

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/10/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

02/01/2024

תכנית מס' 607-0905794

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מגרש מס' 39 ברחוב שיקמה 8, דימונה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינויים תכנוניים בבית מגורים ברחוב שיקמה 8.
השינויים כוללים תוספת לאחוזי בנייה בשטח עיקרי ובשטחי שרות, שינוי קו בניין צידי בגבול המדרגות למרתף והגדלת שטח המרתף, קביעת גובה מבנה ושינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מס' 39 ברחוב שיקמה 8, דימונה

607-0905794

מספר התכנית

0.416 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

203629

קואורדינאטה Y

554503

1.5.2 תיאור מקום

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	שיקמה	8	

שכונה נווה חורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39499	מוסדר	חלק	6	

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
1022 / מק / 25	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1022/מק/25 ממשיכות לחול.	4740			30/03/1999
1 / 61 / 25	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/61/25 ממשיכות לחול.	4326	4421		10/08/1995



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				ריקדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/12/2023	ריקדו קטן	23: 06 18/12/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 150	1	28/12/2022	ריקדו קטן	16: 59 29/12/2022	נספח בינוי מנחה	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	רז אליאב			דימונה	שיקמה	8	050-7723377		yogeveliav@walla.co
	פרטי	ענבל תמר אליאב			דימונה	שיקמה	8	050-7723377		yogeveliav@walla.co

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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 במבנה מגורים חד משפחתי ברחוב שיקמה 8

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות בנייה, קווי בניין וגובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	416	100
סה"כ	416	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	415.92	100
סה"כ	415.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



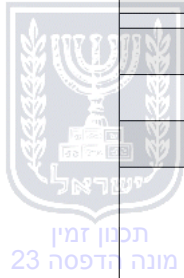
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים חד משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. גגות: א. תותר בניית גג בטון, או רעפים- או משולב. ב. יינתן פתרון מסתור למערכת סולרית ולמתקנים הטכניים. ג. בגגות הרעפים תותר לנצל את חלל הגג ולבנות עליית גג. 2. קירות בחיפוי אבן בגוון לבן ו/או טיח צבעוני (בתאום עם מחלקת הנדסה). 3. מרתף: א. בניית המרתף תהיה כהגדרתו בחוק. ב. הכניסה למרתף תהיה חיצונית ובנוסף תהיה גם כניסה מתוך הבית. 4. מחסן- תותר הקמת מחסן בקווי בניין מותרים לפי הפרוט הבא: א. קו בניין אחורי וצדדי- 0.0מ' בתנאי של קיר אטום. ב. גובה המחסן בשיא לא יעלה על 2.5מ' (ברוטו). ג. הקירות יהיו מבלוק עם גמר טיח. ד. גג המחסן יהיה גג קל ממתכת או גג בטון שטוח. 5. חנייה תהיה עם גג בטון והגובה הפנימי לא יעלה על 2.50מ'. גובה חיצוני של החנייה עם גג שטוח- 2.80מ' ועם גג רעפים- 3.60מ'. 6. פרגולה מבטון לפי קווי בניין המסומנים בתשריט. 7. חומות: א. החומה הקדמית תהיה בחיפוי אבן בגוון לבן. ב. גובה מינימלי של החומות 0.60מ' וגובה מקסימלי 3.0מ'.



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		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	39	416	260	59 (1)		105	40	1	(2)	2 (3)	1 (4)	(5)	(5)	(5)	(5)

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:

לא ניתן לנייד את שטחי השרות שנוספו מתחת לקרקע למעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות כוללים: חניה-30מ"ר, ממ"ד-12מ"ר, מחסן-8מ"ר, עליית גג-9מ"ר.
- (2) 7.0מ' עם גג שטוח, 8.5מ' עם גג רעפים.
- (3) 2 קומות+עליית גג.
- (4) גובה המרתף 2.40מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בנייה ינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. אישור כיבוי אש ותאגיד המים.
4. היתר לתוספות בנייה יהיה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת ת"י 413.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עלפי כל דין.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בקו בנין 0.0, ע"פ תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.3

חשמל

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים.
לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרב קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'.
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.4

תשתיות

קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
מערכות בזק, טלוויזיה וכבלים יהיו תת-קרקעיות.

6.5

ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. ייעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.
5. פתרון קצה - מט"ש דימונה.

6.6

עתיקות

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.6

עתיקות

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה.

על-פי חוק העתיקות התשל"ה-1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות, על בעל ההיתר להפסיק את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.7

סטיה ניכרת

כל הקלה מתכנית זו, תחשב סטייה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

