

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0731356

חלקה 131 באזור תעשייה ורדון-שינוי בקווי בניין



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

התכנית מתייחסת למוסך קיים הנמצא בכניסה ליישוב ורדון .
חלקו בנוי לפי היתר משנת 1990 וחלקו בנוי ללא היתר וחורג מקווי הבניין,
תכנית זו מבוקשת לשנות /להקטין את קווי הבניין על מנת לאפשר את הסדרת הרישוי למבנים קיימים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חלקה 131 באזור תעשייה ורדון-שינוי בקווי בניין
		מספר התכנית	632-0731356
1.2	שטח התכנית		2.335 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
		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	יואב
קואורדינאטה X	179314
קואורדינאטה Y	619207

1.5.2 תיאור מקום

מגרש לתעשייה ומלאכה בורדון, גוש 1698 חלקה 131

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: ורדון

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
1698	מוסדר	חלק	131	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 180 / 03 / 6	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/1990	2453	3758	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /180/1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /180 /03 /6
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /251. הוראות תכנית 6 /02 /251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251 /02 /6
05/11/2018		7979	הרחבת דרך מעגל תנועה	ללא שינוי	632-0439711



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				אהוד ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהוד ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			09/04/2019	אהוד ענבר	03: 00 09/04/2019		כן
תשריט התכנית	מנחה	1: 250		18/09/2019	אהוד ענבר	22: 29 18/09/2019	העמדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/04/2019	אהוד ענבר	02: 57 09/04/2019		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	יהודה דינו			שפיר	שפיר	257	052-3945920		
	פרטי	משה דינו			שפיר	שפיר	257	052-3945920		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה דינו			.	(1)		052-3945920		

(1) כתובת: מושב שפיר 257.

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
מהנדס	עורך ראשי	אהוד ענבר	81563	פרטי	אילת	עין נטפים	11	053-2728083	077-7570172	ehudinbar@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808		.	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי קו בניין צידי ואחורי במגרש לתעשייה ומלאכה, מ-5 לכפי המסומן בתשריט וכן שינוי נקודתי של קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין צדדי ואחורי מ-5 מ' לכפי המסומן בתשריט וכן שינוי נקודתי של קווי בניין אחורי וצדדי דרומי, להסדרת מצב של מוסך קיים לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	131

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	131
קו בנין מתוכנית קודמת	תעשייה קלה ומלאכה	131

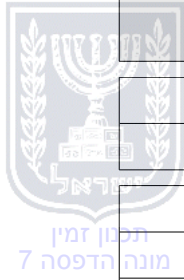
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	2,371	100
סה"כ	2,371	100

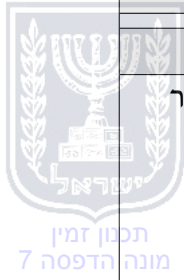
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,335.54	100
סה"כ	2,335.54	100



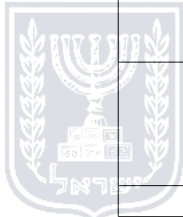
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>שטח מיועד להקמת מבני תעשייה ומלאכה, מחסנים ומתקנים, בהתאם לתוכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>תותר בניה עד 60% משטח המגרש בקומת הקרקע.</p> <p>שטח הבניה הכולל לא יעלה על 100% משטח המגרש, גובה מקסימלי 15 מ'. תכנון המפעל יכול שטח פריקה וחניה לבאי המפעל בתוך המגרש עצמו.</p> <p>לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שבהם שפכים תעשייתיים, פרט לאלה אשר קיבלו אישור מוקדם מיועץ סביבתי וממשרד הבריאות.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
							עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	60	100 (1)	2371	תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ללא שינוי מתכנית מאושרת 1/180/03/6

60% בקומת קרקע

שטח הבניה הכולל לא יעלה על 100% משטח המגרש.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
3. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית- 5 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מספר: 632-0731356 שם התכנית: חלקה 131 באזור תעשייה ורדון-שינוי בקווי בניין

עורך התכנית: אהוד ענבר תאריך: 09/04/2019 חתימה: _____

טבלת זכויות מצב מאושר מתכנית 1/180/03/6 .

קווי בנין (מטר)				גובה מקסימלי	מספר קומות	תכסית שטח מירבי	שטחי בניה (מ"ר)			
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
5	5	5	5	15	3	60%	עיקרי 60% בקומת קרקע 100% בניה בקומות	2371 מ"ר	2	תעשייה ומלאכה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

(1) יש להגיש תכנית בינוי לאשור הועדה