

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0952788

מגרש מס' 72 א' - תוספת זכויות בניה, מושב ורדון

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

במגרש מגורים דו-משפחתי משותף מס' 72 א', החל ביישוב הקהילתי ורדון, מבוקש להגדיל זכויות בניה עבור שטחים עיקריים, מ-120 מ"ר (מצב מאושר), ל-145 מ"ר (מצב מוצע) וזאת בסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 72 א'- תוספת זכויות בניה, מושב ורדון
	מספר התכנית	632-0952788
1.2 שטח התכנית		700 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	62 א (א), 62 א (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	179450
קואורדינאטה Y	619077

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 72 ביישוב ורדון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: ורדון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ורדון	ורדון	72	

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1698	מוסדר	חלק	105	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /180 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /180 /03 /6 ממשיכות לחול.	4266	966	11/12/1994
632-0213546	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0213546 ממשיכות לחול.	8179	9338	01/04/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר חזז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר חזז		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09:15 16/11/2021	עדי רפאל שטיינברג	16/11/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	ג'וליה אלבו			ורדון	(1)	72			
	פרטי	גיא בכר			ורדון	(2)	72			mshuguy00@gmail.com
	פרטי	חגית בכר			ורדון	(2)	72			hdahanx@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ורדון 72 א'..

(2) כתובת: ורדון 72 ב'..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'וליה אלבו			ורדון	(1)	72			

(1) כתובת: ורדון 72 א'..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין	עורך ראשי	מאיר חזז	32500145	א.מ.אס הנדסה וייעוץ	נגה	הכלנית	13			hajajmaor02@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חורי אליאס	773	ח.מ.מ הנדסה ומדידות בע"מ	נשר	(1)		04-8392806	04-8399059	hmm.modedi m@gmail.co m
מתכנן ערים	יועץ	עדי רפאל שטיינברג			יבנה	(2)	8			adiste78@gm ail.com

(1) כתובת : ת.ד. 33835.

(2) כתובת : הרצל 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הגדלת זכויות בניה במגרש מס' 72 א' וקביעת קווי בניין עבור חניות קיימות, כמסומן בתשריט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות הבניה בסך 25 מ"ר, למטרות עיקריות, במגרש מס' 72 א' וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(17) לחוק התכנון והבניה.

קביעת קווי בניין 0 מ' עבור חניות קיימות, כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	72



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	699.87	100
סה"כ	699.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים תותר בניית בתים דו משפחתיים ומחסן לכל יח"ד כמפורט בתכנית מאושרת מס' 632-0213546.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. 2. תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד, בחצר, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או בקווי בנין צדדי ואחורי 0 מ', בגודל מרבי 15 מ"ר ובגובה פנימי נטו מרבי של 2.20 מ'. 3. השימושים המותרים במרתף הם: א. מחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה. כלים ביתיים בלבד. ב. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי. ג. חדר כביסה או ייבוש כביסה. ד. חדר משחקים. ה. חדר הסקה, אחסנת מכונות קירור, אוורור, חשמל או אחסנת גנרטור. ו. מקלט. 4. רוחב מגרש מינימלי: 22 מ'. כל האמור לעיל, הנו כמפורט בתכנית מאושרת 632-0213546.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
																	שרות	שרות
5	(1)	3	3	1	2	8.5	1	30	240	50	45	145	700	א'	72	מגורים א'	מגורים א'	
5	(1)	3	3	1	2	8.5	1	30	240	50	45	145	700	ב'	72	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי שרות מעל הקרקע יהיו כדלקמן:

ממ"ד עד 13 מ"ר.

מחסן בחצר עד 15 מ"ר.

חניה מקורה עד 17 מ"ר.

זכויות הבניה לתא שטח 72ב', הן מכוח תכנית מאושרת מס' 632-0213546.

יותר קו בנין 0 מ' עבור חניות קיימות, כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר, מגרש פינתי.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה תקף.
6.2	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה 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.</p> <p>ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>25.2 מ' -----/-----/2 מ'----- -- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>5.6 מ' -----/-----/5 מ'----- -- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' -----/-----/5.9 מ'----- -- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- -- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 5.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 0.1 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>

6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה. 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.5	תשתיות
	1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת. 2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למערכת היישובית הקיימת המחוברת אל מט"ש קדמה. 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

