

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1031293

בית מגורים ברח' בת חן 7 מגרש 185 שכ' נווה אביב, 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

הסדרת מצב קיים והריסת קומה א במגרש מס 185 ברח' בת חן 7 , שכ ' נווה אביב, דימונה
על המגרש קיים בית מגורים בנה ביתך .

- התכנית מבקשת להגדיל זכויות בניה , קביעת שטח תכסית, שינוי קווי בניין ע"פ תשריט מוצע , ושינוי הוראות
בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית מגורים ברח' בת חן 7 מגרש 185 שכל נווה אביב,
דימונה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 607-1031293

0.502 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) (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	203063
קואורדינאטה Y	553870

1.5.2 תיאור מקום

רח' בת חן 7, נווה אביב, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	בת חן	דימונה

שכונה נווה אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39520	מוסדר	חלק	120	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/04/1991		2263	3870	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25/ במ/ 44 ובאה במקומה .	החלפה	44/ במ/ 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיית שטרית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיית שטרית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 00 11/07/2022	חיית שטרית	11/07/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	זהבה סבן	5511543 0		דימונה	בת חן	7	052-3444014		
	פרטי	שמעון סבן	5411581 1		דימונה	בת חן	7	052-3444014		

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
	עורך ראשי	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29	08-6570590		haitshitrit.art@gmail.com
מודד מוסך	מודד	ח.אוסקר גרינברג	667		ערערה בנגב	שכ 4	86	054-2677255		rdad122@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 והריסת קומה א במגרש מס 185 ברח' בת חן 7, שכ' נווה אביב, דימונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין ע"פ תשריט מוצע - לפי סעיף 62א(א)(4).
2. הגדלת סה"כ זכויות המותרות לשטח עקרי מ-225.90 מ"ר ל-256.90 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(2).
3. הגדלת סה"כ זכויות המותרות לשטח שירות מעל הקרקע מ-33 מ"ר ל-43 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(2).
(עבור סככת רכב-23 מ"ר, ממ"ד-10 מ"ר, מחסן-10 מ"ר)
4. הגדלת שטח תכסית מרבית מ-35% ל-55% לפי סעיף 62א(א)(9).
5. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	185	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	185

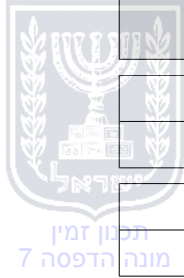
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מתחם B	502	100
סה"כ	502	100

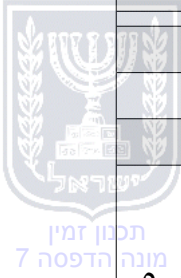
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.42	100
סה"כ	499.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים א - בנה ביתך
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>לבית קיים בנה ביתך תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 10 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, גימור המחסן ייבנה מחומרים קלים או מבטון עם טיח או שליכט, גג המחסן יהיה רעפים או בטון, או פאנל וגובהו יהיה עד 2.50 מ' פנימי. 2. סככת לרכב תבנה בקו בניין קדמי צידי אפס (0), סככת החנייה תהיה מבטון או חומרים קלים וגובהו יהיה עד 3.0 מ' פנימי, ושיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 3. וקיר היקפי שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' 4. תותר בניית חומות בין 1.50 מ' ל 1.80 מ', ויותר גדר קלה מעל עד לגובה 2.00 מ'. 5. לא תותר בניית חדר בעלית גג מעל קומה השנייה של המבנה. <p>6. חלל עליות הגג לא יהיה קומת מגורים החלל יהיה לא בשימוש, לא יישאר סימנים של מגורים והמדרגות ופתיחת הדלת יהיו רק לטיפול בגג.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מותרים אך ורק גגות רעפים בצבע אדום משופעים 30 מעלות לכיוון צפון דרום, שעליהם יהיו ממוקמים קולטי שמש, גובה מקסימלי 9 מ' מהמקום הגבוה של המדרכה בחזית.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גימור התוספת יהיה מותאם לבית הקיים או לחילופין מבניה קלה, חומר גמר - טיח או שליכט או כל חומר עמיד או שילוב ביניהם <p>גג יהיה גג רעפים, גג בטון שטוח, פאנל מבודד או שילוב בניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</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					גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	502	185	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	299.9			(1) 43	256.9			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (סככת רכב- 23 מ"ר, ממ"ד- 10 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר).

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

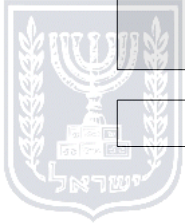
<p>6.1 חניה</p> <p>חניה שתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (33 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5. 3. קו חשמל מתח עליון (110-160 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתר :</p> <ul style="list-style-type: none"> * נספח תברואה * כיבוי אש * הגשת אישור קונסטרוקטור כי התוספת הבניה עומדת בת"י 413 לרעידת אדמה . * מפת מדידה * רשות העתיקות * אטימת חלל לקומה שנייה יהיה חלל לא בשימוש ולא ישאר סימנים של מגורים והמדרגות ופתיחת הדלת יהיו רק לטיפול בגג . 	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 כתב שיפוי</p> <p>הגשת כתב שיפוי מצד היזם עפ"י נוסח שיוכן ע"י היועץ המשפטי של הוועדה .</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7