

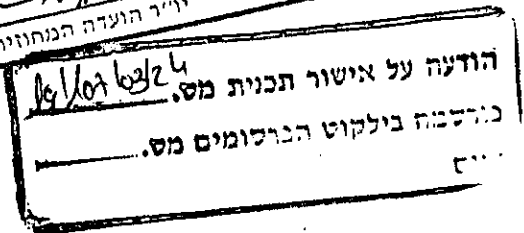
6005595

מרחב תכנון מקומי ערד  
תוכנית מפורטת 19/107/03/24  
דף מבוא - שכ' נעורים



שכונת נעורים הינה אחת השכונות הותיקות בערד.  
רובה בניה נמוכה - מגורים א' - בתי רכבות, דו-משפחתיים טרומיים, דו משפחתיים מגבס, ובנה  
ביתך. כמו כן מספר בתי מגורים של ארבע קומות, גני ילדים, 2 מבני מסחר עם חנויות שכונתיות.  
בשכונה נמצאת גם פנימייה - אולפנת בני עקיבא - בייס לבנות.

מטרת התכנית הינה שינוי בהנחיות הבניה : אחוזי בניה וקווי בנין.  
לא יהיה כל שינוי במספר יחידות הדיור.



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי ערד  
תכנית מפורטת מס' 107/03/24 / 19

שינוי לתוכניות מפורטות:

מס' 107/03/24

מס' 10/107/03/24 א'

מס' 12/107/03/24

מס' 13/107/03/24

תכנון

הדרום :	מחוז
באר שבע :	נפה
שכונת נעורים, ערד :	מקום
38211: חלקות : 8-59	גושים
38231 חלקות : 1-40, 68-130	
38232 חלקות : 1-14, 18	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד	יוזם ומגיש התכנית
ת.ד. 100 ערד, טל' 9951666 - 08	
א. פרקש, אדר', מס' רשיון 25414	עורכת התכנית
ת.ד. 482 ערד, 89104	
טל' 9956802-08 פקס' 9953567-08	
מנהל מקרקעי ישראל :	בעל הקרקע
265.260 דונם :	שטח התכנית
11/2/2007 :	תאריך

**1. שם וחלות התכנית.**

תכנית זו תקרא ת.מ. 19 / 107/03/24 בערד, להלן "התכנית", שינוי לתכניות המפורטות הר"מ:-  
 107/03/24 - תכנית כוללת של כל שכונת נעורים  
 10/107/03/24 א' - מתחם בנה ביתך ברח' עין התכלת  
 12/107/03/24 - שינוי הנחיות בגובה הבניה  
 13/107/03/24 - שינוי הנחיות באחוזי הבניה  
 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

**2. מסמכי התכנית.**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")  
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500

**3. ציונים בתכנית**

יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

**4. יחס לתכניות אחרות.**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מספר 107/03/24, 10/107/03/24 א', 12/107/03/24, 13/107/03/24 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

**5. מטרת התכנית.**

שינויים בהנחיות זכויות ומגבלות בנייה בשכונת מגורים קיימת בערד.

**6. תכליות ושימושים והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי**

בתוכנית זו תותר בניית מגורים בצפיפות נמוכה.

**6.1 אזור מגורים א' - בצפיפות נמוכה.**

6.1.1 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף - טרומיים (דו-משפחתיים).  
 מגרשים 65-85, 93-114, 116-129, 131-151, 164-166, 168-169, 171-176, 187-191, 195, 196.

במגרשים אלה תותר בניית שתי יחידות דיור חד משפחתיות עם קיר משותף.  
 גובה בניה מרבי עד שתי קומות.

תוספת הבניה כפופה להנחיות בניה סטנדרטית המחייבת גגות משופעים לפי תוכנית בינוי מאושרת.

מחסנים: תותר בניית מחסנים בקו בניין אחורי וצדדי 0 מ' בתנאי שהמחסן יהיה בבניה אסטטית לשיעור רצון הועדה המקומית לתכנון של ערד. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו הפנימי יוגבל ל-2.20 מ'. הגימור החיצוני יותאם לגימור המבנה עצמו.  
 חניה מקורה: תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בבניה קלה וקונונציונלית באישור הועדה.

**6.1.2 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף - בנית גבס (דו-משפחתי גבס).**  
מגרשים 198-201, 203, 204, 208-215, 216-219, 221, 250-256, 252.

במגרשים אלה תותר בניית שתי יחידות דיור חד משפחתיות עם קיר משותף.  
גובה בניה מירבי עד שתי קומות.  
תוספת הבניה כפופה להנחיות בניה סטנדרטית המחייבת גגות משופעים לפי תוכנית בינוי מאושרת.  
מחסנים: תותר בנית מחסנים בקו בנין אחורי וצדדי 0 מ' בתנאי שהמחסן יהיה בבניה אסטטית לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון של ערד. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו הפנימי יוגבל ל-2.20 מ'. הגימור החיצוני יותאם לגימור המבנה עצמו.  
חניה מקורה: תותר בנית חניה מקורה בחזית המגרש בבניה קלה וקונונציונלית באישור הועדה.  
הגימור החיצוני יותאם לגימור המבנה עצמו.

