

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס' 607-0165605

מגורים ברחוב כליל החורש 4 בדימונה

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים-מנהל דרום

30.11.2014

נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ועדה מקומית דימונה
607-0165605
אישור תכנית מס' 607-0165605
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 332 ביום 29/11/14
ימ"ר הועדה
הממונה על המרחב



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דברי הסבר לתכנית

שינוי נקודתי של קווי בניה ללא שינוי בסה"כ המותר לבניה לפי סעיף 62 א(א)(4) בהתאם למצב בניה בדירת מגורים ברח' כליל החורש 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחוב כליל החורש 4 בדימונה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

607-0165605

מספר התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

0.308 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

203935 קואורדינאטה X

554057 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים צמודי קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	כליל החורש	4	

שכונה צפון מזרחית

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39525	מוסדר	חלק	84	280

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגורים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון ונבילים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 130 / 03 / 25	שינוי	שינוי נקודתי של קו בניין קדמי - התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף	5198	2892	06/2003
40 / במ / 25	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף	3922	41	15/09/1991



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יהודה חורחה ליכט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יהודה חורחה ליכט			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/05/2014	יהודה חורחה ליכט		12/05/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	הדס אדרי	לי"ר	לי"ר	דימונה	(1)		08-6555091	08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב כליל החורש מס' 4, דימונה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	לי"ר ליר		מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264240	
חוכר	הדס אדרי			דימונה	כליל החורש)	4	08-6555091	08-6103614	

(1) כתובת: רחוב התיקווה 4 באר שבע.

(2) כתובת: רחוב כליל החורש 4 דימונה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 חורחה ליכט	38691	לי"ר	באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	lichtarc@013 net.net

(1) כתובת: רחוב צפת 2/24 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית משנה קו בניין קדמי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי נקודתי של קו בניין קדמי לפי המצב הקיים ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) (4) וקביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.308
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	182		182		לפי סעיף 62 א (א) (4)

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנ"ב האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	90A



3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	90.12	29.22
מגורים א'	218.32	70.78
סה"כ	308.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90.12	29.22
מגורים א'	218.32	70.78
סה"כ	308.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
------------	------------------

4.1.1	שימושים
	מבנים צמודי קרקע עם קו בניין 0.0 משותף לשכן

4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הכל לפי התכנית המאושרת מס' 40/במ/25, 1/40/במ/25, 1/130/03/25 למעט המפורט בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.2	דרך מאושרת
------------	-------------------

4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב ציבורי ופרטי, הולכי רגל, והעברת תשתיות.

4.2.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב וקו בניין כמסומן בתשריט

ב	דרכים
	הכל לפי התכנית המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	227 (1)	90A	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי מדידה אנליטית.
- (2) לפי תכנית 1/130/03/25.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף

6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.3	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיחת 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 מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

6.5	תשתיות
	<p>א. בהיתר בניה יקבאו דרכי לביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה</p> <p>להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל כווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למטט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים רשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתרת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.</p> <p>ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.</p> <p>ה. בשלב היתי הבניה ינקתו האמצעים להקמת מתקני-מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.</p> <p>6.6.1 חשמל:</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.5 תשתיות	
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'
<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>	

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>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 ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
0	ליך		

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

<p>שם: הדס אדרי שם ומספר תאגיד: לייך</p>	<p>סוג: חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: לייך ליר שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 1</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>תאריך:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: הדס אדרי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: יהודה חורחה ליכט שם ומספר תאגיד: לייך</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך:</p>	<p>עורך התכנית</p>

יהודה ליכט, אדריכל
רישיון מסי 38691



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11