

ה'תשנ"ה

31/1/95
הועדה
מס' 24

-1-

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 1/114/03/24

בנין א מרכז מסחרי ערד

מס' תכנית מפורטת לדיון
תוקף ותחומי תכנית המס' 1965

1/114/03/24
תכנית המפורטת מס' 1/114/03/24
התכנית המפורטת לתכנון ולבניה והחלטה
ביום 31/1/95
לשם אישור את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1/114/03/24
פורסמה בגליון הכרסומים מס' 1/114/03/24
מיום 31/1/95

תכנית זו נדונה
חותמות: **בועדה המקומית**
נישיבה מס' 184 ביום 23.3.98
הוחלט: אוסר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ערד

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

תכנון וליעוץ תחבורה
מ. כרמל - ערד
רח' יעקב 3א תל אביב 76248
טל: 08-4619210
חתימת המתכנן

19.7.98
תאריך:

עקרונות התכנון:
התכנית המבוקשת מסדירה את הכניסה לחניה המעודכנת והמאושרת
ע"י משרד התחבורה (מגרש החניה) על חשבון חלק משטח המגרש
המיועד לבנין K.
בנוסף התווספו חניות למגרש החניה הנ"ל.
הפיכת שטח ירוק לגישה לחניה תת קרקעית מתחת למבנה בית המלון
המיועד, דרך מגרש החניה הנ"ל.
התכנית קובעת זכויות לשימושי קרקע בהאם לתיקון 33 לחוק התכנון
והבניה (שימוש עיקרי ושטחי שרות).
התכנית תיקבע גם אזור מסחרי עבור תחנת המוניות באיזור מגרש
החניה.

מרחב תכנון מקומי ערד
תכנית מפורטת מס' 1/114/03/24 א'
שינוי לת.ב.ע. מפורטת מס' 1/114/03/24
מרכז מסחרי א' בנין K

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
היוזם והמגיש	: "ערדון" חב' למלונאות בע"מ ומועצה מקומית ערד.
עורך התכנית	: תכנון ויעוץ רחובות נ. פורת ר. ערמון - אדריכלים
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית	: 7345 מ"ר
שם התכנית	: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 1/114/03/24 א' שינוי לתכנית 1/114/03/24" ("בנין K מרכז מסחרי ערד") ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
מהות התכנית ומטרתה	: 1. שינויים במיקום כניסה לחניות על פי מצב קיים באתר. 2. שינוי באחוזי בניה כוללים.
הגבלות התכנית ודרישות	: מקסימום בניה לקומה 40% מקסימום שטח בניה 170% מקסימום גובה בניה 19 מ' כולל מבני עזר בקומה העליונה למעט ח' מכוונות למעלית ובריכת אגירת מים לשעת חרום. בטון ובלוקים מצופים בחמרי גימור עמידים לדעת הועדה המקומית. אסטתית מיוחדת לדעת הועדה המקומית. הבונים ו/המחזיקים במגרש 1 יחויבו על חשבונם בפיתוח מלא כולל אבן וריצוף, נטיעה, השקיה, גיזום ונקיון של מגרש 2 ומגרש מס' 3 בהתאם להנחיות הועדה ולהנחת דעתה. מתחת למגרש מס' 3 תותר הקמת חניון תת-קרקעי. הבונים במגרש 1 ישאו בהוצאות פיתוח התשתית של המגרש וסביבתו לפי חלקו היחסי בהוצאות הכלליות של האזור, לפי קביעת הועדה, וכן חלקם במאסף הביוב בהתאם לחוקי העזר של המועצה המקומית ערד.
חמרי בניה	:
חזית ארכיטקטונית	:
שטח בניה ופתוח	:
העמסות	:
הפקעות לצרכי ציבור	: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), סעיף 188 א', ב'.
יחס לתוכניות מאושרות	: א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות תוכנית קודמת.
תכליות ושימושים	: בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האזורים כדלקמן: א. באזור למלונאות ונופש: 1. בנין לבית מלון כולל מרתף וחניון תת קרקעי. ב. בשטח ציבורי פתוח: 1. ככרות, גנים, חורשות. 2. מתקני גן וספורט 3. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.

