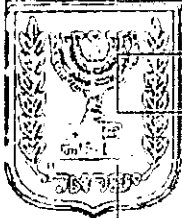


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0172973

דימונה הר נוף מגרש 204



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

דשכ"ה הוצעו המחוות  
משרד הפנים-מחוז דרום  
21.08.2014  
נתקבל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/8/14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

9/9/14

תאריך יו"ר יוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת חלוקת מגרש מס' 204 בשכונה הר נוף לשתי מגרשים בעלי קיר משותף, וללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים מהתכנית המאושרת מס' 34/101/02/25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

דימונה הר נוף מגרש 204

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0172973

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.808 דונם

שטח התכנית

מהדורות 1.3 שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי : דימונה  
 קואורדינאטה X : 203617  
 קואורדינאטה Y : 554897

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 204 ברחוב הר ארבל 7, שכונה הר נוף בדימונה

**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	הר ארבל	7	7

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100324	לא מוסדר	חלק		4

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
34 /101 /02 /25	שינוי	התכנית משנה מה שמפורט בה. שאר הוראות בתכנית התקפה ממשיכות לחול	5452	239	03/11/2005



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
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	26/12/2013	יהודה חורחה ליכט		26/12/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/08/2014	יהודה חורחה ליכט		18/08/2014		לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	אלירן אבו	לי"ר		דימונה	דוגית (1)	4	08-6434288	08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דוגית 4 דימונה.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264240	
חוכר	אליראן אבו	לי"ר		דימונה	דוגית (2)	4	08-6434288	08-6103614	

(1) כתובת: התקוה 4, קיריית הממשלה, באר שבע.

(2) כתובת: דוגית 4 דימונה.

## 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: צפת 2/24 באר שבע.

תכנון זמין  
מנהל הדפסה 10תכנון זמין  
מנהל הדפסה 10

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין

הדפסה 10

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

חלוקת מגרש 204 לשני מגרשים לפי סעיף 137 לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. חלוקה לשני מגרשי מגורים.
- ב. שינוי נקודתי בקווי הבניין.
- ג. תוספת שטחי שרות.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 10



תכנון זמין

מונה הדפסה 10



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.808

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	300		300		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה תכנון זמין מונה הדפסה 10

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	204A, 204B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	168.6	20.85
מגורים א'	639.87	79.15
סה"כ	808.47	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	168.6	20.85
מגורים א'	639.87	79.15
סה"כ	808.48	100



תכנון זמין מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח
ב	עיצוב אדריכלי
ג	קווי בנין
ד	תשתיות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	דרכים

2 בתים חד-משפחתיים צמודי קרקע בשיטה "בנה-ביתך" בעלי קיר משותף

חלוקת מגרש מגורים מס' 204 לשני מגרשים 204A ו-204B, עבור שתי יחידות דיור בעלות קיר משותף

בכפוף לסעיף 6.1.2 בתכנית מס' 34/101/02/25

כמסומן בתשריט

תאי שטח 204A ו-204B ייחברו באופן עצמאי למערכת עירוני של מים, ביוב וחשמל

דרך ציבורית עבור כלי רכב ציבוריים ופרטים, והולכי רגל, והעברת מערכות תשתית

תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט  
תאסר כל בניה בתחום הדרך, פרט עבודות תשתית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין  
הדפסה 10

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שדות	עיקרי	שדות	עיקרי					
(2) תכנון זמין	(2)	(3)	(2)	2	8	1	45	22.5		(1) 46	150	329	204A	מגורים	אי	
(2) זונה	(2)	(2)	(2)	2	8	1	45	22.5		(4) 46	150	311	204B	מגורים	אי	

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) 30 מ"ר סככת חניה לשתי כלי רכב, 7 מ"ר מחסן כחלק מהבית, ממ"ד 9 מ"ר נטו (רוחב מינימלי 160 סמ').
- (2) כמסומן בצשריט.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 7 מ"ר סככת חניה לשתי כלי רכב, 7 מ"ר מחסן כחלק מהבית, ממ"ד 9 מ"ר נטו (רוחב מינימלי 160 סמ').



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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**

**חשמל**

א. בתנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינו מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.  
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיך הקיצוני של הקו או ציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מהתיל החיצוני מציר הקב

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח 5.00 מ'

- 6.50 מ'

8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין עמודים עד 300 מ')

9.50 מ'

-

13.00 מ'

20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל -

חברת החשמל על מנת לקבל מידה לגבי המרחקים המזעריים המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6.3

**חשמל**

- בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם הרפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.50 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

- על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים : מתח על ועל-עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר זו.



6.4

**ניקוז**

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים : שטח מגונן או מכוסה תכנון זמין מונה הדפסה 10 בחומר חדיר אחר.

ב. הפיחת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



6.5

**פיתוח תשתית**

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות תשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי המהנדס הרשות המקומית.

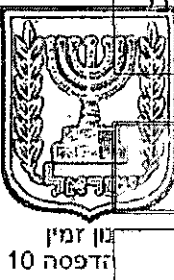
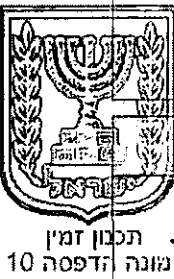
ב. כל כווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבת הנדסית לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-קרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו בקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכריכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.



<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ה. המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת המים והביוב האזורית, באישור הגף המים בעירייה. ו. לעת קבלת היתרי הבניה, ינקטו אמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. היתר הבניה ינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 3. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת פתרון ליצירת תשתיות נפרדות לשני המגרשים, מיקום ואופן התקנתן.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<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>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>מיד לאחר אישור תכנית זו</p>	



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אלירן אבו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

*[Handwritten signature]*

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מינהל מקרקעי ישראל 500101761

בעל עניין בקרקע	שם: אליראן אבו	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

*[Handwritten signature]*

עורך התכנית	שם: יהודה חורחה ליכט	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייך		חתימה:

*[Handwritten signature]*  
יהודה ליכט אדוואט  
רישיון מס' 38591



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10