

ת"מ

ת"מ
13/8/95

מועצה מקומית ערד

מרחב תכנון מקומי ערד

איזור תעשייה ומלאכה

תכנית מתאר מס' 18/101/02/24

שנוי לתכנית מתאר מס' 13/101/02/24

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 18/101/02/24
 יועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11/9/95 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר יועדה המחוזית

יוני 1995

הודעה על אישור תכנית מס. 18/101/02/24
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 340
 מיום 12/10/95

אדרי אברהם אידלשטיין - א.ב.תכנון 07-891232/5

שלוחת איבים ד.ג.אשקלון-79100-פקס 07-891228

עקרונות התכנון:

1. התאמת התנאים לאפשר הקמת שוק עירוני פתוח בערך על שטח של כ-9 דונם.
2. ניצול עתודת השטח הציבורי הפתוח המיוחד תוך הפרשת שיטחי חניה והסדרי תנועה מתאימים עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
3. התאמת הסביבה למטרה זו.

צרכי א.

1. מחוז הדרום
2. נפה באר שבע
3. מקום ערד
4. גושים 38206 , 38207 , 38208 חלקה 5
5. בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל
6. יוזם ומגיש הועדה המקומית ערד
7. עורך התכנית אברהם אידלשטיין - א.ב.תכנון

8. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תיקרא בשם תכנית מפורטת מספר 18/101/02/24 (איזור מלאכה ערד) והיא תחול על השטחים התחומים בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. שטח התכנית: 31.3 דונם

10. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות, בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית; (להלן: התשריט) כמו כן נספח בינוי לא מחייב.

11. צינונים בתשריט: על פי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

12. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שוק עירני פתוח ע"י שינויים ביעודי קרקע.

13. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית המתאר מס' 1/101/02/24 על תיקוניה למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.

פרק ב

תכליות ושימושים

1. איזור לתעשייה ולמלאכה

ישמש למבנים לתעשייה, ולבתי מלאכה כגון: מוסכים, ומתקני אחסנה, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הועדה להוות מטרד 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. תוסדר ותתוחזק ברמה נאותה רצועת ירק של 7 מ', לאורך כביש מס' 4.

2. שטח פרטי פתוח

ישמש לצורך שבילים, נטיעות וגנים.

3. שטח ציבורי פתוח מיוחד

ישמש כשוק פתוח, תותר בו הקמת מבנים ומתקנים מתפרקים לשימוש שוק נייד אשר יסולקו מהשטח עם סיום פעילות יום השוק, כמו כן שטח השוק ינוקה והפסולת תפונה בהתאם לסעיף ג-3. תותר בניית קירוי לשוק ומבני שרות לתחזוקת השוק, שרותים ציבורים, משרדים, מחסנים וכו', בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. במקרה של קירוי השוק ביריעות מתיחה, מותר יהיה למתוח את שולי היריעה מעבר לקוי הבנין רשומים, ועד גבול המגרש בהתאם לנספח הבינוי הנדרש בסעיף זה. תיאסר הצבת דוכנים לממכר מזון מן החי על כל סוגיו או מוצרים המכילים מזון מן החי, או דוכנים שיתפקדו כבתי אוכל ומזונונים.

4. דרכים

ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.

טבלת הנחיות ומגבלות בניה.

קוי בנין	% כיסוי הקרקע משטח המגרש	מסי קומות מירבי	ס"ה %	% בניה מעל הקרקע		שטח מגרש	מסי מגרש	אזור
				שטח שירות %	שטח עיקרי %			
קוי בנין ע"פ המסומן בתשריט	60	4	100	15	85	16.65	17	תעשייה ומלאכה
	70	1(*)	70	5	65	10.45	25	שטח ציבורי פתוח מיוחד

* שטחי השרות עד 3 קומות.

1. שימוש בקרקע, בבנינים ומניעת מטרדים סביבתיים

לא יינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע, אלא לתכלית הפורטת ברשימת התכליות ולאחר אישור הרשויות המוסמכות.

2. ביוב וניקוז

לא יינתן היתר לבניה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית לסילוק שפכים וניקוז. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכת סילוק וכיוצא באלה, יינתנו על פי תוכניות שיאושרו ע"י משרד הבריאות.

3. סילוק אשפה

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. הטיפול בפסולת תכלול סילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לאתר מאושר לסילוק פסולת בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ג. פסולת ברת מיחזור תשלח למפעלי מחזור, על פי הסדרי הרשות המקומית. יוצבו מיכלים נפרדים לצורך כך.

4. איכות אויר:

תידרש התקנה ושימוש במתקנים ואמצעים טכנולוגיים מתאימים, שימנעו מיטרדי ריח ומפגעי זיהום אויר מאזור התעשייה. יוכנו מסדים מיוחדים לקליטת והצבת מיכלים.

5. חומרי בניה

הבניה תהיה אך ורק מחומרים עמידים להנחת דעת מהנדס הועדה.

6. בטיחות וכיבוי אש

כל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תהיה חייבת באישור סידורי בטיחות וכיבוי אשר התייחסו 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.

7. נטיעות

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

8. תעודת גמר

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

9. תנאים להוצאת היתר בניה

א. רשתות ציבוריות כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, טלפון יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס היער ומהנדס התברואה המחוזי.

ב. חניה יש לתכנן ולבצע בהתאם לתקן החניה הארצי ותכנית מיתאר ערד, ביצוע שטחי החניה והגישה אליהם בתחום המגרש בלבד.

ג. בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע הסדרים למתקני אשפה, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכו'.

10. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי הוראות הג"א.

11. דרכים

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

12. מגבלות בניה

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

- א. קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני 2.00 מטר
- ב. קו חשמל במתח גבוה ממעל 33 קו"ש מהתיל הקיצוני 5.00 "
- מציר הקו 6.50 "

13. שירותים

- 13.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 13.2 אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של העיר ערד.
- 13.3 ניקוז מי גשם יהיה על ידי ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעי.
- 13.4 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של העיר ערד.

14. חלוקה ורישום

חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י הסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום.

15. הפקעה לצורכי ציבור

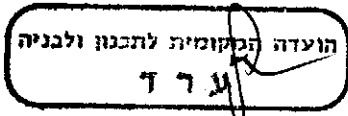
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק זה.

16. שלבי ביצוע

תוך 10 שנים מתאריך מתן תוקף.

תתימות ואישורים

בעל הקרקע



תכנית זו נדונה
 בוועדה המקומית
 בשיבה מס' 206 ביום 14.2.94
 הוחלט: אשר

יוזם ומגיש התכנית

אברהם אידלשטיין - א.ב.תכנון

עורך התכנית

א.ב.תכנון
 תורה קיסצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
 שלוחת שער הנגב