

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 20/104/03/24

החלפת שטחים
באזור תעשייה, ערד

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

24.10.2013

נתקבל

דרום

מחוז

ערד

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>15/7/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>3/2/14</u> יו"ר הוועדה המחוזית	תכנית זו נדונה בועדה המקומית בישיבת מס' <u>11</u> ביום <u>15/7/13</u> הוחלט: <u>לשר</u>

דברי הסבר לתכנית מס' 20/104/03/24

תוכנית זו יוצרת שטח ציבורי פתוח באזור תעשייה ערד לרווחת התושבים ומבקרים במרכז המסחרי הקיים על ידי:

1. שינוי יעוד קרקע של מגרש תעשייתי (תא שטח מס' 100) לשטח ציבורי פתוח.
2. שינוי יעוד של חלק משטח ציבורי פתוח (תא שטח מס' 3) לתעשייה.
3. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	גוש 38204, חלקה 3 החלפת שטחים באזור תעשייה ערד
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 20/104/03/24 8.394 ד'
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה 1
תאריך עדכון	24.07.2013
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	ערד 219200 573050
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בצפון אזור התעשייה סמוך לדרך מס' 31, ערד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ערד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	ערד אזור תעשייה פלדה, רכב -

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38204	מוסדר	חלק מהגוש	3	1,4
38205	מוסדר	חלק מהגוש	-	13,14,52,53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38204	לי"ר
38205	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
12/104/03/24	לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12/104/03/24	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 12/104/03/24 ממשיכות לחול.	4079	28.01.1993
104/03/24	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 104/03/24 ממשיכות לחול.	2114	29.05.1975

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		24.07.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1	24.07.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	עיריית ערד					ת.ד. 100, ערד 89100	08-9951616		08-9951731		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים					ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		עיריית ערד					ת.ד. 100, ערד 89100	08-9951616		08-9951731	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	לימובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	מסארוה חוסאם	027585728	894			טייבה, מיקוד 40400	09-7990140	052-2650723		Mhmed10@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שטח ציבורי פתוח באזור תעשייה ערד לרווחת התושבים ומבקרים במרכז המסחרי הקיים על ידי שינוי יעודי קרקע וקביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע של מגרש תעשייתי (תא שטח מס' 100) לשטח ציבורי פתוח.

2.2.2 שינוי יעוד של חלק משטח ציבורי פתוח (תא שטח מס' 3) לתעשייה.

2.2.3 קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לתעשייה ולשטח ציבורי פתוח.

2.2.4 קביעת קווי בנין.

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.394
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	4313	- 1903.6	2409.4		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

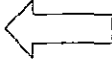
3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי		3	תעשייה
		לא רלוונטי		100	שטח ציבורי פתוח
		לא רלוונטי		200,201	דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
51.38	4313	שטח ציבורי פתוח		51.38	4313	אזור תעשייה
41	3442	תעשייה		41	3442	שטח ציבורי פתוח
7.62	639	דרך משולבת		7.62	639	דרך משולבת
100.0	8394	סה"כ		100.0	8394	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	סככות הצללה, מרחב מוגן, שירותים ציבוריים, מבנים למתקנים טכניים, ריהוט רחוב, שבילים, נטיעת עצים, צמחיית נוי, מתקני משחקים והעברת קווי תשתית.
4.1.2	הוראות
	תותר הקמת סככות הצללה, מתקני משחקים ומבנים הנ"ל בתוך קווי בניין המסומנים בתשריט.

4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 12/104/03/24.
4.2.2	הוראות
	- כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 12/104/03/24. - קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.
4.3.2	הוראות
	- בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא. - תותר העברת תשתיות עירוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	3	3442	70	20 ⁽¹⁾	-	-	90	90	50	לי"ר	לי"ר	12	2	-	כמסומן בתשריט		
שטח ציבורי פתוח	100	4313	18	2 ⁽²⁾	-	-	20	20	20	לי"ר	לי"ר	8	1	-			

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: מקלטים, חדרי מדרגות, מעליות, מעברים, שטחים למתקנים טכניים.

⁽²⁾ שטח שרות כולל: מרחב מוגן, שטחים למתקנים טכניים.

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. א. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח 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).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה לתעשייה (תא שטח מס' 3) - בתחום המגרש, לשטח ציבורי פטוח (תא שטח מס' 100) - במפריצי חניה גם ברחובות הסמוכים מחוץ לגבולות התכנית.

6.4 הנחיות כלליות לתשתיות

א. שרותים הנדסיים
ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ערד. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל
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 חשמל	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 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 דרום.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

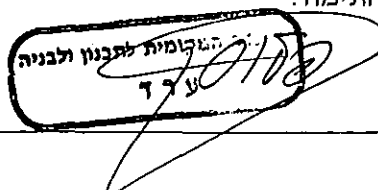
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

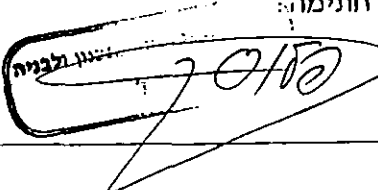
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
טלי פלוסקוב עיריית ערד		21/10-13	
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות:		

עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ 104717	20.10.13
	תאגיד:	מספר זהות: 312988298	

בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל		
בעלי עניין בקרע	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	מנהל מקרקעי ישראל		
חוכר	שם:	חתימה:	תאריך:
	טלי פלוסקוב עיריית ערד		21/10-13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות:	