה .
- 16- יותר שימוש בגינאראטורים מושתקים בלבד .
- 17- טיפול בזבל בעלי חיים יהיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה .
- 18- שילוט יותר רק במתכונת אחידה וצנועה ללא כרזיות ושלטי חדוות ענקיים , על פי תוכנית כוללת שתיערך על ידי עיריית ערד .
- 19- לא תותר השמעת מוזיקה באמצעות מערכת הגברה .
- בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר , כהגדרה בחוק , יידרשו תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה ברמות רעש המותרים על פי תקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר ) בתש"ן 1990 .בנספחי בניוי של האתרים יפורטו אזורי אמפיתיאטרון , מתקני ספורט , התכנון מחוייב בהגדרת האמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש , והכל לפי הוראות משרד לאיכות הסביבה .
- 20- הבקשה להיתרי בנייה תציג את כל מערכות התשתית ובהן יהיה מסומן :- דרכים , חניות מים , ביוב , צנרת גז , חשמל , כבלים , משאבות , מיכלי דלק , מיכלי גז , מזגנים , הניקוז וישתת על מי נגר עילי לצורך השקיה .
- 21- ייעשה מאמץ למזער ולצמצם את ניצבות המבנים והרכבים להעיר ערד , למיזמים אחרים ולצירים .
- 22- הבינוי והעיצוב יאושר לשביעות רצונו של מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית .

### 8- טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב קיים)

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי ב'ד'	מס' יחידות	היקפי בנייה מרביים במגרש (% או מ"ר)			תכנית שטח מרבית	מס' קומות מרבי	קווי בניין		
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ			ק	צ	א
תיירות ונופש	1	19.5	60	30% מעל הקרקע	22% מעל הקרקע	52%	1	כמסומן בתשריט	4	4	4

הערות :

- א. מתוך 22% של מטרות השרות שמעל הקרקע, יוקצו 10% לחניה מקורה .
- ב. לא תותר בניית מרתפים .

### 8-א טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב מוצע)

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (ב'חנם)	שטח מגרש ממלי ב' (דונם)	מס' יחידות	היקפי בנייה מרביים במגרש (% או במ"ר)			תכנית שטח מרבית	מס' קומות מרבי	קווי בניין		
					מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ			ק	צ	א
תיירות ונופש	1	9.715	1.50	60	30%	22%	52%	1*	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
תיירות ונופש	5	10.00	1.50	60	30%	22%	52%	1*	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	

הערות :- \* גובה הבניין :- בהתאם לסעיף 7א פסקה 10 .

**9- חנייה :-**

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן להיתר בנייה .

**10- עתיקות :-**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות , במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים , יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות .

**11- שלבי ביצוע :-**

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

**12- תנאים למתן היתרי בנייה :-**

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ע"פ תכנית

מס' 22/101/02/24 לרבות התנאים למתן היתרי בנייה המפורטים בתכנית הנ"ל .

**חתימות :-**

  
חתימת הוועדה המקומית

חתימת בעל הקרקע

יוזם ומגיש התכנית  
משעולי רחף 2001 בע"מ

עורך תכנית  
הצפוני להנדסה ואדריכלות  
מ.זייד אדריכל מ-82452