**6.1.3 בתים טוריים - בתי רכבות**  
מגרשים: 87 - 91, 152, 153, 155, 158, 160 - 163

במגרשים אלה תותר בנית בתים חד משפחתיים עם קירות משותפים.  
גובה בניה מרבי עד שתי קומות.  
תוספת הבניה כפופה להנחיות בניה סטנדרטית המחייבת גגות משופעים לפי תוכנית בינוי מאושרת.  
מחסנים: תותר בנית מחסנים בקו בנין אחורי וצדדי 0 מ' בתנאי שהמחסן יהיה בבניה אסטטית לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון של ערד. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו הפנימי יוגבל ל-2.20 מ'. הגימור החיצוני יותאם לגימור המבנה עצמו.  
חניה מקורה: תותר בנית חניה מקורה בחזית המגרש בבניה קלה וקונונציונלית באישור הועדה.

**6.1.4 אזור בנה ביתך - חד משפחתי**  
מגרשים 1-11, 17-20, 24-32.

במגרשים אלה תותר בניית בתים חד משפחתיים.  
בנית גג שטוח  
תותר בניה עד גובה 7:00 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש או ממפלס המדרכה בחזית המגרש, לפי הגבוה ביניהם. תותר יציאה לגג עם יציאה מחדר המדרגות עד 2.20 מ' גובה.  
בנית גג משופע  
תותר בניה עד גובה 8.50 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש או ממפלס המדרכה בחזית המגרש, לפי הגבוה ביניהם. יותר שימוש בשטח הגג כחלק מסה"כ השטחים המותרים לבנייה.

**6.1.5 אזור בנה ביתך - חד-משפחתיים עם קיר משותף**  
מגרשים 12 - 16, 21 - 23, 33-37.  
באזור זה תותר בניית בתים דו-משפחתיים לפי המפורט בטבלה שבסעיף 7.

בנית גג שטוח  
תותר בניה עד גובה 7.00 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש או ממפלס המדרכה בחזית המגרש, לפי הגבוה ביניהם. תותר יציאה לגג עם יציאה מחדר המדרגות עד 2.20 מ' גובה.

**בניית גג משופע**

תותר בניה עד גובה 8.50 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש או ממפלס המדרכה בחזית המגרש, לפי הגבוה ביניהם. יותר שימוש בשטח הגג כחלק מסה"כ השטחים המותרים לבנייה.

**נוהל לתכנון בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף (דו משפחתיים)**

במגרשים דו-משפחתיים תכנון שתי היחידות יהיה בעל זיקה ארכיטקטונית זהה. תכנון החלק הראשון יהיה הקובע מבחינת אופי המבנה וסוג הגג ויחייב בניה באופי זהה בחלק השני של המגרש.

ניקוז הגגות של כל אחת מיחידות הדיור לא יהיה בכוון הגבול המשותף. ממ"ד/מקלט מחובר - ישנה אפשרות של בנית קיר משותף בין שתי יחידות המיגון. התכנון יעשה בהנחיית ובאישור הג"א. בכל מקרה תהיה גישה לממ"ד מתוך כל מבנה בנפרד.

**הוראות כלליות לאזור בנה ביתך.**

באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים והמקורים בכל המפלסים. ההגדרה לשטחים עיקריים ושטחי שרות תהיה על פי תיקון 33 לחוק התכנון והבניה.

1. **מקלט** - עד 10.00 מ"ר (ברוטו) ייבנה לפי תקנות הג"א התקפות.

2. **ממ"ד** - עד 7.50 מ"ר (ברוטו) ייבנה לפי תקנות הג"א התקפות.

**3. מחסנים**

3.א. מחסן אשר ייבנה בתחום קווי הבניין המותרים בתוך חצר משק - עד שטח 10 מ"ר וגובה מקסימלי 2.20 מ'.

3.ב. מחסן אשר ייבנה מחוץ לקווי הבניין המותרים - תותר בנית מחסנים בקו בניין אחורי 0 מ' בגבול המשותף בין שני בתים דו-משפחתיים או בקו בניין צדדי 0 מ' בתנאי שהמחסן יהיה בבניה קשיחה. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו הפנימי יוגבל ל-2.20 מ'. הגימור החיצוני יותאם לגימור המבנה עצמו.

4. **חניה מקורה** - מחוץ לקווי הבניין תותר בנית חניה מקורה מחומרים קלים וקונבנציונלים. גובה פנימי של הסככה עד 2.20 מ'. קווי בנין צדדיים וקדמי - 0.0 מ'. שטח מרבי לסככת רכב יהיה 15 מ"ר (3.00 x 5.00 מ'). לכל יחידת דיור תהיה חניה אחת.

5. **מתקנים וחזיתות** - בסמכותו של מהנדס המועצה לקבוע הסדרים למתקני האשפה, מתלי כביסה, ארובות, אנטנות, מערכת דוד שמש, והנחיות ארכיטקטוניות לעיצוב החזיתות. דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר - התקנתם בעיצוב מיוחד או במסתור שיאושר בתכנית ההגשה.

