

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1197169

ורדימון 14, שדרות

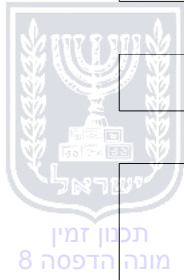
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

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

מגרש מגורים ברח' ורדימון 14, בשדרות תוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה מעל הקרקע, מחלקת את המגרש, משנה את קווי בניין ומוסיפה יחידת דיור למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ורדימון 14, שדרות
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	611-1197169
-------------	-------------

שטח התכנית	1.280 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 161460

קואורדינאטה Y 604342

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ורדימון 14, שדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות:

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
1895	מוסדר	חלק	255	

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
12 /101 /02 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /101 /02 /21 ממשיכות לחול.	3215	2728		23/06/1985
15 /101 /02 /21	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 15 /101 /02 /21. הוראות תכנית 15 /101 /02 תחולנה על תכנית זו.	3627	1817		07/03/1989
4 /11 /19	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /11 /19 ממשיכות לחול.	4494	2290		23/02/1997



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				יואב לפידות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב לפידות		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			30/03/2023	יואב לפידות	08: 53 16/05/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/03/2023	יואב לפידות	11: 32 27/03/2023	מצב מאושר	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	כהן יעקב			שדרות	ורדימון	14			yoavlapidot@outlook.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב כהן			שדרות	ורדימון	14			yoavlapidot@outlook.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יואב לפידות	33003	לפידות אדריכלים	שדרות	ככר הנשיא	73			yoavlapidot@outlook.co.il
	מודד	אוסקר גרינברג	667	גרופ הנדסה ומדידות	ערערה בנגב	(1)	86			rdad122@gmail.com

(1) כתובת: בית 86.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הוספה זכויות בנייה בקרקע, חלוקת המגרש ל-2 מגרשים. שינוי קווי בניה והוספת יחידת דיור למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 7% למגורים המהווים 90 מ' 768 מ' ל 858 מ' בהתאם לסעיף 62 א (א) 16

ב. שינויי קווי בנייה: לפי המסומן במצב המוצע בהתאם לסעיף 62 א (א) 4

ג. תוספת יחידת דיור 1 מ-2 יחידות דיור ל-3 יחידות דיור בסה"כ בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה,

בהתאם לסעיף 62 א (א) 8

ד. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א (א) 5

ה. הוספת שטח לממ"ד והגדלת תכסית מ-40% ל-67% בהתאם לסעיף 62 א (א) 9

ו. סימון להריסה כמסומן במצב המוצע בהתאם לסעיף 62 א (א) 19

ז. חלוקה ל 2 מגרשים : $A150 = 853$ מ"ר ומגרש מס' $B = 427$ 150B = 427 מ"ר. התאם לסעיף 62 א (א) 1



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		150A, 150B
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה		מגורים א'
תאי שטח כפופים		150B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,280	מגורים
100	1,280	סה"כ

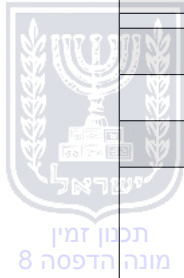
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,277.73	מגורים א'
100	1,277.73	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א'	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

- תותר בניה ב-2 קומות עד לגובה מקסימלי 8.4 מ' מנקודת 0.00
 -שטח בניה המותר יהיה בקומה אחת 67%.
 -קוי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע.
 -חניות יהיו בתחום המגרש(לפי התשריט)
 -לכל יחידת דיור יותר לבנות מחסן עד 12 מ"ר.
 -ממ"ד: עפ"י הוראות פיקוד העורף, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון לפי חוק
 ההתגוננות האזרחית התשי"א 1951



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	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	2	8.4	2	50			(1) 0	572	853	150A	מגורים א'	מגורים א'
(2)	2	8.4	1	50	0	0	(1) 0	286	427	150B	מגורים א'	מגורים א'

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

הוראות טבלה 5:

(1) תותר תוספת שטח לממ"ד בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951

(2) בהתאם לתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1).

(2) (2).

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.4	חשמל
	לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל 5.3 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.6	עתיקות
	ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום השטח התוכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך העבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצע היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	תנאים בהליך הרישום
	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה

6.8

תנאים בהליך הרישוי

בקשה להיתר בניה ץכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל הדין.

היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוכרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

