

מועצה מקומית ערד

מרחב תכנון מקומי ע ר ד

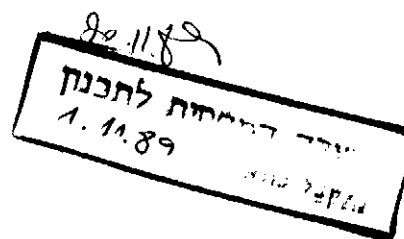
איזור תעשייה ומלאכה

שינוי מספר...13...לתוכנית מתאר 1/101/02/24

מספר 38208

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מקום	ערד
גושים:	38205, 38206, 38207, 38208
חלקות:	38205 51 ו-64 חלק, 38206 1,2 ו-3 חלק 38207 2 חלק, 3-15 שלם ו-16 חלק. 38208 1,2,4,6,7 שלם 3 ו-8 חלק.
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
יוזם ומגיש	הועדה המקומית ערד
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ספטמבר 1989



1. שם התוכנית ותחולתה

תוכנית זו תיקרא בשם תוכנית מפורטת מספר 124/03/24 (איזור מלאכה ערד) והיא תחול על השטחים התחומים בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית וקביעת יעודי קרקע חדשים ע"י שינוי ייעוד איזור מלאכה ותעשיה זעירה ליעודים שונים כגון: גן תעשיה, אזור תעשיה ומלאכה שטח מסחרי, שטח שעשועים וספורט, שצ"פ, דרכים ושרותי דרך.

3. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות כל הוראות תוכנית המתאר מס' 1/101/02/24, למעט השינויים המופיעים בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות, תיקבע תוכנית זו.

4. הגדרות

"איזורי תעשיה"

שטח שבו שימושי הקרקע והמבנים מיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.

"מפעל"

כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים, או מעבירים טובין, עושים מלאכה, או מספקים שירותים.

"מזהם"

חומר או אנרגיה שגורמים או שעלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, לרבות האויר, הקרקע, המים (כולל מים עיליים, מי תהום ומי ים), או שעלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או שעלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

"זהום"

היווצרות פליטה או סילוק של מזהם.

"פסולת רעילה"

פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת ביתית.

"תסקיר השפעה על הסביבה"

כמשמעותו בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשמ"ב-1982.

"היועץ הסביבתי"

כפי שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשמ"ב-1982.

5. ייעוד שטחים

- 5.1 איזור לתעשייה ולמלאכה מסומן בתשריט בצבע סגול
ישמשו למבנים ולתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תוכנית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הועדה להוות מסרד לסביבתם ו/או לאיזור המגורים הקרוב, לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים, או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים פרט לאלו אשר קבלו אישור מוקדם מהיועץ הסביבתי המחוזי וממשרד הבריאות.
- 5.2 איזור לגן תעשייה - מסומן בתשריט בצבע סגול תחום סגול כהה
ישמש להקמת גן תעשייה, לתעשייה עתירת ידע ותעשייה נקיה חלקות 14 ו-15 ישמשו עד להקמת גן תעשייה, לצורכי אחסון ומתקני שירות של המועצה המקומית ערד. המבנים הקיימים כיום בחלקות אלה היום בחזקת שימוש חריג ביחס לקווי הבנין של דרך מס' 4. נושא זה יתוקן עם הקמת מבנים לגן התעשייה בעתיד.
- 5.3 שטח למסחר - מסומן בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה
ישמש להקמת מבני מסחר משולבים בשרותי מלאכה, שרותים אישיים ומשרדים, בשטח זה תותר הקמת שרותי דרך מסוג: מזנונים, מסעדות, מוטל, תחנת דלק וכדומה. חלקה 22 תשמש עד לפיתוח המסחר בה, לצורכי אחסון ומתקני שירות של המועצה המקומית ערד. המבנים הקיימים כיום בחלקה היום בבחינת שימוש חורג ביחס לקווי הבנין. נושא זה יתוקן בעת הקמת מבני מסחר משולבים בשרות מלאכה בעתיד.
- 5.4 שטח פרטי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה
ישמש לגינון, מסלעות, מדרונות עפר. השטח מהווה חלק מחלקות התעשייה, נכלל בשטח מגרש מספר 17 ו-26 יפותח ויטופל על ידי מפעלי התעשייה.
- 5.5 שטח לשעשועים וספורט, מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום מקווקו חום כהה
ישמש לפיתוח פארקים לשעשועים וספורט כולל נסיעות, גינון, מבני ארוח, בידור, שרותי דרך, תצוגה, מסעדות וכדומה. הפיתוח בשטח זה יותר אך ורק על פי תוכנית אדריכלית כוללת לעיצוב האיזור, המביאה בחשבון את עיצוב איזור הכניסה לערד.
- 5.6 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק
ישמש לצורך שבילים, נסיעות וגנים, מגרשי ספורט ומשחק ולכל שימוש אשר מטרתו לפתח ולעצב הכניסה לערד כעיר תיירות ומרפא.
- 5.7 שטח לשירותי דרך - שטח ציבורי אפור מותחם אדום *plate public*
ישמש להקמת תחנות דלק, מזנונים וכדומה, לשירות העובדים בדרך.
- 5.8 שטח ציבורי פתוח מיוחד - מסומן בתשריט בצבע ירוק מקווקו ירוק כהה
ישמש כשוק פתוח. תותר בו הקמת מבנים ומתקנים מתפרקים לשימוש שוק נייד אשר יסולקו מהשטח עם סיום פעילות יום השוק. תותר בניית מבני קבע לאחסון מתקנים או ציוד הקשור בתחזוקת השוק הפתוח.

5.9 דרכים - צבוע בתשריט בצבע אדום
ישמשו לכבישים, מדרכות ומערבים, חניה ורמפות לפריקה, נסיעות ותעלות וניקוז.

6. שימוש בקרקע, בבנינים ומניעת מטרדים סביבתיים

6.1 לא יינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות ולאחר אישור רשות הבריאות.

6.2 כל מפעל אשר לדעת מהנדס הועדה עלול להוות מטרד לסביבתו, ייבדק על ידי כל הקריטריונים של ועדה בין משרדית למיקום תעשיות.

6.3 על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סימן אקולוגי, סימן מטרד היחיד, מפגע - על פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סימן אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע על ידי משרד הפנים ומשרד הבריאות. כל המבקש להקים מפעל באיזור התעשייה, יחוייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה על פי הנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

6.4 כיוון וניקוז
לא יינתן היתר לבניה בשטח התוכנית, אלא לאחר אישור תוכנית לסילוק שפכים וניקוז. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכת סילוק וכיוצא באלה, יינתנו באישורו של היועץ הסביבתי המחוזי ומשרד הבריאות.

6.5 סילוק אשפה ייעשה להנחת דעתו של השירות לשמירת איכות הסביבה ומשרד הבריאות. כמו כן יוכנו מסדים מיוחדים לקליטת והצבת מיכלים.

6.6 חומרי בניה
הבניה תהיה אך ורק מחומרים עמידים להנחת דעת מהנדס הועדה.

6.7 חזית ארכיטקטונית
לצד כביש מספר 1,2,3,4 תידרש חזית ארכיטקטונית נאה אשר תאושר על ידי הועדה. ערימות חומרים וצבירת דברים ישנים וחדשים, לא תותרנה בצד הכביש הבינעירוני.

6.8 גדרות
כל בעל מגרש חייב בגידור סביב מגרשו. בגבול עם דרך או שטח ציבורי פתוח תיבנה גדר אבן בגובה מנימלי של 1.2 מ' ובגובה מקסימלי של 1.8 מ', אלא אם הטופוגרפיה הטבעית תכתיב גובה שונה. בגבולות עם מגרשים אחרים, תוקם גדר רשת בגובה 1.5 מ'. בניית הגדר תהיה תנאי למתן תעודת גמר.

6.9 בטיחות וכיבוי אש
כל בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית תהיה חייבת באישורא סידורי בטיחות וכיבוי אש אשר יתייחסו גם לעובדי המפעל וגם לאנשים מחוץ לו העלולים להפגע. מפעלים או מחסנים שנועדו לאחסן כמות גדולה של חומרים דליקים כגון נגריה, מחסן למזון, צמיגים - יותרו רק לאחר אישור רשות כבאות או יועץ לכבאות.

6.10 בטחון בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית למקלט.

6.11 זהום אויר ורעש
כל בקשה למפעל בשטח התוכנית תיבדק תחילה על ידי רשות הבריאות או יועץ בריאות שימונה על ידי הועדה בקשר למידת זהום האויר המותרת והרעש המותר. בהתאם לכך, תקבענה רשות הבריאות והועדה את מרחק המפעל ממגורים או מתעשית מזון, או מכל שטח במרחק שתמצאנה לנכון. מבחינה אקולוגית יסווג האיזור כאיזור א' (הנקי ביותר)

6.12 מי פסולת
כל מלאכה ותעשייה חייבת להתאים את טיב מי הפסולת שלה בהתאם לתקנות.

6.13 נטיעות
הבעלים ו/או המחזיקים חייבים בנטיעת והחזקת עצי צל וגדר חיה במגרשם, ליד גבול המדרכה, לפי קביעת מהנדס העיר.

6.14 תעודת גמר
אסור להשתמש בבנין לאיזו מטרה שהיא, בטרם נתנה לגביו תעודת גמר.

6.15 איחוד מגרשים
ניתן לאחד מגרשים סמוכים כך שייחשבו כמגרש אחד.

6.16 בסמכותו של המהנדס לקבוע הסדרים למתקני אשפה, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכו'.

7. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על ידי הועדה, על פי סעיף 188 א' ו-ב' בחוק התכנון והבניה 1965.

8. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. רשתות ציבוריות כגון: אספקת מים, ביוב, ויקוז, גז, חשמל, טלפון - יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס היער ומהנדס התברואה המחוזי.
- ב. חניה יש לתכנן ולבצע בהתאם לתקן החניה שבתוכנית מיתאר ערד. ביצוע בעיון של שטחי החניה והגישה אליהם הוא חלק בלתי נפרד מהבנין.
- ג. בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע הסדרים למתקני אשפה, מתלי כביסה, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכו'.
- ד. בגבול המגרש הפונה לדרך או לשביל תיבנה גדר כמפורט בסעיף 6.8 דלעיל.

תכנון המפעל באיזור התעשייה, יכלול שטח לפריקה וחניה לבאי המפעל - בתוך מגרש המפעל עצמו, על פי תקנות החניה הארציות ודרישות משרד התחבורה.

10. טבלת זכויות הבניה

שימושי קרקע	סימון בתשריט	מספר חלקה	% כסוי הקרקע משטח המגרש	% בניה משטח המגרש	מספר קומות מירבי	גובה בניה במטר	קווי בניה			
							צדדי	אחור	קדמי	
אזור גן תעשיה	סגול תחום סגול כהה	1-16	25	65	3	12	7	10	יקבע ע"פ התשריט	
	סגול	17,26	60	100	4	15	5	5		
			60	100	3	15	5			
			40	80	2	8	***			
	אפור תחום אפור כהה	18								
	אפור תחום אפור כהה	20-23	45	150	4	15	7	10		
	אפור תחום אפור כהה	19	25	50	2	9	5	6		
	אפור תחום אדום	24	25	50	2	9	5	6		
	ירוק מקווקו ירוק כהה	25	20	20	1	5	4	3		
ירוק תחום ירוק כהה	בתחום 17	**5	5	1	3	4	4			
ירוק	א-ד	5	5	1	6	10	10			
ירוק תחום ומקווקו חום כהה	27	20	25	2	8	10	10			

הערות: * = שטח רצפות כולל סבכות ומבני עזר

**** = תותר הקמת מבנה שוער בכניסה למפעל בלבד**

***= במקרה של הסכמת השכן ובנית קיר משותף אטום לשתי החלקות

יותר קו בנין 0

****= על פי תוכנית בינוי כוללת שאושרה לאיזור

11. תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

11.1 הבניה בשטחים המסחריים לאורך דרך מספר 4 תותר רק על פי תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת לרחוב.

11.2 הבניה בגן התעשייה תותר רק על פי תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת לגן התעשייה.

12. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי הוראות הג"א

13. דרכים

מיקומן של הדרכים ורוחבן ייקבע על פי המסומן בתשריט. קווי הבניה, בהתאם למסומן בתשריט.

14. מגבלות בניה

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים בשטח בנוי:-

א.	קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני	2.00 מטר
ב.	קו חשמל במתח גבוה מעל 33 קו"ט מהתיל הקיצוני	5.00 מטר
	מציר בקו	6.50 מטר

15. שירותים

15.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ

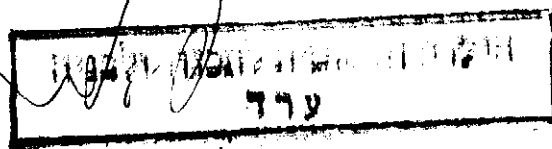
15.2 אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של העיר ערד

15.3 ניקוז מי גשם יהיה על ידי ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעי

15.4 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של העיר ערד.

16. משך ביצוע התוכנית

20 שנים מיום אישורה.



17. חתימות ואישורים

בעל הקרקע

חברת "מבני" תעשייה בע"מ

יוזם ומגיש

עורך התוכנית: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל 17, ת"א 67017
טל. 03-5620644 / 5620298

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הותכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 12/מ/24/64

התכנית מנושרת מכח
סעיף 198 (ג) לחוק

יורד מועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הותכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 12/מ/24/64

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/7/8 להפקיד את התכנית.

יורד מועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12/מ/24/64

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3771

מיום 6.6.80

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12/מ/24/64

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3771

מיום 31/12/89