

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0352591

רח' שלמה אבן גבירול, 19/1 ו- 21/2 בשכונה חכמי ישראל בדימונה.

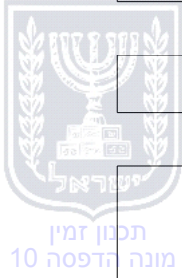
מחוז

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 מתייחסת ל - 2 דירות ברח' שלמה אבן גבירול, 19/1 ו- 21/2 בשכונה חכמי ישראל בדימונה. לדירה מס' 19/1 בתא שטח 456, התכנית משנה את נספח הבינוי המאושר, ללא תוספת שטחים מעבר למותר ע"י תוספת לסלון ושינוי מיקום המחסן בלבד, כולל שינוי נקודתי של קו בניין.

לדירה מס' 21/2 בתא שטח 455 התכנית מאפשרת שינוי בנספח הבינוי ע"י תוספת חדר במקום מרפסת מקורה ותוספת שטח עיקרי, כ- 8מ"ר כמסומן בנספח בינוי ושינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

רח' שלמה אבן גבירול, 19/1 ו- 21/2 בשכונה חכמי ישראל
 בדימונה.

מספר התכנית 607-0352591

1.2 שטח התכנית

7.320 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 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	204052
קואורדינאטה Y	553921

1.5.2 תיאור מקום

רח' שלמה אבן גבירול, 19/1 ו- 21/2 בשכונה חכמי ישראל

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	1	19
דימונה	אבן גבירול	2	21

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	8-9	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ממשיכות לחול.	שינוי	43 / 101 / 02 / 25



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				יהודה ליכט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה ליכט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	04/09/2018	יהודה ליכט	04/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/04/2017	יהודה ליכט	28/04/2017		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



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	אלברט בוגנים			דימונה	אבן גבירול (1)			08-6434288	
	פרטי	ירדנה בוגנים			דימונה	אבן גבירול (1)			08-6103614	
	פרטי	זהבה ביטון			דימונה	אבן גבירול (2)			08-6103614	
	פרטי	עופר ביטון			דימונה	אבן גבירול (3)			08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבן גבירול 21/2.

(2) כתובת: אבן גבירול 19/1.

(3) כתובת: אבן גבירול 19/1.

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				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6254250	
חוכר		אלברט בוגנים			דימונה	(1)	21		08-6103614	
חוכר		ירדנה בוגנים			דימונה	(1)			08-6103613	
חוכר		זהבה ביטון			דימונה	(2)			08-6103614	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עופר ביטון				דימונה	(2)			08-6103614	

(1) כתובת: אבן גבירול 21/2.

(2) כתובת: אבן גבירול 19/1.

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 ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht1513@gmail.com
מהנדס	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	

(1) כתובת: צפת 2/24.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 הקיים לדירה 19/1, 21/2 רח' אבן גבירול שכי חכמי ישראל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. לדירה מס' 19/1 בתא שטח 456, התכנית משנה את נספח הבינוי המאושר, ללא תוספת שטחים מעבר למותר ע"י הגדלת הסלון ושינוי מיקום המחסן בלבד, כולל שינוי נקודתי של קו בניין.

ב. לדירה מס' 21/2 בתא שטח 455 התכנית מאפשרת שינוי בנספח הבינוי ע"י תוספת חדר במקום מרפסת מקורה ותוספת שטח עיקרי, כ- 8 מ"ר כמסומן בנספח בינוי ושינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	456, 455	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	456, 455

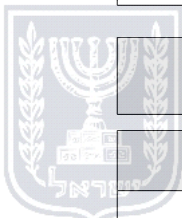
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	7,319.78	100
סה"כ	7,319.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	7,319.78	100
סה"כ	7,319.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בדירות קומת קרקע מוצמדות חצר, המסומנות בתשריט כ- הנחיות מיוחדות התכנית מאפשרת שינוי חומרי הבניה המוגדרות בהוראות של תכנית מאושרת 43/101/02/25 ----.</p> <p>בשטחים עיקריים ושרות, תותר בנייה של קירות וגגות, עם בלוקים ובטון, פלטות "צמר בונד" או כל חומר אחר עפ"י הקיים בשטח,</p> <p>תותר הקמת מחסנים עם בניה מתועשת. בשטח שלא יעלה מעל 12 מ"ר</p> <p>הרכס העליון של הגג הצמוד לבניין המקורי יהיה בגובה לא יותר מ- 3.57 מטר.</p> <p>לא תותר ניקוז מי גשם למגרש השכן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	3	18	(3) 35.95			(2) 220	(1) 1856	3263	455	מגורים	ג' מגורים
(7)	(7)	(7)	(7)	3	30	(6) 44.69			370	(5) 2916	3952	456	מגורים	ג' מגורים

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:

התוספות והשינויים המוצגים בתכנית זו הינן אך ורק לדירות ברח' אבן גבירול 19/1 - 21/2 המסומנות כהנחיות מיוחדות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) דירה 21/2 מקבלת 140 מ"ר מהשטח העיקרי.
- (2) דירה 21/2 מקבלת 12 מ"ר מחסן, 2.5 מ"ר חדר אופניים, 5.36 מ"ר לובי + ממ"ד, 9.11 מ"ר חדר מדרגות..
- (3) 1173 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) .
- (6) 1766 מ"ר.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



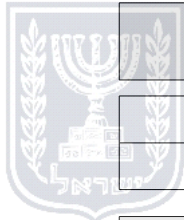
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר הבניה יינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 . 3. פינוי פסולת בניה : תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתול 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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה לפי תקן חניה התקף בעת בקשת היתר בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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 מרזי- בים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י 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>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10