

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 607-0961219**

**בית מגורים בשקמה 10 במגרש 40 שכ' נווה חורש, דימונה**

**דרום**

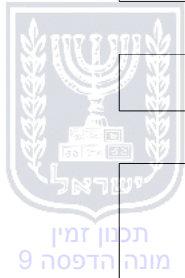
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי דימונה**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

הסדרת מצב קיים במגרש מס 40 ברח' שקמה 10 שכ' נווה חורש, דימונה .

על המגרש קיים בית מגורים בנה ביתך

- שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים והגדלת שטח התכסית , ושינוי קווי בניין ע"פ תשריט מוצע , כולל שינויים בהוראות הבינוי שינוי מיקום חנייה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| שם התכנית                                          | שם התכנית ומספר התכנית |
| בית מגורים בשקמה 10 במגרש 40 שכל נווה חורש, דימונה |                        |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 607-0961219 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.409 דונם |
|------------|------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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**

203642

**קואורדינאטה Y**

554491

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' שיקמה 10 שכ' נווה חורש 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 | שיקמה | 10       |       |

**שכונה**

נווה חורש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39499    | מוסדר   | חלק           | 5                   |                   |

**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

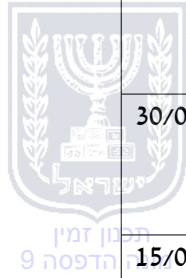
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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      |
|-------------------|---------|--------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 1022 / מק / 25    | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1022 / מק / 25 ובאה במקומה   | 4740               |                         |     | 30/03/1999 |
| 61 / במ / 25      | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 61 / במ / 25 ובאה במקומה     | 3922               | 41                      |     | 15/09/1991 |
| 1 / במ / 61 / 25  | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1 / במ / 61 / 25 ובאה במקומה | 4326               | 4421                    |     | 10/08/1995 |



**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                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 28/07/2022  | חיית שטרית | 11: 03 28/07/2022 |                | 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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 | שוקי בן שמחון | 028961738  |          | דימונה | שיקמה | 10  | 052-7929761 |     |       |

**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  | 052-5658568 |     | haitshitrit.art@gmail.com |
| מודד מוסמך  | מודד      | אברהים מחאגנה | 770        |          | אום אל-פחם | אום אל-פחם |     |             |     | Abr1968@walla.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**

הסדרת מצב קיים במגרש 40 ברח' שיקמה 10, שכ' נווה חורש, דימונה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. העברת שטח עקרי מתחת לקרקע לשטח עקרי מעל הקרקע בשטח של 28.63 מ"ר לפי סעיף 62א(א) (9).
2. הגדרת חלוקת שטחי שירות מעל הקרקע מחדש, לפי סעיף 62א(א) 5. .  
(עבור סככת רכב- 15 מ"ר, ממ"ד- 14 מ"ר, מחסן- 12 מ"ר).
3. הגדלת שטח תכסית מרבית מ-40% ל- 48% לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי בקו בניין אחורי מ- 4.00 ל 3.00 מ' וצידי לכיוון מגרש מס 39 מ- 3.00 מ' ל 2.70 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
5. שינוי מיקום חנייה ושינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד          |  | תאי שטח        |
|---------------|--|----------------|
| מגורים א'     |  | 40             |
| סימון בתשריט  |  | יעוד           |
| מבנה להריסה 2 |  | מגורים א'      |
|               |  | תאי שטח כפופים |
|               |  | 40             |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

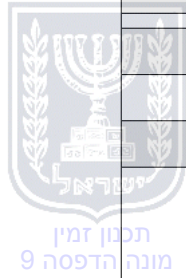
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 409 | 100    |
| סה"כ      | 409 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 408.91    | 100          |
| סה"כ      | 408.91    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בנות 2 קומות + עליית גג                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לבית קיים בנה ביתך תותר :</p> <p>1. הקמת מחסן בקווי בניין מותרים לפי הפירוט הבא :</p> <p>א. קו בניין קדמי, בקו בניין של בית המגורים.</p> <p>ב. קו בניין אחורי וצדדי, 0.0 בתנאי של קיר אטום.</p> <p>התנאים להיתר להקמת המחסן :</p> <p>גובה המחסן בשיא לא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) ושטחו לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>תותר בניית גג בטון, או גג רעפים או משולב. שיפוע גג הרעפים : 30 מעלות.</p> <p>2. סככת לרכב תבנה בקו בניין צדדי וקדמי אפס (0), סככת הרכב יהיה בחזית המגרש מבטון או חומרים קלים וגובהו יהיה עד 3.0 מ' שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>3. פרגולות- עשויות מעץ, פלדה, אלומיניום או בטון עד 40% מעבר לקו בניין. הקונסטרוקציות הנ"ל יהו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי.</p> |
| ב     | <p><b>גגות</b></p> <p>עיצוב גגות :</p> <p>א. יחידות בנה ביתך שבאזור מגורים א' ייבנו עם גגות רעפים בצבע טרה-קוטה.</p> <p>ב. יינתן פתרון מסתור למערכת סולרית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. במבנים עם גגות רעפים תותר לנצל את חלל הגג ולבנות עליית גג.</p> <p>ד. יהיו גגות רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>עד גובה של כ - 9 מ'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד             | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                    |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד   |                    |     |    |           |
|------------------|------------|----------------|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|--------|--------------------|-----|----|-----------|
|                  |            |                |                                                |                          |                         | סה"כ<br>שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |        | גודל מגרש<br>מוחלט |     |    |           |
|                  |            |                |                                                |                          |                         |                    | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי              |         |        |                    |     |    |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | (2)                | 1                  | 48    | 265.95            | 12.27              |         | (1) 41 | 212.68             | 409 | 40 | מגורים א' |
| (4)              | (4)        | (4)            | (4)                                            | 1                        | (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

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

(1) (סככת רכב- 15 מ"ר, ממ"ד- 14 מ"ר, מחסן- 12 מ"ר).

(2) עד 9 מ'.

(3) 2 + עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2

חשמל

חשמל  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.
2. קו חשמל מתח גבוה (33 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5.
3. קו חשמל מתח עליון (110-160 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת בקשה להיתר

- \* נספח תברואה
- \* מפת מדידה להיתר
- \* אישור כיבוי אש במידה והתוספות המוצעת יחד עם הבית הקיים עולה על 140 מ"ר .
- \* הגשת אישור קונסטרוקטור כי התוספת הבנייה עומדת בת"י 413 לרעידות אדמה .
- \* אישור רשות העתיקות .

6.5

תשתיות

שרותים הנדסיים  
ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה