

6-4201

3-קו/3

לשכת התכנון הממוינת
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 19 04 2004
 נתקבל

מ . ח . נ . ז . ה . ד . ר . ו . ס

מרחב תכנון מקומי ערבי

תכנית מתאר מס' 29/101/02/24

שינוי לתכנית מתאר מס' 21/101/02/24

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

ת ס נ ו נ

בשרד הפנים מחוז הדרום
 תוקן התכנון והבניה הספיקה - 1965
 אישור תכנית מס' 29/101/02/24
 ה ועדה המהותית לתכנון ולבניה התלונה
 מס' 29/101/02/24
 סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 29/101/02/24
 כודסמה בילקוט הפרסומים מס' 5306
 מיום 2/6/04

מחוז : הנגב
 נפה : באר-שבע
 תאריך : 22.10.02

.../.

לשכת החכנון המזוויחו
בסדר הכניס'מחזי'הגרום
19. 04. 2004
נתקבל

מבוא

שינוי יעוד וחלוקה של מגרש מס' 1 לשימוש משולב תעשיה נקיה, מלאכה ומסחר, ברמת גימור ופיתוח גבוהה התואמת סמיכות לאזור מסחר ומלונאות. האיזור כולו עובר שינוי משימושים של תעשיה לשימושי מסחר משולבים ביעודים שונים.



מרחב תכנון מקומי ערד

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 29/101/02/24 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 21/101/02/24
2. מסמכי התוכנית : התכנית כוללת:
 1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 2. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)
 3. נספח תנועה וחנייה.המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
3. מקום התוכנית : מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
ישוב : ערד
4. גוש וחלקת : גוש 38204, חלקה 1 .
5. מגישי התכנית : קו-אופ וחב' מי-ערד ת.ד. 50 ערד טל' : 08-9550777
6. המתכנן : אדריכלית אריקה לאוב, ת.ד. 1291 באר שבע,
טלפון : 08-6209393 , פקס : 08-6209397 .
7. בעל חסרקע : קו-אופ וחב' מי-ערד
8. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב תעשייה מלאכה ומסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 21/101/02/24 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. שטח התוכנית : 60.35 דונם.

19. 04. 2004

נתקבל

11. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים

קוי בנין	גובה בניה מקסימלי		זכויות בניה ב- %				יעוד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע % בניה לקומה	שרות	עקרי			
עפ"י תשריט	17	4	115	40	15	100	תעשייה	17,714	17
								32.083	18

מצב מוצע

קוי בנין	מס' קומות מירבי	זכויות בניה מירביים במגרש ב- %						שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	שימושים	אזור		
		תכסית שטח מירבית - %	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות							
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
כמסו מן בתשריט	4+ מרתף חניה	45	122	5	40	77	-----	31.979	18	מלאכה תעשייה זעירה	אזור משולב (מלאכה תעשייה זעירה ומסחר)		
			93	10	60	23	-----						
		40	215	סה"כ זכויות בניה במגרש 18						17.611	17	מלאכה ותעשייה זעירה	
			105	5	40	60	-----						
		110	10	60	40	-----			מסחר				
		215	סה"כ זכויות בניה במגרש 17										

19.04.2004

נתקבל

12. ציונים בתשריט : כמתואר במקרא ומסומן בתשריט.

13. תכליות ושימושים:

א. שטח ציבורי פתוח - מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת קווי תשתית עירוניים על ותת קרקעי.

ב. דרכים - ישמשו לכבישים ומעברים, נטיעות, תיעול ומעבר לשרותי תשתית.

ג. אזור משולב (מלאכה, תעשיה זעירה ומסחר)

באזור זה יותרו השימושים הבאים :

1. מסחר, שרותים ואחסנה כגון : מתסני מכר ושרותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בנין, מוסכים, עסקים לטיפולים ברכבים וכיו"ב.

2. תותר תעשיה זעירה ומלאכה בתנאים הבאים :

א. יאסרו שימושים במידה ודורשים טיפול קדם בשפכים או פינוי לאתר פסולת רעילה יותרו שימושים שאיכות השפכים שלהם היא סניטרית בלבד.

ב. יאסרו שימושים הגורמים לרעש מעל למוגדר בתקנות לאזור מסחרי.

ג. יאסרו שימושים המייצרים, אורזים או מאחסנים חומרים מסוכנים על פי הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.

ד. יאסרו שימושים היוצרים פסולת חומרים מסוכנים.

3. איץ להקים על המגרשים, או בכל חלק מהם, תחנת דלק, או מוטל דרכים, או שירותי דרך ולא לעשות שימוש בהם לשימושים אלה, או לחלק מהם.

4. לא יותרו השימושים הבאים : תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם. ייצור, אריזה ואחסנה של חומר הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

5. ההגבלות הנ"ל תחולנה בכל עת ועל כל אישיות משפטית ובכלל זה, כל מי שירכוש את הזכויות במגרשים, או בכל חלק מהם, מכל בעלי זכות בהם שקדם לו.

/

.../.

19.04.2004

נתקבל

14. חלוקת ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הנחיות כלליות לתשתית :

כגון : אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, טלפון יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה ומהנדס התברואה המחוזי. הבניינים יחויבו להתחבר לרשת הביוב המרכזי בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות מ.הבריאות.

חשמל

חוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו 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'

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

נתק

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמוכן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

תיקבענה הדרכים על ידי היזם ותאושרנה ע"י הועדה לבנין ערים, ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים. ינתן נספח תנועה.

16. תנאים להוצאת היתר בנייה :

- א. היתרי בנייה - היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית הגשה שתוגש ע"י היזם לעירייה ובה יפורטו פרטי הפיתוח, השתלבות במערכות תחבורה ותנועה, סוג המבנה פתרון החשמל, הנספח הסניטרי וכל הפרטים הרלוונטים הדרושים לביצועו. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הריסת הבניינים המיועדים להריסה.
- ב. יוגש נספח נופי עם פרטי פיתוח כללי, קירות תומכים, גדרות ותאורה.
- ג. יוגש נספח תנועה, אשר יראה את הגישה למגרשים ואת מיקום החניה בהם.
- ד. היתרי הבנייה במגרשי התעשייה והמלאכה מותנים בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה. לבקשה להיתר בנייה, יצורפו לפי דרישת היחידה מסמכים ומידע סביבתי בנושאים הבאים: שפכים, פסולת, זיהום אוויר, ריחות, תומרים מסוכנים, רעש, אחסון, ניקוז, תשתיות (כולם או מקצתם).
- ה. היתרי הבניה לאזור משולב מלאכה תעשייה זעירה ומסחר ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד התכנון והערים
 19.04.2004
 נתקבל

17. הנחיות לבינוי ועיצוב :

- א. חזות ועיצוב - יידרש עיצוב אדריכלי מיוחד שיותאם למקום ולסביבה הקרובה. העיצוב האדריכלי, לרבות : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגיגון, ייקבעו ע"י האדריכל היוזם בתיאום עם מהנדס העיר.
- ב. במסגרת הבקשה להיתר יוגשו נספחי תנועה, חניות פיתוח ונספח סניטרי.
- ג. גידור - בחזיתות מגרשי התעשיה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית באישור מהנדס העיר.
- ד. חדר טרנספורמציה - ייבנה במסגרת המבנה העתידי והנחיות חברת החשמל החדר ישולב בעיצוב אדריכל של המבנה.

18. חניה :

החניה תתוכנן בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.

19. מקלטים/מרחבים מוגנים :

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


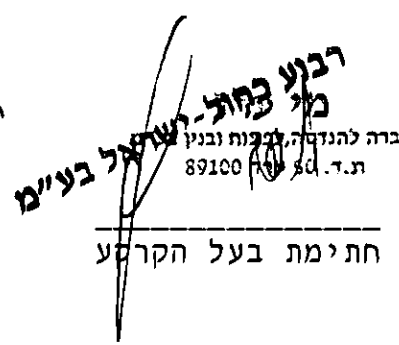
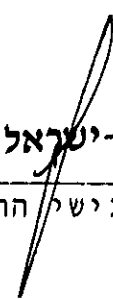
20. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המקומית.

21. תאריכים ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות :

 חתימת המתכנן	 חתימת בעל הקרקע	 חתימת מגיש התכנית
---	--	--