

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-1158427

שינוי קווי בניין, מגרש 3, אזור תעשייה 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

התכנית מתייחסת למבנה קיים הנמצא באזור תעשייה ורדון במגרש 3. חלקו בנוי לפי היתר משנת 1990 וחלקו בנוי ללא היתר וחורג מקווי הבניין, בתכנית זו מבוקש לשנות / להקטין את קווי הבניין על מנת לאפשר את הסדרת הרישוי למבנים קיימים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין, מגרש 3, אזור תעשייה ורדון
	מספר התכנית	632-1158427
1.2 שטח התכנית		1.290 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	179309
קואורדינאטה Y	619164

1.5.2 תיאור מקום

מגרש לתעשייה ומלאכה בורדון, גוש 1698 חלקה 132, מגרש 3

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1698	מוסדר	חלק	132	

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	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
15/04/1990		2453	3758	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /180 /03 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /180 /03 /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				מייקל כספי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מייקל כספי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/12/2022	מייקל כספי	02: 56 06/12/2022	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/12/2022	מייקל כספי	02: 59 06/12/2022	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	נחמיה עזרא (1)			ורדון	ורדון		054-7450001		nehemia.ezra@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה ורדון 3, דואר נע לכיש צפון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נחמיה עזרא			ורדון	ורדון (1)		054-7450001		nehemia.ezra@gmail.com

(1) כתובת: אזור תעשייה ורדון 3, דואר נע לכיש צפון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מייקל כספי	20907484	מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול) (1	26	03-5522295	03-5522295	mc@caspiarchitects.com
מודד	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(2)	66	04-8395202		yoav@photo map.co.il

(1) כתובת: בית ציוני אמריקה.

(2) כתובת: דאלית אל כרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 קווי בניין צידי צפוני ומערבי במגרש לתעשייה ומלאכה, מ-5 לכפי המסומן בתשריט, וכן שינוי נקודתי של קווי בניין,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין צדדי צפוני מ-5 מ' לקו אפסלפי המסומן בתשריט

שינוי קו בניין צידי מערבי מ-5 מ' ל-0.8 מ' לפי המסומן בתשריט

שינוי נקודתי של קווי בניין צדדיים לצורך הסדרת מצב של מבנה לתעשייה קיים לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

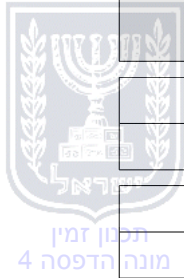
יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	132	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	132

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,290	100
סה"כ	1,290	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,290.93	100
סה"כ	1,290.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>שטח מיועד להקמת מבני תעשייה ומלאכה, מחסנים ומתקנים ובהתאם לתכנית 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 המבנה יכלול שטח פריקה וחניה לבאי המבנה בתוך המגרש עצמו.</p> <p>לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שבהם שפכים תעשייתיים, פרט לאלה אשר קיבלו אישור מוקדם מיועץ סביבתי ומשרד הבריאות.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד								
									מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי	מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי
קדמי (3)			60 (2)	100 (1)	1290	132	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי				
		15							3							

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:

קווי בניין - כמסומן בתשריט מצב קיים. באם תתבקש בניה חדשה, קווי הבניין יהיו כמצויין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח, ללא שינוי מתכנית 1/180/03/6.
- (2) תכסית בקומת הקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית, למעט חריגות שנבנו בניטר טרום אישור תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4