

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0338996

נווה מדבר 16/1 - שינוי קו בניין ותוספת זכויות בניה

דרום

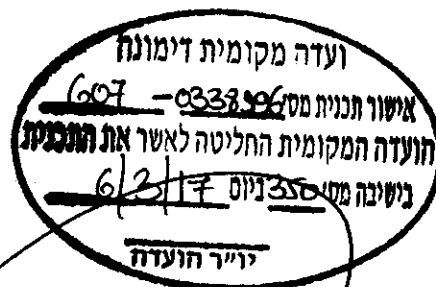
מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

- תכנית מס' 607-0338996 באה להסדיר מצב קיים של בית מגורים וכן לאפשר הרחבתו על ידי:
1. שינוי קו בניין צדדי מזרחי, לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה
 2. הגדלת תכסית קרקע, לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה
 3. הגדלת שטחי הבנייה, לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה
 4. הריסת מחסן קיים, לפי סעיף 62 א (א) 19, לחוק התכנון והבניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נווה מדבר 16/1- שינוי קו בניין ותוספת זכויות בניה

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

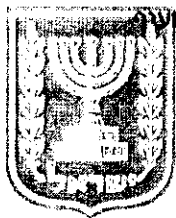
מספר התכנית 607-0338996

1.2 שטח התכנית 0.760 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 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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 202865

קואורדינאטה Y 552163

1.5.2 תיאור מקום בית מגורים דו משפחתי, ברחוב נווה מדבר 16, דימונה, מגרש 320, חלקה 68/1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הערבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39508	מוסדר	חלק	68	

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	תאריך
42 /102 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 /102 ממשיכות לחול.	3757	2370	29/03/1990



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מירי אלינסקי סלוצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מירי אלינסקי סלוצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/09/2016	מירי אלינסקי סלוצקי	01/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/05/2016	מירי אלינסקי סלוצקי	01/01/2017		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

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	אילן דניאלי			דימונה	(1)				ilandaniely@shoresh.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הכלנית 25, דימונה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן דניאלי			דימונה	(1)				ilandaniely@shoresh.org.il

(1) כתובת: רחוב הכלנית 25, דימונה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264250		
חוכר	אילן דניאלי			דימונה	(2)				ilandaniely@shoresh.org.il

(1) כתובת: התקווה 4, באר שבע.

(2) כתובת: רחוב כלנית 25, דימונה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירי אלינסקי סלוצקי		אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	ערד	ניגונים	45	077-8349005	077-8349005	marmota@za-hay.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184	בכרייה רמי	באר שבע	(1)		08-6270083	08-6270073	JBK033@walla.com

(1) כתובת: גרשון שופמן 1/3 באר שבע.

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

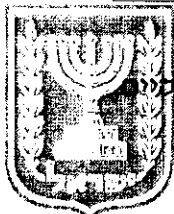
2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית מס' 607-0338996 שינוי קו בניין מזרחי והגדלת זכויות בנייה במגרש 320 בשכונת הערבה, רחוב נווה מדבר 16 תת חלקה 1, דימונה מתב"ע מאושרת מס' 42/102/03/25.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי קו בניין צדדי מזרחי, מ 3.00 מ' ועד 1.30 מ' בהתאם לתשריט מצב מוצע, ובהתאם לקיר הבית הקיים לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה
2. הגדלת תכסית קרקע מ 35% ל 47%, לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה
3. הגדלת שטחי בניה עיקריים מ 189.75 מ"ר ל 239.75 מ"ר, לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה
4. הריסת מחסן קיים, לפי סעיף 62 א (א) 19, לחוק התכנון והבניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.76

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	189.75	+50	239.75		שטח לתת חלקה 68/1

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	הנחיות מיוחדות	מבנה להריסה
מגורים א'	1			
		יעוד	תאי שטח כפופים	
		מגורים א'	1	
		מגורים א'	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	759	100
סה"כ	759	100

מצב מוצע

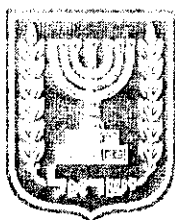
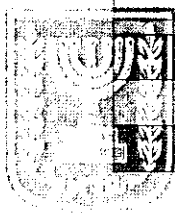
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	760.27	100
סה"כ	760.27	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	378.45
מבנה להריסה 2	16.27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת מס' 42/102/03/25 ובהתאם לשינויים בהוראות תכנית זו
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מפל	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	1	759 (1)	239.75	(2)	47 (3)	1	9 (4)	2 (5)	6 (6)	0	5	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בחישוב השטחים יש לקחת בחשבון שטח לתת חלקה 1 (מסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות) מחצית משטח המגרש - 379.50 מ"ר.

חישוב הזכויות הינו לפי גודל המגרש הרשום והמאושר..

(2) לפי תב"ע מאושרת 42/102/03/25 לא יכללו בחישוב השטחים :

- קומות עמודים בגובה פחות מ 2.20 מ', אשר תיחשב כמסד ותהיה סגורה מסביב בקירות ללא כל אפשרות גישה

- מעקות גג לא מקורות בעלות מעקה בנוי עד גובה 1.10 מ'

כרכובים ואלמנטי הצללה עד בליטה של 0.80 מ' מחזית הבניין

- 12 מ"ר מבני עזר (מחסן) בגובה נטו עד 2.50 מ'

- 10 מ"ר מקלט

- מרתפים בשטח עד 65% מקומת הקרקע

- סככה לרכב בשטח 20 מ"ר ובגובה פנימי עד 2.50 מ'.

(3) % התכסית כולל שטח עיקרי.

(4) לפי הוראות תכנית 42/102/03/25.

(5) +2 מרתף.

(6) קו בניין לפי התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ללא שינוי מ מהוראות תכנית 42/102/03/25 ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה היתרי הבנייה יינתנו באישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי תכנית 42/102/03/25 לאחר אישורה ובתנאים הבאים : 1. לא תותר חריגה מקווי הבניין המוצגים בתשריט. 2. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון הממ"ד/ מקלט בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו. 3. תכנית זו מתייחסת לבית המגורים ברח' נווה מדבר 16/1 בלבד (מסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות) 4. קווי בניין למחסן : צידי ואחורי 0.00 5. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון המחסן הקיים להריסה בתכנית להיתר וביצוע ההריסה בעת ביצוע ההיתר.
6.3	תשתיות 1. ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. 2. יובטחו הסידורים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון ותאורה והסדרת הניקוז- הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה והרשויות המוסמכות. 3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35 מ' 4. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז דרום
6.4	היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 3 שנים מיום אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אילן דניאלי שם ומספר תאגיד: 033410895	סוג: תאריך: 19.3.17 חתימה:	
יזם	שם: אילן דניאלי שם ומספר תאגיד: 033410895	סוג: תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500101761 רשות מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אילן דניאלי שם ומספר תאגיד: 033410895	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	
עורך התכנית	שם: מירי אלינסקי סלוצקי שם ומספר תאגיד: אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	סוג: עורך ראשי תאריך: 19.3.17 חתימה: מירי אלינסקי סלוצקי מ.ר. 114889	