

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0699934

ורדון 76 - גוש 1698, חלקה 109

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

הגדלת זכויות בניה לפי תיקון 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ורדון 76 - גוש 1698, חלקה 109

ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0699934

1.2 שטח התכנית 0.681 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) (17)

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	179350
קואורדינאטה Y	619050

1.5.2 תיאור מקום

ורדון, משק 76ב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - 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
1698	מוסדר	חלק	109	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
15/04/1990	2453	3758	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /180.1. הוראות תכנית 6 /03 /180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /180 /03 /6
11/12/1994	966	4266	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /180 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /180 /03 /6
25/10/2018	1032	7968	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 632-0483180. הוראות תכנית 632-0483180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	632-0483180



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל ביתן פנוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל ביתן פנוביץ'		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 48 27/01/2019	רויטל ביתן פנוביץ'	18/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	גל אלטמן			ורדון	(1)		050-5866666		gagi66@gmail.com
	פרטי	יבגניה גולדנברג			ורדון	(1)		054-9012304		goldj2@gmail.com
	פרטי	אורי מלול			ורדון	(2)		055-6616526		urimalul@gmail.com
	פרטי	אורית מלול			ורדון	(2)		050-4695572		urimalul@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ורדון, נחלה 76.

(2) כתובת: ורדון, נחלה 76.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל אלטמן			ורדון	(1)		050-5866666		gagi66@gmail.com
פרטי	יבגניה גולדנברג			ורדון	(1)		054-9012304		goldj2@gmail.com

(1) כתובת: ורדון, נחלה 76.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333		

(1) כתובת: רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע.



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	רויטל ביתן פנוביץ'	122438		קרית גת	(1)		053-7447171		arch.bitan@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית (2)	4	08-6247470	08-9397990	shvartz-michael@zapages.co.il

(1) כתובת: קרית גת, ת.ד. 183.

(2) כתובת: אשקלון, השונית 4/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 למטרות עיקריות במגרש 76/ב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות במגרש 76/ב, לפי א62א(א)17(א)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	76



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	681.6	100
סה"כ	681.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	681.6	100
סה"כ	681.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	איזור מגורים א' (בתים דו משפחתיים) ישמש לבניית מגורים דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>א. שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ- 600 מ"ר.</p> <p>ב. רוחב המגרש המינימלי לא יקטן מ- 22 מ"ר.</p> <p>ג. בכל מגרש יותר להקים 2 יחידות דיור בשטח מבנה עיקרי, בהתאם לטבלת הזכויות שבסעיף 5. למעט מרפסות בלתי מקורות ובליטה זיזית של הגג שלא תעלה על 50 ס"מ.</p> <p>כן תותר הקמת שטחי עזר בשטח כולל 15 מ"ר ליח"ד בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי בניין.</p> <p>שטח זה כלול בסה"כ 45 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>כל השטחים המקורים, לרבות מקלט, מדרגות - פעם אחת, מחסנים, חדרי הסקה, קומה מפולשת, מרפסות מקורות, חלל גג רעפים שימושי כאמור להלן וכיו"ב - יחושבו במנין שטח הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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							גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						
5	4	3 (1)	3 (1)	1	2	8.5	1	50		45	145		א	76	מגורים א'	מגורים א'
5	4	3 (1)	3 (1)	1	2	8.5	1	50		45	170		ב	76	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או 0 בהסכמת שני השכנים במגרשים צמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א. חומרי בניין של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או אבן. גימור חזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, או אבן נסורה או טבעית או לבני סיליקט או גרנליט.</p> <p>ב. דודי שמש - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פיתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>ג. אנטנות וארובות - תורשה הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בניין. אנטנות וארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>ד. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה התקנת מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.</p> <p>ה. סילוק אשפה - בשטח התכנית יהיו מיכלים ציבוריים שימוקמו בתחום הדרכים. לא יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.</p> <p>ו. בכל מגרש יובטח מקום חניה לכל יח"ד משולב בבניין בתחום קוי בניין או מגרש. מיקום החניה במגרש יהיה בקו צידי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ'. מבנה החניה מקורה ישתלב בגדרות המגרש, גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מ' ויהיו עשויים מחומר הגדרות. הקירוי יהיה בגובה המירבי 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.</p> <p>שטח החניה המקורה המירבי מחוץ לקוי בניין יהיה 15 מ"ר. לא כלול בשטח המותר לבניה.</p> <p>ז. גדרות - בחזית המגרש בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או דרך. גדרות צדדיים או אחוריים כולל חצר משק וחניה לא יעלו על 1.60 מ'.</p> <p>הגדרות ייבנו מחומרי בניה של הבניין כאמור לעיל ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ.</p> <p>ח. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב, בקני"מ 1:100</p>	
6.2	ביוב
<p>1. סילוק הביוב יהיה באופן מרכזי, בהתאם לתכנית איזורית שנדונה בוועדת ביוב סטטוטורית ובהתאם להשלמות שנדונו לצורך אישורה.</p>	
6.3	תשתיות
<p>א. ניקוז ותיעול: על ידי תעלות פתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. הספקת מים: לפי דרישות מוסדות המוסמכים.</p>	
6.4	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה.</p>	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים לצורכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית. וירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.</p>	
6.6	פיקוד העורף
<p>יבנו מקלטים פרטיים ו/או ציבוריים לפי חוק ויענו לדרישות הג"א וועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.7 בינוי ו/או פיתוח	6.7
<p>א. תותר הקמת מרתף כאמור להלן:</p> <p>1. כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשי"ל-1970 תקנה 19 סעיף 1.001 דהיינו: חלק מבנין שחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או המדרכה.</p> <p>2. גובה המרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>3. הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.</p> <p>4. שטח המרתף לא יעלה על 50מ"ר לכל יח"ד ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקו הבניה החיצוניים של קומת קרקע.</p> <p>שטח המרתף לא כלול בשטחי הבניה המותרים כאמור לעיל בסעיפים 17ד', 18ד' ויחושב במנין השטחים ו"מתחת לקרקע"</p> <p>5. המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן:</p> <p>א. מחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה. כלים ביתיים בלבד.</p> <p>ב. מזווה ומחסן מצרחים לשימוש ביתי.</p> <p>ג. חדר כביסה או ייבוש כביסה.</p> <p>ד. חדר משקים.</p> <p>ה. חדר הסקה, אחסנת מכונות קירור, איורור, חשמל או אחסנת גנרטור.</p> <p>ו. מקלט</p> <p>ב. הגגות יהיו משופעים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. כל שטח שימושי שמתחת לגג הרעפים שגובהו נטו יעלה על 1.00 מ' יכלל בחישוב שטח לרישוי בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו.