

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0914549

מרכז מסחרי-מגרש 2025- שכונת יהושפט-ערד

מחוז

דרום

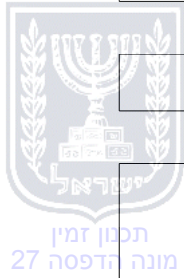
מרחב תכנון מקומי

ערד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005102756/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 2025 מתכנית מפורטת מספר 216/במ/24 בייעוד מסחר, הממוקם ברח' אחז המלך 38 שכונת יהושפט, ערד. שטח תחום התכנית כ-740 מ"ר. המגרש ממוקם בסמוך לפארק העירוני 'יהושפט' וכולל מבנה מוצע בן קומה אחת, בליבה של שכונת מגורים הנמצאת בהליכי פיתוח.

התכנית שבסמכות ועדה מקומית מציעה:

1. הוספת זכויות בניה מ-240 מ"ר ל-388.6 מ"ר.
2. הגדלת התכסית מ-240 מ"ר ל-389 מ"ר.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. התאמת קווי הבניין.

התכנית המוצעת תיתן את המענה התכנוני הנדרש לצורך בניית מרכז מסחרי שיתן מענה ראוי לצרכים בשכונה המתפתחת והעיר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מסחרי-מגרש 2025-שכונת יהושפט-ערד
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	610-0914549
-------------	-------------

שטח התכנית	0.743 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

ערד

קואורדינאטה X

219905

קואורדינאטה Y

574727

1.5.2 תיאור מקום

רח' אחז המלך, שכ' יהושפט, ערד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	אחז המלך	38	

שכונה

יהושפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38258	מוסדר	חלק	17	

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

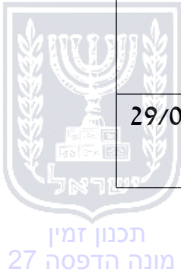
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
24 / במ' / 216	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 24 / במ' / 216	4538	4078		29/06/1997



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/10/2024	בנימין כהן	12: 50 24/11/2024		לא
בינוי	רקע	1: 250	1	01/07/2024	בנימין כהן	10: 57 01/07/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	27/06/2024	אליאס ישראל	10: 58 01/07/2024		לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 100		27/06/2024	דור קריב	11: 00 01/07/2024		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	אחר	אריאל השקעות ב.ח.		אריאל השקעות ב.ח.	ראשון לציון	נוב	7	077-5012620	info@webinfo.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	אריאל השקעות ב.ח.		אריאל השקעות ב.ח.	ראשון לציון	נוב	7	077-5012620	info@webinfo.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	dbora@archbc.net
מודד	מודד	קאיד אבופריח	740		אשקלון	אייר	6	08-6724414	nati601@nati601.com
	יועץ תחבורה	אליאס ישראל	19166		אשקלון	גבעון	14	08-6755625	office@si-eng.co.il
	יועץ נופי	דור קריב	110402		אשקלון	רמז דוד	12	08-6751586	jkariv@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מסחרי שכונתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. הוספת זכויות בניה למסחר 148.6 מ"ר (ע"פ סעיף 62א (א) (16) (א) (1)).

2. שינויים בקווי בניה (ע"פ סעיף 62א (א) (4)).

3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב (ע"פ סעיף 62א (א) (5)).

4. הגדלת תכסית מ - 240 מ"ר ל - 389 מ"ר (ע"פ סעיף 62א (א) (5)).

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	20250

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	742.85	100
סה"כ	742.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	742.85	100
סה"כ	742.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למסחר קמעונאי כגון: מכולת, מכשירי כתיבה, בית קפה, צילום, וכד'.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. גגות: מתקנים על הגגות כגון מכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה, כבון זמין מונה הדפסה 27 יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב מהבנין. קולטי השמש, במידה ויוצבו, יהיו מוסתרים ע"י מסתורים שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הבנין. לא תותר העמדת דודי שמש על גג הבנין אלא אם אושרו ע"י הוועדה המקומית. ב. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנה. ג. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7.7		52.3 (1)	388.6			60 (2)	328.6 (1)	743	20250	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) הבלטות גג להצללה לא ייחשבו כשטחי בניה ולא ב-% התכסית.
- (2) שטחי השרות כוללים מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעברים משותפים, שטחי אחסנה למסחר, ביתני אשפה וחדרים טכניים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות**

כל מערכות התשתית במגרש, כגון: תקשורת, מים, ביוב, חשמל, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיות.

6.2 חשמל

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.5 תנאים בהליך הרישוי

תנאי להליך הרישוי יהיה ביצוע בדיקת גז ראדון. במידת הצורך יושמו תשתיות למניעת חדירת גז ראדון.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.