

6006533

תכנית מס' 75/102/03/25

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 75/102/03/25

שם תוכנית: מגורים במגרש 521 בשכונת הערבה בדימונה

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: דימונה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 25/102/03/25 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23/2/11 אשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 25/102/03/25 בכנסת בילקוט הפרסומים מס' 6203 מיום 23/2/11	

דברי הסבר לתוכנית

שינויים בהוראות תכנון, להתאמת מצב בניה קיים לדירת מגורים במגרש מס' 521 ברח' צבר 87/18, המיועד למגורים א' במבנה עם 10 יח"ד, קוטג'ים טוריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש 521 בשכונת הערבה בדימונה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
	מספר התוכנית	
	75/102/03/25	
1703 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
20/12/2010	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דימונה
		קואורדינטה X	203375
		קואורדינטה Y	552400
1.5.2	תיאור מקום	מגורים א' (קוטגיים טוריים) בשכ' הערבה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	דימונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	דימונה
		שכונה	הערבה
		רחוב	צבר
		מספר בית	87/18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39509	מוסדר	חלק מהגוש		92, 22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
42/102/03/25	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק מה שמפורט בה. כל יתר הוראות התכנית מאושרת ממשיכות לחול	פרסום תוקף ברשומות	15-01-1990

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	20/12/2010	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מחייב בעניין היקף התוספות ומיקומן ביחס לבניין הקיים	1: 100/1: 500	ל"ר	1	20/12/2010	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	20/12/2010	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית									
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
			0507-227273	08-6553886	צבר 87/18 דימונה	ל"ר	ל"ר	025242777	ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	08-6264240		08-6264333	התיקוה 4 באר שבע	ל"ר	מ.מ.י	ל"ר	ל"ר	ל"ר
		0507-227273	08-6553886	צבר 87/18 דימונה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	025242777	ל"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
lichtarc@bezeqint.net	077-7501215	0544-563900	08-6482022	צפת 2/24 ב"ש	ל"ר	ל"ר	38691	64404775	יחידה ליכט
negevevg@017.net.il	08-6280351	052-3261519		אחרון מסקין 78 ב"ש	ל"ר	ל"ר	1230	309557148	יבגני ברוזסקי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים תכנוניים להתאמת מצב בניה קיים בדירת מגורים בחלק ממגרש מס' 521

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת בניה למטרות עיקריות ושרות בקומת קרקע, ושינוי קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.703
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (שטח עיקרי) *	מ"ר	111,76	73.24	185		* תאי שטח 100
	מס' יחיד	1	0			- 101 בלבד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
101 - 100		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
עפ"י תכנית מס' 42/102/03/25	
4.1.2 הוראות	
תותר תוספת שטח עיקרי של 81 מ"ר והגדלת תכסית מירבית של 110 מ"ר תותר בניית מחסן חיצוני עד 10 מ"ר עם חומרי גמר זהים לבית מגורים ושיפוע הגג לכוון המגרש. גובה פנים של המחסן לא יעלה מעל 2.50 מטר	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א' (קוטג'ים טוריים)	100-101	ל"ר *	שטחי בניה מ"ר										גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית במ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת
	185	10	-	195	-	-	1	ל"ר	160	ל"ר	2	-	כמסמך בהשריט	אחורי	צדדי- שמאלי	

* יחיד בעלת שני יחידים מסומנת בתשריט כ- "גבול מתחם" והיא חלק מ- 10 קוטג'ים טוריים על מגרש ששטחו 1703 מ"ר (ראה דף ההסבר בעמוד 2)

20/12/2010

עמוד 7 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי הבניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לפי תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 חלוקה ורישום

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

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

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.

מרחק מתיל חיצוני מרחק מציד הקו

סוג קו החשמל

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.

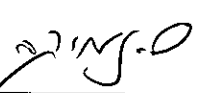
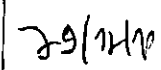
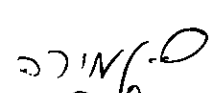
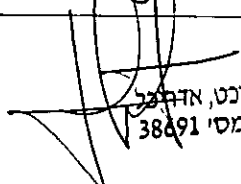
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יתחיל מיד

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	025242777	סלומון זמירה	מגיש התכנית
	 ראש הרשות המקומית	בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
	 מ/מ/ר	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות המקומות השוכנות. התוכנית חייבת לעמוד תחת כלל, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקדה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים לגובה ואין התוכנית או כאה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסי כל דין. לכינוי הסכם מס' מאמר בזה כי אם נעשה או ייעשה שי ידיו הסכם בגין הקפת המלול בתכנית, אין בהתחייבות על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרות העומדות לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התחייבותנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחה הדורים			
			חוכר: סלומון זמירה מס' זהות: 025242777		
	 יהודה ליכט, אד"מ רישיון מס' 38491		064404775	יהודה ליכט	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	X	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	X	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	X	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	X	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	X	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, יהודה ליכט, מספר זהות 64404775,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 75/102/03/25 ששמה **מגורים במגרש 521 בשכונת**

הערבה בדימונה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל, מספר

38691 רשיון

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר

שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט

בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות

מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב

ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

תאריך

יהודה ליכט, אדריכל
רישיון מס' 38691

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 75/102/03/25

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5.11.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ברודסקי יבגני
מודד מוסמך 1230

חתימה

1230

מספר רשיון

י.מ.ח.ס.ל

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.03.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ברודסקי יבגני
מודד מוסמך 1230

חתימה

1230

מספר רשיון

י.מ.ח.ס.ל

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ל"ר			