

606973

תכנית מס' 74/102/03/25

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.10.2012
נחשב

הוראות התכנית

תכנית מס' 74/102/03/25

יצירת 16 מגרשי מגורים
בשכ' שבעת המינים, דימונה

מחוז מרחב תכנון מקומי
דרום דימונה
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/12/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>2/12/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית מס' 74/102/03/5

התכנית חלה על שטח של מגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור לפי תוכנית מפורטת מס' 41/102/03/25.

התוכנית המוצעת יוצרת:

- מתחם מגורים אשר כולל 16 מגרשי מגורים (תאי שטח מס' 516-501) המיועדים למגורים א'.
- דרך משולבת (תא שטח מס' 200) המאפשרת גישה לכלי רכב והולכי רגל לכל מגרש.
- מגרש לבנייני ציבור (תא שטח מס' 400).
- שטח ציבורי פתוח (תאי שטח מס' 300, 301) המהווה גן שכונתי שישירת את תושבי השכונה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יצירת 16 מגרשי מגורים בשכ' שבעת המינים, דימונה	שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
74/102/03/25	מספר התוכנית	
11.753 ד'		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
03.09.2012	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא		

1.5 מקום התכנית

דימונה 202745 552560	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	1.5.1 נתונים כלליים
שטח התכנית נמצא בשכ' שבעת המינים, דימונה		1.5.2 תאור מקום
דימונה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע דימונה	נפה ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
שבעת המינים הדס, השקד	שכונה רחוב	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39507	מוסדר	חלק מהגוש	78,80,81,82,83, 151,152,153,154,155	74,76,77,79,84,87, 148,149,156,160,164
39506	מוסדר	חלק מהגוש	-	108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
39507	לא רלוונטי
39506	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
41/102/03/25	146

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
41/102/03/25	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 41/102/03/25 ממשיכות לחול.	3561	24/5/1988

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	03.09.2012		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	03.09.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ניב בליה	17.08.2011		24		מחייב	טבלת הקצאה ואיוון

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש/חלקה						שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית				
לי"ר				08-6563182	ת.ד. 1 דימונה 86000	עיריית דימונה				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש/חלקה						שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית				
108, חלקה 39506		08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, כי"ש	ממי				
87, 84-76, 74, חל' 39507				08-6563182	ת.ד. 1 דימונה 86000	עיריית דימונה				
גוש 39507, חלקות: 148, 164, 160, 156-151, 149				02-6202222	רחוב המלך גיור' 48 ת.ד. 92, ירושלים	הסוכנות היהודית				
גוש 39507, חלקה 74								0061255	נקידמון נצחיה	
גוש 39507, חלקה 74								28834448	קנטר יחזקאל	
גוש 39507, חלקה 74								25601212	קנטר מרים	
גוש 39507, חלקה 76								6804323	בהונקר פלורה	
גוש 39507, חלקה 82								252792	וורצברגר אליעזר	
גוש 39507, חלקה 82								207898	קליין נמחם	
גוש 39507, חלקה 82								6734701	שוקרון יחיא	
גוש 39507, חלקה 82								6471973	חוסיד אברהם	
גוש 39507, חלקה 83								6401952	בן נעים (סלמון) שלום	
גוש 39507, חלקה 84								48110011	פלפי קרול	
גוש 39507, חלקה 87								62574330	בן נון ויויאן אביבה	
גוש 39507, חלקה 87								62574512	כרן סומך אודט רינה	
גוש 39507, חלקה 87								625745512	סמאדזא ניסן יפה ריימו	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	תואר / מקצוע / מדרג
N_liparch@012.net.il	086235163	0544474557	08-6235163	שדי גר 28, בנין רסקו בי"ש 38		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל
Negev_medidot @ wala.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עננון 2/16, בי"ש	גב מדידות	1100	311642979	בוכליק גיאנה	מודד מוסמך
Negev_1@nclvision.net.il	08-6280351		08-6276578	רח' ביאליק 149, בי"ש 84308	גב תים בע"מ	1662	029593795	ינוב ביליה	שמי מקרקעין

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	שטח בניה עד 100%.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 16 מגרשי מגורים בשכי שבעת המינים, ברח' ההדס, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משצ"פ לאזור מגורים אי ודרך משולבת.
- שינוי יעוד קרקע של חלק משטח לבנייני ציבור לשצ"פ.
- קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה לאזור מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ.
- קביעת שימושים לדרך משולבת.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם	11.753
------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3200	3200+	-	עיקרי (מ"ר)	מגורים א'
		16	16+	-	מסי יח"ד	
		225	ללא שינוי	225	עיקרי (מ"ר)	מבנים ומוסדות ציבור
		300	599-	899	עיקרי (מ"ר)	שטח ציבורי פתוח

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי	501-516		מגורים א'
	לא רלוונטי	100,101		דרך מאושרת
	לא רלוונטי	200		דרך משולבת
	לא רלוונטי	300,301		שטח ציבורי פתוח
	לא רלוונטי	400		מבנים ומוסדות ציבור

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
44.52	5233	76.50	8991	שטח ציבורי פתוח
4.25	500	11.55	1357	שטח לבנייני ציבור
27.20	3197	11.95	1405	דרכים
12.07	1418			
11.96	1405			
100.00	11753	100.00	11753	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> במגרשים תותר הקמת בית חד משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות ומרתף. שטחי שרות: תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש (קו בניין 0.00), בשטח מרבי של עד 12 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ', וגובה מחסן רעפים לא יעלה על 2.50 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת שתי חניות מקורות בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. תותר הקמת ממ"ד שטחו 9 מ"ר נטו מעל או מתחת למפלס כניסה הקובעת.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> חומרי גמר ועיצוב האדריכלי של הבנייה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש (תא שטח). מתקנים הנדסיים יוסתרו. עיצוב אדריכלי של גדרות יהיה אחיד ויאושר ע"י מהנדס העיר.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
	מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה בהתאם להחלטה של הוועדה המקומית.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> תותר בנייה עד 2 קומות. גובה מירבי לא יעלה על 10.0 מ' ונמדד ממוצע רום פינות המגרש, בהתאם למפה טופוגרפית, עבור קומה אחת או שתיים וגג שטוח או משופע.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> חומרי גמר ועיצוב האדריכלי של הבנייה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שבילים, נטיעות, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות, מקלט ציבורי, סככות הצללה, מתקני משחקים.
4.3.2	הוראות
	תותר בניית סככות הצללה ומתקני משחקים בתוך קווי בניין המסומנים בתשריט.

4.4	דרך
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.4.2	הוראות
	תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	דרך משולבת
4.5.2	הוראות
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד במגרש	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח פלס לבניסה הקובעת	מ"ר מעל	גודל מגרש מוערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד- צד- ימני שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי בניה	סה"כ					
כמוסמן בתשריט																
									84					373	501	מגורים 'א'
									95					328	502-509	
									94					332	510	
									95		01,60			329	511	
		1			8.5	3.12	1	172	100		01,51	200		312	512,513	
									99					315	514	
									98					317	515	
									97					320	516	
								282	26		01,182	100		1164	300	
		1			6.0	-	-	200	10		-	200		2033	301	
								200	53		01,40	225		500	400	
					10.0	-	-	200			-					

^א שטח שרות כולל : מעל לבניסה הקובעת- שתי תיבות מקורות (30 מ"ר), מחסן (עד 12 מ"ר), ממ"ד (9 מ"ר נטו).

- מתחת לבניסה הקובעת- מרתף.

- ממ"ד בגודל 9 מ"ר נטו תותר למקס גם מתחת לבניסה הקובעת.

^ב שטח שרות כולל : מעל לבניסה הקובעת- בניסה למקלט קיים.

- מתחת לבניסה הקובעת- מקלט קיים.

^ג שטח שרות כולל : מקלטים, מבואות, חדרי מדרגות משותפים, מעלית, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר דימונה או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תותר הקמת שתי חניות מקורות בגודל 30 מ"ר (3.0x5.0 מ' x 2). מיקום החניות מסומן בתשריט.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה",

יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 300,301.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכ"ד יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	תתימה:	שם:	מגיש התוכנית
18/10/12	אינג' הנקלי אבי מהנדס בעל		
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
	עיריית דימונה		

תאריך:	תתימה:	שם:	עורך התוכנית
20.09.12	ליפובצקי נטליה אגריכלית מ. רשיון 104717	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	תתימה:	שם:	יזם בפועל
18/10/12	אינג' הנקלי אבי מהנדס בעל		
מספר/תאגיד:	תאגיד:		
	עיריית דימונה		

תאריך:	תתימה:	שם:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	תתימה:	שם:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
18/10/12	אינג' הנקלי אבי מהנדס בעל			
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	עיריית דימונה			
תאריך:	תתימה:	שם:	חוכרים	בעלי עניין בקרקע
		נקידמון נצחיה		
מספר זהות:	תאגיד:			
0061255				

שם : קנטר יחיזקאל	חתימה :	תאריך :	בעלי עניין בקרקע
תאגיד :	ת.ז. : 28834448		
שם : קנטר מרים	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 25601212		
שם : בהונקר פלורה	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 6804323		
שם : סוכנות יהודית	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	מספר זהות :		
שם : וורצברגר אליעזר	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 252792		
שם : קליין מנחם	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 207898		
שם : שוקרון אחיא	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 6734701		
שם : חוסיד אברהם	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 6471973		
שם : בן נעים (סלומון) שלום	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 6401952		
שם : פילפ קרול	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 48110011		
שם : קנטר מרים	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 25601212		
שם : בן נון ויויאן אניבה	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 62574330		
שם : כהן סומך אודט רינה	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 62574512		
שם : סמאדזא ניסן יפה ריימו	חתימה :	תאריך :	
תאגיד :	ת.ז. : 62574512		

חוכרים

בעלי עניין בקרקע