

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0406439

מתחם מגורים ברחוב בבא סאלי בדימונה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/10/2017

להפקיד את התכנית

13/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרשים 165,166 ו-167 ברחוב בבא סאלי שבשכונת הערבה בדימונה מיועדים בתכנית מספר 42/102/03/25 למגורים אי "בנה ביתך". התכנית התקפה מתירה 730 מ"ר לשטחים עיקריים, ובנוסף 12 מ"ר למחסן ו-10 מ"ר למקלט לכל יח"ד מותרת בתכנית.

פריסת המגרשים בניצב לרחוב בבא סאלי, נגיעתם בשצ"פ מממזרח, מצפון ומצפון-מערב ואיחודם בתכנית זו מאפשרת בינוי של דירות גן ודירות גג אשר יהנו כולם ממרווחי בנייה נוחים ומבט אל נוף פתוח מצדו האחד לפחות.

תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה להקמת 9 יח"ד גן-גג וואו דופלקסים ב-2 קומות סה"כ, שינוי בקו בניין צידי והגדרת הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי תוך השתלבות עם אופי הבינוי החדש והישן בשכונה ובסביבה הקרובה. למסמכי התכנית מצורף נספח בינוי מנחה המתאר את הבינוי המוצע ונספח תנועה וחניה המסדיר את הכניסה לחניות ומספר החניות בהתאם לתקן החניה התקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

דימונה קואורדינאטה X 202620

קואורדינאטה Y 552085

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב בבא סאלי שבשכונת הערבה בדימונה, בפינת רחוב המכתש ממוקמים 3 מגרשים בניצב לרחוב בבא סאלי מדרום לצפון. ממזרח מוגדרת דרך משולבת עם גינון וריצוף, ממערב מגורים א' ב-2 קומות, מצפון ומצפון-מערב שצ"פ ומצפון-מזרח מגורים א' ב-2 קומות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הערבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39505	מוסדר	חלק		25, 75, 87

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
42 / 102 / 03 / 25	167 - 165

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	תאריך
42 /102 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 /42 ממשיכות לחול.	3757	2370	29/03/1990



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				רון פליישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רון פליישר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	18/02/2018	ז'אנה בובליק	28/02/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/12/2017	רון פליישר	20/12/2017		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	06/11/2017	גילי אמסילי	20/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/01/2017	רון פליישר	14/08/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			א. אבאל חברה לבניין ופיתוח) (1993 בע"מ	דימונה	העמל	10	08-6557171	08-6551169	golanat770@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א. אבאל חברה לבניין ופיתוח) (1993 בע"מ	דימונה	העמל	10	08-6557171	08-6551169	golanat770@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264250	073-2021500	
חוכר				א. אבאל חברה לבניין ופיתוח) (1993 בע"מ	דימונה	העמל	10	08-6557171	08-6551169	golanat770@gmail.com

(1) כתובת : קרית הממשלה, קומה 1, ת.ד 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר	8802	רון פליישר אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285	03-6834844	studio@ronfl eisher.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי	17635798		באר שבע	מבצע נחשון (1)	59			giliamsili@w alla.co.il
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36			negev_medid ot@walla.co m

(1) כתובת : בית 1\59.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

הוספת זכויות בנייה להקמת 9 יח"ד גן וואו גג וואו דופלקס וקביעת הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת 9 יח"ד גן וגג דופלקס.

2. קביעת זכויות בנייה לשטחים עקריים ושטחי שירות.

3. קביעת מס' קומות וגובה מרבי.

4. הגדלת תכסית מרבית ל-55%.

5. שינוי קווי הבניין.

6. קביעת הוראות בנייה.

7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים א'	4 - 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	231.5	13.68
מגורים א' בנה ביתך	1,460.46	86.32
סה"כ	1,691.96	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.68	231.5	דרך מאושרת
86.32	1,460.57	מגורים א'
100	1,692.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידות מגורים בנה ביתך צמודי גן ואו צמודי גג ואו דופלקסים או שילוב ביניהם.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 9 יחידות מגורים בגובה של 2 קומות המוצג בנספח בינוי מנחה: א. תכסית מירבית 55%. ב. גובה המבנה לא יעלה על 10 מטר שימדד מהנקודה הגבוהה ביותר בתחום המגרש. ג. קווי בניין- כמסומן בתשריט. ד. שטחי המדרגות לקומות העליונות, המעברים והמבואות כלולים בסך שטחי השרות. ה. תותר הקמת גדר בנויה בגבול המגרש בגובה מירבי של כ-110 ס"מ ומעל גדר קלה של עד כ-90 ס"מ. ו. תותר הקמת גדר גבול בין שכנים בנויה בגובה מירבי של כ-200 ס"מ. ז. תותר הגבהת גדר בין שכנים בהסכמה חתומה על ידי הבעלים הגובלים בגדר. ח. תותר הקמת מחסן בגודל של כ-6 מ"ר לדירות הקרקע בלבד: 1. עם אפשרות לשילוב במבנה העיקרי ובחומרים המשתלבים בגמר המבנה העיקרי. 2. בקו בניין 0 אחורי ואו צדי עם אפשרות לשילוב בגדר גבול המגרש ומחומרים המשתלבים בגמר הגדרות. 3. מחומרים קלים כגון פח, מתכת, זכוכית וחומרים מלאכותיים שונים עמידים ומשתלבים בגמר המבנה העיקרי.
ב	חניה א. לא יתאפשר קירוי לחניה בשטח התכנית - זכויות לשטחי שרות אינם מיועדים לחניה מקורה.
ג	עיצוב אדריכלי א. הגגות יהיו גגות שטוחים ואו גגות רעפים או שילוב ביניהם. ב. יינתן פתרון מסתור למערכות הסולריות בגג. גובה המסתור עד כ-180 ס"מ. ג. גמר המבנים יהיה בטיח צמנטי מכל סוג או חומר עמיד אחר כגון: אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סיליקט, חיפוי טבעי או מלאכותי ואו שילוב ביניהם.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. חניה. ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת. ד. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף, גינון וכו'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תואי ורוחב הדרך הינם ע"פ המסומן בתשריט. ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה									
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	6.2	9	55	82	1195	185	1010	1460	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השרות לכל יחידת דיור:

1. ממ"ד ע"פ חוק (9מ"ר + קירות תקניים = בערך 12.5 מ"ר ליח"ד).

2. 6 מ"ר למחסן - ליח"ד בקומת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

- א. תוגש תכנית פיתוח שתציג את מערכות הביוב, מערכות מים ואינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש.
- ב. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור בדבר פינוי פסולת לאתר מורשה ומאושר ע"פ כל דין.
- ג. אישור תכנית הסדרי התנועה והחניה ע"י רשויות התמרור והוועדה המקומית.
- ד. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקני"מ 1:250 על נספחיה השונים. תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:250 תכלול:
 1. מפלסי קרקע סופיים ומפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים.
 2. מיקום חצרות משותפות מרוצפות או לא ומפלסם, חיבור החשמל, תקשורת, טל"כ מים וביוב.
 3. חלוקת שטח המגרשים לחצרות צמודות לדירות הקרקע, לכניסות, לשימוש משותף וכד'.
 4. פיתוח השטח יכלול בין היתר: תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים ואו דרכים משולבות וחניות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת.
 - ה. תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית ויתר המערכות אם ישנן.
 - ו. תכנית ניקוז מפורטת למגרש כולו, בקנה מידה 1:100.
 - ז. יוצגו פרטי מצללות בתחום התכנית.
 - ח. הבקשה להיתר בנייה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך הביצוע כך שיבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים.

6.2

איחוד וחלוקה

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. תותר חלוקת המגרש לתתי חלקות.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה

6.4

חשמל

המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.5

תשתיות

א. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש דימונה ובהתאם להנחיות הועדה המקומית דימונה.

ב. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות או עם פתרונות מסתור מחומרי גמר כגון: ברזלואבן/זכוכית/טיח או בטון חשוף.

ג. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.6

חניה

א. פתרון החניה יתוכנן בגבולות המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ב. לא יתאפשר קירוי לחניה בשטח התכנית - זכויות לשטחי שרות אינם מיועדים לחניה מקורה.

6.7	סקר סייסמי
	עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת היתר הבנייה.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

	תוך 10 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.
--	--------------------------------------

