

6-3925

לשכת הרישום והתכנון
מחוז הדרום

28.05.2002

30 ק"מ

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי ערד
תוכנית מס' 137/03/24
שינוי לתכנית מס' 21/101/02/24
אזור משולב מסחר ותיירות נופש

מחוז : דרום

נפה : באר-שבע

ועדה מקומית : ערד

מקום : ערד

גוש : 38204

חלקה : 1

מגרש : 11

שטח התכנית : 6.1 דונם

היוזם : קידמה נסיעות ותיירות בע"מ
רח' הדסה 80 באר-שבע
טל' 08-6444701 פקס' 08-6444708

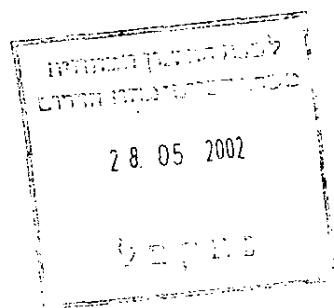
בעל הקרקע : קידמה נסיעות ותיירות בע"מ
רח' הדסה 80 באר-שבע
טל' 08-6444701 פקס' 08-6444708

המתכנן : צבי פסטרנק, אדריכל
שד' רוטשילד 139 תל-אביב
טל' 03-6857354 פקס' 03-6859913

מיסדד המכונים מחוז הדרום
הוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
אישור תכנית מס' 137/03/24
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/05/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

פברואר 2002

הודעה על אישור תכנית מס' 137/03/24
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5094
ביום 15/7/02



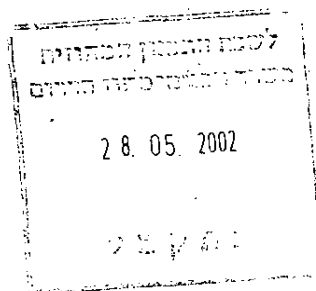
מבוא

מסמך זה מציג את הצעתנו לארגון מחדש לחלקו של המגרש, הממוקם במבואות ערד.

למגרש זה חשיבות מיוחדת במיקומו ליד מפגש כבישים ארצי כביש 31, שמוביל תנועה מים-המלח לצפון, הכניסה החדשה לערד וכבישים המובילים למנחת שדה התעופה.

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

יוזמת תוכנית זו והועדה המקומית – ערד, נוצלו האיכויות והמריבים של המקום והסביבה כהמשך לכוונה העתידית של יצירת פרויקט תעסוקתי משלים לשובים בסביבה, בתחום המסחר והתיירות:



1. שם התכנית
תכנית מפורטת מס' 137/03/24, שינוי לתכנית מתאר מס' 21/101/02/24
2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
גליון אחד של התשריט הערוך בקני"מ 1:250. הכולל מצב מוצע, מצב קיים ונספח בינוי (תכנית קומות, חתכים וחזיתות), להלן התשריט.
3. יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 21/101/02/24, למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
4. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להגדלת היקפי הבנייה באזור משולב מסחר, תיירות ונופש, ע"י שינויים בהנחיות ומגבלות הבנייה.
5. ציונים בתשריט
כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
6. רשימת התכליות
שימוש בקרקע ובבניינים לא ינתן היתר לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.
 - 6.1 דרכים
ישמשו לכבישים ומעברים, נטיעות, תיעול ומעבר לשרותי תשתית.
 - 6.2 אזור משולב: מסחר+תיירות ונופש
- ישמש להקמת מבנים למסחר, שרותים עיסקיים, משרדים, תנויות, מסעדות ומלון דרכים של עד 250 חדרים.
- החלק בין 7 הקומות ישמש כמבנה מלונאי בלבד בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות, אשר יהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.
- בשתי הקומות הראשונות של המבנה תותר בנייה למלונאות או מסחר ובכל מקרה תאסר שימושים מעורבים באותן קומות.
- במידה ושתי הקומות תיועדנה למסחר, תתוכנן כניסה נפרדת לאורחי המלון.



6.3 מרתפים

- תותר הקמת מרתף בכל בניין חדש בגבול התכנית.
- הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה של קומת המרתף מקו הבניין.
- המרתף ישמש לצורך אחסון, שרות וחניה.
- כמרתף ייחשב חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית נמצא כולו או 2/3 מגובהו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראת זימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

8. הנחיות כלליות לתשתיות

- (א) כגון : אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, טלפון – יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- (ב) תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

(ג) תשתיות חשמל

(1) הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנוכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבים החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אחרים. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלקלאחסן או להשתמש בתומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסמכתא.



(2) אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימית (חדר שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

9. היתרי בניה

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו ועפ"י הבקשה להיתר שתאושר בהתאם להוראות התכנית ונספחיה ובנוסף תכלול הבקשה מידע בנושאים הבאים: פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש, מערכת אנרגיה, מים ושפכים ומערכת גישה, חניה ושטחי גינון ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש. אישור נספח חניה ותנועה יוצא ע"י משרד התחבורה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

10. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

יידרש עיצוב אדריכלי מיוחד שיותאם למקום ויהווה חזית המשכית לתחנת התדלוק ושרותי הדרך הצמודים. העיצוב האדריכלי, לרבות: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגינון ייקבעו על ידי המתכנן בתאום הועדה המקומית לתכנון ובניה. גינון – 7% משטח המגרש יהיו מיועדים למטרות גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגינון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתה של הועדה המקומית. גידור – בחזיתות לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית באישור מהנדס הועדה.

11. חניה

החניה תמוקם בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.

12. מקלטים/מרחבים מוגנים

מכסת שטח המקלטים (המרחבים המוגנים) ומיקומם יהיו בהתאם להוראות פיקוד העורף.

13. טבלאות זכויות הבניה

13.A. מצב קיים

מס' מגרש	שטח המגרש בדונמים	ייעוד המגרש	קו בניין			% בנייה – שטחי בניה				גובה בניה מקסימלי		מספר חדרים במלון	
			קדמי לדדך	צדדי	אחורי	מרתפים	מעל מפלס הכניסה		כיסוי קרקע % בניה לקומה	סה"כ	מספר קומות		במטר
							שימוש עיקרי	שטחי שדות					
11	3.8	מסחר ונופש	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	---	10	5	10	15	2	12	--
			לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	---	30	15	25	45	2	12	40

13.B. מצב מוצע

מס' מגרש	שטח המגרש בדונמים	ייעוד המגרש	קו בניין			% בנייה – שטחי בניה						גובה בניה מקסימלי		
			קדמי לדרך	צדדי	אחורי	שטח עיקרי		שטחי שדות		כיסוי קרקע % בניה לקומה	סה"כ מעל מפלס כניסה	סה"כ עיקרי+ שרות	מספר קומות	במטר
						מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					
11	3.8	מסחר ונופש	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	10	--	5	100	15	15	2	12	--
			לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	180	--	20		50	200	7	28	250
סה"כ מותר לבניה בכל המגרש <<<														
250						190	--	25	100	50	215	315	7	28

14. (א) שתי הקומות הראשונות משולבות מסחר+תיירות ונופש. בשאר הקומות תותר בניה רק לצרכי תיירות ונופש.

(ב) מובהר בזאת כי הנתונים בטורים: "שטח המגרש" ו"שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה" משותפים לשני השימושים.

(ג) מובהר בזאת כי הנתונים בטור: "סה"כ עיקרי+שרות" שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה אינם למסחר בלבד וחלק מהם ישמשו לחניה מקורה.

15. הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, לפי סעיף 188 א' ו-ב' לחוק התכנון והבניה.

16. תאריכים ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

28.05.2002

קידמה
נסיעות תיירות בע"מ

17. חתימות

היוזם

קידמה נסיעות ותיירות בע"מ
 רח' הדסה 80 באר-שבע
 טל' 08-6444701 פקס' 08-6444708

בעל הקרקע

קידמה נסיעות ותיירות בע"מ
 רח' הדסה 80 באר-שבע
 טל' 08-6444701 פקס' 08-6444708

המתכנן

צבי פסטרנק, אדריכל
 שד' רוטשילד 139 תל-אביב
 טל' 03-6857354 פקס' 03-6859913

פסטרנק צבי
אדריכל
 שד' רוטשילד 139 ת"א
 03-6857354