מתקני אשפה - פתח המתקנים יופנה לפניים המגרש. מידות המתקן לפי פרט העירייה של ערד, המצורף בנספח ב'.

6. **גדרות** - בגבול המגרש הפונה לדרך או לשטח ציבורי תבנה גדר מצופה אבן בגובה ממוצע 0.90 מ' מעל פני המדרכה.

**6.1.6 אזור מסחר**

מגרש 141

התכליות המותרות תהינה: חנויות, מסעדות, מבני מסחר, בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה ובכפוף להוראות חוק רישוי עסקים.

## 7. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה.

## 7.1 מצב קיים

הנחיות על פי ת.מ. 107/03/24

קווי בנין			מספר קומות	אחוזי בניה		תאור	אזור
א	צ	ק		סה"כ	לקומה		
5	5	5	4+עמודים	130	30		מגורים א' מגורים ב'  דו משפחתי טרומי "סובטרומ" דו משפחתי דיור לעולה טרומי בתים דו"מ אחרים וילות בנה ביתך דו משפחתי טוריים(פטיו) מסחר
4	3	7	1	33	10+ 30 מ"ר מחסן		
4.5	3	7	1.5	40	10+ 33 מ"ר מחסן		
6 4 פינה	4	7	2	40	33		
2	4	7	2	33	25		
5	0 3	5	2	40	30		
	4 או	5	1	55	55		
5	5	7	2	50	25		

הנחיות על פי ת.מ. 13/107/03/24 (מעודכן בתאריך 2.10.89)

קווי בנין			מספר קומות	אחוזי בניה		תאור	אזור
א	צ	ק		סה"כ	לקומה		
4	0	7	2	65	55	טוריים	מגורים א'
4	3	5	2	45	33	דו משפחתי טרומי	
4	3	7	1.5	45	33	דו משפחתי גבס	
5	3	5	2	40	30	בנה ביתך חד משפחתי	
5	0 3	5	2	40	30	בנה ביתך דו משפחתי	
5	5	7	2	50	25		מסחר

7.2 מצב מוצע

א	צ	קווי בנין	מספר קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש (ב-%)				היקפי עיקרי		מספרי מגרשים ואמיונם	אזור
				תכסית שטח מעל הקרקע	סה"כ שטח עיקרי + שירות	שטחי שירות מעל הקרקע	סה"כ בקומות	שטח עיקרי בקומה אחת			
4	3	5	2	55%	66%	15%	51%	40%	בתי חד משפחתיים עם קיר משותף-טרומיים. מגרשים מס' 65-86, 116-129, 93-114, 164-166, 131-151, 171-176, 168-169, 196, 195, 187-191	מגורים א'	
3	3	5	2	55%	66%	15%	51%	40%	בתים חד משפחתיים עם קיר משותף-בנית גבס מגרשים מס' 204, 203, 198-201, 219-216, 215-208, 252-256, 250-221	מגורים א'	
4	0	7 ראה (2) ראה (3)	2	81%	97%	20%	77%	61%	בתים טוריים מגרשים מס' 152, 87-91, 155-158, 153, 160-163	מגורים א'	
5	3	*5 ראה (1)	2	51%	63%	15%	48%	36%	בנה ביתך חד משפחתי מגרשים מס' 20-17, 1-11, 24-32	מגורים א'	
5	3/0	5 ראה (4)	2	51%	63%	15%	48%	36%	בנה ביתך-חד משפחתי עם קיר משותף מגרשים מס' 33-37, 21-23, 12-16	מגורים א'	
0	0	0/5 ראה (5)	2	56%	71%	15%	56%	41%	מגרש 141	מסחר	

הערות (1) במגרשי בנה ביתך מס' 17-20 - קו הבניין הקדמי - 4.00 מ'.

(2) במגרשים מס' 87-91 ברח' השלוה - קו בנין קדמי - 3.5 מ'

(3) במגרשים מס' 152-153, 158 - 155, 160-163 ברח' הפלמ"ח - קו בנין קדמי לרח' ברקן - 3 מ'.

(4) במגרש מס' 33, הפינתו ברח' ברקן-עין התכלת קו בנין קדמי לרח' ברקן - 3 מ'.

(5) במגרש מס' 141, קו בנין קדמי לרח' אופק-5 מ', קו בנין קדמי לרח' הערבה-0.0

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

**9. חלוקה ורישום.**  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

**10. חנייה**  
החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

**11. שלבי ביצוע.**  
התכנית תבוצע תוך חמש שנים לאחר אישורה.

**13. הנחיות כלליות לתשתיות**  
בתכניות, תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת שבילים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המועצה.  
**תשתיות חשמל:** לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

**12. חתימות.**

אדית פרקש  
אדריכלית  
מס' רשיון 25414

בעל הקרקע

עורך התכנית

תכנית זו נדונה

בועדה המקומית

בישיבה מס' 271 ביום 25.01.99  
הוחלט: 73 למ' 271

ועדה מחוזית לתכנון ובניה

ועדה מקומית לתכנון ובניה