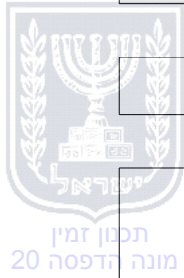


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 607-0429795**

**דימונה רחוב שלמה אבן גבירול 6/2**



**מחוז**  
**דרום**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**דימונה**  
**סוג תכנית**  
**תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה נקודתית את קו בניין אחורי, עפ"י המצב הקיים ומשנה את הבינוי המאושר, כולל הגדלת שטח המחסן מ- 12 מ"ר ל- 16 מ"ר, ללא שינוי של סה"כ השטח עיקרי המותר לבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית דימונה רחוב שלמה אבן גבירול 6/2

ומספר התכנית

607-0429795

מספר התכנית

2,312 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

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 203971

קואורדינאטה Y 553868

### 1.5.2 תיאור מקום

אבן גבירול 6/2 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	אבן גבירול	2	6

שכונה חכמי ישראל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39526	מוסדר	חלק		12, 29

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2011	1591	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 25 / 43 / 101 ממשיכות לחול.	שינוי	43 / 101 / 02 / 25



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה חורחה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה חורחה ליכט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/12/2017	יהודה חורחה ליכט	16/11/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		04/01/2017	יהודה חורחה ליכט	10/10/2016	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	דוד גז			דימונה	אבן גבירול (1)	6	08-6551394	08-6573886	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבן גבירול 6/2.

**1.8.2 יזם**

**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	08-6264333	08-6254259	

(1) כתובת: התקוה 4 באר שבע.

**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	יהודה חורחה ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht151 3@gmail.co m
מהנדס	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	

(1) כתובת: צפת 2/24.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

בדירה 6/2 שינוי נקודתי של קו בניין ושינוי בינוי ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבניה, כולל הגדלת שטח המחסן מ- 12 מ"ר ל- 16 מ"ר, ללא כל שינוי ביתר הדירות במדרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מסדירה נקודתית את קו בניין אחורי עפ"י סעיף 62א(א)4) ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבניה, לפי המצב בשטח ומשנה את הבינוי הקיים לפי סעיף 62 א(א) 5, 62א(א)6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	11A	
מגורים ג'	459	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	459

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	300.63	13
מגורים ג'	2,011.17	87
סה"כ	2,311.8	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	300.63	13
מגורים ג'	2,011.17	87
סה"כ	2,311.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בנייני מגורים בעלי 3 קומות מפני מפלס הכניסה. בדירות קומת קרקע מוצמד חצר. הגגות של התוספות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים בהתאם להנחיות תכנית בינוי ובהתאם לאישור הועדה המקומית. חומרי גמר של התוספות יהיו טיח חלק או כל ציפוי קשה אחר באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לפי ההוראות של תכנית מאושרת 43/101/02/25 תיאסר כל בניה פרט המפורט בתכנית זו. ---</p> <p>תותר בניית מחסן בחצר עם קו בניין 0.00, בגבולות בין מגרשים ו/או בתים צמודים, כמסומן בנספח בינוי מחייב. שיפוע הגג יהיה לכיוון החצר והרכס העליון בגובה לא יותר מעל 3 מטר..</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית 43 /101 /02 /25
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות						עיקרי
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	10	18	58 (3)	2072 (2)			220	1848	2011.17 (1)	6	459	מגורים ג'	מגורים ג'
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	10	18	58 (3)	2072 (2)			220	1848	2011.17 (1)	6	459	מגורים ג'	מגורים ג'
צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	10	18	58 (3)	2072 (2)			220	1848	2011.17 (1)	6	459	מגורים ג'	מגורים ג'
צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	18	58 (3)	2072 (2)			220	1848	2011.17 (1)	6	459	מגורים ג'	מגורים ג'
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	10	18	58 (3)	2072 (2)			220	1848	2011.17 (1)	6	459	מגורים ג'	מגורים ג'
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	10	18	58 (3)	2072 (2)			220	1848	2011.17 (1)	6	459	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

התכנית מתייחסת לדירה 6/2 בלבד. בשאר הדירות במגרש לא יהיה כל שינוי המחסן של הדירה 6/2 יהיה בגודל 16 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית מדידה עדכנית.
- (2) .
- (3) 1177 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה . .

2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .

3. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמה מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין .

4. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.



**6.2**

**חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה

**6.3**

**חשמל**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.  
חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

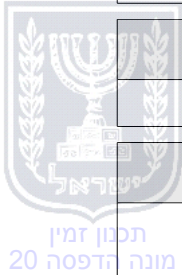
קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.



**6.4**

**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

<b>ניקוז</b>	<b>6.5</b>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים בשטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו... ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.. מערכת מים וביוב תחובר לרשת העירוני</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה

