

מחלקת הנדסה

16-3-1999

מחלקת הנדסה

מבוא לתכנית מס' 26/101/02/24

6-3328

שטח התכנית ממוקם באזור תעשייה כימית של ערד.

ממפעל פומול ערד נדרש עי"י הרשויות המוסמכות להעתיק את בריכת האיוד לתמלחות ממקומה הקיים למיקום המוצע.

בתכנית זאת.

בנוסף לכך קיימות בשטח התכנית אי התאמות בין הוראות תכנית מפורטת מס' 104/03/24 לבין הקצאות הקרקע של ממי"י.

התכנית באה להסדיר מצב בפועל ולהרחיב את שטח מפעל פומול ערד.

המגרש חולק ל-2 מתחמי תכנון - מתחם A, 1 - B.

שכת התכנון המחוזית
26-04-1993

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

אדרי טובה ויינברגר

מנהל מחלקת הנדסה
תחילת תפקודו: 1960
26/101/02/24
20/7/98
מנהל מחלקת הנדסה

26/101/02/24
הודעה על אישור תכנית
הרשמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

שכת התכנון המחוזית
26-05-1993
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי ערד
אזור תעשייה

תכנית מתאר מס' 26/101/02/24
שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24,
ולתכנית מפורטת מס' 104/03/24

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : ערד, אזור התעשייה

תאריך : יולי 1998

08 מרץ 1999

אזור התעשייה ערד.

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 26/101/02/24, שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 ולתכנית מפורטת מס' 104/03/24.

3. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקוטר 1:1250 (להלן "התשריט").

4. שטח התכנית

כ- 40.610 דונם.

5. גוש

100255 (ארעי).

6. יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד, משרד המסחר והתעשייה.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורכת התכנית

אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר-שבע.

9. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 ולתכנית מפורטת מס' 104/03/24 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרות התכנית

: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מגרש והסדרתו, באזור תעשייה קיים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וסימון מקום בור איוד, איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. ציונים בתכנית

: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. אזור תעשייה מגרש מס' 500 -

שטח זה נמצא באזור המוגדר בתכנית מפורטת מס' 104/03/24 כאזור מטרד סוג ג' ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 104/03/24 בטעם להנחיות הסיביות.

מתחם A

א. שימושים : תעשייה כימית.

ב. גדרות : חובה לגדר ולשלט את המקום כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.

ג. גובה מירבי : 4 קומות.

מתחם B

שימושים : תיאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט בריכות איזוי לתמלחות בלבד והמתקנים הדרושים לתפעולם.

2. שטח פרטי פתוח מגרש מס' 8 -

שטח זה מיועד לצרכי גינון, נוי ומעבר תשתיות בלבד. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

3. דרכים

מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

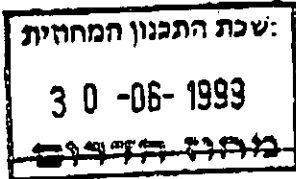
4. מגבלות גובה לבניה :

גובה המבנים בכל יעודי הקרקע בתכנית זו לא יעלה על גובה אבסולוטי 630 מ' מעל פני הים.

5. טבלת זכויות בניה

מצב קיים :

אזור	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימלי	מספר קומות מקסימלי	מרווח קדמי לצד דרך	מרווח צדדי או אחורי	רוחב מינימלי של חזית לצד הדרך
אזור תעשייה	2000, או פחות בכביש צדדי למלאכה שקטה ובאישור מיוחד של הועדה	40% לקומה 100% כללי	4	5	5 או פחות בתנאי הסכמת השכן ומצד אחד בלבד ובאישור הועדה	25 או 20 בכביש צדדי ובאישור מיוחד של הועדה



טובה ויינברגר
אדריכלות ופניון ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

30 יוני 1999

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש ב - %				שטח מתחם (במ"ר)	מתחם תכנוני	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
4	כמסומן בתשריט			31%	100%	15%	-----	85%	-----	24,420	500	אזור תעשייה	
---				19%	19%	4%	-----	15%	-----	9,480	מתחם B		
									33,900	סה"כ למגרש			
												שטח ציבורי פתוח	
												8	

הערות לטבלת מצב מוצע:

1. הערה: שטחי האיחסון יכללו בחישוב % בניה שטחים עיקריים.

2. הערה: חלוקת אחוזי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן: 10% עבור מקלט ומתקנים טכניים ו- 5% עבור חניה מקורה.

3. הערה: שטח מגרש מינימלי יהיה 2.0 דונם.

4. הערה: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מתקנים טכניים הדרושים לתפעול בריכות האידוי.

פרק ג' - כללי

1. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, מים, ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס המועצה ערד.

2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

4. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

הנדסאי
אדריכל
הכותל הירוק
2001

5. תנאים למתן היתרי בניה : א. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. הגשת תכנית בינוי כללית לאישור הועדה המקומית.

ג. קבלת אישור-הרשויות המוסמכות-כגון-המשרד לאיכות-הסביבה, משרד הבריאות, משרד העבודה והמכון ההדרלוגי.

ד. האישור לבריכת איוד יהיה לתמלחות בלבד ללא קבורת מלחים וארסנים, ואו כל חומר המוגדר כפסולת רעילה.

ה. יידרש ניטור, בקרה ודיווח איכויות התמלחות המוזרמות לבריכות למשרד לאיכות הסביבה.

ו. עם הפעלת הבריכה החדשה יבוטל לחלוטין השימוש בבריכה הישנה.

ז. תפעול הבריכה יהיה בתאום מלא עם המשרד לאיכה"ס.

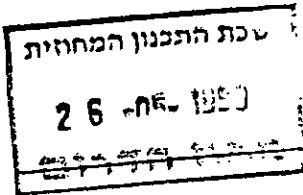
ח. ינקטו הצעדים הדרושים לצורך אבטחת טיפול במצבי חירום (גלישה וכדומה).

ט. הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית.

6. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.

7. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. הפקעות לצירכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א'ב'.



חתימת עורכת התכנית:

טובה ויינגרט
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

חתימת יוזם התכנית:

יורם גדיש
השתתף ב"ז 1992 מי"מ

חתימת בעל הקרקע:

[Handwritten Signature]
הועדה הסוקרטית לתכנון ולבניה
26 א

תכנית זו נדונה

בועדה המקומית

בישיבה מס' 200 ביום 20/8/93

הוחלט: *[Handwritten Signature]*