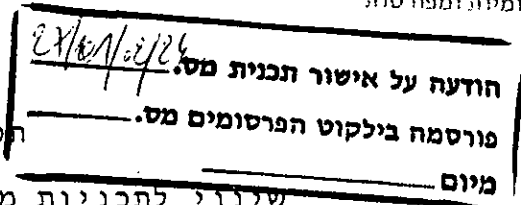


מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - ערד
אזור תעשייה ערד



ת ק נ ו ן

תכנית מס' 27/101/02/24



שינויי לתכניות מפורטות מס' 104/03/24, 7/104/03/24, 14/104/03/24, לתכנית מס' 19/ב/24, ולתכנית מתאר מס' 1/101/02/24

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- גושים וחלקות: 100264 (בהסדר) 100264/3 חלקה 1 (בהסדר)
- שטח התכנית : 2104.565 דונם
- היוזם : עיריית ערד ומשרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת יורם גדיש בע"מ
- המתכנן : אדריכל אלי עמיחי
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 29.1.98, 30.3.97, 6.2.97, 15.12.96, 14.8.96, 17.5.96, 2.12.2002, 15.5.2001, 31.1.2000, 9.12.99

מ ב א

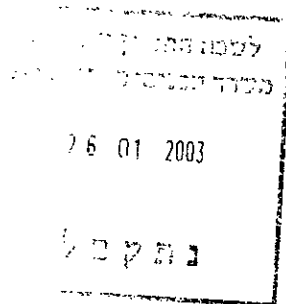
התכנית מהווה שינוי לתכנית הקיימת של אזור התעשייה בערד ע"י שינוי בתוואי הכבישים הקיימים ורוחביהם.

בנוסף לכך כוללת התכנית הרחבה קטנה של אזור התעשייה שנגזרה מהשינוי בכבישים וכן עקב הצורך ליצור רצף מתוכנן בין התכנית הוותיקה לבין התכנית של מנחת ערד.

כמו כן עקב הצורך להפוך קו מתח גבוה עילי הקיים סמוך למנחת לקו תת קרקעי, מתוכננים פסים ירוקים בתחום אזורים המיועדים לתעשייה בסמוך למנחת לצורך הנחת קו החשמל.

המגרשים לתעשייה בתכנית המוצעת, מידותיהם זהות למידות המגרשים במצב הקיים, כפי שנקבע בתכנית המפורטת מס' 104/03/24. אותם מגרשים גדולים במיוחד (בגדלים של עשרות דונם), יחולקו למגרשים קטנים יותר במידה ויתעורר צורך בכך בעתיד.

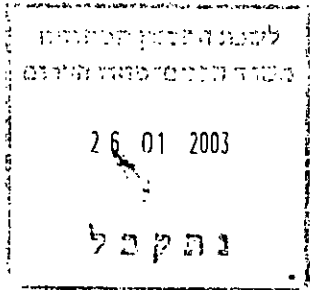
על שטח התכנית חלות מגבלות תבניה, הנובעות מקרבת מנחת המטוסים (שנבנה בהתאם לתכנית מס' 19/24/בת). מגבלות אלה מפורטות בתקנון ובתשריט התכנית.



1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 27/101/02/24 שינוי לתכניות מפורטות מס' 104/03/24, 7/104/03/24, 14/104/03/24, לתכנית מס' 19/בת/24 ולתכנית מתאר מס' 1/101/02/24.

2. שטח התכנית
2104.565 דונם.

3. גושים וחלקות
100264 (בהסדר) / 100264/3 חלקה 1 (בהסדר).



4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).
ג. מפת מתחמי רגישויות באזור התעשייה בק.מ. 1:20000 המצורפת לתקנון.
ד. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:2500.

5. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. ציונים בתשריט ופירושים
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. יחס לתכניות אחרות
כל הוראות תכנית מתאר מס' 101/02/24 על שינוייה נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. התכנית משנה תכניות מפורטות מס' 104/03/24, 14/104/03/24 ו-19/בת/24 בתחום הקו הכחול.

