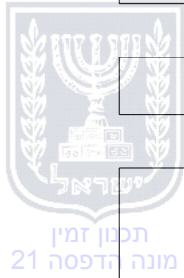


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0403790

מגורים במגרש 135, קיבוץ דביר- משפחת אזולאי



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/01/2018

להפקיד את התכנית

19/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למגי' 135 המיועד למגורים א' בקיבוץ דביר.

במגרש קיים בית חד משפחתי לפי תכנית 3/103/3/7.

התכנית מבקשת לשנות קווי בניין באופן שיכללו את הסככה שנבנתה עד לגבול המגרש הגובל עם שפ"פ מס' 312

כמו כן, התכנית מבקשת להוסיף קומה ולהגדיל זכויות בנייה עבור קומה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 135, קיבוץ דביר- משפחת אזולאי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
625-0403790	מספר התכנית	
0.491 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

182875 קואורדינאטה X

591275 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום מגרש 135 בקיבוץ דביר

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ דביר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100275/3	מוסדר	חלק		7

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
2117/מק/7	135

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2004	1600	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 103 / 03 / 7 . הוראות תכנית 3 / 103 / 03 / 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 103 / 03 / 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאנה מנקין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאנה מנקין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/12/2017	יאנה מנקין	25/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 21

**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	זאב אזולאי			דבירה	דבירה		052-9246944		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב ולימור אזולאי			דבירה	דבירה		052-9246944		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר		זאב ולימור אזולאי			דבירה	דבירה		052-9246944		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	יאנה מנקין	50174	YamProjects	באר שבע	סנה נחום	4			yampro2012@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 בנייה למטרות עיקריות ושינוי קווי בניין לסככה במגרש 135 בקיבוץ דבירה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עבור סככה וקומה שנייה.

2. שינוי קווי בניין עבור סככה.

3. הגדלת זכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	700
מגורים א'	135



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	135

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	123.36	19.79
מגורים א'	500.01	80.21
סה"כ	623.37	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.79	123.36	דרך משולבת
80.21	500.01	מגורים א'
<b>100</b>	<b>623.37</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



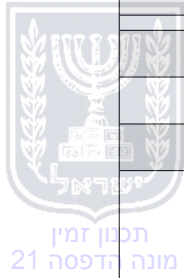
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים א'
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>          יח"ד אחת במגרש.          סככה עד גבול המגרש לכיוון שפ"פ ובגובה של עד 3.0 מ'.          לא תאושר כל בנייה במרווחים בין קווי הבניין המותרים לפי תכנית 3/103/03/7 לבין גבול המגרש למעט הסככה הקיימת בפועל כמופיע בתכנית זו.          שטחי השירות יכללו 105 מ"ר מעל הקרקע עבור:          סככה - 65 מ"ר          חניה מקורה - תותר חניה בגבול המגרש הצידי והקדמי בקו בניין 0. בשטח של עד 15 מ"ר. ניקוז גגות המבנים לא יהיה לכוון שטח ציבורי או מגרש שכן.          ממ"ד - 12 מ"ר.          מחסן - תותר בניית מחסן בשטח עד 12 מ"ר, בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 ובלבד שלא פונה לשפ"פ או לדרך.          20 מ"ר מתחת לקרקע עבור מרתף.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך משולבת המיועדת לדרך ציבורית, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל לעגלות ולאופניים בכפוף לתכנית 3/103/03/7
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b>          האזור נועד לדרכים ציבוריות בשילוב עם חניה ושבילים להולכי רגל.          רוחב וקווי בניין ע"פ המסומן בתשריט.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	(2)	3	(1)	2	8.5	1	1	44	408	20		105	283	491	135	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

**הערה ברמת הטבלה:**

קווי הבניין נקבעו עבור הסככה בלבד ולא תותר כל בנייה מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית התקפה קו בניין אחורי וצידי 3 מ'.

1. שטח עיקרי בסה"כ של 93 מ"ר.

עבור תוספת בנייה בקומה א' ונגון בקומת קרקע.

2. שטח שירות 105 מ"ר,

65 מ"ר עבור סככה,

12 מ"ר עבור ממ"ד, 15 מ"ר עבור חניה, 12 מ"ר עבור מחסן.

3. מרתף בסה"כ 20 מ"ר ישמש לאחסנה

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) (4) בהתאם למסומם בתשריט.

(2) (5) עפ המסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה יכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה לאתר מוסדר כדין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם פקיד היערות לעניין הטיפול בעצים מסומנים בתשריט.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ תקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>א. חיבור הביוב יהיה למט"ש דביר, במועצה מקומית בני שמעון. ב. אספקת המים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתחום ובאישור תאגיד המים ובאישור המהנדס בוועדה מקומית. ג. מערכות תקשורת טלפונים וטלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת קרקעיות. קופסאות החיבורים הראשיות ימוקמו בגומחות בטון בינוניות כנידרש ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו יל ידי הוועדה מקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 ניקוז</b></p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	<p><b>6.8</b></p>

<b>6.8</b>	<b>ניקוז</b>
<p>ב. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה נמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21