

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 1061/מק/25

שם תוכנית: שינויים תכנוניים בבית מגורים משפחת מויאל ברח' צבעוני 11  
בדימונה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
24.09.2012  
**נתקבל**

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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

ועדה מקומית דימונה  
אישור תכנית מס' 1061/מק/25  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 322 ביום 23.7.12  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית דימונה  
הפקדת תכנית מס' 1061/מק/25  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 323 ביום 7.2.11  
יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית משנה קווי הבניין למגרש בית המגורים, מניידת שטחים עיקריים ושטחי שירות מקומה מתחת לקרקע לקומה מעל הקרקע כפי שנקבעו בתוכנית תקפה וכן מגדילה תכסית בהתאם למצב הבנייה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינויים תכנוניים בבית מגורים משפחת מויאל ברח' צבעוני 11 בדימונה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

1061/מק/25

מספר התוכנית

554 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

8.8.12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א (א) (4) (6) (9)

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	203550
		קואורדינטה Y	554375
1.5.2	תיאור מקום	רח' צבעוני 11 דימונה	
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	נווה חורש
		רחוב	רח' צבעוני
		מספר בית	11

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39500	מוסדר	חלק מגוש	27	44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	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
61/במ/25	שינוי	שינוי לעניין קווי בניין והעברת זכויות בניה ללא שינוי בסך כל זכויות הבנייה המאושרות	3992	15/9/91
1/61/במ/25	שינוי	שינוי לעניין קווי בניין	10/8/95	10/8/95
1022/מק/25	שינוי	שינוי לעניין קווי בניין		

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נעים יעקב	8.8.12	7	16	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
		נעים יעקב	8.8.12	1	7	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0523933839	086558446	רח' צבעוני 11 דימונה				022183313	מויאל יוסי	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0523933839	086558446	רח' צבעוני 11 דימונה						
				התקווה 14 באר שבע					מ.מ.י	
							022183313	מויאל יוסי		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0549458959	089332000	ינאל אלון 31/23 דימונה			105290	022663686	נעים יעקב	מהנדס
		054-5237655	08-6441170	ש.י עגנון 2/16 ב"ש			110	611642979	גנב מדידות	עורך ראשי
										מורד

**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

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**

שינוי קווי בניין והעברת זכויות בניה קיימות מקומה מתחת לקרקע לקומה מעל הקרקע מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבנייה בתוכנית התקפה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי קווי בניין ע"פ המצוין בתשריט.
- העברת זכויות בניה שלא נוצלו (עיקרי ושירות) מקומה מתחת לקרקע לקומה מעל הקרקע ללא שינוי בסך השטח המותר לבניה במגרש.
- הגדלת תכסית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית 0.554 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	עיקרי 235 מ"ר	מ"ר	מגורים
			ללא שינוי	1	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע תאי שטח ושטחים בתוכנית.**

**3.1. טבלת תאי שטח**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	36	ל.ר
דרך משולבת	100	ל.ר

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.

**3.2. טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	%-ב	יעוד	מ"ר	%-ב
אזור מגורים א' (*)	451	81.41	אזור מגורים א'	451	81.41
דרך משולבת	103	18.59	דרך משולבת	103	18.59
סה"כ	554	100	סה"כ	554	100

(\*) יעוד אינו לפי מבא"ת

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ע"פ תוכנית מס' 25/במ/1/61
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ תוכנית מס' 25/במ/1/61, 25/מק/1022 והוראות תוכנית זו.
ב.	בניית מדרגות פנימיות בבית המגורים, גישה מקומת קרקע לקומה א' בנוסף למדרגות החיצוניות הקיימות.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	ע"פ תוכנית מס' 25/במ/1/61
4.2.2	הוראות
א.	ע"פ תוכנית מס' 25/במ/1/61



## .5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מובנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מכלולים (%)	שטחי בניה-אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקניסה	מתחת לקניסה						שטחי בניה סה"כ	שטח לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת			
			0	2	10	65		1	65		0	0	52	36	מגורים א'
	כמפורט בתשריט												0.451		

הערות: \* שטח למטרות שירות: ממ"ד, חנייה מקורה בקו ביניים 0.0 (קדמי וצידו), מרתף, מחסן ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר בקו ביניים 0.0 (צידו ואחורי)

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

6.1.1 הוראות ע"פ תוכנית מס' 25/במ/61, 25/במ/1 ו 25/מק/1022.

**תנאים למתן היתר בניה.**

6.1.2 היתר בנייה מותנה בתכנון גרם מדרגות פנימי בבית המגורים –גישה מקומת קרקע לקומה א'.

6.1.3 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות** בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר תנאים הבאים:

1. הגשת תוו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)

6.1.3 היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותר בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.2.הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התוכנית**

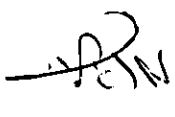
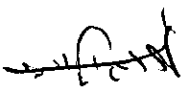
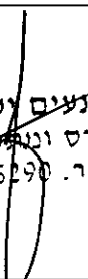
**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד עם אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
8.8.12		לי"ר	022183313	מויאל יוסי		מגיש התוכנית
8.8.12		ממ"י	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
8.8.12		לי"ר	022183313	מויאל יוסי	חוכר	
8.8.12	 נעים יעקב מהנדס ומתכנן ערים מ.ר. 00105290	לי"ר	022663686	נעים יעקב		עורך התכנית

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
<b>הוראות התוכנית</b>		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
<b>מסמכי התוכנית</b>	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____		
<b>תשריט התוכנית (3)</b>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
<b>איחוד וחלוקה (5)</b>	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)		
<b>טפסים נוספים (5)</b>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה: **נעים יעקב**, מספר זהות **022663686**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **1061/מק/25** ששמה **שינויים תכנוניים בבית מגורים משפחת מויאל ברח' צבעוני 11 בדימונה** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **תכנון ערים ואזורים/הנדסה אזרחית** מספר רשיון **105290**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
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.

נעים יעקב  
 מהנדס ותכנון ערים  
 מ.ר. 00105290  
 חתימת המצהיר

8.8.12  
 תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: 1061/מק/25

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 8/06/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**בובליק (גיאנה) לאה**מועד מוסמך  
מ. רשיח 11103/09/12

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3/06/12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**בובליק (גיאנה) לאה**מועד מוסמך  
מ. רשיח 11103/09/12

חתימה

מספר רשיון

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 סטטוטוריים

עורך התוכנית: נעים יעקב      תאריך: 8.8.12      חתימה: ~~נעים יעקב~~      מ.ר. 00105290  
 ניהול: ~~נעים יעקב~~      מ.ר. 00105290

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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