8. מגבלות בניה של מנחת המטוסים
התכנית נמצאת בתחום מגבלות הבניה של מנחת המטוסים ויחולו עליה ההוראות הבאות:

א. פירושים
לכל אחד מהמונחים הבאים הפירוש בצידו:

"ציר המסלול" - קו המסומן בתשריט בקו ובנקודה לסרוגין שחור ולידו שני המספרים 10 ו-01 בתוך עיגול אדום.

"בסיס המגנל"ה" - קו רצוף הניצב לציר המסלול בשני קצוות הרצועה והמסומן בתשריט בקו בצבע סגול ומשמש לקו מוצא למגנל"ה שאורכו לכל צד מציר המסלול 75 מטרים ליד הנקודות 10 ו-01.

"מרכז בסיס המגנל"ה" - מקום ההצטלבות של ציר המסלול ובסיס המגנל"ה.

"רצועת המסלול" - רצועת קרקע מלבנית ברוחב 150 מטר ובאורך 1520 מטר, סימטרית ביחס לציר המסלול, הכוללת את המסלול, שובליו ושוליו. מסומנת במפות בצבע תכלת (הן במפה 1:50000 והן במפה 1:2500).

"מסלול המראה ונחיתה" - רצועת קרקע סלולה או מוכשרת לסלילה המשמשת להמראה ולנחיתה של כלי טיס ברוחב של 30 מטר ובאורך של 1400 מטר. שטח צבוע בתשריט 1:2500 בקוים כתומים אלכסוניים על רקע תכלת.

2. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב-15 מטר מהגובה שנקבע בסעיף (א).

במישור הקוני

1. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר בתחום המישור הקוני יהיה בגובה המישור האופקי ובתוספת 1 מטר גובה לכל 20 מטר מרחק, הנמדד מגבולו החיצוני של המישור האופקי ובניצב אליו.

2. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב-15 מטר מהגובה שנקבע בסעיף א'.

דרכים

1. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר לגבי כבישים ודרכים יהיה כמו הגובה שנקבע בכל אחד מהסעיפים אולם פחות 5 מ' (גובה הכביש בתוספת גובה נפח התנועה).

2. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר לגבי מסילות ברזל יהיה כמו הגובה שנקבע בכל אחד מהסעיפים אולם פחות 7 מ'.

עמודי תאורה וקוי חשמל בתחום התכנית

א. גובה עמודי התאורה לא יעלה על 5 מ' מעל הכביש, באזורים שהינם בין האזורים הבנויים למנחת. הפנסים יהיו מסוג המאיר רק כלפי מטה ואינו מסנוור אופקית.

ב. רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

רשימת התכליות 9.

9.1 אזור תעשייה: ישמש להקמת מבנים המיועדים לתעשייה, מלאכה ואחסנה. השימושים המותרים יכללו בצד ייצור ואחסנה גם תצוגה. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה ועל פי התחייבות עמידה בתנאים סביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת.

תותר הקמת מפעלים לתעשיית בטון, באישור המוסדות המוסמכים, לרבות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. המפעלים יחויבו לנקוט בצעדים למניעת פליטת עשן ואבק. מפעל מהסוג הזה יחויב בהכנת דו"ח סביבתי.

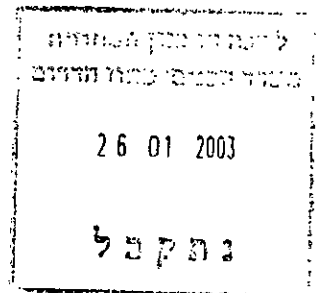
תותר הקמת תעשייה ומלאכות תוך עמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.

"מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף.

הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסכמת לנושא איכות הסביבה.

"רשות מוסכמת מבחינה סביבתית" - המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסכמה על ידי המשרד.

מיקום תעשיות, אשר לדעת היחידה הסביבתית המקומית, עלולות לגרום למטרדים סביבתיים לשימושים סמוכים יקבע בתיאום עם היחידה הסביבתית.



מוסד תכנון ידרוש תסקיר ו/או סקר סיכונים או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. המסמך יערך על פי הנחיות הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית".

מתחמי רגישויות ומטרדים

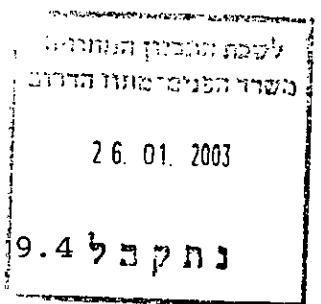
אזור התעשייה מחולק למתחמי רגישות, המגדירים דרגות שונות של זיהום ומטרדים אחרים הנוצרים במפעלי תעשייה. מתחמים אלה מופיעים במפת מתחמי הרגישויות המופיעה בתקנון זה. המפעלים היותר מטרידים (בעלי מטרדי אבק, כגון מפעלי בטון) ימוקמו בחלק הדרומי הרחוק של אזור התעשייה. האזורים היותר נקיים והנקיים ממש ימוקמו בחלק הצפוני של אזור התעשייה.

9.2 אזור מסחרי: ישמש להקמת משרדים, בנקים, מסעדות וחנויות מזון. פיתוח אזור זה יהיה בשלבים לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.3 דרכים

מקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט, וכן קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז וקוי תשתית. שערי הכניסה למגרשים 93 ו-94 יוסטו מינימום 20 מ' מהדרכים הציבוריות.

בכל צומת צלב יבוצע בשלב ראשון מעגל תנועה כאשר המעבר לרמזור יבוצע באחריות היזם ובאשור משרד התחבורה לפי ספירות תנועה והצדק לרמזור.



9.4 נתקבל

שטח ציבורי פתוח
שטח המיועד לנטיעות, לשבילים, להולכי רגל, לניקוז ולמעבר קוי תשתית.

9.5 מתקן הנדסי

ישמש להקמת מתקנים הנדסיים כגון תחנות משנה לרשת החשמל, תחנת שאיבה למערכת הביוב וכו'.

9.6 שטח לתכנון בעתיד

שטח שיעודו יקבע בעתיד ובהתאם תוכן תכנית מפורטת נפרדת.

10. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה 1965.

11. הפקעות לצרכי ציבור

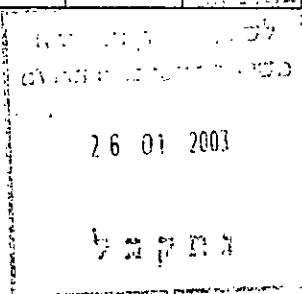
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א,ב.

12. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

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	2000 או פחות בכביש צדדי למלאכה שקטה ובאישור מיוחד של הועדה	40% לקומה 100% כללי	4	5	5 או פחות בתנאי הסכמת השכן ומצד אחד בלבד ובאישור הועדה	25 או 20 בכביש צדדי ובאישור מיוחד של הועדה

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב קיים:
(מתוך תכנית מפורטת מס' 14/103/03/24)

ייעוד	שטח מגרש	שטח בניה מכסימלי במ"ר				קווי בנין			גובה מירבי		
		מיקום	שימוש עיקרי	שטחי שרות	סה"כ	תכנית מרבית	צידי	אחורי	קדמי	מס' קומות במ' גובה	גובה במ'
מתקנים הנדסיים (תחמ"ש)	22300 מ"ר	מעל מפלס כניסה	1600 מ"ר	500 מ"ר	2100 מ"ר	1500 מ"ר	כמתאר בתשריט			3	12 מ'
		מתחת למפלס כניסה	500 מ"ר		500 מ"ר	500 מ"ר				1	5 מ'



לכנס התכנון ההנדסית
 נכרך המס' 104/03/24
 26.01.2003

13. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

שם האזור	מספר המגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מיקום	אחוזי בניה מירביים במגרש (מ"ר) או בשטח (מ"ר)				תכנית (מירבית)	גובה המבנה	קני בניה		
				שימוש עיקר'	חלקי שרות	סה"כ ב-%	מס' קומות מירבי			גובה קומות מירבי	מס' קומות מירבי	
תעשיה	1-4 6-40 42 44-53 55-101 105	1.000	מעל הקרקע	40% כולל אחסנה	10%	50%	40%	2	14 כמסומן בתשריט או 0.0	3.0 או 0.0	אחורי	
			מתחת לקרקע	-	-	-	כולל קומות שרות	כולל בתנאי קיר אטום	בתנאי קיר אטום			
תעשיה	5,41 43,54	1.000	מעל הקרקע	80% כולל אחסנה	20%	100%	80%	2	14 כמסומן בתשריט או 0.0	3.0 או 0.0	אחורי	
			מתחת לקרקע	-	-	-	כולל קומות שרות	כולל בתנאי קיר אטום	בתנאי קיר אטום			
מסחרי	1000	14.171	מעל הקרקע	40%	10%	50%	25%	2	10 כמסומן בתשריט	3.0	אחורי	
			מתחת לקרקע	-	-	-						
מתקן הנדסי	102	0.493	מעל הקרקע	40%		40%	40%	2	1 מרתף +	"	"	
			מתחת לקרקע	40%		40%	40%					
	500	22.204	מעל הקרקע	1600 מ"ר	500 מ"ר	2100 מ"ר	1500 מ"ר	3	12 מ'	"	"	
			מתחת לקרקע	500 מ"ר		500 מ"ר	500 מ"ר	1	5 מ'	"	"	

הערות:

א. * בתנאי שלא יחרוג ממגבלות הבניה הנובעות ממנחת המטוסים.
 ב. למגרש מס' 3 ישמרו זכויות הבניה כפי שהוגדרו במצב הקיים על פי תב"ע מס' 104/03/24 בה מספרו של המגרש הוא 30.

14. הנחיות בניה

- 14.1 גגות המבנים יהיו מחומרים קלים ומבודדים דוגמת איסכורית או קשיחים (כגון בטון) עם מעקות מוגבהים להסתרה של שיפועי הגג ושל הצידוד שעל הגג במבט מהרחוב. גוון הגגות יהיה בהיר אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות המקומית.
- 14.2 הגדרות הפונות לחזית הדרכים יבנו ע"י המפעלים בגובה 2.0 מ' מעל מפלס המדרכה, כמפורט בסעיף 16.3. אישור להיתר מחייב הגשת מפרט טכני לביצוע על פי הנ"ל.
- 14.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.
- 14.4 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

14.5 מערכות מזוג האויר
מערכות מזוג האויר ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת בהתאם לאישור מחלקת ההנדסה ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

14.6 מתקני עזר
מתקני עזר כדוגמת מיכלים, מדחסים ומתקני קרור ישולבו במבנה בצורה מוסתרת או יהיו תת-קרקעיים במידה והם חיצוניים בהתאם לאישור מחלקת ההנדסה ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

14.7 חדר חברת החשמל
א. חדר חברת חשמל ישולב עם המבנה ויהיה בתחום קווי הבנין או ישולב עם הגדר כחזית אחת וכל זאת בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה.
ב. חדר חברת החשמל יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל ציון חומרי החזיתות שיהיו כחומר ציפוי קיר הגדר.

14.8 ביתן השומר
א. ביתן השומר ישולב עם הגדר כחזית אחת בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה.
ב. ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבנין ובלבד שישולב בפיתוח כנ"ל.
ג. ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות, ויצופה באבן דוגמת ציפוי קיר הגדר.

14.9 חומרי החזיתות
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 ואיסכורית בכרכובים בלבד או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה.

הערות:

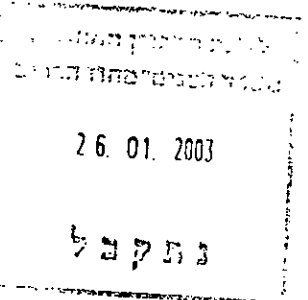
- א. קיר קשיח - בטון או בלוקים.
- ב. במקרה של שימוש בפח מגולבן צבוע בצבע חרושתי יתוכנן קיר מסד מבניה קשיחה בגובה של 1.80 מ' לפחות.
- ג. במעבר מחזית ברמה גבוהה (מ-א' ל-ב' או מ-ב' ל-ג') יש לתכנן מעבר מדורג ולא חד. במידה וישנה חזית של חומר חזית היא תהיה תמיד מהחזית ברמה הגבוהה לחזית ברמה הנמוכה.

14.10 שילוט
שילוט המבנים יבוצע לפי הנחיות מחלקת ההנדסה ולפי תכנית אב לשילוט של אזור התעשייה.

15. הנחיות לפיתוח נוף

15.1 חניה בתחום המגרשים

א. החניה תבוצע כך שתהיה מוסתרת מהכבישים על ידי שטחי



גינון ו/או גדרות ו/או אמצעי אחר לשביעות רצון מחלקת ההנדסה של עיריית ערד.

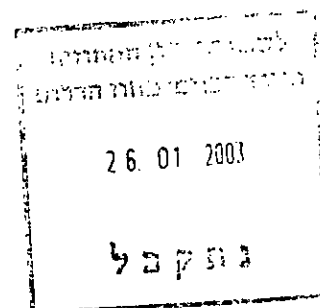
ב. במגרשי החניה ינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל-4 מקומות חניה, כשרוחב פס ההפרדה בין החניות יהיה לפחות 1 מטר.

15.2 גינון והשקיה

- א. רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו ברוחב כדלקמן -
בגבול המגרש הקדמי - 3 מ' רוחב
בגבול המגרש הצדדי - 1.5 מ' רוחב
- ב. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעת רצונה של מחלקת ההנדסה.
- ג. תכניות הגינון וההשקיה יאושרו על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

15.3 גדרות ושערים

- א. תותר הקמת גדר בגבול הקדמי של המגרש בגובה של 2.0 מ' מפני השטח הסמוכים.
- ב. חומרי הגדר הקדמית - אבן ערד או חומר איכותי אחר עם שבכת ברזל מגולוון שתיצבע בגוון אחד.
- ג. גדר צדדית/אחורית - אבן ערד או חומר קשיח איכותי אחר עם שבכת ברזל כנ"ל או קיר קשיח וחלק צבוע בצבע אקרילי בגוון אחד בתאום עם מחלקת ההנדסה.
- ד. גדר רשת שזורה לא תותר.
- ה. שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל בגדר הקדמית.
- ו. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, תאור חומרי גמר ופריסת קירות תאושר ע"י הועדה המקומית לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.



15.4 חומרי גמר של פני השטח

- א. בכסוי שטח יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה. יתרת השטח תגוון עפ"י התכנית המאושרת. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.
- ב. כל החניות והכבישים הפנימיים בין הבנין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים יטופלו באבן משתלבת. יתרת השטח תורשה באספלט.
- ג. פרוט חומרי גמר של פני השטח יופיע בתכנית פיתוח כללית שתוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.
- ד. תכנית הפיתוח הכללית תאושר ע"י מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

15.5 חצר אשפה

- א. חצר האשפה תהיה עם קירות מ-3 צדדים בגובה +1.80 מטר עם ציפוי פנימי של קרמיקה, נקודת מים לשטיפה וחיבור לביוב.
- ב. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.
- ג. יש לצרף מסמך מהיזם המפרט את סוגי הפסולות והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י המפעל/עסק.
- ד. תכנית חצר האשפה תאושר ע"י מחלקת ההנדסה ותוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

15.6 תאורת חוץ

- א. תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד.
- ב. תותר תאורת חוץ על גבי המבנה רק כתוצאה מצורך תפעולי שלא ניתן לפתרון על גבי עמודי תאורה. במקרה זה יחוברו גופי התאורה לזרועות שיוצמדו למבנה.
- ג. תכנית התאורה תאושר על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

16. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר בניה אשר תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח באישור הועדה המקומית.

