

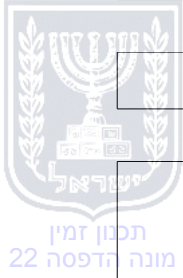
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0699934

ורדון 76 - תוספת זכויות בניה

מחוז  
מרחב תכנון מקומי יואב  
סוג תכנית  
דרום  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה, הגדלת זכויות בניה עבור שטחים עיקריים, מ-220 מ"ר, ל-270 מ"ר, במגרש 76 (ב'), אשר נמצא בייעוד קרקע מגורים א', עבור בית קיים בשכונה ביישוב ורדון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ורדון 76 - תוספת זכויות בניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0699934

0.681 דונם

1.2 שטח התכנית

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

מגרש מס' 76 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 | א76      |       |
| ורדון | ורדון | ב76      |       |

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 02/6 /251. הוראות תכנית 02/6 /251 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 251 /02 /6        |
| 11/12/1994 | 966                     | 4266               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/6 /180 /2 ממשיכות לחול.    | שינוי   | 2 /180 /03 /6     |
| 01/04/2019 | 9338                    | 8179               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0213546 ממשיכות לחול.     | שינוי   | 632-0213546       |



**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                  | תשריט מצב מאושר | 10: 07 26/11/2020 | עדי רפאל שטיינברג  | 25/11/2020  | 1                   | 1: 250   | רקע   | תשריט התכנית   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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 22

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית  | טלפון       | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|-------|------|------|-------------|-----|--------------------|
|                | פרטי | גל אלטמן        |               |          | ורדון | (1)  | ב 76 | 050-5866666 |     | gagi66@gmail.com   |
|                | פרטי | יבגניה גולדנברג |               |          | ורדון | (2)  | ב 76 | 054-9012304 |     | goldj2@gmail.com   |
|                | פרטי | אורי מלול       |               |          | ורדון | (1)  | א 76 | 055-6616526 |     | urimalul@gmail.com |
|                | פרטי | אורית מלול      |               |          | ורדון | (1)  | א 76 | 050-4695572 |     | urimalul@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ורדון 76.

(2) כתובת: ורדון 76.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית  | טלפון       | פקס | דוא"ל            |
|------|-----------------|---------------|----------|-------|------|------|-------------|-----|------------------|
| פרטי | גל אלטמן        |               |          | ורדון | (1)  | ב 76 | 050-5866666 |     | gagi66@gmail.com |
| פרטי | יבגניה גולדנברג |               |          | ורדון | (1)  | ב 76 | 054-9012304 |     | goldj2@gmail.com |

(1) כתובת: ורדון 76.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

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



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר            | סוג       | שם                 | מספר<br>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  | (2)  | 4   | 08-6247470  | 08-9397990 | shvartz-michael@zapages.co.il |
| גאוגרף /<br>מתכנן<br>ערים | יועץ      | עדי רפאל שטיינברג  |               |          | יבנה    | (3)  |     | 08-8596840  |            | adiste78@gmail.com            |

(1) כתובת: קרית גת, ת.ד. 183.

(2) כתובת: אשקלון, השונית 4/7.

(3) כתובת: רחוב הרצל 8.



תכנון זמין  
הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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' 76.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה בסך 50 מ"ר, למטרות עיקריות במגרש 76 וזאת עפ"י סעיף 62א(א)17(א) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 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 22

#### 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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|              | תותר בניית בתים דו משפחתיים בריכת שחיה פרטית ומחסן לכל יח"ד.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>א</b>     | <b>אדריכלות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד, בחצר, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או בקווי בנין צדדי ואחורי 0 בגודל מרבי 15 מ"ר ובגובה פנימי נטו מרבי של 2.20 מ'.</p> <p>3. תותר בניית בריכת שחיה בקווי בנין: 1.0 מ' לכל כיוון ובמרחק 1.0 מ' לפחות מקירות מבנה.</p> <p>4. רוחב מגרש מינימלי: 22 מ'</p> |
| <b>ב</b>     | <b>הוראות בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|              | תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד, בחצר, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או בקווי בנין צדדי ואחורי "0", בגודל מרבי 15 מ"ר ובגובה פנימי נטו מרבי של 2.20 מ'.                                                                                                                                                                                          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                |                   |                          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |                      |                      |                         |
|------------------|------------|-------|-------|---------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------|----------------------|----------------------|-------------------------|
|                  |            |       |       |                                                   |              | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                | מעל הכניסה הקובעת |                          |                       |                 |         |       |      | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | גודל<br>מגרש<br>כללי |                         |
|                  |            |       |       |                                                   |              | אחורי                 | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                       |                 |         |       |      |                      |                      | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |
| 5                | 4          | (1) 3 | (1) 3 | 1                                                 | 2            | 8.5                   | 1              | 240               | 50                       |                       | 45              | 145     | 600   | א    | 76                   | מגורים א'            | מגורים א'               |
| 5                | 4          | (1) 3 | (1) 3 | 1                                                 | 2            | 8.5                   | 1              | 265               | 50                       |                       | 45              | 170     | 600   | 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

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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 15מ"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, בקנ"מ</p> <p style="text-align: right;">1:100</p> |

| 6.2 | בינוי ו/או פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. תותר הקמת מרתף כאמור להלן:</p> <p>1. כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"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 לקוי 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> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.2</b> | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <p>ו.מקלט<br/>                 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>                                                                                                                                      |
| <b>6.3</b> | <b>ביוב</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <p>1.סילוק הביוב יהיה באופן מרכזי, בהתאם לתכנית איזורית שנדונה בוועדת ביוב סטטוטורית ובהתאם להשלמות שנדונו לצורך אישורה.</p>                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>6.4</b> | <b>תשתיות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <p>א. ניקוז ותיעול: על ידי תעלות פתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.<br/>                 ב.הספקת מים: לפי דרישות מוסדות המוסמכים.</p>                                                                                                                                                                |
| <b>6.5</b> | <b>חניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6.6</b> | <b>פיקוד העורף</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.7</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | <p>1. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.<br/>                 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי.<br/>                 3. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו.