

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-1162098

מגרש מגורים מס' 67 ב - תוספת זכויות בניה, יישוב ורדון

מחוז

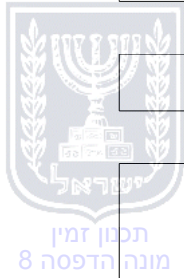
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005269886/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מגורים מס' 67 לפי תכנית 2/180/03/6 במרכז יישוב ורדון בתחום מועצה אזורית יואב. על המגרש מותר לבנות מבנה דו משפחתי עם קיר משותף.

התכנית מבקשת עבור בית מס' 67 ב :
הגדלת זכויות בניה עבור שטחים עיקריים ושינוי הוראות בינוי עבור הקמת מחסן.

זכויות הבנייה בבית מס' 67 א יישארו ללא שינוי לפי תכנית 2/180/03/6.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים מס' 67 ב - תוספת זכויות בניה, יישוב ורדון

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית	632-1162098
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	0.634 דונם
------------	-----	------------

סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	-----	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 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 יואב

קואורדינאטה X 179390

קואורדינאטה Y 619115

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במגרש 67 ביישוב ורדון, מ.א יואב.

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	ב67	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1698	לא מוסדר	חלק	100	

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

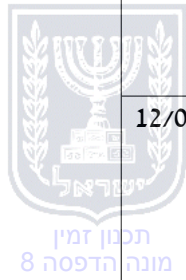
לא רלוונטי

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
<u>251 /02 /6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251 /02 /6. הוראות תכנית 251 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226		12/01/2006
<u>2 /180 /03 /6</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /180 /03 /6 ממשיכות לחול.	4266	966		11/12/1994



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				מאיר אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיר אור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/11/2022	מאיר אור	22: 22 23/11/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	דורית לוי			ורדון	ורדון	67 ב	050-4447243		gav@actco m.co.il
	פרטי	יואב לוי			ורדון	ורדון	67 ב	050-8818118		gav@actco m.co.il
	פרטי	יחיאל אשכנזי			ורדון	ורדון	67 א	050-4447243		gav@actco m.co.il
	פרטי	מרי אשכנזי			ורדון	ורדון	67 א	050-4447243		gav@actco m.co.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר אור	52193		נתיבות	אריק איינשטיין	50	08-6682858		meiror.arch@ gmail.com
	מודד	זלמן וולף	1522		כפר חב"ד	(1)		052-7707426		kav.mapping@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 338, כפר חב"ד, 60840.

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

הגדלת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי במגרש מס' 67 עבור בית מס' 67 ביישוב ורדון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מ-120 מ"ר עיקרי ל-145 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62א(א)(17) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בינוי עבור הקמת מחסן חיצוני בחצר לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קווי בניין עבור מחסן לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		
מגורים א'	67		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	67	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' (בתים דו משפחתיים)	634	100
סה"כ	634	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	634.11	100
סה"כ	634.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים (בתים דו-משפחתיים) ישמש לבניית מגורים דו-משפחתיים
4.1.2	הוראות
א	בינוי עבור בית מגורים מס' 67 תותר: א. זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5 להלן. ב. בניית מחסן בצמוד לבית המגורים ובתוך קווי הבניין או בקווי בניין כמסומן בתשריט. - ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש המבקש ולא יותרו פתחים בקו בנין 0.0. - המחסן ייבנה בבנייה קלה או בבניה קונבנציונאלית. - גובה פנימי של המחסן החיצוני - 2.2 מ'. - מחסן עבור בית מגורים 67א ייבנה בצמוד לבית המגורים ובתוך קווי הבניין. עבור בית מגורים מס' 67א ו-67 תותר: 1. תותר הקמת מרפסות פתוחות בלתי מקורות ובלטיה זיזית של הגג שלא תעלה על 50 ס"מ. 2. תותר הקמת מרתף כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, הכניסה למרתף תהיה מחדר המדרגות שבתוך הבית, תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד, שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד, מישור קורותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקווי הבניה החיצוניים של קומת הקרקע. 3. בכל מגרש יובטח מקום חניה לכל יחיד משולב בבניין בתחום קווי בניין או במגרש. מיקום החניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ'. אם השערים נפתחים החוצה - קו הבניין קדמי יהיה 2.0 מ'. מבנה החניה מקורה ישתלב בגדרות המגרש, גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מ' ויהיו עשויים מחומר הגדרות. הקירוי יהיה בגובה המרבי 2.20 מ' נטו, באם יהיה משופע לא יעלה גובהו ברכס מעל 2.80 מ' נטו. הקירוי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע. עפ"י תכנון שיהיה חלק מההיתר הבניה ובאישור הועדה. שטח החניה המרבי מחוץ לקו בניין יהיה 15 מ"ר. לא כלול בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף 17 ד' ו-18 ד'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים א'	67	א	310 (1)	120	45 (2)		50	215	30	1	8.5	2	1	(3)	(3)	(3)		
מגורים א'	67	ב	324 (1)	145	45 (2)		50	240	30	1	8.5	2	1	(3)	(3)	(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:

- א. זכויות הבנייה עבור שטחי שירות הינם לשימושים המותרים עפ"י החוק לשטחי שירות ולפי הנחיות הוועדה המקומית.
ב. כל השטחים המקורים, לרבות מקלט, מדרגות - פעם אחת, מחסנים, חדרי הסקה, קומה מפולשת, מרפסות מקורות, חלל גג רעפים שימושי כאמור בסעיף 3.א.4.1.2 - יחושבו במניין שטחי הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש בהתאם לתשריט בית משותף.
(2) לכל יח"ד יחשב כשטח שירות: ממ"ד- עד 13 מ"ר מבני עזר עד 15.0 מ"ר וחניה מקורה עד 17.0 מ"ר.
(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י תקן ישראלי 413.
- ג. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב, בקני"מ 1:100.
- ד. תנאי של כריתה והעתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ה. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית לשטחים שמחוץ לתכנית.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.

6.3**חשמל**

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
- ג. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

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

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.