

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0305623

מגורים ברח' תל אפק 40, 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

התכנית מטפלת במגרש מגורים מס' 366 ברח' תל אפק 40, שכ' ממשית, דימונה.
על המגרש נמצא מבנה בן 2 קומות.

התוכנית באה על מנת להסדיר מצב קיים ע"י:

- הגדלת סה"כ הזכויות המותרות מ- 193 מ"ר ל- 232 מ"ר
- ע"י הגדלת שטחי השירות מ- 27 מ"ר ל- 66 מ"ר .
- הגדלת תכסית מ- 127 מ"ר ל- 176 מ"ר
- שינוי נקודתי של קו בניין צידי 0.0 עבור מצללה בלבד.
- שינוי הוראות בינוי ונספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' תל אפק 40, שכ' ממשית, דימונה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	607-0305623	
	0.583 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	203190
קואורדינאטה Y	551540

1.5.2 תיאור מקום שטח המגרש נמצא ברח' תל אפק 40, שכ' ממשית, 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	תל אפק	40	

שכונה ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39529	מוסדר	חלק	66	114-115

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/12/1999	1556	4829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 132 /03 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	132 /03 /25
03/06/1993	3166	4118	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /במ/ 77 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /77 /25
07/09/1995	4761	4332	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /במ/ 77 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /77 /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			ויקטור רבינוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ'		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום התוספות	12: 34 25/07/2018	ויקטור רבינוביץ'	24/07/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 28 31/01/2017	ויקטור רבינוביץ'	31/01/2017		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	דמיטרי סלגן			דימונה	תל אפק	40	054-8158188		
	פרטי	ויקטוריה סלגן			דימונה	תל אפק	40	054-8158188		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דמיטרי סלגן			דימונה	תל אפק	40	054-8158188		
פרטי	ויקטוריה סלגן			דימונה	תל אפק	40	054-8158188		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי בהנחיות וזכויות בניה בתא שטח מגורים מס' 366 ברח' תל אפק 40, שכל ממשית, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות המותרות מ-193 מ"ר ל-232 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) כמפורט לקמן :
 - למטרה עיקרית - 166 מ"ר.
 - למטרת שירות - מ-27 מ"ר ל-66 מ"ר (עבור סככת רכב- 15 מ"ר, ממ"ד- 17 מ"ר, מחסן- 12 מ"ר וסככה- 22 מ"ר).
3. הגדלת תכסית מירבית מ-127 מ"ר ל-176 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי קו בניין צדדי 0.0 עבור מצללה בלבד לפי סעיף 62א(א)(4).
5. שינוי הוראות בינוי ונספח בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	366
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	מגורים א'	366

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	138	23.67
מגורים א'	445	76.33
סה"כ	583	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	138.08	23.69
מגורים א'	444.68	76.30
סה"כ	582.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח מס' 366 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת יחידת דיורצמודת קרקע בבית חד משפחתי בתנאי קיר משותף. 2. בניית תוספת בניה ובניית סככה בקומת קרקע לפי המסומן בנספח בינוי. 3. הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א בגודל 17 מ"ר אשר יחשב כשטח שירות. 4. הקמת מצללות בגודל 22 מ"ר כמסומן בנספח בינוי. 5. 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 2.210 מ'. - המחסן ייבנה בתוך בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. 7. חנייה מקורה: גג החנייה ייבנה בכל קירויו 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'.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תוספות הבניה יהיו בהתאם לרוח העיצובית של המבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית תקפה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	8.5	1	39.55	232	166	66 (1)	445	366	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים: ממ"ד- 17 מ"ר, סככת רכב- 15 מ"ר, מחסן- 12 מ"ר וסככה- 22 מ"ר..
 (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית דימונה התקף בעת אישור תכנית זו.										
6.2	חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.										
6.3	חשמל	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="694 728 1257 1086"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו :</td> <td>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :	5.00 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'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני											
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'											
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :	5.00 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'											
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו .</p> <p>ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>										
6.5	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.										
6.6	הפקעות לצרכי ציבור	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>										

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11