

המועצה המקומית ערד

תכנית מפורטת מס' 104/03/24

ע ר ד - אזור התעשייה

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
עיר: ערד

שטח התכנית: 3300 דונם

היוזם והמגיש: המועצה המקומית ערד
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן: המועצה המקומית ערד

משרד הפנים

רוק החכונן והבויה חשכיה - 1965

גזר: 104/03/24

מרחב תכנון מקומי: ערד

תכנית: א-600

הוצרה המחוזית / ששנה נפת: 20

כישורתה כפי: 14.4.75

מיוז: התליטה לתת תוקף לתוכנית הנזכרת לעיל.

יירר הועדה

סגן מנהל לתכנון

משרד הפנים

רוק החכונן והבויה חשכיה - 1965

גזר: 104/03/24

מרחב תכנון מקומי: ערד

תכנית: א-600

הוצרה המחוזית / ששנה נפת: 20

כישורתה כפי: 14.4.75

מיוז: התליטה לתת תוקף לתוכנית הנזכרת לעיל.

יירר הועדה

סגן מנהל לתכנון

תכנית מס' מורסמה לתת תוקף. תילקוט
המפורטים מס' מיום שנת

תכנית מס' 104/03/24 מורסמה לתת תוקף. תילקוט
המפורטים מס' 2036 מיום 2.8.74 שנת 2018

1. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' 104/03/24 "איזור התעשייה" (להלן "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"), אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. גבולות התכנית: מצפון: כביש באר-שבע סדום ממערב: שטח לא מפותח, זרוע בחלקו מדרום: "שטח מחנה נפטא" ממזרח: וואדי, ליד כביש באר-שבע סדום.

3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה השלמה ופרוט של תכנית מיפאר ערד, ד'404/404, ד'404-א, ת/4/16/10 לגבי שטח התכנית הנידונה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכנית המיתאר, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.

4. מטרות התכנית: ייעוד וחלוקת שטחים לתעשייה, בהתאם לפרוט שיובא להלן. התווית דרכים ייעוד שטח למרכז מסחרי ייעוד שטחים למטרות מיוחדות באיזוריט המצוינים בתשריט. ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים, גנים ציבוריים.

5. השימושים המותרים:

(א) אזור תעשייה: האיזור יחולק לארבעה איזורי משנה מבחינה אקולוגית: איזור א', ב', ג' ו-ד'. פרוט אזורים אלה ראה בתשריט. הסיווג יהיה בהתאם לספר "איזור תעשיות בישראל" בהוצאת הועדה הבינמשרדית שמונתה ע"י המדינה, אך מבלי להתיחס למרחקים המצוינים בו; מיקום המפעלים ומרחקם ממגורים או מחעשיות עדינות או היגיניות או מכל מחקן שידונו עליו, יענה על החמורה מבין הדרישות הבאות:

- (א) הדרישה המפורטת בתשריט
- (ב) דרישות הועדה המקומית והמחוזית
- (ג) דרישות משרד הבריאות
- (ד) דרישות מועצת העיר ערד
- (ה) דרישות רשויות המפקדות על הבטיחות כגון מכבי אש וצה"ל.

באיזור התעשייה תותר כל מלאכה (ייצור, תיקונים, מכירת אותה התוצרת בלבד) ואחסנת ציוד וחמרים, אשר עונה על דרישות המיקום כמתואר לעיל, ועל דרישות הניקוז והביוב שבתכנית זו.

אסור לגור באיזור התעשייה חוץ מבית השומר או בית בעל הבית במקרים שהועדה תמצא זאת לנחוץ.

מותר לפתוח מסעדות מותר לבנות משרדים ומבני ציבור לצרכי המשחמשים באיזור.

(ב) שטח ציבורי פתוח: מסומן בחשיריט בצבע ירוק. אסור לבנות בו בתים למגורים ולא לכל תכלית אחרת, אלא רק כמפורט להלן. האזור מיועד אך ורק לגני נוי ולמקומות מנוחה, מתקני גז, מים, ביוב, חיפול, מעברים להולכי רגל, מתקני ספורט, מגרשי משחקים וטעטועים, חורשות, קיטסקים, ומתקני עינוג בלתי מקורים, טצ"פ המשמשים "חלונות לנוף" כאשר המדרון חלול במיוחד, יטמטו כרזרבה למוטדות ציבור בעתיד, בתנאי שלא יסתירו את הנוף.

(ג) מרכז מסחרי:

מטרדים, בנקים, מטעדות וחנויות מזון. פיתוח איזור זה יהיה בטלביט לפי תכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(ד) רצועת הפרדה:

לאורך הכביש הבינעירוני תהיה רצועה ברוחב 10 מטר המיועדת לנטיעת גדר חיה בהתאם לחשיריט, ואסור לבנות עליה או לאחסן עליה חפצים, או לטפוח עליה אטפה.

(ה) כבישים, מדרכות וחנויות ציבוריות: מסומנים בחשיריט בצבע אדום.

(ו) כללי לכל האזורים: אין להשתמש בשטח התכנית כרמקולים, במכשירי רדיו, במכשירי נגינה וכדומה, במידה מטרידה לדעת הוועדה, בכל יום ובכל טעה משעות היום.

אין להשתמש בבנין לאיזו מטרה שהיא בטרם ניתנה לגביו תעודת גמר מטעם מהנדס העיר. אסור לבנות קירות חיצוניים מעץ או מפה.

6. תנאי הבניה:

(א)

אזור	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימלי	מס' קומות מקסימלי	מרווח קדמי לצד דרך	מרווח צדדי או אחורי	רחוב מינימלי של חזית לצד הדרך
אזור תעשייה	2,000 או פחות בכביש צדדי למלאכה שקטה ובאיזור מיוחד של הוועדה	40% לקומה 100% כללי	4	5	5 או פחות בתנאי הסכמת השכן ומצד אחד בלבד	25 או 20 בכביש צדדי ובאיזור מיוחד של הוועדה

ובאיזור הוועדה

(ב) מותר להצמיד שני בניינים שכנים על הגבול המשותף של שני המגרשים, אולם אך ורק בתנאי של תכנון משותף מראש וקו בנין צדדי פנוי מבניה ברוחב 5 מטר, מכל צד של צמד הבניינים.

לא תורשה בניה קירות על גבול המגרשים או בחתום בין קווי הבנין ובין גבול המגרש, אשר גובהם עולה על 1.20 מ' אלא באיזור מיוחד של הוועדה המקומית.

יוצא מכלל זה חלק תחתון של קיר התומך אדמה; לא תורשה כל בניה או כסוי בגג כל שהוא במרוח בין גבול המגרש ובין קו הבניה. חוץ מסככה קלה לחניה כמפורט להלן.

(ג) חנייה:

בכל האזורים תהיה החנייה לפי תקן החנייה שבחכנית מיתאר ערד.
מיקום היציאות לרכב ממגרש לרחוב, ייקבע לפי הוראות מהנדס העיר.
החנייה תהיה אך ורק בחוף קווי הבניין המותרים לבניה, או בפנינות המגרש,
חוץ התקנת סככת קניה במרווח בין גבולות המגרש ובין קווי הבניין ללא
קירות צדדים.

(ד) מקלט:

ייבנה לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951 על כל תקנותיו וכפי
שיתוקן מעת לעת.

בצוע מעטי של שטחי החנייה והגישה אליהם וגם של ביצוע הגדרות וביצוע
המקלט שבסעיפים הקודמים, הוא חלק בלתי נפרד ממלאכת הבניין הראשי
והוא חנאי לקבלת תעודת גמר.

(ה) נטיעות:

הבעלים חייבים בנטיעת והחזקת עצי צל וגדר חיה במגרשם, ליד גבול
המדרכה, לפי קביעת מהנדס העיר, באם יידרשו ע"י הוועדה.

7. הפקעות לצרכי צבור: דרכים, חניות ושטחים ציבוריים פתוחים יירשמו על שם
הרשות המקומית ללא חמורה.
השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הוועדה בהתאם
לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב'.

8. אחוד מגרשים: בטמכות בעל הקרקע להורות על איחוד של מגרשים סמוכים,
כך שייחטבו כמגרש אחד בתכנית זו.

9. רשתות צבוריות: כגון: אטפקה מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, טלפון -
יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה ומהנדס התברואה
המחוזי.
הבתים יחוייבו להתחבר לרשת הביוב המרכזי כאשר תהיה
כזו, בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות מ'
הבריאוח; כל זמן שלא תהיה רשת כזו, מותר יהיה להסתמש
בבנין רק לאחר אשור מיתקן סניטרי על ידי מהנדס העיר
ומשרד הבריאוח.

10. מתקנים, חזיתות: בטמכותו של מהנדס העיר לקבוע הסדרים למתקני אשפה,
ארובות, אנטנות, דודי שמש וכיו"ב.

המועצה המקומית

ערד

המועצה המקומית

ערד

חתימת היוזם והמגיש

וחתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

הוראות בדבר סילוק שפכים תעשייתיים לברכות האיון

.11

1. לקו התעשייתי יסולקו רק שפכים שבהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית, אין אפשרות סבירה לטהורם בשטח המפעל והחזרתם למערכת הביוב הכללית.
2. השפכים שיוזרמו לקו התעשייתי יקבלו טיפול מוקדם במפעל, בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמועצה המקומית, באופן שלא יגרמו זהום אויר גם בבואם במגע עם שפכים אחרים הנמצאים בקו או בבריכה.
3. לא יורשה מפעל יחיד להזרים יותר מ-10 מ"ק (או כל מספר אחר שייקבע על ידי הוועדה באופן מיוחד לאותו מפעל) שפכים תעשייתיים ליממה בממ וצע חודשי.