

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 18/104/03/24

שם תוכנית: מתחם תעשייה ומסחר במבואות הדרומיים של העיר ערד

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
16.11.2010  
**נתקבל**

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: ערד  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18/104/03/24</p> <p>נורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>מיום _____</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

יעודו המרכזי של האזור בו חלה התכנית הוא תעשייה, אך בשל מיקומו האסטרטגי במבואות העיר הדרומיים, על דרך ערד – ים המלח, תכנית זו מוצאת הצדקה להרחבת הפעילות הכלכלית המתבקשת במתחם זה. (גם היעוד הנוכחי מתיר פעילות מסחרית). כל זאת תואם לכיווני התפתחות של האזורים הסמוכים בהם אושרו שינויי יעוד במגמה זהה.

לפיכך, עיקר מטרתה של תכנית זו הוא להרחיב את היעודים המותרים לשימוש בתחומה מתעשייה לתעשייה ומסחר ולאפשר הקמתו בתחום התכנית של מרכז תעשייה ומסחר רב תחומי מודרני. בהתאם לזאת, עורכת התכנית שינויים ויוצרת אחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים, של שני המגרשים אותם היא כוללת, משנה קוי בנין ומגדירה תחום מעבר לתשתיות תת-קרקעיות

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחם תעשייה ומסחר במבואות הדרומיים של העיר ערד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

18/104/03/24

מספר התוכנית

23.255 דונם.

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 11

מספר מהדורה בשלב

ספטמבר 2009

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4.1

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערד
  - קואורדינטה X 700,218
  - קואורדינטה Y 975,572
- 1.5.2 תיאור מקום
  - מצפון: כביש ערד-ים המלח
  - מדרום: שצ"פ 2009
  - ממזרח: מגרשים 3,4,23
  - ממערב: דרך מס' 26
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ערד
  - התייחסות לתחום הרשות
    - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב
  - שכונה
  - רחוב
  - מספר בית
  - ערד
    - מבואות העיר אזור תעשייה ערד
    - רחוב שמיר/ דרך ערד - ים המלח

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38203	• מוסדר	• חלק מהגוש	44,31,30	53,52,46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38203	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תכנית ממורטת מס' 104/03/24	1,2,3,33,31,26,7(ח)

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
104/03/24	שינוי	בשטחים הכוללים בתכנית זו כל ההוראות בתכניות אלה ממשיכות לחול על התכנית שבנדון למעט ההוראות שתכנית זו באה לשנות (כפי שמפורט להלן).	י.פ. 2114	29.5.1975
2024/מק/24	שינוי	בשטחים הכוללים בתכנית זו כל ההוראות בתכניות אלה ממשיכות לחול על התכנית שבנדון למעט ההוראות שתכנית זו באה לשנות (כפי שמפורט להלן).	י.פ. 4893	5.7.2001
מפורטת מס' 2032/מק/24	שינוי	בשטחים הכוללים בתכנית זו כל ההוראות בתכניות אלה ממשיכות לחול על התכנית שבנדון למעט ההוראות שתכנית זו באה לשנות (כפי שמפורט להלן).	י.פ. 5169	24.3.2003

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	טטו נ.ס. אדריכלים	יולי, 2008	-	22	--	מסמך מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	טטו נ.ס. אדריכלים	יולי, 2008	1	-	1:500	מסמך מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	טטו נ.ס. אדריכלים	יולי, 2008	1	-	1:250	מסמך מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	דרך הודסה בע"מ	יוני, 2008	1	-	1:250	מסמך מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	גיא טבע בע"מ	פברואר, 2008	1	21	—	מסמך מנחה	חו"ד סביבתית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	shiloarad@walla.com	02-5002789		02-5004646	בית שערי העיר רח' יפו 216 ירושלים	ח.פ. 512823014	אריה אלתר- מנהל החברה			ש.ג.ל.ה ערד	חברה

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shiloarad@walla.com	02-5002789		02-5004646	בית שערי העיר רח' יפו 216 ירושלים	ח.פ. 512823014	אריה אלתר- מנהל החברה			ש.ג.ל.ה ערד	חברה

