

מדינת ישראל  
ועדת משנה להתנגדויות  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

תאריך: כ' באדר, תשפ"ה  
20 במרץ 2025  
סימוכין: 2583074  
מס' סידורי: 5  
( AD9810 )

לכבוד  
אירית בנדו  
מהנדסת העיר ערד

**הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2025005 לתוכנית מספר 610-1157502**

הועדת משנה להתנגדויות, בישיבתה ביום שני, י"ז אדר תשפ"ה, 17/03/2025 דנה בתוכנית 610-1157502 לב העיר ערד. להלן החלטתה:

**רקע:**

התכנית הוגשה על ידי משרד הבינוי והשיכון ומוצעת במרכז העיר ערד. מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים המשלימה את הרקמה העירונית במתחם העיר ההיסטורי. מתחם לב העיר, אשר מהווה חלק מסכמת התכנון ההיסטורית של מרכז העיר ערד, הוא אחת מיחידות השטח האחרונות שנותרו ללא פיתוח במרכז העיר המחברת בין שכונות חלמיש ויהושפט לבין המע"ר הקיים ובין המע"ר לשכונה המתוכננת מצפון אשר צפויה להוות את הקצה הצפוני של העיר. תכנית המתאר הכוללת לערד, המקודמת במקביל לתכנית זו, שינתה את תפיסת הסכימה ההיסטורית כך שמרכז העיר האזרחי/מסחרי/תחבורתי יתרחב דרומה, בכך הכשירה את מתחם לב העיר כרקמת מגורים מרכזית. המתחם נמתח בין שני צירים מרכזיים בערד - רחובות ירושלים וחברון - ובמרכזה ממשך ציר הולכי הרגל מהמע"ר צפונה לפארק הצפוני הקיים.

התכנית אשר הופקדה מציעה הקמת 426 יח"ד בבנייה מגוונת - טורית, רוויה ומדורגת, להדגשת ההבדל בין אופי החללים - ציר הולכי רגל פנימי עם בינוי נמוך, רחוב ירושלים עם בינוי גבוה יותר כשבצדו הצפוני הדירוג בבינוי מלווה את השינוי

הטופוגרפי ורחוב חברון עם דופן פתוחה יחסית, בעיקר בשל השימושים הקיימים בדופן זו, תחנת תדלוק, מבני ציבור והפארק הצפוני. הקשר בין שכונת חלמיש ויהושפט נשמר בזכות מערך רחובות ושבילים מזרח-מערב בתדירות של בין 70 מ' ל-100 מ' ליצירת רשת עירונית הליכתית ונוחה. במרכז המתחם כיכר פתוחה קטנה עם חזית ציבורית מבונה בקומת קרקע לפעילות שכונתית פנימית. בשצ"פ הדרומי ובחזית לרח' הקנאים ישולב מסחר כהמשך טבעי לפעילות במע"ר מדרום וכן להעשרת הפעילות בסמוך לצומת הרחובות קנאים-חברון ושביל ישראל החולף בסמוך. התכנית נדונה בוועדה המחוזית ב-11/03/2024 והוחלט להפקיד את התכנית (מונה הוראות 10, תשריט 8). במהלך השלמת התנאים להפקדה עיריית ערד ביקשה לערוך מספר שינויים בתכנית שנבעו ממחסור בפרוגרמה. שינויים אלו בוצעו בתיאום עם לשכת התכנון כלהלן- שינוי ייעוד תאי שטח 4 ו-5 מייעוד "מגורים ב" שינוי תא שטח 502 מייעוד "דרך מוצעת" לייעוד "מבנים ומבני ציבור". שינוי זה הוביל לצמצום יחיד בתכנית מ-455 ל-426 ומאידך לתוספת של 20,146 מ"ר שטחים עיקריים עבור מבני ציבור.

נתונים כמותיים והיקף שטחי הבניה המוצעים בתכנית:

- שטח התכנית: 116.539 דונם.
- מגורים- 36,780 מ"ר עיקרי, 34,360 מ"ר שירות, 5,910 מ"ר למרפסות, סה"כ 77,050 מ"ר.
- מסחר- 1,700 מ"ר עיקרי למסחר ועוד 700 מ"ר שירות, 330 מ"ר למסחר זעיר בשצ"פ- סה"כ 2,030 מ"ר שירות עיקרי.
- תעסוקה- 2,500 מ"ר עיקרי, 670 מ"ר שירות, סה"כ 3,170 מ"ר.
- מבני ציבור- 34,426 מ"ר עיקרי, 8,606 מ"ר שירות, סה"כ 43,032 מ"ר. התכנית כיום מציעה תוספת של 20,146 מ"ר עיקרי מגרסת הוראות מונה 10 שנדונה להפקדה.
- סה"כ מציעה התכנית 125,282 מ"ר בנוי. רח"ק ממוצע למגורים הינו כ-1.8.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים וברשומות ב-01/10/2024. ב-14/10/2024 התקבלו הערות מנהל התכנון בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבניה, ביום ה-30/09/2024 התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

בתאריך ה-01/12/2024 הוגשה התנגדות על ידי עיריית ערד, באמצעות ניר מסורי, מנהל מחלקת התכנון העירונית. לשכת התכנון בחנה את ההתנגדות ובתאריך ה-22/01/2025 ביקשה השלמת נתונים ממגיש ההתנגדות בכדי לבחון את ההתנגדות. בתאריך ה-28/01/2025 הוגשו ההשלמות שנדרשו והתנגדות מעודכנת החתומה על ידי מהנדסת העיר ערד.

### החלטה:

1. הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדת, תשובת מגישי ועורכי התכנית, מחליטה בה כדלקמן:



- א. לטענה כי יש להצריח בין תא שטח 301 בייעוד "שטחים ומבני ציבור" לבין תא שטח 101 שבייעוד "מגורים ג'", וזאת כדי להקים את מבנה העירייה העתידי במיקום מרכזי ובנגישות רבה יותר לצירים הראשיים במרכז העיר על גבי קומת מסד מסחרית תוך הגדרת זכויות בנייה בסך של 10,000 מ"ר על קרקעי ובינוי בן 10 קומות עבור מבנה העירייה, **הוועדה שוקלת לקבל את ההתנגדות באופן חלקי**. הוועדה מציינת כי שינוי ייעוד המגורים בתא שטח 101 (בדרום התכנית) לייעוד ציבורי הינו שינוי אפשרי. הקמת מבנה ציבור תחת שימושי משרדים ותעסוקה על גבי חזית מסחרית במקום המגורים מתאים תכנונית גם לדופן זו של רחוב הקנאים. שינוי זה יגביר את האינטנסיביות של חזית הרחוב כך שיחד עם תא שטח 100 ממזרח יצרו חזית פעילה לאורך מקטע זה. הוועדה מוסיפה עם זאת כי בסמיכות לתא שטח 101 קיימת תחנת דלק פעילה, וחלקו הצפוני של תא השטח נמצא בתחום רדיוס ה-40 מ' של מגבלות הבנייה לשימושים רגישים מהתחנה. כך שההצרחה המתבקשת בהתנגדות תגביל את השימושים הציבוריים האפשריים בתא השטח. זאת לעומת התכנית המופקדת בה בתא שטח 301 בייעוד "שטחים ומבני ציבור" הנמצא מצפון לתחנת הדלק ונמצא במרחק של יותר מ-80 מ' מתחנת הדלק ולכן לא חלות עליו מגבלות כלל. עם זאת, מיקומו המקורי מתאים פחות לשימושי עירייה.
- לאור האמור לעיל ולבקשת העיר, הוועדה מורה על שינוי ייעוד תא שטח 301 מייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לייעוד "מגורים ג'" ושינוי ייעוד תא שטח 101 מייעוד "מגורים ג'" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תוך הגדרת בינוי של עד 8 קומות (בדומה לתכנון העקרוני שהועבר ללשכת התכנון במסגרת ההבהרות שהתבקשו להעביר). זכויות הבנייה שנתבקשו בכתב ההתנגדות מסתכמות ב- 10000 מ"ר בבינוי של 10 קומות. בפרוגרמה לצרכי העירייה שהועברה לאור בקשת הבהרה מלשכת התכנון, נתבקשו על ידי עיריית ערד 6.5-7 קומות, 8400 מ"ר זכויות בניה על קרקעיות. מבדיקת לשכת התכנון עולה כי היקף זכויות הבניה לא ראוי שיעלה על 85% משטח תכנית השטח המותר לבניה במגרש. בהתאם לכך, היקף זכויות הבניה לשמונה קומות הינו 8,200 מ"ר. נוסף על זכויות תת קרקעיות בהיקף של 1,000 מ"ר. כמו כן, הגדרת השימוש בתא השטח החדש, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יוגדר עבור משרדי העירייה וחזית מסחרית בלבד. (באופן כזה ששימושים אלה יוכלו לפעול בכפוף להוראות תמ"א 4/18). תיקון מסמכי התכנית יהיה בתיאום עם לשכת התכנון. הוועדה מדגישה כי הצרחת שימושים זו מועילה רק כאשר היא מספקת מענה של שירותים נגישים בהיקף נרחב במרחקי הליכה נוחים לשימוש הציבור, תוך ניצולו של מיקום נגיש ומרכזי זה עבור כלל תושבי העיר ולטובת החייאת מרכז העיר ערד. שימוש שיציע שירות למספר מצומצם של תושבים ופעילות מועטה אינו מצדיק שינוי תכנוני כזה שכן אינו מציע את האינטנסיביות הרצויה והחייאת הרחוב.
- ב. לטענה כי יש לעדכן את קווי הבניין בתא השטח החדש המיועד לעירייה בהתאם לרדיוס של 40 מ' מתחנת הדלק הקיימת ובכפוף לתמ"א 18 שינוי 4, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**. בהתאם להחלטתה



- בסעיף 1 לעיל, בעניין הצרחת הייעודים כחלק משינוי ייעוד הקרקע מ-  
"מגורים" ל-"מבנים ומוסדות ציבור" (עבור שימושים לא רגישים כגון  
מסחר ומשרדי עירייה) הוועדה מורה לעורך התכנית להתאים את קווי  
הבניין למגבלות הבנייה מתחנת התדלוק כך שקו הבניין יצטמצם בפאה  
זו מ-11 מ' ל-8 מ' בהתאם לרדיוס המגבלות.
- ג. לטענה כי יש לשנות את ייעוד תא שטח 400 מייעוד "שטח ציבורי פתוח"  
לייעוד "תחבורה וכיכר עירונית", כך שיוכל לשמש מגרש לשימושים  
נלווים למבנה העירייה כגון חניה והקמת רחבה עירונית. או לחילופין, יש  
להגדיל את שטח מגרש 101 על חלק מהשצ"פ עבור אותם השימושים  
הנלווים ומתן גישה לרכב מרחוב חברון, ובנוסף מתן אפשרות לשימוש  
חדרי טרפו בשטח השצ"פ. **הוועדה שוקלת לקבל את ההתנגדות באופן  
חלקי.** הוועדה דוחה את הבקשה לשנות את ייעוד תא שטח 400 מייעוד  
שצ"פ לייעוד הכולל שימושי תחבורה, משני היבטים עיקריים כדלקמן-  
בהיבט סביבתי-אקולוגי, כפי שגם צוין במכתב מתכנתת המחוז מתאריך  
ה-10/03/2024, בתחום תא השטח קיימים עצים בוגרים רבים בעלי  
ערכיות גבוהה אשר סומנו לשימור בסקר העצים שבוצע במסגרת  
התכנית. עצים אלה מהווים נכס אקולוגי משמעותי בסביבתה המדברית  
של העיר תוך מיתון עומס החום ויצירת הצללה טבעית במרחב הציבורי  
וכן גובה השטח סביב תחנת הדלק הינו האזור הנמוך בתכנית ואליו צפוי  
להתנקז חלק גדול מהנגר ולכן נקבע כשצ"פ בין היתר. בהיבט המרחב  
הציבורי העירוני, הקמת חניון עילי בדפנות הרחוב והשביל גם יחד תפגע  
באיכות המרחב הציבורי, בשימוש בו ובחויית הולכי הרגל. הוועדה  
סבורה כי ניתן להרחיב את תא שטח 101 צפונה באופן מצומצם על  
חשבון תא שטח 400 שבייעוד שצ"פ וזאת עבור הרחבת שטחי הקרקע  
הלא מבונים בתא השטח הציבורי החדש. עם זאת, לאור האמור בראש  
הסעיף, על מנת להבטיח את השמירה על העצים ואת השהיית הנגר  
והניקוז, יש להקפיד כי ההרחבה לא תפגע בתפקודי השצ"פ ולכן הוועדה  
מורה להרחיב את תא השטח ברצועה נוספת מצפון לתא שטח 101 ברוחב  
שלא יעלה על 5 מ', בכפוף לסימון כל העצים המיועדים לשימור כפי  
שסומנו בסקר העצים (לדוגמא עצי האקליפטוס מספר 157, 159) בתיאום  
עם לשכת התכנון. לעניין מתן אפשרות להקמת חדרי טרנספורמציה  
בתחום תא שטח 400, הוועדה דוחה את הבקשה ומורה לאפשר שימוש  
זה בתחום תא השטח המיועד למבנה עירייה וזאת על מנת לא לפגוע  
בתפקוד השצ"פ כמרחב ציבורי פעיל. הוועדה מדגישה כי תא שטח 400  
מיועד לשצ"פ פעיל אשר יתמוך בשירותים העירוניים הסובבים אותו.
- ד. לטענה כי יש להגדיל את מספר יחידות הדיור בתכנית מ-426 יחידות  
דיור ל-500 יחידות דיור, על מנת לתרום לעיבוי המרקם העירוני כמרכז  
אינטנסיבי פעיל, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מציינת  
כי תכנית זו קודמה במשך מספר שנים על ידי משרד הבינוי והשיכון עם  
עיריית ערד ולשכת התכנון המחוזית. הבינוי המוצע אושר להפקדה  
בוועדה המחוזית לאחר שנבחנו מספר לא מבוטל של חלופות תוך  
התאמת טיפולוגית הבינוי לתנאים המורכבים השוררים בעיר ערד.  
בהיבט הגיאולוגי, הקרקע בעיר ערד היא קרקע סלעית ( מסוג קיריטון,



צור, גיר וכו') וחפירת קומות תת קרקעיות דורשת משאבים רבים וכרוכה בעבודות תשתית מורכבות מאוד ולעיתים מסוכנות לבינוי הסובב (כגון פיצוץ מבוקר). לאור זאת, לא נבנות בעיר ערד קומות תת קרקעיות עבור חנייה וכמות יחידות הדיור מוגבלת בהתאם לכמות החניות העיליות שניתן להטמיע בתכנית. הבינוי בתכנית הותאם למגבלה גיאוטכנית זו כך שמבני המגורים מוצעים בבנייה מרקמית מלווה רחוב בגובה של עד 6 קומות, בנייה שנועדה בין היתר להקים חזית רציפה לאורך הרחוב המסתירה את החניונים העיליים. החניונים העיליים תוכננו לניצול מקסימלי וכמות יחידות הדיור הותאמה לקיבולת חניות זו. הוספת 76 יח"ד לתכנית על 426 יח"ד המופקדות מהווה תוספת של כ-20% מסך יחידות הדיור המוצעות כיום. שינוי זה אינו יכול להיקבע כתיקון נקודתי לתכנית ללא בחינה של כלל היבטי התכנון - טיפולוגיית הבינוי תכנון חניה וכדומה. לאור האמור לעיל הוועדה דוחה את ההתנגדות לתוספת 76 יח"ד.

2. הוועדה דנה בהערות מינהל התכנון, בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבניה, כמופיע במכתבם מיום 14/10/2024 ומחליטה בהן כלהלן:

1) להערות לתיקון הוראות התכנית:

א. בסעיף 1.6 יש להוסיף כפיפות לתמ"א 4/18, **הוועדה מקבלת את ההערה ומורה לתקן בהתאם.**

ב. לעניין הוספה להוראות התכנית את הנחיות גבי רונית מזר משנת 2017 בדבר הוספת סעיפים גנריים בנושא גז טבעי להוראות של תכניות לשכונות מגורים חדשות **הוועדה מקבלת את ההערה ומורה לעורך התכנית לתקן בהתאם.**

2) לעניין עדכון הוראות התכנית בהתאם למסמך הנחיות לעריכת הוראות תכנית, תכנון חושב רישוי ממרץ 2023 כלהלן:

א. הסרת הנחיות המרשמיות כדוגמת הנחיות בסעיף הוראות הפיתוח **הוועדה מקבלת את ההערה ומורה לעורך התכנית לתקן את ההוראות בהתאם ובתאום עם לשכת התכנון.**

ב. חנייה - יש להסיר את ההפניה לתקן הארצי התקף, **הוועדה מקבלת את ההערה ומורה על תיקון התכנית בהתאם.**

ג. הוראות בזמן הבניה (סעיף 6.8) – יש להסיר את כל הנחיות התפעוליות, **הוועדה מקבלת את ההערה ומורה על תיקון התכנית בהתאם.**

ד. הסרת ההפניה לחוק קיים בהוראות להפקעה כפי שמופיעות בסעיף 6.12, **הוועדה אינה מקבלת את ההערה, ומציינת כי ההפניה לחוק נדרשת על פי הנחיית יועמ"ש הוועדה המחוזית, הוועדה מורה לעורך התכנית לעדכן את הסעיף בהתאם לסעיף הגנרי בתיאום עם לשכת התכנון.**

ה. הוראות בדבר קיום היועצות, הוועדה מורה לעורך התכנית להסיר את סעיף 6.13 "הוראות בדבר קיום היועצות".

3. הוועדה מורה על הטמעת התיקונים הנ"ל במסמכי התכנית כאמור בתיאום עם לשכת התכנון ועל פרסום השינויים להתנגדויות משניות לפי סעיף 106(ב) לחוק, לתקופה של 30 יום. הוועדה תשוב ותדון בשינוי המוצע על ידה בתכנית לאחר השלמת הליך הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק כאמור.

בכבוד רב,  
עובדיה לירון  
מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות