

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0508192

דימונה שכ' נווה דוד רח' מולדה 29/6

דרום

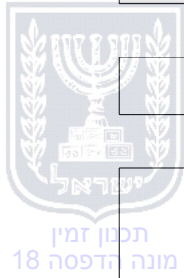
מחוז

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

התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות וקביעת שטחי שירות, הגדלת תכסית מותרת, שינוי הוראות בינוי ושינוי קו בניין אחורי וצידי עבור מחסו וממ"ד כמסומן בתשריט ונספח בינוי בתא שטח 108 ברחוב מולדה 29/6 שכונה נווה דוד דימונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

דימונה שכ' נווה דוד רח' מולדה 29/6

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

607-0508192

מספר התכנית

0.306 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	202621
קואורדינאטה Y	553700

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים צמודי קרקע בשכונה נווה דוד, 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	מולדה	29	6

שכונה נווה דוד - בתים צמודי קרקע עם קיר משותף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39523	מוסדר	חלק	108	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/1977	13	2368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110 /03 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	110 /03 /25
04/09/1980	2351	2655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 /110 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /110 /03 /25
25/10/1990	178	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 /110 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /110 /03 /25



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה ליכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/01/2018	יהודה ליכט	28/11/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		07/07/2017	יהודה ליכט	07/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 ויקי			דימונה	(1)	29		08-6103614	
	פרטי	ברוריה ויקי			דימונה	(2)	29		08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מולדה 29/6.

(2) כתובת: מולדה 29/6.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה ליכט	38691		באר שבע	(1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht1513@gmail.com
מהנדס	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com
	מודד	(ג'אנה) לאה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (2)	36			negev_medidot@walla.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(1) כתובת : צפת 2/24.

(2) כתובת : עגנון 36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 המגורים ברחוב מולדה 29/6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בניה עיקריים לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2)

2. שינוי קו בניין אחורי וצידי עבור מחסו וממ"ד כמסומן בתשריט ונספח בינוי, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4

3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9

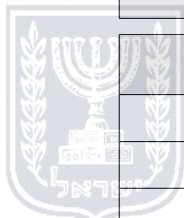
4. שינוי בעיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	108	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	108

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	279.84	100
סה"כ	279.84	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	279.85	100
סה"כ	279.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי, יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. הגג של התוספות מעל קומת קרקע יהיה גג בטון שטוח. המחסן ימוקם כמסומן בתשריט וייבנה בחומרים קשיחים ו/או קלים עם גמר זהה לבית מגורים, ניקוז התוספות יהיה לכיוון המגרש.	
הוראות בינוי	ב
בתא שטח 108 תותר: הגדלת שטח עיקרי כולל עד 154 מ"ר וקביעת שטח שרות בקומת קרקע עבור ממ"ד 12 מ"ר ומחסן חיצוני קיים ללא שינוי, קו בניין אחורי עבור ממ"ד כמסומן בתשריט ונספח בינוי. הגגות של כל התוספות יהיו גגות בטון שטוח והניקוז יהיה לכיוון המגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(3)	2	1	(2) 46.1			(1) 24	154	280	108	מגורים	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:

כל התוספות בקומת קרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד.

(2) 129 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
6.2	חניה
6.3	חשמל
6.4	ניקוז

1. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ובתנאי הריסת המבנים המסומנים להריסה 2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.3. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת פתרון ליצירת תשתיות נפרדות לשני המגרשים, מיקום ואופן התקנתן.

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
 חשמל:
 הוראות בינוי ופיתוח
 רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 סוג קו החשמל
 קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'
 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים בשטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו... ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

היטל השבחה	6.5
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18