

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית מס' 607-0623272

מגורים במגרש 267A רח' שיזף 27 שכונת נווה חורש, דימונה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

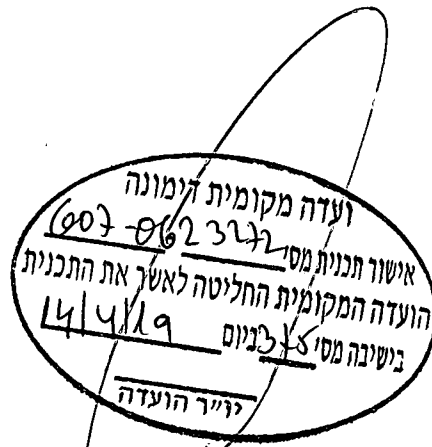
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בבית מגורים, במגרש דו משפחתי ע"י הגדלת זכויות בנייה, שינוי קוי בניין, שינוי בינוי והגדלת תכסית במגרש מס' 267A, שכונת נווה החורש ברח' שיזף 27, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מגורים במגרש 267A רח' שיזף 27 שכונת נווה חורש,
דימונה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0623272

1.2 שטח התכנית 0.236 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 19, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

204032 קואורדינאטה X

554347 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שיזף 27, שכונת 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	שיזף	27	

שכונה נווה חורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39524	מוסדר	חלק	188	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
135 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 135/03/25 ממשיכות לחול.	0		
40 /במ/ 25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 40/במ/25 ממשיכות לחול.	0		

הערה לטבלה:

תוכנית 135/03/25 פורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 15/02/2007. י.פ. 5629.
תוכנית 40/במ/25 פורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 15/09/1991. י.פ. 3922.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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				רחל ברבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/04/2018	רחל ברבי	08: 39 11/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/04/2018	רחל ברבי	15: 32 31/10/2018		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	יצחק ספורטה			דימונה	שיזף	27	054-7733818		saporta@sc e.ac.il
	פרטי	רבקה ספורטה			דימונה	שיזף	27	054-7733818		saporta@sc e.ac.il



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	yehudaelg@walla.c om
חוכר		יצחק ספורטה			דימונה	שיזף	27	054-7733818		saporta@sce.ac.il
חוכר		רבקה ספורטה			דימונה	שיזף	27	054-7733818		saporta@sce.ac.il



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי			באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 בנייה קיים ושינוי תכנוני בבית מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות בנייה מ- 141.0 מ"ר ל-210.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א16)(א)(2).

שטח עיקרי 165.0 מ"ר

שטח שירות 45.0 מ"ר: ממ"ד בגודל עד 15.0 מ"ר, מחסן בגודל עד 12.0 מ"ר וסככת רכב בגודל עד 18.0 מ"ר.

ב. שינוי קווי בנייה לפי סעיף 62א(א1)(4).

ג. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

ד. קביעת הנחיות בנייה ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).

ה. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).

ו. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תאי שטח		יעוד
267A		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
267A	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	236	100
סה"כ	236	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	235.2	100
סה"כ	235.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א' בגודל עד 24.0 מ"ר. ב. שטח שירות כולל: 1. ממ"ד עד גודל 15.0 מ"ר בחזית אחורית, כחלק בלתי נפרד מהבית, הממ"ד יבנה לפי הנחיות פיקוד העורף. 2. סככת רכב עד גודל 18.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות/ קירות בגובה עד 1.8 מ', שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 3. מחסן עד גודל עד 12.0 מ"ר בחזית האחורית שיחשב כשטח שירות, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. ג. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח/רעפים. ד. מיקום התוספת, ראה נספח בינוי.
ב	עיצוב אדריכלי א. חומרי גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים. ב. חומרי גמר למחסן והסככה, ע"פ הקיים בשטח. ג. גג המבנה יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב בניהם, וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. ד. מיקום התוספת, ראה נספח בינוי. ה. מתקנים הנדסיים, יוסתרו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים אי	267A	236	165	45 (1)		210	89	61	1	(2)	2	(3)	(3)	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
												(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	תכנון זמין
																	הדפסה 18

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) ממ"ד-15.0 מ"ר, מחסן-12.0 מ"ר וסככת חניה 18.0 מ"ר.

(2) 8.5 מ' לגג משופע ועד 7.5 מ' לגג שטוח.

(3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

6.1

- היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"י תכנית זו לאחר אישורה.

- היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413

- תותר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 (לפי הקיים) בגבול מגרש משותף עם שכן אחד בלבד בתנאי

אטום.

- הריסת מבנים המיועדים להריסה.

6.2 היטל השבחה

6.2

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

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 תשתיות

6.3

א. שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים 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.

ב. ניקוז

-יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מוגן או מכוסה

בחומר חדיר מים.

- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגש היורד בתחומו,

באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי מים בנקודה נמוכה. חיבור השטחים האטומים

לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות והשיפועים מתוכננים בחצר.

- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים

אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו.

ג. 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי

המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

קו חשמל מתח נמוך

מרחק מתיל קיצוני - 3 מ'

מרחק מציר הקו - 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

מרחק מתיל קיצוני - 5 מ'

מרחק מציר הקו - 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.6	חניה
	החניה תהייה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

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

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

	מיד לאחר אישור התכנית.
--	------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18