

הועדה
 תפקיד בתפקיד
 תכנון

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תוכנית מס' 21/101/02/24

תחנת דלק ואזור משולב (מסחר + תיירות ונופש)

מחוז : דרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : ערד
 גוש : 38204
 חלקות : 1
 שטח התוכנית : 79.5 דונם
 היוזם : דוד פסטרנק בע"מ, הועדה המקומית ערד (יוזם פורמלי)
 בעל הקרקע : דוד פסטרנק בע"מ
 המתכנן : צבי פסטרנק, אדריכל

25.10.95

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 21/101/02/24
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
 ביום 25/10/95
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 21/101/02/24
 פורסמה בילקוט הרשומים מס' 1356
 מיום 30/10/95

מבוא

מסמך זה מציג את הצעתנו לארגון מחדש לחלקו של מגרש, הממוקם בקדמת אזור התעשייה - ערד.

למגרש זה חשיבות מיוחדת כמגרש פינתי הממוקם ליד המפגש של ציר הכניסה הצפוני לערד והכניסה הראשית לאזור התעשייה.

בתכנית ובתשריט שיובאו להלן מושם הדגש על פינות המגרש המשיקות לצומת וזאת בהקשר לייעודן, הפונקציות המוכלות ועיצובן האדריכלי. תכנית המתאר של ערד מהווה את הבסיס לתוכנית זו.

בשיתוף יוזמת תוכנית זו, הועדה המקומית - ערד, נוצלו האיכויות והמרכיבים של המקום והסניבה כהמשך לכוונה העתידית של יצירת פרויקט תעסוקתי משלים לערד, בתחום שירותי הדרך, המסחר והתיירות.

1. שם התכנית
תכנית מס' 21/101/02/24
תחנת דלק ואזור משולב (מסחר + תיירות ונופש).
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת: 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של התשריט הערוך בק.נ.מ 1:1250 (להלן התשריט) ונספח הסדרת תנועה בתחנת דלק, המחייב כניסה ויציאה מתחנת תדלוק, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. יחס לתכניות אחרות
כל הוראות תכנית מס' 1/101/02/24 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
4. מטרת התכנית
הקמת אזור מסחרי ושטח לתחנת תדלוק ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
5. ציונים בתשריט
כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
6. רשימת התכליות
 - 6.1 שטחים לתעשייה
ישמשו למבני תעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, חנויות מפעל, אולמות תצוגה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל.
 - 6.2 שטח ציבורי פתוח
מיועד לנטיעות, גיבון, ניקוז, העברת משק עירוני על ותת קרקעי.
 - 6.3 דרכים
ישמשו לכבישים ומעברים, נטיעות, תיעול ומעבר לשרותי תשתית.
 - 6.4 אזור משולב: מסחר + תיירות ונופש
ישמש להקמת מבנים למסחר, שרותיים עיסקיים, חנויות ומסעדות, שרותים לעובדי אזור התעשייה, מלונות דרכים.

6.5 מגרש לתחנת תדלוק ושדותי דרך

תחנת התדלוק תתאים לדרישות תמ"א 18 לתחנת תדלוק דרגה ג'. המרחק המיזערי בין המיכלים התת-קרקעים ואיי-המשאבות לבין האזור המשולב יהיה בהתאם לסעיף 22 (א') פרק ד' בתוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א 18). היתרי בניה יוצאו ע"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן דיכיון לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן ולאחר אישור רשות הבריאות.

8. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים, תיעשה בהתאם למסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9. שירותים

רשתות איבודיות:

כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, מלפון - יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה ומהנדס התברואה המחוזי. הבתים יחוייבו להתחבר לרשת הביוב המרכזי כאשר תהיה כזו, בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות מ' הבריאות; כל זמן שלא תהיה רשת כזו, מותר יהיה להשתמש בבנין רק לאחר אישור מיתקן סניטרי על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

10. חלוקת מבלת השטחים

ראה תשריט מצורף.

11. אופן ביצוע התוכנית ותנאים להוצאת היתר בניה

11.1 תיקבענה הדרכים ויובמחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, מלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

11.2 היתרי בניה

בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם להוראות התוכנית ונספחיה ובנוסף תכלול הבקשה מידע בנושאים הבאים: פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש, מערכת אנרגיה, מים ושפכים ומערך גישה, חניה ושטחי גיכון, ותוכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש. היתרי הבניה לתחנת התדלוק יוצאו בתנאי תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

11.3 חזות ועיצוב

יידרש עיצוב אדריכלי מיוחד שיותאם למקום ולסביבה הקרובה. העיצוב האדריכלי, לדבות: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגיכון, ייקבעו על ידי האדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.

11.4 גידור

בחזיתות מגרשי התעשייה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר וקורטיבית באישור מהנדס העיר.

11.5 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדון.

11.6 איכות האוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מצד כל מקור שהוא.

11.7 הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות - לדבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק, במפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתו ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

11.8 גיכון

10% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גיכון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגיכון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתו של מהנדס העיר.

11.9 חניה

החניה תתוכנן בתוך המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי. תותר התקנת סככת חניה במרווח בין גבולות המגרש ובין קווי הבניין ללא קירות צדדיים.

12. מקלטים/מרחבים מוגנים

מכסת שטח המקלטים (המרחבים המוגנים) ומיקומם יהיו בהתאם להוראות הג"א.

13. טבלת הוראות הבניה

מס' מגרש	שטח המגרש בדונמים	ייעוד המגרש	קו בניין		% בניה - שטחי בניה			גובה בניה מקסימלי		
			קדמי לדרך	צדדי	מעל מפלס כניסה	כיסוי קרקע %בניה לקומה	סה"כ	מספר קומות	במטרים	
										שימוש שטחי עיקרי
1	50.1	תעשיה	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	100	15	40	115	4	17
11	3.8	מסחר	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	10	5	10	15	2	12
		משרדים	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	30	15	25	45	2	12
10	6.7	תחנת תדלוק ושרותי דרך	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	20	5	25	25	2	12

הערות : א) השימושים המסחריים יהיו עד 40% מסה"כ שטחי הבניה הכוללים.
 ב) המלון המתוכנן יכלול 40 חדרים.

14. תאריכי ושלבי ביצוע

תחילת עבודות ביצוע התכנית, תעשה תוך חמש שנים מיום אישורה.

.../.

15. חתימות

דוד פסטרנק בע"מ

בעל הקרקע : דוד פסטרנק בע"מ

הירזם : דוד פסטרנק בע"מ, הועדה המקומית ערד (ירזם פורמלי)

דוד פסטרנק בע"מ

תכנית זו נדונה
בועדה המקומית
בישיבה מס' 218 ביום 5.2.95
החלט: אשר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ערד

עורך התוכנית : צבי פסטרנק - מדריכל

צבי פסטרנק
צבי פסטרנק
מדריכל