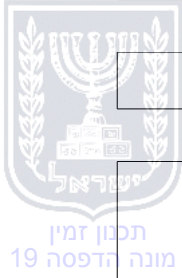


הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0844381

מסחר במגרש 402 ביישוב אליאב- תוספת זכויות בנייה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי לכיש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/08/2021

להפקיד את התכנית

06/02/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במגרש 402 ביישוב אליאב שבתחום מ.א. לכיש.
התכנית מוצעת במגרש מסחרי מאושר בתכנית מס' 297/02/6 משנת 2008 ומבקשת להגדיל זכויות בנייה מ-440מ"ר עיקרי ל-1000מ"ר עיקרי, עבור מבנה מסחרי בן שתי קומות.
המבנה יכלול מרכול ו/או חנויות ו/או משרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר במגרש 402 ביישוב אליאב- תוספת זכויות בנייה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

634-0844381

מספר התכנית

1.147 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לכיש
קואורדינאטה X	193288
קואורדינאטה Y	604185

1.5.2 תיאור מקום

אליאב, מ.א. לכיש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות : לכיש

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3205	מוסדר	חלק	112	115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/2008		2609	5790	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 297/02/6 בתחום הקו הכחול. שאר הוראות התכנית ימשיכו לחול.	החלפה	297 /02 /6



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/07/2021	ויקטור רבינוביץ	12: 46 11/07/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	24/01/2022	לירון שושן	10: 37 25/01/2022	הקמת מבנה מסחרי דו קומתי.	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בית 10 בע"מ		בית 10 בע"מ	גדרה	דרך הנחלים	35 ב	08-8680991	08-8680992	bait10@mot iamsili.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019	ויקטור רבינוביץ' אדריכלים.	באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בן-חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il
עורך נספח בינוי	מתכנן	לירון שושן		קרית גת	קרית גת	שדרת פ"ז	25	054-5649801	073-7427788	liron@lias.co .il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה וקביעת שימושים עבור מגרש מסחרי מאושר במגרש מס' 402, במרכז הישוב אליאב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל ייעוד
2. קביעת הוראות בנייה והנחיות בינוי
3. קביעת תנאים למתן היתר בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	402
סימון בתשריט	יעוד
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר
	תאי שטח כפופים
	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מסחרי	1,149	100
סה"כ	1,149	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,147.3	100
סה"כ	1,147.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי, מסעדות, מועדון, משרדים, גלריות לאמנות שירותי בריאות ומרפאות.</p> <p>2. שטחי שירות- אחסנה נלוות, חניות בתת הקרקע ו/או בתחום המגרש, מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו לעת הוצאת היתר בניה מאת הרשות המקומית באין הנחיות מרחביות יחולו הוראות אלו ובכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה. תותר הקמת מתקנים לניצול אנרגיית השמש להפקת חשמל על גבי גגות המבנים בלבד בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר הקמת קולונדה או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק לצורך פריקה וטעינה של סחורה.</p> <p>שרותי בריאות:</p> <p>1. שרותי הבריאות ומיקומם ייקבע עפ"י דרישת משרד הבריאות.</p> <p>2. בעת שלב היתר הבנייה, מיקום המרפאות יקבע על פי דרישת משרד הבריאות.</p> <p>עסקי מזון:</p> <p>1. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>2. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט- חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>3. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת-קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>5. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'.</p> <p>6. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>לא יותרו גדרות בחזיתות תא השטח ותתאפשר גישה להולכי רגל ליעודי הקרקע הסמוכים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 12	80	1200	(3)	(2) 200	(1) 1000	1147	מסחר ומשרדים	402	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוך שטח זה יוקצה 850מ"ר למסחר- שטח חנות מסחר מקסימלי יהיה 120 מ"ר למעט שימוש לחנות סופרמרקט ו-150מ"ר למשרדים

(2) שטחי שרות כוללים- חדרי מיגון בהתאם להנחיות פיקוד העורף, מדרגות, מחסנים וחניות.

(3) תותר הקמת מרתף בהיקף שטחי השרות ובגבולות המבנה מעל הקרקע.

לא יותרו עסקי מזון במרתף.

(4) גובה מקסימלי מתייחס למבנה עם גג שטוח.

(5) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. הבקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי, כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה באישור ובתיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות.
4. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
- התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנה, גודל ומאפיינים נוספים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז בישוב, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכו'.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם האגף הרלוונטי במועצה האזורית בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.

**6.3****חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל קיצוני- 3.0 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל קיצוני- 5.0 מ', מרחק מציר הקו- 6.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)- 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)- 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.




**6.4****תשתיות**

כל מערכות התשתיות יונחו באישור הרשויות המוסמכות.

חיבור מערכות תשתיות: חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.

מים וביוב:

1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינה מיועדת לשתיה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
2. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

	<p>6.4 תשתיות</p> <p>3. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית, מטייש לכיש-מזרח.</p> <p>4. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.5 תקשורת</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.</p> <p>3. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.6 ניקוז</p> <p>1. ניקוז המגרש יהיה בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים.</p> <p>2. המגרש ינוקז אל דרך ציבורית או שצ"פ.</p> <p>3. גובה 0.00 של המבנה יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהמבנה לכיוון הניקוז.</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשיהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.</p> <p>1. בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד''). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p> <p>2. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>2. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>3. אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>בנייה ירוקה:</p> <p>בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה</p>	<p>6.7</p>

6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.	



6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.	

6.9 עתיקות	6.9
<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 	



6.10	6.10
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