4. מחסנים לאחזקת השטחים
הציבוריים ומתקנים הנדסתיים. **ל"מ**
5. חניון ציבורי תת קרקעי.
6. בתי שמוש ציבוריים.
- ד. דרכים וחניונים:
1. כבישים, דרכים משולבות,
מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
2. מערכות תשתית על קרקעיות ותת-
קרקעיות.
3. גינות.
4. שילוט פרסום, הסברה והכונה.
- א. מערכות תשתית על קרקעיות ותת-
קרקעיות תותרנה בכל האזורים.
- ב. תשתית חשמל, טלפון וטלוויזיה
בכבלים תהיה תת קרקעית אלא אם
הועדה המקומית, באישור מיוחד,
התירה להתקין מתקנים על קרקעיים.
בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות
ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות
הבניה.
- טבלת אזורים וזכויות בניה (שטחים לשימוש עיקרי ושטחי שרות).

תשתית :

האזורים והוראות הבניה:

אזור ***** סמון צבע בתשריט	על/תת קרקעי	שטח מגרש מ"נ' מ"ר	שטח בניה כללי במטרים רבועים	גובה בנין מקס'	סה"כ שטח בניה (עיקרי, שרות)	קוי בנין	הערות
אזור מלונאות ונופש שטח עקרי ***** צהב/חום	תת קרקעי ועל קרקעי	עפ"י טבלה בתשריט	3060 סה"כ לכל הבנין	19 מ'	תת-קרקעי 360 מ"ר ועל-קרקעי 2700 מ"ר	ע"פי התשריט ובפרק קוי בנין בתקנון זה	
אזור מלונאות ונופש שטח שרות ***** צהב/חום	תת קרקעי ועל קרקעי	עפ"י טבלה בתשריט	2300 סה"כ לכל הבנין		תת-קרקעי 1200 מ"ר * ועל-קרקעי 1100 מ"ר	ע"פי התשריט ובפרק קוי בנין בתקנון זה	

*כ- 500 מ"ר מתוך הנ"ל כחניון תת-קרקעי.
המשך הטבלה בדף הבא

הערות	קוי בנין	סה"כ שטח בניה (עיקרי, שרות)	גובה בנין מקסי	שטח בניה כללי במטרים רבועים	שטח מגרש מינימ"ר	על/תת קרקעי	אזור ***** סמון צבע בתשריט
מבנה תחנת מוניות-כולל משרד+שרותים	קדמי- 0 צדדי- 0 אחורי- 0	5 מ"ר מבנה לתחנת מוניות	קומה אחת	5	25	על קרקעי	מסחרי ***** אפר מתחם אפר כהה
		לא תותר הקמת כל מבנה פרט למתקני ספורט ונופש לשמוש הציבור, ושימושים אחרים עפ"י המופיע בסעיף המקביל בגוף התקנון			עפ"י טבלה בתשריט		ש.צ.פ. ***** ירוק
		לא תותר הקמת כל מבנה פרט למתקני ספורט ונופש לשמוש הציבור, ושימושים אחרים עפ"י המופיע בסעיף המקביל בגוף התקנון			עפ"י טבלה בתשריט		ש.פ.פ. ***** ירוק מותחם ירוק

הוראות בדבר קוי בנין:

חישוב שטחי הבניה :

מרתפים :

שטחי שרות :

תכנית גימור ופיתוח :

- א. קוי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ו/או בטבלת אזורים וזכויות הבניה
- א. שטחי הבניה יהיו כנזכר בטבלת אזורים וזכויות בניה.
- ב. חישוב שטחי הבניה יעשה על פי המפורט בקובץ התקנות 5422 י"ט באדר א' 23.2.1992.
- א. באזור מלונאות ונופש מותר לבנות מרתפים עפ"י ההוראות כדלקמן:
 1. המרתף ייועד למבני עזר ו/או שטח עקרי וכן לחניון תת-קרקעי
 2. גובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
 3. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
 4. המרתף יבנה בקוי הבנין של שאר הבנין.
- א. כללי:
 1. שטחי השרות יהיו חלק מהבנין וייבנו מעל הקרקע או במרתף בתוך קוי הבנין - אלא אם יש הוראות מיוחדות בתקנות אלה, ובהתאם לתקנות הג"א לגבי מרחבים מוגנים.
 2. אם יבנו שטחי השרות במרתף - יחולו ההוראות הנוגעות למרתפים כאמור בסעיף המתאים לעיל.
 3. פתרון גז יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר כאשר התנאים יהיו מתאימים, לדעת מהנדס העיר, יהיה רשאי לדרוש צובר גז מרכזי.
- (תנאים למתן היתר בניה)

לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו שטח, (יתכן גם במסגרת של תכנית הגשה להיתר של בנין המלון) אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- א. פירוט מלא של חומרי גימור בנינים.
 - ב. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזוג אויר בקירות המבנים או על הגג.
 - ג. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
 - ד. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות, רדיו וטלוויזיה.
 - ה. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
 - ו. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
 - ז. פתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי הציבורי.
 - ח. התקנת רהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור. רהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
 - ט. פתרונות לחניה ולרבות פרטי קירוי, ניקוי, אוירור, תאורה ושילוט חניה.
 - י. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
 - יא. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, שעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- *הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
- יב. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 - יג. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת התרי בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
 - יד. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר לביצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:
 1. קביעת שלבי ביצוע של הבניה
 2. החדשה בכוון אופקי ואנכי.
 3. גידור ושילוט.
 4. משרד ומבנה לפועלים.
 5. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
 6. שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
 7. אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
 8. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים

וציבוריים.

* הערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי כל דין.

א. התקנת חניה פתוחה: השטח המיועד לחניה יהיה בתוך גבולות המגרש עליו יוקם הבניין אלא אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בתכנית זו. שטח זה והגישה אליו ירוצפו במרצפות המיועדות לנשיאת רכב וגבולותיו יותחמו באבני שפה. סוג המרצפות ואבני השפה יקבעו ע"י מהנדס העיר או נציגו.

ב. התקנת חניה במבנה סגור:

1. דרך גישה לחניון על-קרקעי או תת-קרקעי תהיה בהתאם להנחיות תכנון חניונים של משרד התחבורה.
2. גובה קומת החניה המיועדת לרכב פרטי יהיה 2.50 מ'.
3. מקומות החניה, סימוני כניסה ויציאה וכיו"ב יסומנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים או בכל דרך אחרת אשר תבטיח עמידות הסימון לאורך זמן להנחת דעתו של מהנדס העיר.

ג. תקן מקומות חניה:

בתחום התכנית יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, על עדכוניו מעת לעת, אלא אם נקבעו בתכנית זו במפורש הוראות אחרות.

א. גימור הבניינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חמרים קרמיים, בטון גלוי, טיח, גרנוליט צפוי מתכתי וכד' באישור מהנדס העיר.

הועדה המקומית תהה רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת ושמירתם במצב נאות של השטחים הציבוריים במגרשים ובמבנים אליהם מתייחס ההיתר.

כל תשתיות החשמל תהינה תת-קרקעיות, לרבות מתח עליון, תחנות טרנספורמציה תהינה במבנים תת-קרקעיים, בלבד או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.

ישולם על פי חוק.

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישורה.

חניה

:

גימור בחומרים עמידים:

אחזקה

:

הנחיות חברת חשמל

:

היטל השבחה

:

שלבי ביצוע

: