

תאריך: 07/03/2021
ת. עברי: כ"ג באדר תשפ"א

סדר יום לישיבת מליאת ועדה לתכנון ובניה מס' 2021302
בתאריך: 14/03/2021 א' בניסן תשפ"א שעה 18:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|--------------|-------------------|
| - יו"ר הועדה | עו"ד בן חמו ניסן |
| - חבר ועדה | דודי אוחנונה |
| - חבר ועדה | אורגיל דורון |
| - חבר ועדה | שטרלינג פלורי |
| - חבר ועדה | ד"ר דיאנה גיטיס |
| - חבר ועדה | משה קווס |
| - חבר ועדה | מר ארנרייך אברהם |
| - חבר ועדה | אלכסי ספוז'ניקוב |
| - חבר ועדה | גבריאל ריזנשוילי |
| - חבר ועדה | מר יצחק וייס |
| - חבר ועדה | מר שלסר שמחה ברוך |
| - חבר ועדה | מר דודו שי |
| - חבר ועדה | מר משה אדרי |
| - חבר ועדה | סיון אביטן כהן |
| - חבר ועדה | שמילה עוזי |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| - נציג לשכת התכנון | יורי יסאיב |
| - המשרד להגנת הסביבה | דנה רוזד - יח' סביבתית |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | פרלמן אסף |
| - נציגת משרד הבריאות | עפרי צפנת |
| - רשות הטבע והגנים | רותי נשיץ |
| - רשות הטבע והגנים | בעז פריפלד |
| - נציג שירותי כבאות והצלה | מיכאל שוקרון |
| - נציג משטרת ישראל | אדיר כהן - קצין אג"מ |
| - נציג משרד הבינוי והשיכון | חני שליו |
| - נציג משרד הבינוי והשיכון | רעות גד סעד |
| - נציג משרד התחבורה | ישי טלאור |
| - נציג רשות העתיקות | סבטלנה טליס |

סגל:

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| - מהנדסת העיר | אדר' מרים אלחדד |
| - מ.מ. מנהל הועדה המקומית | דייגו קרמניצר |
| - יועץ משפטי | חיים שימן, עו"ד |

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך משתתפים לשיבה:

סגל:	שי אהרונוף	- מבקר העירייה
מוזמנים:	אהוד בסט	- עורך התוכנית - סעיף 1
	גיא אורצקי	- עורך התוכנית - סעיף 1
	ליאורה סטולר	- מנהל הפרויקט - סעיף 1

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול מליאת ועדה לתכנון ובניה מספר 2021301 מתאריך 07/02/2021.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



על סדר היום:

הדיון יערך באמצעות "חיבור מרחוק" בהתאם להוראות בסעיף 4 לחוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובניה (נגיף הקורונה החדש - הוראת שעה), התש"ף-2020. החיבור יאפשר שמיעה, תגובה וצפייה במשתתפים, הקלטת הדיון, וכן הצגת חומרים.

קישור לזום:

<https://us04web.zoom.us/j/8263575168>

מי שאין לו אפשרות להשתתף בדרך זאת, יש לעדכן במייל מראש לצורך התארגנות בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	610-0780262 הפקדת תוכנית מפורטת בסמכות	ערד - מרכז העיר	גוש : 38201 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	עיריית ערד	ערד , שכונה : מרכז העיר	6

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	תכנית מפורטת: 610-0780262
סדר יום לישיבת מליאת ועדה לתכנון ובניה מספר 2021302 תאריך: 14/03/2021	

שם התכנית: ערד - מרכז העיר
סוג תוכנית תכנית מפורטת
ועדה מחוזית
שטח התוכנית 113,290.00 מ"ר (113.29 דונם)

מספר תכנית	יחס
4/16/11	שינוי
2/101/02/24	שינוי
9/101/02/24	שינוי
13/101/02/24	שינוי
107/03/24	שינוי
2/111/03/24	שינוי
4/112/03/24	שינוי
1/114/03/24	שינוי
2/114/03/24	שינוי
1/116/03/24	שינוי
133/03/24	שינוי
33/101/02/24	שינוי
216/במ/24	שינוי
5/127/03/24	שינוי
652-0203216	שינוי
1/35/תמא	כפיפות
23/14/4/תממ	כפיפות
א/1/114/03/24	החלפה
א/3/114/03/24	החלפה
6/114/03/24	החלפה
2/116/03/24	החלפה
9/114/03/24	החלפה
10/114/03/24	החלפה
610-0519355	החלפה

בעלי עניין

יזם

עיריית ערד

משרד הבינוי והשיכון

מודד

אימן ימיני

שכונה: מרכז העיר

כתובות

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 38217 בשלמותו חלקות במלואן: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32
גוש: 38201 חלקי חלקות: 1, 28, 51, 73, 74, 89
גוש: 38207 חלקי חלקות: 13, 16, 17
גוש: 38209 חלקי חלקות: 36, 45
גוש: 38210 חלקי חלקות: 45, 46, 47
גוש: 38216 חלקי חלקות: 1
גוש: 38218 חלקי חלקות: 50, 51, 71, 72, 76

גוש: 38233 חלקי חלקות: 54, 60, 64

גוש: 38256 חלקי חלקות: 18, 32

גוש: 38499 חלקי חלקות: 2, 6, 7

גרסת תשריט התכנית: 14

גרסת הוראות התכנית: 14

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העירוני של העיר ערד.

הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מ: מרכז מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניין ציבורי, דרך קיימת מאושרת, מלונאות ונופש, דרך מוצעת, דרך מוצעת וחניה
2. ליעודי קרקע: דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, חניון, דרך משולבת, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, כיכר עירונית והנחיות מיוחדות.
3. קביעת תאי שטח
4. קביעת שימושים, הוראות בניה ותכליות לכל יעוד קרקע
5. קביעת מס' יחיד וזכויות בניה
6. קביעת קווי בניין
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה
9. קביעת תנאים להפקעה
10. קביעת זיקות הנאה למעבר
11. קביעת הנחיות למימוש זכויות בניה ותמריצים לעידוד המימוש של התחדשות עירונית

חוות דעת

מונה תדפיס הוראות: 14 מונה תדפיס תשריט: 14

תכנית ההתחדשות "ערד - מרכז העיר" מהווה חלק מרכזי של תכנית רחבה יותר להתחדשות השכונות הוותיקות במרכז העיר וכוללת את שכונות יעלים, טללים, לבאות ואבישור. התכנית הרחבה, הוכנה ברמת שלד ומאפשרת עיבוי וציפוף של השכונות תוך הוספת כ-2,500 יחיד, לצד 3,500 יחיד הקיימות בארבעת השכונות הוותיקות.

התכנית הרחבה חולקה לשלוש תכניות מפורטות, שיקודמו בשלבים. הראשונה מבניהם היא תכנית להתחדשות עירונית של **המרכז המסחרי**, שנבחרה לקידום, מפאת חשיבותה ומידת השפעתה על מרכז העיר כמחוללת שינוי במרחב הציבורי.

תכנית זו מהווה נדבך חשוב במימוש החזון התכנוני העירוני, לחיזוק מרכז העיר והפיכתו למרכז עירוני איכותי ואטרקטיבי תוך התאמתו לצרכי הגידול של העיר. אישור התכנית המפורטת, יאפשר את ראשית המימוש של תהליך ההתחדשות העירונית במרכז העיר, השבחת המרכז על ידי הרחבת השימושים האפשריים ויצירת כלים לעידוד הפיתוח והפיכתו למרכז פעיל ותוסס.

המרחב הציבורי, אופיו ושדרוגו מהווים חלק עיקרי בתכנית, כך נקשרות הכיכרות העירוניות במארג השבילים הפנימיים והמעברים מקורים. התכנית מציעה תוספת של כ-560 יחיד במרכז המסחרי, ותוספת זכויות בניה לשימושים מעורבים הכוללים: מגורים, דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור. במטרה לעודד בניה ומימוש הזכויות שהוקנו, כוללת התכנית תמריצים שהוגדרו בצורה מפורטת בהוראות התכנית.

לאור האמור ובכפוף לתיקון הנושאים המפורטים לעיל ומכתב ההערות הטכניות שיועבר למתכננים, ממליצה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

הנושאים העיקריים הנדרשים לתיקון:

1. תיקון תכנית הבינוי וחלוקת המגרשים החדשים משני צידי רחוב בן יאיר (מקטע מרכזי) בהתאם לחלופת בינוי

שנבחרה בישיבה שהתקיימה בתאריך 14.2.2021.

2. מגרשים חדשים - רוב המגרשים החדשים ביעודים משולבים (מגורים, מסחר ותעסוקה) מוקמו בשטחי ציבור בתכנית המאושרת. המגרשים החדשים אומנם משרתים את העיקרון התכנוני השואף ליצירת דופן ברחובות העירוניים חברון, ירושלים ובן יאיר, אך חלקם הוצמדו למבנים קיימים תוך חסימת חזיתות קיימות ולא ברור עד כמה יתאפשר תפקודם של המבנים החדשים והקיימים. יש לבחון מחדש מגרשים אלו.

3. קביעת אופי ומרכיבי הדרך של רחוב חברון כ"שדרה ראשית" וכן, הרחובות המקיפים את מתחם המרכז, לחתכי הרחוב העירוניים המוצעים בתכנית אב לטיפול רחובות של העיר. (נתיב אחד לכל כיוון)

4. ייעודי הקרקע המשלבים שימושים (מגורים, מסחר, תעסוקה), קובעים זכויות בניה ביחידות שטח (מ"ר) וללא אפשרות המרה ביניהם. יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיאפשרו שילוב גמיש בין השימושים השונים שהוגדרו.

5. מס' מקומות החניה בפריקט - יש לאפשר גמישות בתקן החניה במטרה למקסם את הכדאיות הכלכלית במימוש התכנית.

6. מבוקש שהגובה המקסימלי לאורך הרחובות בהיקף המע"ר לא יחרוג מ-8 קומות תוך שמירה על גובה נמוך יותר במתחמים הפנימיים (4-6 קומות).

ניתן לעיין במסמכי התוכנית בקישור :

<https://arad.bartech-net.co.il/TabaArchive?EntityNum=726&TabaNu=610-0780262&TabaType=%D7%AA%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A8%D7%98%D7%AA>

המלצות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקון הנושאים המפורטים לעיל ומכתב ההערות הטכניות שיועבר למתכננים.

1. תיקון תכנית הבינוי וחלוקת המגרשים החדשים משני צידי רחוב בן יאיר (מקטע מרכזי) בהתאם לחלופת בינוי שנבחרה בישיבה שהתקיימה בתאריך 14.2.2021.

2. מגרשים חדשים - רוב המגרשים החדשים ביעודים משולבים (מגורים, מסחר ותעסוקה) מוקמו בשטחי ציבור בתכנית המאושרת. המגרשים החדשים אומנם משרתים את העיקרון התכנוני השואף ליצירת דופן ברחובות העירוניים חברון, ירושלים ובן יאיר, אך חלקם הוצמדו למבנים קיימים תוך חסימת חזיתות קיימות ולא ברור עד כמה יתאפשר תפקודם של המבנים החדשים והקיימים. יש לבחון מחדש מגרשים אלו.

3. קביעת אופי ומרכיבי הדרך של רחוב חברון כ"שדרה ראשית" וכן, הרחובות המקיפים את מתחם המרכז, לחתכי הרחוב העירוניים המוצעים בתכנית אב לטיפול רחובות של העיר. (נתיב אחד לכל כיוון)

4. ייעודי הקרקע המשלבים שימושים (מגורים, מסחר, תעסוקה), קובעים זכויות בניה ביחידות שטח (מ"ר) וללא אפשרות המרה ביניהם. יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיאפשרו שילוב גמיש בין השימושים השונים שהוגדרו.

5. מס' מקומות החניה בפריקט - יש לאפשר גמישות בתקן החניה במטרה למקסם את הכדאיות הכלכלית במימוש התכנית.

6. מבוקש שהגובה המקסימלי לאורך הרחובות בהיקף המע"ר לא יחרוג מ-8 קומות תוך שמירה על גובה נמוך יותר במתחמים הפנימיים (4-6 קומות)