

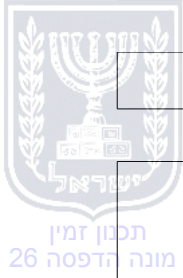
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0451500

דימונה שכונת ממשית מגרש 473

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

במגרש 473 בשכונה ממשית ברחוב תל לכיש 24, 26, 28 הוקמו 2 בתי מגורים בני 6 קומות ובניין אחד בן 7 קומות, לאחר הקלה שניתנה ע"י הועדה המקומית בתיק בניה מס' 2011139 בדבר הוספת קומה אחת והגדלת מספר יחידות דיור מ-48 ל-51 המאושר בתכנית 133/03/25. (ראה צרופות)

כמות הדירות בכל קומה כמפורט להלן:

6 דירות.	בקומה מינוס 3.00 :
9 דירות	קומת קרקע:
27 דירות.	קומת א', ב', ג' : 9 דירות בכל קומה, סה"כ 27 דירות.
7 דירות	בקומה ד' :
2 דירות.	בקומה ה' (בבניין בן 7 קומות)
	סה"כ 51 יח"י דיור.

התכנית באה להסדיר מצב קיים ולאפשר

1. סגירת מרפסות חזיתיות ב-3 בניינים ע"י אלומיניום וזכוכית בלב.
2. הוספת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.
3. שינוי נקודתי של קו בניין מ-5מ' ל-4.5 מ'.
4. קביעת קו בניין 3 מ' עבור מצללות.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

דימונה שכונת ממשית מגרש 473

607-0451500

מספר התכנית

4.768 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

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	203687
קואורדינאטה Y	551924

**1.5.2 תיאור מקום**

כניסה 24-26-28

**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	תל לכיש		

שכונה ממשיית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39276	לא מוסדר	חלק		1

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/23/14
10/12/2002	749	5137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 133/03/25 ממשיכות לחול.	שינוי	133/03/25



## 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 ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה ליכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 14 24/07/2019	יהודה ליכט	24/07/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 17 24/07/2019	יהודה ליכט	24/07/2019	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית דימונה	דימונה	(1)		08-6563111		semitalv@dimona.muni.il
	פרטי	יואב צריקר			דימונה	(2)	24	08-6103614	08-6103614	
	פרטי	מור צריקר			דימונה	(2)	24	08-6103614	08-6103614	
	פרטי	יסמין שורדקר			דימונה	(3)	26	08-6103614	08-6103614	
	פרטי	שרון שורדקר			דימונה	(3)	26	08-6104614	08-6104614	
	פרטי	ציון שמילה			דימונה	(4)	28	08-6103614	08-6103614	
	פרטי	רעות שמילה			דימונה	(4)	28	08-6103614	08-6103614	

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: מרכז מיסחרי חדש, דימונה.
- (2) כתובת: תל לכיש 24/2.
- (3) כתובת: תל לכיש 26/1.
- (4) כתובת: תל לכיש 28/2.

**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				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6254250	

**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		jorgelicht1513@gmail.com
מהנדס	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	

(1) כתובת : דירה 24.

(2) כתובת : מרכז הנגב 19.



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

הסדרת מצב קיים ע"י סגירת מרפסות חזיתיות, הוספת שטח עיקרי ושינוי קו בניין במגרש 473 ברח' תל לכיש 24, 26, 28.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מצב קיים.

2. סגירת מרפסות חזיתיות ב 3 בניינים ל 51 יחידות דיור.

3. תוספת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.

4. שינוי בקווי בניין.

5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	473	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	473

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מיוחד	4,767.88	100
סה"כ	4,767.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,767.85	100
סה"כ	4,767.85	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>במגרש 473 בשכונה ממשית ברחוב תל לכיש 24, 26, 28 הוקמו 2 בתי מגורים בני 6 קומות ובניין תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p>אחד בן 7 קומות, לאחר הקלה שניתנה ע"י הועדה המקומית בתיק בניה מס' 2011139 בדבר הוספת קומה אחת והגדלת מספר יחידות דיור מ-48 ל-51 המאושר בתכנית 133/03/25. (ראה צרופות)</p> <p>כמות הדירות בכל קומה כמפורט להלן:</p> <p>בקומה מינוס 3.00 : 6 דירות.</p> <p>קומת קרקע: 9 דירות</p> <p>קומת א', ב', ג' : 9 דירות בכל קומה, סה"כ 27 דירות.</p> <p>בקומה ד' : 7 דירות</p> <p>בקומה ה' (בבניין בן 7 קומות) 2 דירות.</p> <p>סה"כ 51 יח" דיור.</p> <p>חזית המרפסות תיבנה בצורה אחידה אם אלומיניום וזכוכית בלבד. (ראה פרט בנספח בינוי)</p> <p>קירוי המרפסות של פנטהאוזים יהיה ע"י קונסטרוקציה של מתכת וצמר בונד וגמר חזיתי של טיח חלק על רשת מגולוונת. שיפוע גג של התוספת פנטהאוזים יהיה לא יותר מ- 2% עבור ניקוז מי גשם.</p> <p>לכל אחת מהדירות צמודות קרקע יבנה מחסן שיהווה חלק בלתי נפרד מהבניין, הכניסה אליו תהיה חיצונית בלבד ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר. לא תותר גגות רעפים.</p> <p>יוקצה שטח לגינון ונוי של כ- 7.0 מ"ר, לכ"א מיחידות הדיור שבקומת הכניסה הקובעת ובקומה שמעליה.</p> <p>קולטי שמש תוכננו כחלק מהגג. לא תותר התקנת הדודים על הגג.</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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5) 22.18	(4) 51	(3) 35	7005	475	633	(2) 1095	4802	4767.88 (1)	473	מגורים ב'	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	(7)	1	6 (6)												

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:

- קירווי הגג של המרפסות המקורות לא יבלוט מעבר לקו קירווי המרפסות
- לקומת הפנטהאוז ודירות הגן תתפשר סגירה בשטח התואם את קונטור המרפסות של שאר הקומות.
- הסגירה תיעשה אך ורק ע"י פרט אחיד המצורף לנספח הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הבדל בין מצב מאושר לבין מצב מוצע נובעת מהבדל בין מדידה גראפית לבין מדידה אנליטית.
- ניתן בהיתר בניה 204 מ"ר נוספות לממ"ד.
- 1668 מ"ר.
- ניתן בהקלה בבקשה להיתר.
- בניין בן 7 קומות. בבניין בן 6 קומות הגובה יהיה 19.19.
- בניין בן 7 קומות. (5, בניין בן 6 קומות).
- כמסומן בתשריט כולל קו בניין למצללות עבור דירות חצר.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמה מתקן לגרסת פסולת בניין, ותכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. .</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה .
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<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.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'</p> <p>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>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י ולרשמים ע"ש

<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>הרשות המקומית בכפוף לכל דין: ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b>
	<p>עפ"י אישור מודד מוסמך במכתב ותכנית מדידה (ראה צרופות), קיימים במגרש עצים בוגרים המסומנים בתשריט.</p> <p>עצים אלה מיועדים לשימור וישמשו להצללות בחניה ולנוי.</p>

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות</p> <p>פתרון קצה לביוב: מערכת הביוב במגרש יחובר למערכת הביוב העירוני עפ"י הנחיות של מהנדס העיר.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">ביצוע התכנית</td> <td style="text-align: center;">אישור התכנית</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ביצוע התכנית	אישור התכנית
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ביצוע התכנית	אישור התכנית					

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיד לאחר אישורה

