

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0519355

תחנת מוניות רח' חן 33 ערד - שם תכנית קודם: תחנת מוניות "מצדה" ערד

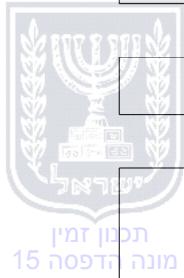
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בתחנת מוניות מצדה בערד, רחוב חן 33, מרכז מסחרי ערד
תכנית זו באה להסדיר תחנת מוניות קיימת "מצדה" על ידי חלוקת חלקה 20 מגוש 38217 לשני תאי שטח
וקביעת זכויות בניה לפי מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת מוניות רח' חן 33 ערד - שם תכנית קודם : תחנת מוניות "מצדה" ערד

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 610-0519355

1.2 שטח התכנית 0.358 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

ערד

קואורדינאטה X

219960

קואורדינאטה Y

573910

1.5.2 תיאור מקום

תחנת מוניות "מצדה" במרכז המסחרי בערד, רחוב שד' חן 33, פינת רחוב חברון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	שד חן	33	

שכונה מרכז מסחרי ערד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38217	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 114 / 03 / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 1/114/03/24 ממשיכות לחול	2596	796	17/01/1980
א / 1 / 114 / 03 / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית א/1/114/03/24 ממשיכות לחול	4287	2262	02/03/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מירי אלינסקי סלוצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מירי אלינסקי סלוצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	23/08/2018	מירי אלינסקי סלוצקי	23/08/2018	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ערד	ערד	(1)		08-9951712	08-9951731	ira@arad.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ערד	ערד	(1)		08-9951712	08-9951731	ira@arad.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333		

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירי אלינסקי סלוצקי		אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	ערד	ניגונים	45	077-8349005		marmota@zahav.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

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**

תכנית זו באה להסדיר תחנת מוניות קיימת "מצדה" בערד על ידי חלוקת חלקה 20 מגוש 38217 לשני תאי שטח וקביעת זכויות בניה לפי מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תא שטח ביעוד מסחר עבור תחנת המוניות
2. קביעת זכויות בניה לתחנת המוניות
3. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	4B
שטח ציבורי פתוח	4A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

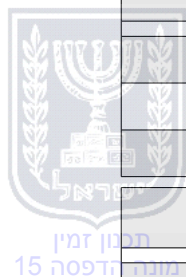
יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	358	100
סה"כ	358	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	19.14	5.29
שטח ציבורי פתוח	342.88	94.71
סה"כ	362.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מבנה לתחנת מוניות
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת א/1/114/03/24
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
0	0	0	0	1			0	14 (1)	19.14	4B	תחבורה	סחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה עבור תחנת מוניות על פי הקיים בשטח, כולל משרד+ שירותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

1. היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
 2. לא תותר חריגה מקווי בניין המוצגים בתשריט, אלא לפי חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) התש"ל 1970, חלק ד'- בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון
 4. עיצוב אדריכלי:
- בטרם הגשת תכנית להיתר בניה, יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:
- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר- טיח בגוון זהה לבניה הסמוכה, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכ'.

6.2**חניה**

מקומות חניה למוניות יוסדרו באמצעות הסדרי תנועה באישור רשות התמרון

6.3**איחוד וחלוקה**

יעשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- מהתיל הקיצוני מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'

6.4

חשמל

ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'

בשטח פתוח - 20.00 מ'

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

בשטח בנוי - 35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

* בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

* לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

* לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

* על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים

6.4	חשמל
	מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך שנה מיום אישור תכנית זו

