

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0589168

תוספת בניה בבית מגורים בשכ' נווה חורש, רח' פרג 22 מגרש 92, 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 מסדירה מצב קיים ע"י הוספת שטחי בניה עיקריים, הגדלת שטח תכסית מותר וכן הגדלת שטח קירווי חניה ע"י שינוי הוראות בינוי בבית מגורים בשכ' נווה חורש, ברח' פרג 22 מגרש 92, דימונה המסומן כהנחיות מיוחדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה בבית מגורים בשכ' נווה חורש, רח' פרג 22
מגרש 92, דימונה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0589168

2.073 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 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) (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	203648
קואורדינאטה Y	554368

1.5.2 תיאור מקום

רח' פרג 22, 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	פרג	22	

שכונה נווה חורש מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39500	מוסדר	חלק	28	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1022 /מק/ 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 25 /מק/ 1022. הוראות תכנית 25 /מק/ 1022 תחולנה על תכנית זו.	4740		30/03/1999
137 /03 /25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 25 /03 /137. הוראות תכנית 25 /03 /137 תחולנה על תכנית זו.	5327	3951	07/09/2004
1 /במ/ 61 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /במ/ 61 /1 ממשיכות לחול.	4326	4421	10/08/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אזוט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אזוט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	16:05 19/05/2019	אילן אזוט	19/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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
מגיש	פרטי	אפרת כרמית קימה			דימונה	פרג	22	050-8159887	050-8159887	efratcar@gmail.com
מגיש	פרטי	יניב קימה			דימונה	פרג	22	050-8159887	050-8159887	efratcar@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מודד מוסמך	עורך ראשי	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il
מודד מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19 ב"ש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח בניה עיקרי מ-126 מ"ר ל-133 מ"ר (סה"כ 7 מ"ר)
הגדלת שטח תכסית מותר מ-103 מ"ר ל-115 מ"ר (סה"כ 12 מ"ר)
הגדלת שטח קירווי חניה ל-26 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,072.52	אזור מגורים א'
100	2,072.52	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,072.52	מגורים א'
100	2,072.52	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר בניה טורית שבכל מבנה לפחות 2 יח"ד ולא יותר מ-6 יח"ד</p> <p>2. תותר בניית יחידות בודדות</p> <p>3. מרחק בין המבנים יהיה או 0.0 או לא לפחות מ 3.4 מ'.</p> <p>אם מרחק בין שתי מבנים פחות מ 5.0 מ' תותר פתיחת חלונות חדרי מגורים בחזית הצדדית במבנה אחד בלבד.</p> <p>4. גמר תוספת בניה המוצעת יהיו כדוגמת בית המגורים הקיים</p> <p>5. מחסן :</p> <p>- תותר הקמת מחסן בקווי בנין מותרים לפי הפרוט הבא :</p> <p>קו בנין קדמי - כקו בנין של בית מגורים</p> <p>קו בנין אחורי - צדדי- 0.0 מ' 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 6 מ"ר (ברוטו)</p> <p>- יכלל בבנין השטח המותר לחניה לפי תכנית 25/במ/61/1</p> <p>6. גג :</p> <p>- תותר בנית גג בטון או גג רעפים או משולב</p> <p>- שיפוע הגג רעפים 30 מעלות</p> <p>7. תותר הקמת סככת חניה מבנייה קלה בשטח שלא יעלה 26 מ"ר</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות חלות רק על בית מגורים הספציפי (פרג 22) ולא על כל מגרש 92</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	2	9 (4)	45.59 (3)	71 (2)	1458	311	1147 (1)	2073	92	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגדלת זכויות בניה מ-1140 מ"ר ל-1147 מ"ר מיועדת לדירה פרג 22 בלבד.

(2) הגדלת אחוזי בניה מ 70% ל-71% מיועדת לדירה פרג 22 בלבד.

(3) הגדלת שטח התכסית מ-933 מ"ר ל-945 מ"ר מיועדת לדירה פרג 22 בלבד (סה"כ 12 מ"ר).

(4) עפ"י היתר בניה מס' 960364.

(5) קווי בנין כמסומן בתשריט (ללא שינוי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה						
	<p>1. היתרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 1/61/25 במ/61/1</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>						
6.2	חניה						
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>						
6.3	עתיקות						
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>						
6.4	חלוקה ו/ או רישום						
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>						
6.5	הפקעות לצרכי ציבור						
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>						
6.6	חשמל						
	<p>איתור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table data-bbox="750 1601 1257 1736"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>- 2 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>- 5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו</td> <td>- 9.50 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתיות על גבול המגרש 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך</p>	קו חשמל מתח נמוך	- 2 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו	- 9.50 מ'
קו חשמל מתח נמוך	- 2 מ'						
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'						
קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו	- 9.50 מ'						
6.7	פיקוד העורף						
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>						



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.8 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9 הריסות ופינויים	
	<p>א. המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למימוש התכנית.</p> <p>ב. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר :</p> <p>1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורת התכנית