- 16.1 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.
הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 16.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

16.3 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה. בכל צומת צלב יבוצע בשלב הראשון מעגל כאשר המעבר לרמזור יבוצע כשיהיה הצדק תנועת עפ"י ספירות, באחריות התמ"ס ובאישור משרד התחבורה.

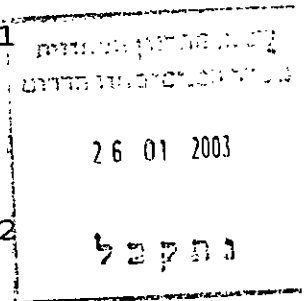
16.4 פרט רדון בשלב היתרי הבניה, כל בקשה תכלול פרט רדון עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית.

16.5 פרט גדר דקורטיבית ולפי הצורך גם מסתור, באישור מחלקת ההנדסה.

16.6 לא תינתן הקלה בבניה לגובה בשטח התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

16.7 לאחר מועד הפעלת המנחת - תתנה הועדה המקומית מתן היתרי בניה בקבלת אישור מינהל התעופה האזרחית לשימוש בעגורנים קבועים ומנופים ניידים וקוי חשמל.

16.8 הועדה המקומית לא תיתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר שנוכחה לדעת שמולאו כל ההוראות שניתנו בהיתר הבניה ע"י מינהל התעופה האזרחית ו/או צה"ל להתקנת תאורת אזהרה ולסימון יום צביעה.



16.9 תנאי לפיתוח המגרשים בתכנית יהיה הגשת תכנית להסדרת מגרשים 86, 87, 88, בתאום עם היחידה הסביבתית.

16.10 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות, אם ייזרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

17. חניה
החניה תהיה בתחום גבולות המגרשים הכל לפי תקן החניה בתכנית מתאר ערד, שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה.

18. מקלטים
מכסת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנה.

19. הנחיות כלליות לתשתית

19.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

19.1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני	מציר קו מתח נמוך
6.5 מטרים ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני	מציר קו מתח גבוה 22 ק"ו

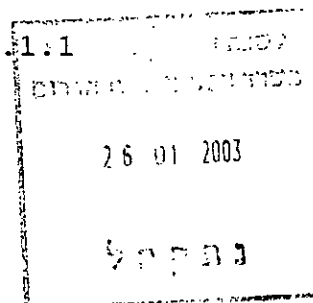
מציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מטרים

19.1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויוודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאומם עם חברת החשמל.



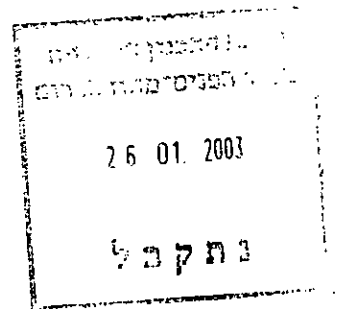
19.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של עיריית ערד.

19.3 שפכים - המגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תובטח הקמת מערכת ביוב מקומית לקליטת השפכים התעשייתיים, כאשר איכות השפכים של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981) וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובפעולתם התקינה. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

טיפול קדם - טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

מערכת ניטור, בקרה ופיקוח

- א. באזור התעשייה יוקם מערך ניטור ובקרה לפי חוק העזר העירוני - ערד.
- ב. הרשות המנהלת את האתר תפעיל מערך בקרה שבועית על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד (בדיקה חזותית, בדיקת מערכות ניטור ועוד).
- ג. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).
- ד. מערך הבקרה והניטור ילווה ע"י גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרדי הממשלה האחראים: המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.
- ה. הרשות המקומית באמצעות היחידה לאיכות הסביבה תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים ע"פ הצורך.
- ו. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי, תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: צח"כ, צח"ב, מרחפים, PH, מלחים TDS, כלוריד, שמנים, מתכות ICP.



19.4 פסולות - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

19.5 רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("בהגדרתו בחוק"), ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

19.6 איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אויר ("בהגדרתו בחוק"), תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר בהתאם לתקנות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

19.7 ניקוז - תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

19.8 אנרגיה יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) למניעת פליטות.

19.9 מניעת אבק
 במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפטולת גורמים אבק, יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות, מחזור מי שטיפה להמטרה, מסננים וכו', להנחת דעתה של מחלקת ההנדסה ולפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

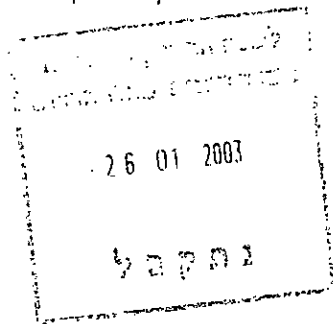
19.10 קרינה
 היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת, ובאישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה.

19.11 חמ"ס
 שימוש או איכסון חומרים מסוכנים (עפ"י הגדרתם בחוק) יהיה לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

19.12 דלקים ושמנים
 הנחיות איכסון דלקים ושמנים ינתנו ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

19.13 תותר העברת קוי תשתית עירוניים כגון ביוב, ניקוז וכבלי חשמל במרווח קוי הבנין של המגרשים.

20. שלבי ביצוע
 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.



חתימות

יונתן רוז
 תשתית בנין (2002) מי"ח

היוזם

אלי עמיחי
 אדריכל ומתכנן ערים
 מרכז הנגב 2 באר-שבע
 טל 08-6486440 פקס: 423

המתכנן

בעל הקרקע

הנני לוו התכנון שקדנתי להכנתה בתנאי שזו תהיה כרוכה עם רישום התכנון המוסמכת. התוכנית תהיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לייזום התכנית או לכל כשל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה הסדר יחידים ענין הכנסת הנייב בגינה וזמן התוכנית או בניה בתנאים הנכסות כל של יחיד בשטח הנלווה ו/או כל רשות כואכנת, לפי כל דרישה ייחודית כל דין.
 המאן הכיר כדבר מוגה ביה כי אם נזקקה או ייטשה על יחידו תיחב ויחידו ויחידו הערוך בתכנית, אין בתוכניתו על התנאים הנ"ל או תוודעה נכאע הנכס כאמור ו/או תיחב ייחביו ייחביו בגינה הנתונה צ"ל כי שרכש התכנון כל של יחידו תיחביו תיחביו ו/או על כל זכות יחידה אחרת או כל של יחידו תיחביו כל דין.
 מיונהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

אריד...
 23.1.03

מפת מתחמי רגישות באזור

התעשייה

ערד

26 01 2003

מקרא

- א' נקיון מוחלט ("מקומית א" לכל היותר)
- ב' נקי ("מקומית ב" לכל היותר)
- ג' מטריד ("מקומית ג" לכל היותר)
- ד' מטריד יותר ("מחוזית א" לכל היותר)
- מפעלים בעלי מטריד אבק

הסיווג מתאים לספר איתור תעשיות בישראל
 מהדורת אוגוסט 1973 וכפי שתוקן מזמן לזמן
 אך בלי להביא בחשבון את המרחקים המצוינים בו.
 הדרישות הנ"ל הן מינימליות, אך הועדה המחוזית רשאית
 לאשר באופן מיוחד מפעל מסוג ד' באזור מסוג ג'.

חלוקה לאזורי מסוד
 ותרשים הסביבה
 ק.מ. 1 : 20,000
 גבול תיבוע

