

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0820423

שינויים בבינוי במגרש 418, בית שערים 29, שכונת ממשית, דימונה

מחוז

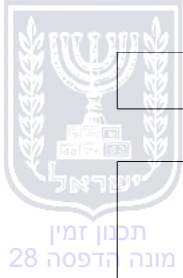
דרום

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

תכנית זו כוללת מגרש מגורים הנמצא ברח' בית שערים 29, שכי' ממשית בדימונה.
על המגרש נמצא בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף.
התכנית המוצעת באה להסדיר מצב קיים.
השינויים המבוקשים בתכנית ביחס למצב המאושר :
1. הגדלת זכויות בניה
2. שינוי קווי בנין
3. שינוי בהוראות הבינוי
4. הגדלת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינויים בבינוי במגרש 418, בית שערים 29, שכונת
ממשית, דימונה

מספר התכנית 607-0820423

1.2 שטח התכנית 0.258 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

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) (4), 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 203358

קואורדינאטה Y 551718

1.5.2 תיאור מקום

בית שערים 29, שכונת 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	בית שערים	29	

שכונה ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39528	מוסדר	חלק	14	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
132 /03 /25	החלפה	נספח הבינוי החדש לא מחליף את הישן לעניין הקומה השניה	4829	1556		06/12/1999
1 /25 /במ /77	החלפה		4118	3166		03/06/1993
2 /25 /במ /77	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 25 /במ /77 2. הוראות תכנית 25 /במ /77 2 תחולנה על תכנית זו.	4332	4761		07/09/1995



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				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		01/05/2022	יעקב פישר	16: 18 01/05/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/09/2023	יעקב פישר	10: 51 21/09/2023	תשריט מצב מאושר	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	יהודה ויזמן			דימונה	בית שערים	29			
	פרטי	עליזה ויזמן			דימונה	בית שערים	29			

1.8.2 יזם

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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה (1)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 להסדרת מצב קיים בבית מגורים ברח' בית שערים 29.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
- שינוי קווי בניין עבור בנייה הקיימת בפועל סעיף 62א (א) (4).
- שינוי הוראות בבינוי לפי סעיף 62א (א) (5).
- שינוי אחוז תכסית לפי סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	418

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	258	100
סה"כ	258	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	258.45	100
סה"כ	258.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי בתא שטח מס' 418 מותר: 1. תותר הקמת בית חד משפחתי צמוד קרקע בקומה אחת או בשתי קומות. 2. תותר קומה שניה, הקומה השנייה תיבנה בהתאם לנספח הבינוי מתכנית 132/03/25. 3. גג מבנה יהיה שטוח או מרועפים ומשופעים. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.5 מ', גובה מירבי לגג רעפים 8.5 מ'. 4. מחסן וחניה: תותר בניית מחסן בגודל 6 מ"ר. לא יותר בניית מחסן בחזית הקדמית. גובה פנים המחסן לא יעלה על 2.10 מ' וגובה המקסימלי לא יעלה על 2.30 מ'. חניה מקורה תבנה בקו בנין 0 לרחוב וקו בנין צדדי 0 בתנאי הצמדתה במלוא אורכה בקיר משותף לחניה המקורה של שכן. שפוע גג החניה והמחסן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 5. תותר בניית פרגולה קלה.
ב	אדריכלות 1. על המגרש יחולו תנאי עיצוב אריטקטוני באמצעות מגבלות הבניה. השימוש בחומרים לפי אישור הוועדה המקומית. בתכנית ההגשה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'. 2. לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אוויר אלא אם כן ישולבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומים המדויק בתכנית ההגשה. 3. תותר חומרי גמר אבן או טיח. 4. צבע הרעפים בגגות המשופעים יהיה אדום (בכל גוניו). גמר הגגות השטוחים ייה ע"י צבע לבן (לא סיד) או "שום-שום" אפור או חצץ דק (לא זפת). 5. יש לתכנן ולבצע חצר משק לבית שתהיה מיועדת לתלית כביסה ושימושים אחרים במקום מוסדר גם מעבר לקו הבנין ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. מסתור כביסה לא יעלה על 2.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. 6. יש לשלב באופן ארכיטקטוני את מתקן בלוני הגז עם הבית ולסמן אותו בתכנית ההגשה לקבל היתר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט		
		עיקרי	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי					
מגורים א'	418	258.45	180	31 (1)	70	1	8.5 (2)	2	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הוראות טבלה 5:

יותר ניווד שטחים מעיקרי לשרות ובין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח כולל: ממ"ד (חלק) 9 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, חנייה מקורה 16 מ"ר.
- (2) גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.5 מ', גובה מירבי לגג רעפים 8.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. קבלת אישור שרותי הכבאות אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינוי הפסולת לאתר מוסדר.
5. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור שרותי הכבאות קבלת.

6.2**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

- קו חשמל מתח נמוך, מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו, 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 כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3**תשתיות**

ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה.

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי