

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0922328

מגורים במגרש 308 בתי עץ שכ' ממשית, דימונה

מחוז

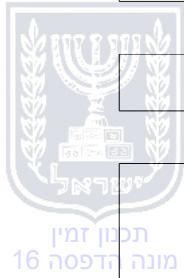
דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

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

שינויים במגרש מגורים מס 308 ברח' הרודיון 1 שכ' ממשית , דימונה .
על המגרש קיים בית מגורים דו משפחתי עם קיר משותף .
התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל :
- הגדלת סה"כ הזכויות המותרות שטח עקרי ושטחי שירות .
- הגדלת שטח תכסית .
- שינוי של קווי בניין קדמיים וקו בניין צדדי .
- שינוי הוראות ונספח בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש 308 בתי עץ שכל' ממשית, דימונה	

מספר התכנית	607-0922328
-------------	-------------

שטח התכנית	0.322 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

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 דימונה

קואורדינאטה X 203287

קואורדינאטה Y 551705

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרודיון 1 שכל' ממשית בתי עץ דימונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	הרודיון	1	

שכונה ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39528	מוסדר	חלק	57	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
132 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 132/03/25 ממשיכות לחול	4829	1556	06/12/1999
1 /77 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /במ/ 77 /1 ממשיכות לחול.	4118	3166	03/06/1993
2 /77 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /במ/ 77 /2 ממשיכות לחול.	4332	4761	07/09/1995



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				חיית שטרית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיית שטרית		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	23/08/2021	יוסף אבו גבר	14: 51 02/11/2021	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/12/2020	חיית שטרית	19: 11 09/12/2020		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	איליה סירוטין	3074591 15		דימונה	הרודיון	1			
	פרטי	אלה סירוטין	3074592 22		דימונה	הרודיון	1	052-2397340		1310ella@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29	08-6570590		haitshitrit.art@gmail.com
	אדריכל	יוסף אבו גבר	104941		רהט	אל אנדלוס	1040	052-2304493		a.jaber100@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633		באר שבע	יסי הבורסקאי	1081	08-6239834		mail@erezmed.com

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

שינויים תכנוניים בבית מגורים ברח' הרודיון 1 שכ' ממשית דימונה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בשני קווי בניין קדמיים לפי סעיף 62א(א)(4) מ - 5.00 ל 3.50 מ' הפונה לרחוב בית שערים , ומ - 5.00 מ' ל- 4.00 מ' הפונה לרחוב הרודיון .
3. שינוי קו בניין צידי 0.00 מ' עבור בניית ממ"ד לפי סעיף 62א(א)(4) .
4. הגדלת סה"כ זכויות המותרות מ-193 מ"ר ל- 210 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(2) כמפורט כדלקמן :
למטרת שירות - מ-27 מ"ר ל-44 מ"ר (עבור סככת רכב- 20 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר , מחסן- 12 מ"ר).
5. שינוי הוראות בינוי ונספח בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
6. הגדלת שטח תכסית מרבית מ-127 מ"ר ל-150 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	308

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	322	100
סה"כ	322	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	321.27	100
סה"כ	321.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



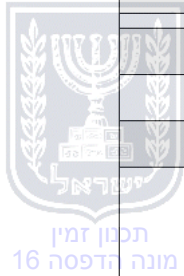
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
בתא שטח מס' 308 תותר: 1. הקמת יחידת דיור צמודת קרקע בבית חד משפחתי בתנאי קיר משותף. 2. בניית תוספת בניה בקומת קרקע לפי המסומן בנספח בינוי מנחה. 3. הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א בגודל 15 מ"ר אשר יחשב כשטח שירות. 4. גובה מרבי: בשתי קומות 7.5 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג רעפים. - הגובה ימדד מרצפת קומת הקרקע של המבנה הקיים (0.00). 6. מחסן: ייבנה מחומרים קשיחים עם טיח התזה או שליכטה וגג רעפים בגוון זהה לגון של הגג. - שיפוע גג המחסן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. - גובה פנימי של המחסן יהיה 2.2 מ'. - המחסן ייבנה בקו בניין צידי ואחורי 0.0 מ' ע"פ תכנית - 132/03/25. 7. חנייה מקורה: גג החנייה ייבנה בכל קירוי כגון: רעפים, פנל מבודד, פח איסכורית וכו'. שיפוע גג החנייה וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. - גובה הפנימי של החנייה יהיה עד 2.20 מ'. החנייה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'. 8. גדרות: יהיה בגימור של טיח או אבן ירושלמית.	
עיצוב אדריכלי	ב
תוספות הבניה יהיו בהתאם לרוח העיצובית של המבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					אחורי	קדמי	צידי
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה			
מגורים א'	308	322	166	44 (1)		210	46.6	1	2	(2)	(2)	(2)

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) שטחי שירות כוללים : ממ"ד - 15 מ"ר , סככת רכב - 20 מ"ר , מחסן 12 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש ע"פי תקן חנייה ארצי .
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.3	חשמל
	לא יינתן היתר בנייה מבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז דרום .
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זאת . 2. קבלת אישור פיקוד העורף למרחב המוגן. 3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. תאגיד - קבלת היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור מעיינות הדרום . 5. יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. 6. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
6.5	תשתיות
	ביוב , ניקוז אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה ואישורו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	הפקעות לצרכי ציבור מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 195, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16