

6004 855

מרחב תכנון מקומי ערד  
תוכנית מפורטת מס' 2032/מק/24  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 104/03/24  
אזור התעשייה

דף מבוא

אזור התעשייה המוגדר בתקנון זה, מאפשר בניית מפעלים ובתי מלאכה, ייצור, תיקונים, אחסנת ציוד וחומרים וכן משרדים ומבני צבור לצורכי המשתמשים באזור.

התקנון שבתוקף קובע הנחיות בנייה באחוזים, קווי בנין, אופן וסוג חומרי בנייה.

תכנית זו באה לשנות הנחיות בנושא בינוי ועיצוב אדריכליים ובקווי בנין באזור תעשייה קיים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ע ר ד

ועדה מקומית ערד  
אישור תכנית מס' 2032/מק/24  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיעור מס' 2032/מק/24 בסוף 2025  
יו"ר הועדה  
מנהל תכנון ובינוי

**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי ערד**

תקנון

תכנית מפורטת בסמכות מקומית  
לפי סעיף 62 א' (א) 4,5,9  
שינוי לתוכנית מפורטת 104/03/24

21 נובמבר 2001

## תקנון

### 1. שם התוכנית

התוכנית תקרא ת.מ. 24/ מק / 2032 להלן "התכנית" המהווה שינוי לת.מ. מס' 104/03/24 באזור התעשייה בערד.

### 2. המקום

מתוו : הדרום  
נפה : באר שבע  
מקום : ערד, אזור התעשייה  
גוש : 38205, 38204, 38203  
חלקות : כל החלקות  
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
היוזם : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד

עורכת התכנית : א. פרקש, אדר', ת.ד. 482, ערד 89104  
טל' 07-9956802 פקס' 07-9953567  
שטח התכנית : 3,158 דונם

### 3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), המהווים את התקנון

### 4. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 104/03/24 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.  
התכנית אינה משנה תכניות מפורטות מס' 7/107/03/24, מס' 12/104/03/24 ומס' 14/104/03/24.

### 5. מטרת התוכנית

שינוי הנחיות בנושא בינוי ועיצוב אדריכליים ושינוי בקווי הבניה באזור תעשייה קיים.

### 6. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים.

מספר קומות מרבי	קו בנין קדמ/צדדי/ אחורי ג-מ	תכנית מרבית	היקפי בניה מרביים			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			סה"כ %	למטרות שירות %	למטרות עיקריות %			
	קדמי 7.0 צדדי 5.0 אחורי 5.0	40	100	-	100	בקומה סה"כ	כל המגרשים	תעשיה
	קדמי 7.0 צדדי 5.0 אחורי 5.0	40	100		100		7,8,9,19	תעשיה

הערך : בישיבת הוועדה נמקומית מס' 218 מיום 5.2.95 הוחלט כי על פי תקנות התכנון והבניה ( חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, אפשר להוסיף 35% שטחי שירות לתכנית מס' 104/03/24.

7. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע.

מספר קומות מרבי	קו בנין קדמי/צדדי/אחורי ב-מ'	תכנית מרבית %	חיקפי בניה מרביים			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			סה"כ %	למטרות שירות %	למטרות עיקריות %			
4	קדמי 5.0 צדדי 5 או 0 אחורי 5.0	70%	135%	35%	60 100	לקומה סה"כ	גוש VII VIII	תעשייה
4	קדמי 0.0 צדדי 0.0 אחורי 0.0	100%	135%	35%	100 100	לקומה סה"כ	גוש XIX	תעשייה
4	קדמי 5.0 צדדי 5 או 0 אחורי 5 או 0	70%	135%	35%	60 100	לקומה סה"כ	כל המגרשים	תעשייה

**הערה:** את אחוזי הבניה ניתן לנצל מעל או מתחת לקרקע, אל לא יותר מסך הכל הזכויות המפורטות בטבלה.

8. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

- גגות המבנים יהיו מחומרים קלים ומבודדים דוגמת איסכורית או קשיחים כגון בטון עם מעקות מוגבהים להסתרה של שימועי הגג ושל הצידוד שעל הגג במבט מהרחוב. גוון הגגות יהיה בהיר אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות המקומית.
- הגדרות** הפונות לחזית הדרכים יבנו על ידי המפעלים בגובה 2.0 מ' מעל מפלס המדרכה. אישור להיתר מחייב הגשת מפרט טכני לביצוע.
- במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים, יש להקים ביניהם קיר תומך.
- גובה המבנה** יימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.
- מערכת מיזוג אוויר** ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת בהתאם לאישור מחלקת ההנדסה ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.
- מתקני עזר** כדוגמת מכלים, מדחסים ומתקני קירור ישולבו בצורה מוסתרת או יהיו תת קרקעיים. במידה והם חיצוניים בהתאם לאישור מחלקת ההנדסה ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.
- חדר חברת חשמל**
- ישולב עם המבנה ויהיה בתחום קווי הבניין או ישולב עם הגדר כחזית אחת וכל זאת בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה.
- ביתן השומר**
- ביתן השומר ישולב עם הגדר כחזית אחת בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה.
- ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות ויצופה באבן כדוגמת קיר הגדר.
- חומרי חזיתות**
- רמה א'** - בחזיתות הפונות לכביש - שיש, אבן נסורה, קיר מסך וחומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה.
- רמה ב'** - בחזיתות הפונות לצדדים ונראות מהכביש - שיש, אבן נסורה, קיר מסך, גרנוליט, קיר קשיח צבוע בצבע אקרילי או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה.

- **רמה ג'** - בחזיתות שאינן נראות מהכביש - כמו בסעיף ב', אך בתוספת פח מגולבן עם צבע חרושתי דוגמת אגן ואיסקוריית בכרכובים בלבד או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה.
- **קיר קשיח** - בטון או בלוקים במקרה של שימוש ב**פח מגולבן** צבוע בצבע חרושתי יתוכן קיר מסד מבניה קשיחה בגובה 1.80 מ' לפחות.
- **במעבר מחזית ברמה גבוהה** (מ-א' ל-ב' או מ-ב' ל-ג') יש לתכנן מעבר מדורג ולא חד. במידה וישנה חזית של חומר חזית היא תהיה תמיד מחזית ברמה גבוהה לחזית מרמה נמוכה.
- **שילוט**  
שילוט המבנים יבוצע לפי הנחיות מחלקת ההנדסה ולפי תכנית אב לשילוט של אזור התעשייה.
- **הנחיות לפיתוח נוף**  
חניה בתחום המגרשים - החניה תבוצע כך שתהיה מוסתרת מהכבישים על ידי שטחי גינון ואו אמצעי אחר לשביעות רצון מחלקת ההנדסה.  
במגרשי החנייה יינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל- 4 מקומות חניה, כשרוחב פס ההפרדה בין החניות יהיה לפחות 1 מטר.
- **גינון והשקיה**  
רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו ברוחב כדלקמן :-  
בגבול המגרש הקדמי - 3 מ' רוחב  
בגבול המגרש הצדדי - 1.5 מ' רוחב.  
בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של מחלקת ההנדסה.  
תכנית הגינון וההשקיה יאושרו על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר.  
**גדרות ושערים**  
תותר הקמת גדר בגבול הקדמי של המגרש בגובה של 2.0 מ' מפני השטח הסמוכים. חומר הגדר הקדמית -אבן ערד או חומר איכותי אחר עם שבכת ברזל מגולבן שתיצבע בגוון אחד, גוון עירוני בצבע טורקיז.  
גדר צדדית / אחורית אבן ערד או חומר קשיח איכותי אחר עם שבכת ברזל כנייל או קיר קשיח וחלק צבוע בצבע אקרילי בגוון עירוני בתאום עם מחלקת ההנדסה.  
גדר רשת שזורה לא תותר.  
שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל בגדר הקדמית.  
תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, תאור חומרי גמר ופריסת קירות תאושר על ידי הוועדה המקומית לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.  
**חומרי גמר של פני השטח**  
בכסוי שטח יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות לחולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה. יתרת השטח תגונן על פי התכנית המאושרת. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנייל.  
כל החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים יטופלו באבן משתלבת. יתרת השטח תורשה באספלט.  
פרוט חומרי גמר של פני השטח יופיע בתכנית פיתוח כללית שתוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.  
תכנית הפיתוח הכללית תאושר על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר הבניה.

• **חצר אשפה**

חצר האשפה תהיה עם קירות מ - 3 צדדים בגובה 1.80 מ' עם ציפוי פנימי של קרמיקה, נקודת מים לשטיפה וחיבור לביוב.

יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת ראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון, ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.

יש לצרף מסמך מהיום המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן על ידי המפעל/עסק.

תכנית חצר האשפה תאושר על ידי מחלקת ההנדסה ותוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

**תאורת חוץ**

תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד.

תותר תאורת חוץ על גבי המבנה רק כתוצאה מצורך תפעולי שלא ניתן לפתרון על גבי עמודי תאורה. במקרה זה יחוברו גופי תאורה לזרועות שיוצמדו למבנה.

תכנית התאורה תאושר על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

**9. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו ועפ"י הוראות תכנית מפורטת 104/03/24.

**10. חתימות**

ארי'ת סרקס  
אדריכלית  
נס' הסימן 25414

בעל הקרקע

עורך התוכנית



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה