

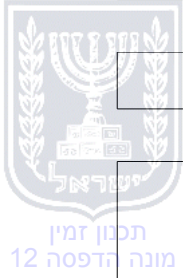
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0655449

מגרש 34 בקיבוץ דביר

מחוז
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
דרום
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 חלה על מגרש מס' 34, בהרחבה הקהילתית של קיבוץ דביר.
במגרש קיים בית חד משפחתי לפי תכניות מאושרות 3/103/03/7 ו- 7/מק/2117.
מטרת התכנית היא שינוי קו בניין עבור פרגולה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 34 בקיבוץ דביר

625-0655449

מספר התכנית

0.574 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) (4)

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	בני שמעון
קואורדינאטה X	182963
קואורדינאטה Y	591605

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים מס' 34 בהרחבה קהילתית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: דבירה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	34		דבירה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		1

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2004	1600	5264	תכנית זו משנה את תכנית 3/103/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	3 /103 /03 /7

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית 2117/מק/7 בתחום הקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות ומגבלות בנייה לפי תכניות מאושרות	18: 52 02/05/2019	שלמה עמית	02/05/2019	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		18: 48 02/05/2019	שלמה עמית	02/05/2019	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	ים גבע			דבירה	דבירה	34	054-5665800		
	פרטי	מיטל אליס גבע			דבירה	דבירה	34	054-5665800		

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
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צדדי ל-0.5מ' ו-0.9מ' במקום 3.0מ' עבור פרגולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	34



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	574	100
סה"כ	574	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	574.32	100
סה"כ	574.32	100



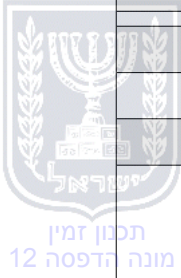
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בנייה למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>בתחום המגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד. יותרו שטחי שרות: ממ"ד, מחסן, סככת צל, חנייה מקורה לרכב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה. לא תאושר כל בניה במרווחים בין קווי הבניין המותרים לפי תכנית 3/103/03/7 לבין גבול המגרש, למעט הפרגולה הקיימת בפועל כמופיע בתכנית זו. גגות: תותר בניית גגות משופעים או משולבים. גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.5 מ' ממפלס המדרכה. גובה מירבי לגגות משופעים יהיה 8.5 מ' ממפלס המדרכה. מרתף: קומת המרתף לא תחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו הבניין. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת). חניה: קרוי החניית יהיה אחיד בכל מבני עפ"י נספח פרטי עיצוב ובאישור הועדה המקומית בשטח של 15 מ"ר. תותר חניה בגבול המגרש הצידי והקדמי, בקו בניין אפס. ניקוז גגות לא יהיה לכיוון שטח ציבורי או מגרש שכן. מתקנים על הגג- עד 10% משטח הגג: כל מתקו על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבנייה של החזית. גובה מרבי למתקנים על הגג- 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה. מסתור כביסה/חצר משק: פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש (אפשר גם בחזית). מחסן: תותר בניית מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, בקו בניין אחורי וצידי אפס למעט מקרים שבהם המגרש פונה לשפ"פ או לדרך, לא תותר בנייה בחזיתות אלה. הגג ינוקז לפני המגרש. המחסן יבנה מבלוקים בציפוי טיח, או מעץ, עם גג רעפים או דמוי רעפים. מיכלי גז ודלק להסקה: ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש. חומרי גימור:</p>



מגורים א'	4.1
<p>א. קירות- טיח חלק ומגורד בשלושה גוונים עפ"י בחירת האדריכל, ובטון חזותי חשוף. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן.</p> <p>ב. קירות תומכים וגדרות- יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבנן או שכונה. בגובה 1.20מ' מפני המדרכה.</p> <p>ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו עפ"י רצון הדייר.</p> <p>ד. שילוט- שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד עפ"י מפרט שיוצא ע"י החברה המפתחת את השטח, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. תותר הקמת מסתור לתליית כביסה בגובה מירבי של 1.8מ'.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	2	(3)	1	(2)	260	20		(1) 50	190	574	34	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:

לא תאושר כל בניה במרווחים בין קווי הבניין המותרים לפי תכנית 3/103/03/7 לבין גבול המגרש, למעט הפרגולה הקיימת בפועל כמופיע בתכנית זו. בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בניין צידי- 0 בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי זכות על הקרקע בשני המגרשים. במקרה זה קו בניין צידי נגדי יהיה 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל חניות מקורות בשטח של 30מ"י, מחסן בשטח של 12.5מ"י וממ"ד בשטח של 7.5מ"י.
- (2) שטח התכנית המותרת 240מ"י.
- (3) תותר בניית גגות משופעים או משולבים.
- גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.5 מ' ועם גג משופע יהיה 8.5 מ' ממפלס המדרכה.
- (4) מרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. א. בקשה להיתר תכלול חישוב מעורך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ב. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. ג. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח המגרש, כולל גובה הקרקע הטבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר למבנים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות ומיקום המחסן. ד. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי הבנייה. כל בקשה להיתר תכלול פתרונות לחניה בתחום המגרש עפ"י התקן, לפחות שני מקומות חניה למגרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מים : אספקת המים תהיה נפרדת מהקבוץ הקיים. תכניות המים יאושרו ע"י הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות. תעשה התחברות מעגלית בין מערכת המים של הרחבת הישוב לבין המערכת הקיימת לצורך גיבוי. ביוב : המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של קיבוץ דביר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תחזוקה</p> <p>אשפה : האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מגרש בנפרד, ממתקני אשפה כפי שיפורט בתכנית הבינוי. אשפה, עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים סבירים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים 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>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. - הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



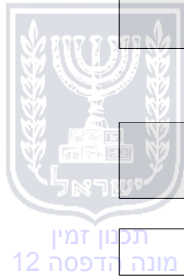
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



ניקוז	6.5
<p>תחילת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה , חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>- ניתן יהיה להעביר באופן מסודר מי גשם עיליים ממגרש למגרש ובלבד שכמות המים העוברת בתחום המגרש לא תעלה על הכמות האופקית הנצברת משני מגרשים שכנים. תכניות הניקוז יותאמו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט התכנית מס' 3/103/03/7 ותואמת לתשריט. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965</p>	

7. ביצוע התכנית



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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי תכנית מס' 3/103/03/7

טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

מס' יח' במגרש	מס' קומות מירבי	קווי בנין			תכנית מירבית	סה"כ	זכויות בניה מירביים למגרש			שטח מגרש מינמלי במ"ר	מס' מגרש	היעוד
		אחורי	צדדי	קדמי			מיקום	מטרות עקריות	למטרות שרות			
צפימות 5 יחידות לדונם נטו אזור מגורים	3	כמסומן בתשריט מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 4 מ'			25%	35%	10%	25%	מעל הקרקע	500	139 140 141 142 143	מגורים
		---	---	מתחת לקרקע								
1	+ 2 מרתף	כמסומן בתשריט (2)			240 מ"ר	260 מ"ר	50 מ"ר (1)	190 מ"ר	מעל הקרקע	400	1-138	מגורים א'
		---	20 מ"ר	מתחת לקרקע								
---	3	כמסומן בתשריט			35%	50%	10%	40%	מעל הקרקע	1.000	200 201 202 203	בניני צבור
		כמסומן בתשריט					---	---	מתחת לקרקע			
---	1	כמסומן בתשריט			10%	10%	5%	5%				שפ"פ
---	1	כמסומן בתשריט			20%	20%	---	20%	מעל הקרקע	1000	500 501	מתקנים הנדסיים
---	1	כמסומן בתשריט			40%	40%	10%	30%	מעל הקרקע	1000	250	ספורט
---	1	כמסומן בתשריט			5%	5%	---	5%	מעל הקרקע	1000	320	שפ"פ

הערות לטבלת זכויות בניה - ממצב מוצע - דביר

(1) שטח זה כולל חניות מקורות בשטח של 30 מ"ר ומחסן בשטח של 12.5 מ"ר. וממ"ד 7.5 מ"ר.

(2) בסמכות הו. המקומית לאשר קו בניין צידי 0- בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי זכות על הקרקע בשני המגרשים. במקרה זה קו בניין צידי נגדי יהיה 5 מ'.

טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי תכנית מס' 7/מק/2117

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) ¹			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר / %				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמסומן בתשריט			1	2	גג שטוח גג משופע 7.5 מ' 8.5 מ'	-	1	240 מ"ר	-	260 מ"ר	20 מ"ר	-	50 מ"ר	190 מ"ר	400	1-138	מגורים א'
					1		-	-	10%	10%	10%			5%	5%		300-312	שטח פרטי פתוח

¹ חניה מקורה ניתן להקים במרווח קידמי או קידמי צדדי.
² תותר הקמת קירות מסתור לתליית כביסה, בגובה מירבי של 1.8 מטר.