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264221		08-6264219	רח' בן צבי 1 כאר שבע					מנהל מקרקעי ישראל	
shiloarad@walla.com	02-5002789		02-5004646	בית שערי העיר רח' יפו 216 ירושלים	ח.פ. 512823014	אריה אלתר- מנהל החברה			ש.ג.ל.ה ערד	חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yosav@tito.co.li moran@tito.co.il			073-2222222	בן גוריון 1, בני ברק			007591167	טיטו נס. אדריכלים בע"מ	אדריכל	
hazav@retvision.net. li	08-6232550		08-6237683	יהודה הנחתום באר שבע				יוסי כוכבי	חשב הנדסה ומידות בע"מ	מורד

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. הוספת יעוד מסחר ותעשייה למגרשים באזור תעשייה קיים.
2. שינוי ביעוד קרקע מאזור תעשייה וש.צ.פ. למסחר ותעשייה וקביעת זכות מעבר לקווי תשתית באזור מסחר ותעשייה על הגבול שבין המגרשים.
3. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
4. קביעת זכויות בנייה לאזור מסחר ותעשייה.
5. אישור הקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 31-רוחב הכביש מצירו הינו 50 מטר לקו בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מתעשייה לתעשייה ומסחר.
- 2.2.2 אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 2.2.3 שינוי קווי בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.255
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
העברה ליעוד מסחר ותעשייה והקטנת זכויות הבנייה הנותרות		0	-15,000	15,000	מ"ר	* תעשייה
קבלה ליעוד תעשייה ומסחר		7,000	+7,000	0	מ"ר	מסחר ותעשייה

\* התכנית מבטלת זכויות בניה של- 8,000 מ"ר ביעוד תעשייה שסך זכויותיו 15,000 מ"ר (עפ"י תב"ע מס' 104/03/24) ומעבירה 7,000 מ"ר ליעוד מסחר ותעשייה.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ותעשייה	1,2,3	
דרך	4,5,6	
שצ"פ	7	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד : מסחר ותעשייה	4.1
מסומן בתשריט בפסים אפורים וסגולים לסירוגין	
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. מבנים בשימוש מסחרי ו/או תעשייה בתחום תאי שטח 1,2,3 . בתחום אזור זה תותר הקמת בניינים המיועדים לתעשייה נקיה ולא מזהמת, מלאכה, אחסנה-מזוננים ומסעדות, חנויות ומבני מסחר, בנייני משרדים, מתקנים טכניים, מקלטים. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים בשטח התכנית.	
ב. בתחום תא שטח מס' 2 קיימת תחנת תדלוק ויכללו בה השימושים רק עפ"י ההיתר מס' 20040302.	
ג. פרזודור תשתיות- מסומן בתשריט בקו תוחם ומקוקו בצבע סגול בתחום תא שטח 1. אזור זה מגדיר תחום בו מתקיימת זכות למעבר תשתיות תת-קרקעיות, לא תותר הקמת מבנים מעל אזור זה.	
ד. זיקת הנאה- מסומן בתשריט במשבצות בצבע ירוק בתחום תאי שטח 1, 2, 3. אזור זה מגדיר כתחום בו מתקיימת זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
א. בתחום תא שטח מס' 2 קיימת תחנת דלק מאושרת, היתר מספר 20040302, סה"כ שטחי בניה מירבים 258.73 מ"ר. בהתאם דרישות תמ"א 18 שינוי מס' 2 (אשר חלה בתקופת תכנון ואישור התחנה)	
ב. כל שינוי בתחנה לרבות תוספת שטחי בניה או שימושים יתאום מול היח"ס ויחוייב לעמוד בכל הוראות שינוי מס' 4 לתמ"א 18.	
ג. עיצוב המבנים, חומרי הגמר והפיתוח במתחם יהיו באישור מהנדס העיר.	
ד. לא יותרו השימושים הבאים: תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בני יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.	
ה. בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 31 לא יותרו כל בניה וחניה	
ו. בתאי שטח 1 ו 3 כלבד, ככל שהשימוש במגרש יהיה מעורב, לא יפחתו היקפי הבניה של אחד מהם מ- 30%.	
ז. בתחום התוכנית תותר בניה בכפוף לחו"ד הסביבתית, אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.	

4.1.3	<b>הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4</b>
4.1.3.1	מוסד תכנון הדין בתכנית לתחנת תדלוק או בהיתר על פי סעיף 8, או בהיתר כאמור בסעיף 12.3 לעיל, יקבע הוראות ותנאים בהתבסס על חוות הדעת- למניעת מפגעים סביבתיים, למניעת זיהום מקורות מים, קידוחים ומי תהום.
4.1.3.2	היתר מכוח תכנית לתחנת תדלוק או היתר עפ"י סעיף 8 יחייב את מילוי ההוראות והתנאים האמורים וכן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפי כל דין.
4.1.3.3	היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
4.1.4	<b>הנחיות סביבתיות לצמצום/מניעת מטרדים סביבתיים בתחנת תדלוק ובהתאמה לשאר היעודים</b>
4.1.4.1	<p><b>שפכים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. באופן כללי ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור תהליכי לא חובר לזרם ממקור סניטרי אלא לאחר תהליך מקדים אשר מביא את הזרמים הסניטריים לרמה הנדרשת בהתאם לאיכות המפורטת בחוק העזר התשנ"ב 1981. תשמר הפרדה מלאה בין הנגר הנוצר ממי גשם (נגר עילי, גגות וכו') וינוקזו אל מערכת הניקוז הציבורית.</li> <li>2. תשטיפי משטח הניקוז ינוקזו ישירות אל מפריד שמן או לתעלות הניקוז. תעלות הניקוז יובילו את התשטיפים אל מפריד השומן.</li> <li>3. אין למהול את השפכים או להגדיל את צריכת המים על מנת להקטין את ריכוז המזהמים במים.</li> <li>4. מפריד השמן יהיה תקין בכל עת ויתוחזק עפ"י הוראות היצרן.</li> </ol>
4.1.4.2	<p><b>ניקוז</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נגר עילי מגג התחנה ינוקז ויפונה למערכת הניקוז האזורית.</li> <li>2. נגר עילי ממשטחי קדם תפעול יפונה לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית או למערכת הביוב באישור ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>3. נגר עילי לא ינוקז בורימה חופשית לעבר משטחי התפעול ו/או משטחים אחרים אלא ישירות למערכת הניקוז האזורית.</li> </ol>
4.1.4.3	<p><b>מניעת זיהום מי תהום:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל משטחי העבודה אטומים בחומר אטום ועמיד בפני פחממני דלק ושמונים לרבות אבני השפה.</li> <li>2. ינקטו האמצעים הנדרשים להבטיח עמידה בתקנות המים התשס"א 2000. (מניעת זיהום מים)</li> <li>3. מיכלים תתייק בעלי מיכול משני בהתאם לתקנות.</li> <li>4. פתחי הזנה ומילוי של המיכלים נתונים בתוך שוחה אטומה בעלת ציפוי עמיד בפני פחממנים.</li> <li>5. מיכלי הדלק טמונים יצוידו ויעברו בדיקת אטימות תקופתית.</li> </ol>
4.1.4.4	<p><b>איכות אוויר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיכל הדלק יצויד במערכת למישוב אדים למיכלית דלק (STAGE 1)</li> <li>2. המערכת תופעל בכל עת בה מבוצע מילוי המיכלים.</li> <li>3. פתחי המילוי של המיכלים יהיו סגורים למעט בזמן פריקת מיכליות התדלוק או ביצוע עבודות תחזוקה.</li> </ol>

<p><b>פסולת מוצקה</b></p> <p>1. הפסולת תיאסף בכלי מעצרה ותמונה לאתר מורשה עפ"י חוק ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. המלצת עורך הנספח היא לבצע הפרדה במקור של הפסולת ומיון הפסולת בהתאם לסוגיה.</p>	5.5
<p><b>חומרים מסוכנים</b></p> <p>1. העסק יידרש להיתר רעלים בהתאם לתקנות.</p> <p>2. אחסון הדלקים יעשה בהתאם להנחיות בטיחות וע"פ מפרט חברות הדלק, המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה (מיכול משני ופיזומטרים)</p>	5.6
<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>מפלס הרעש בגבול המגרש יהיה כמתחייב בתקנות למבנה תעשייה באיזור ששימוש הקרקע בו הם לתעשייה או מלאכה – מבנה ה'</p>	5.7

<p><b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b></p>	4.2
<p>מסומן בתכנית בצבע ירוק בתחום תא שטח 7.</p>	
<p><b>שימושים</b></p>	4.2.1
<p>פיתוח נוי בלבד ולא תותר כל בניה וחניה.</p>	א.
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p>על פי תכנית 104/03/24 מאושרת.</p>	א.
<p>בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 31 לא יותרו כל בניה וחניה</p>	ב.
<p><b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b></p>	4.3
<p>מסומן בתשריט בצבע חום בתחום תאי שטח 4,5,6.</p>	
<p><b>שימושים</b></p>	4.3.1
<p>על פי תכנית 104/03/24 מאושרת.</p>	ב.
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p>תוואי דרכים ורוחבן כמסומן בתשריט, שאר ההוראות על פי תכנית מאושרת 104/03/24</p>	ג.
<p>בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 31 לא יותרו כל בניה וחניה</p>	ד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר) **		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הנכסית (%)	צמימות לזונום (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה							שירות	עיקרי	מתחת לקניסה הקובעת	שירות			
			-	4	20	44.77	-	-	44.77	3,500	***	-	700	2,800	1		
			-	4	20	67.35	-	-	44.99	521	-	180	180	341	2		מסחר ותעשייה
			1**	4	20	74.14	-	-	22.36	*259	***	900	259	3,600	3		מסחר ותעשייה
		כמפורט בתשריט	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4		דרך
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5		דרך
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6		דרך
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7		שצ"פ
			-	-	-	-	-	-	-	8,780	-	1780	7,000	23,255	-		סרי"כ ביעוד מסחר ותעשייה

הערות לטבלה:

\* כולל שטח בנוי לתחתית התדלוק של 258.73 מ"ר.

\*\* תותר הצמדה של שני בניינים על הגבול המשותף של שני מגרשים סמוכים בתנאי להסכמת בעלי המגרשים.

לא תורשה כל בניה או כיסוי בגג כלשהו בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין לבד מסככה קלה לחניה. למחסנים ולשטופות מכונות.

\*\*\* בסמכות מהנדס העיר והועדה המקומית לאשר קומת מרתף ולהוסיף זכויות לחניית עמ"י התקן ומתקנים טכניים תת"ק לפי דרישת הרשויות השונות.

\*\*\*\* תותר העברת זכויות הבנייה בין השימוש בנתח המגרש ללא הגבלה.

\*\*\*\*\* תותר הקמת הבניינים בני קומת עם התכנית המסוימת.

## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

רוחב מינימלי של חזית לצד הדרך	מרווח צדדי או אחורי	מרווח קדמי לצד דרך	מספר קומות מכסימלי	שטח בניה מכסימלי במ"ר	שטח בניה מכסימלי באחוזים	שטח מגרש מינימלי	שטח המגרש על פי תביע מאושרת - במ"ר	מס' מגרש	יעוד
20 או 25 בכביש צדדי ובאישור מיוחד של הוועדה.	5 או פחות בתנאי הסכמת השכן ומצד אחד בלבד ובאישור הוועדה.	5	4	6,000	40% לקומה 100% כללי	2,000, או פחות בכביש צדדי למלאכה שקטה ובאישור מיוחד של הוועדה.	6,000	1	אזור תעשייה
				9,000		9,000	2		
				15,000					סה"כ

\* עפ"י תביע 11/104/03/24

07/11/2010

עמוד 13 מתוך 22

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- 6.1.1 היתרי בניה לאזור מסחר ותעשייה ינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד עם עבודות הבנייה והפיתוח
- 6.1.2 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינני לאתר מוכרז.
- 6.1.3 היתרי בניה ינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור.
- 6.1.4 תכניות להיתר בניה בשטח התכנית עבור תעשייה, מלאכה אחסנה מתקנים הנדסיים ותחנות דלק יוגשו לאישור היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
- 6.1.5 אישור הריסה למבנים קיימים בשטח התכנית יינתן בתיאום מול היחידה הסביבתית לאחר העברת אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק לתוכנית לפינני גגות ופסולת אסבסט משטח התכנית.
- 6.1.6 היתרי בניה ינתנו לאחר מילוי ההוראות והתנאים הסביבתיים בתכנית זו ובן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.7 היתר בניה לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6 בתמ"א 18 שינוי מס' 4, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואיים כאמור.
- 6.1.8 בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א/38, היתר לתוספת בניה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכ"ח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
  - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2 היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם בהוראות החוק.

**6.3 חניה**

- החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
- החניה תהיה בתחומי המגרשים בתכנית, בכפוף לסעיף קטן ו'. תותר הכשרת מקומות חניה עבור תא שטח אחד בתאי שטח אחרים, ללא הפרעת נגישות.
- תותר הכשרת מקומות חניה בתחום דרך מס' 7 (הנמצאת בצמוד לגבול הדרומי של התכנית) בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- שינוי מיקום הכניסות והיציאות לרכב מהמגרש יהיה בסמכות מהנדס העיר בהיתר הבניה

**ובאישור רשות התמרוך.**

- ה. שטח החנייה יתוכנן עם ציפוי חדיר למים משולב עם אמצעי חלחול בתכנון נופי.  
ו. לא תותר בניית מבנים וחניות בתחום קווי בניין של כביש 31.

**6.4 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבנייה.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

6.5.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6 הנחיות סביבתיות**

- 6.6.1 אסבסט- כל עבודת אסבסט בשטח התכנית, עפ"י הגדרתה בתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק) תשד"מ 1984 תבוצע בהתאם לתקנות אלו ובתיאום מול היח"ס.  
6.6.2 רעש- לא תותר כל פעילות העלולה לגרום לחריגות במפלסי הרעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

**6.7 הנחיות ניקוז מים**

6.7.1 פיתרון ניקוז המים בתחום התכנית מתבסס על מערכת ניקוז בתחומי הכבישים הסמוכים הקיימים ותפורט בשלב בקשה להיתר בנייה במסגרת תכנית פיתוח שטח בהתאם לנספח הניקוז.

**6.8 זיקת הנאה**

- 6.8.1 תנתן זכות מעבר להולכי רגל ורכבים בתחומים המסומנים בתשריט בין תאי שטח 1 ו-2 וכן בין תאי שטח 1 ו-3.  
6.8.2 זכות זו תירשם כ-"זיקת הנאה" בפנקס לרישום מקרקעין.


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

20 שנה מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	ש.ג.ה.ערד		ח.פ. 512823014	ש.ג.ה.ערד	
יזם בפועל (אם רלבנטי)	ש.ג.ה.ערד		ח.פ. 512823014	ש.ג.ה.ערד	
בעלי עניין בקרקע	מנהל מקרקעי ישראל				
עורך התכנית	אדריכל טיטו סמי	007591167	18768	 <p>THO Architects מנהל רמת השרון כני ברוך 51202 טל: 073-222-2227, פקס: 073-222-2227</p>	

1. כל התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שיש להיאבק עם רשויות התכנון המוסמכות. תמיכתו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר להגיש ערר על ענין זה. 2. המנהל השטח יבדוק את התוכנית ויודיע על כך למנהל המקומי. 3. במקום היבדוק כי יעל אזהרה בשטח התכנון, כל רשות מוסמכת, יסיק הנהלת המקרקעי ישראל. 4. המנהל המקרקעי ישראל יודיע על כך למנהל המקומי. 5. המנהל המקומי יודיע על כך למנהל המקרקעי ישראל. 6. המנהל המקרקעי ישראל יודיע על כך למנהל המקומי. 7. המנהל המקרקעי ישראל יודיע על כך למנהל המקומי. 8. המנהל המקרקעי ישראל יודיע על כך למנהל המקומי. 9. המנהל המקרקעי ישראל יודיע על כך למנהל המקומי. 10. המנהל המקרקעי ישראל יודיע על כך למנהל המקומי.



**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	ל.ר.	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	ל.ר.	במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	ל.ר.	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
	ל.ר.	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	ל.ר.	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	ל.ר.	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה חתייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה סמי טיטו (שם), מספר זהות, 007591167, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 18/104/03/24 ששמה מתחם תעשייה ומסחר במבואות הדרומיים של העיר ערד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 18768.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____	_____
חתימת המצהיר	תאריך

07/11/2010

עמוד 19 מתוך 22

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 18/104/03/24

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/10/98 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

כוכבי יוסף מודד מוסמך  
ר.מ. 598  
חתימה

598  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
חצב מודדים  
סלבי יוסף

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 19/8/99 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

כוכבי יוסף מודד מוסמך  
ר.מ. 598  
חתימה

598  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
סלבי יוסף

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחלת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
טעונה אישור / לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.