

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0871921

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות למבנה מסחרי קיים ברחוב חן 62 בערד

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התכנית בייעוד מסחרי ברחוב חן 62, שכונת אבישור בערד, קיים שלד בטון. בעל הנכס מבקש להשלימו ולהתאימו כמבנה מסחרי דו-קומתי שיכלול שימושי מסחר ומשרדים. תכנית זו עוסקת בקביעת קווי בניין ותוספת זכויות בנייה, על מנת לאפשר את התאמת המבנה לייעודו כמבנה מסחרי שכונתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות למבנה מסחרי קיים ברחוב חן 62 בערד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
610-0871921	מספר התכנית	
0.535 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ערד
קואורדינאטה X	219475
קואורדינאטה Y	573775

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ומבנה מסחרי ברחוב חן 62 בשכונת אבישור בערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	שד חן	62	

אבישור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38210	מוסדר	חלק	60	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
06/05/1982			2811	על התכנית ימשיכו לחול בחלקן הוראות תכנית 1/101/02/24 לענין השימושים המותרים.	כפיפות	1 /101 /02 /24
01/05/1980		1528	2624	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4 /106 /03 /24 ובאה במקומה.	החלפה	4 /106 /03 /24
26/03/1981		1263	2699	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 5 /106 /03 /24 ובאה במקומה. תוספת שטחי שירות לפי תיקון 33 לחוק- ישיבת וועדה מס' 11 מיום 28.9.94.	החלפה	5 /106 /03 /24



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירי אלינסקי סלוצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירי אלינסקי סלוצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	08: 41 10/08/2021	מירי אלינסקי סלוצקי	10/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	08: 15 23/06/2020	מירי אלינסקי סלוצקי	23/06/2020	1	1: 100	רקע	מצב מאושר

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	מנחם מליק			כפר סבא	ההשכלה	5	054-4880827		malikm1950@gmail.com
	פרטי	שולמית מליק			כפר סבא	ההשכלה	5	054-4880827		malikm1950@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם מליק			כפר סבא	ההשכלה	5	054-4880827		malikm1950@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מנחם מליק			כפר סבא	ההשכלה	5	054-4880827		malikm1950@gmail.com
בעלים		שולמית מליק			כפר סבא	ההשכלה	5	054-4880827		malikm1950@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירי אלינסקי סלוצקי		אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	ערד	ניגונים	45	077-8349005		marmota@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין במבנה מסחר ותעסוקה שכונתי ברח' חן 62 בערד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי מ 5.00 מ' ל 1.00 מ' בהתאם למצויין בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)4
2. שינוי קו בנין קדמי מ 5.00 מ' ל 4.80 מ' בהתאם למצויין בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)4
3. שינוי קו בנין קדמי למצללה מ 5.00 מ' ל 1.30 מ' בהתאם למצויין בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)4
4. שינוי קו בנין צידי מזרחי מ 2.00 ל 0.00 בהתאם למצויין בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)4
5. הגדלת השטח הכולל בשיעור של 20% משטח המגרש, עפ"י סעיף 62א(א)16(1)
6. תוספת שטחי שירות בשיעור של 5% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לשם ביצוע התאמות נגישות, עפ"י סעיף 62א(א)9
7. תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 4/106/03/24 והוראות תכנית מס' 5/106/03/24 ובאה במקומן



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	535	100
סה"כ	535	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	542.48	100
סה"כ	542.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים בהתאם ובכפיפות לתכנית 1/101/02/24:</p> <p>1. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת כחזית לחנויות או כאזור מסחרי.</p> <p>א. חנויות למכירה קמעונאית מכל הסוגים לצרכי משק הבית לרבות: סופרמרקטים, חנויות מכולת, מזון, כלי בית, הלבשה, ספרים, צרכי כתיבה, טבק, פרחים וכד'.</p> <p>ב. מספרות ומכוני יופי</p> <p>ג. בתי מרקחת</p> <p>ד. צלמניות ושענים</p> <p>ה. מסירת כביסה</p> <p>ו. חייטים וסנדלרים</p> <p>ז. בתי קפה ומסעדות</p> <p>ח. בנקים וסניפי דואר</p> <p>2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים, הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.</p> <p>3. שימושי לוואי מקובלים לגבי התכליות שלעיל, או כרוכים בהם.</p> <p>4. שטחי חניה פתוחים או מקורים משותפים.</p> <p>5. תעשיות בית, שאינן טעונות היתר מטעם רשות הבריאות והמעסיקות רק את בני המשפחה של בעל התעשייה, הגרים באותו בית בתנאי שאינן משתמשות במכונות המונעות בכוח ואינן גורמות לסביבה כל מטרד ע"י שאון, עשן, ריח או אשפת מלאכה, ובתנאי נוסף שלא יציג סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לבניין.</p> <p>6. פנסיונים בתנאי שתובטח חניה מתאימה וגמלון אטום לצד השכנים ושלא ייגרם כל מטרד לשכנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלס משטחים חיצוניים מרוצפים בכניסה לחנויות/ משרדים בקומת הכניסה יותאם למפלס המבנה הקיים ולתקנות נגישות</p> <p>2. יותרו קומות גלריה או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבניה מגובה 1.80 מ' ומעלה.</p> <p>3. כנף דלת ו/או חלון הפונה לשצ"פ בקו בניין 0.00 לא יפתחו אל מרחב השצ"פ.</p> <p>4. אין מגבלה למספר החנויות.</p> <p>5. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 לכיוון חלקה מס' 59.</p> <p>6. תותר מצללה בחזית המבנה בהתאם לנספח בינוי מנחה. חומר המצללה יהיה קל (מתכת או שווה ערך) וייתלה מקיר המבנה ללא עמודים. אלמנט המצללה יתוכנן כאלמנט אחיד לאורך כל החזית הראשית. לא יאושרו הצללות ו/או סוככים נפרדים.</p> <p>7. פירוט מלא של חומרי הגמר</p> <p>8. פתרון למיקום ופינוי אשפה</p> <p>9. חזיתות המבנה הראשיות לא תהינה אטומות וישולבו בהן פתחים וחלונות ברוח נספח הבינוי.</p> <p>10. שילוט יתוכנן באופן אחיד וכחלק מתכנית הבקשה להיתר ולפי הנחיות מרחביות ערד</p>

4.1	מסחר
	<p>11. לא תותר התקנת צנרת גלויה ו/או מערכות טכניות גלויות על החזיתות הראשיות.</p> <p>12. מערכות טכניות ישולבו בתכנית האדריכלית של המבנה כחלק מתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>13. מערכות טכניות על גג המבנה לא יעלו על גובה מעקה הגג.</p> <p>14. לא יאושרו גדרות פח/ במבוק/ רשת/ וחיפוי יריעות. לא יאושרו גדרות אטומות כלפי שטח ציבורי, פרט לקיר תומך בחיפוי אבן ערד בשילוב מעקה בטיחות תקני קל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה בהתאם לתקן החניה התקף במועד הגשת בקשה להיתר בניה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
צידי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
0 (4)			70	128.41	687			(1) 180	507	535	חן 62	300	מסחר ומשרדים	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) שטח שרות מאושר מתוקף הסבת תכנית, תיקון 33 (160 מ"ר) ותוספת 20 מ"ר לשם התאמות נגישות..
- (2) יותרו 2 קומות לפי תכנית מפורטת 5/106/03/24. תוספת קומה טכנית לחדר המדרגות והמעלית בלבד לשם עלייה לגג טכני לא תיחשב כקומה..
- (3) לפי תשריט מצב מוצע.
- (4) לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 מ' לכיוון חלקה מס' 59.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניות יבוצעו על פי נספח תנועה וחניה שיאושר כתנאי למתן היתר בניה
6.2	איכות הסביבה	<p>1. בהתאם לדרישת היח"ס והשימושים המוצעים במבנה יוכן סקר אקוסטי למניעת מטרדי רעש באזורים הסמוכים ויוגש במועד הגשת בקשה להיתר.</p> <p>2. בהתאם לדרישת היח"ס והשימושים המוצעים במבנה יוצבו מערכות לאיסוף וטיפול במטרדי ריח</p> <p>3. בשטח המבנה לא תותר אחסנת חומ"ס כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים</p> <p>4. בתכנית תכלול פרט לניקוז גז ראדון עבור קומת השטחים העיקריים בקומת הקרקע. בתום הבניה וכתנאי לתעודת גמר יש לבצע מדידות ראדון קצרות טווח בכל החדרים בקומת הקרקע. תוצאות המדידות יועברו ליח"ס להמשך טיפול.</p>
6.3	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות במועד הגשת בקשה להיתר
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.5	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס/ת העיר/ הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניה, נגר עילי וכדומה.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית</p> <p>3. התייחסות משרד הבריאות</p> <p>4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש</p> <p>5. כתנאי להיתר בניה, יתוכנן המבנה לפי ת"י 413 לעמידותו בזמן רעידות אדמה, כולל חיזוקים במידת הצורך למבנה הקיים כחלק מתכנית הבקשה להיתר</p> <p>6. אישור רשות הכבאות</p> <p>7. אישור תאגיד המים מעיינות הדרום</p> <p>8. אישור יועצ/ת נגישות</p> <p>9. אישור מחלקת תברואה בעיריית ערד</p>
6.6	תשתיות	<p>1. כל קווי החשמל והתקשורת בתחום בתכנית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>2. מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז, כך שתימנע חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת הביוב למערכת הניקוז.</p>
6.7		הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18