

6008963

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0321737

מגורים במגרש 320, בשכונה הר נוף, רח' הר גולן 9 - דימונה

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי דימונה
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדר מקומית דימונה
 אישור תכנית מס' 607-0321737
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 34 ביום 21/1/16
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מאפשרת חלוקת מגרש מס' 320 בשכונה הר נוף לשתי מגרשים עם קיר משותף, כולל הפרדת כל המערכות, ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים, עפ"י התכנית המאושרת מס' 34/101/02/25
2. הגדלת שטח שרות מ- 45מ"ר ל- 92מ"ר, בגלל חלוקת המגרש לשתי מגרשים (30 מ"ר סככה לשתי כלי רכב, 7 מ"ר מחסן כחלק מהבית, ממ"ד 9 מ"ר נטו לכל אחד מהמגרשים)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש 320, בשכונה הר נוף, רח' הר גולן 9 - דימונה
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	0.783 דונם 607-0321737
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

203193 קואורדינאטה X

555006 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה הר נוף

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 גולן	9	

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400495	מוסדר	חלק		1

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2005	239	5452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 /02 ממשיכות לחול.	שינוי	34 /101 /02 /25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	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	14/02/2016	יהודה חורחה ליכט	14/02/2016		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלירן אבו			דימונה	דוגית (1)	4		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
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	דימונה	משעול התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264240	
חוכר	אלירן אבו			דימונה	דוגית (2)	4		08-6103614	

(1) כתובת: התקוה 4 - 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		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht1513@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	לאה בובליל	1110		באר שבע	עגנון (2)	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

(1) כתובת: צפת 2/24 באר שבע.

(2) כתובת: אגנון 36 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

התכנית מאפשרת חלוקת מגרש מס' 320 בשכונה הר נוף לשתי מגרשים עם קיר משותף, כולל הפרדת מערכות, ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים, עפ"י התכנית המאושרת מס' 34/101/02/25 הוספת שטחי שרות ושינוי קוי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בניין 0.0 בגבול המשותף בין תא שטח 320A לבין 320B.
2. הגדלת שטח שרות מ- 45מ"ר ל- 92מ"ר, בגלל חלוקת המגרש לשתי מגרשים (30 מ"ר סככה לשתי כלי רכב, 7 מ"ר מחסן כחלק מהבית, ממ"ד 9 מ"ר נטו לכל אחד מהמגרשים)
3. הפרדת כל המערכות, מים, ביוב, חשמל וכולי.
4. חלוקת מגרש 320 לשני מגרשים, 320A, 320B.
5. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.783

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

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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 משולבת	1
מגורים א'	320A, 320B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	169.51	21.65
מגורים א'	613.55	78.35
סה"כ	783.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	169.51	21.65
מגורים א'	613.55	78.35
סה"כ	783.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בנה ביתך עפ"י תכנית 34/101/02/25
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לפי התכנית מאושרת מס' 34/101/02/25
ב	הוראות בנין שימושים א. לפי תכנית מאושרת 34/101/02/25. ב. קווי בניין לפי מסומן בתשריט ג. תיאסר פתיחת חלונות ודלתות. לכוון השכנים (קו בנין 0.0) ד. לכל תא שטח תותר יחידת דיור אחת עם חיבור לחשמל, מיים וביוב, תיקשורת וכבלים טלוויזיה
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	דרכים שימושים לפי תכנית מאושרת 34/101/02/25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	2	8	1	45	218.5	(3) 22.5	(2) 46	(1) 150	299.73	320A	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	2	8	1	45	218.5	22.5	(2) 46	150	313.82	320B	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) 50% של 300.
- (2) 30 מ"ר סככת רכב לשתי כלי רכב, 7 מ"ר מחסן כחלק מהבית, ממייד 9 מ"ר נטו (רוחב מינימלי 160 סמ').
- (3) 50% של 45.
- (4) לפי תכנית 34/101/02/25.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת היתר בניה
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי 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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם 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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה 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 מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך. תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך. תיל מבודד 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי 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- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>

<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p>
	<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 בתחמו, 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 החצר, 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>
<p>6.5</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
	<p>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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי המהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי 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.</p> <p>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> <p>ה. המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת המים והביוב האזורית, באישור אגף המים בעירייה. ו. לעת קבלת היתרי הבניה, ינקטו אמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>1. היתר הבניה ינתן ע"י הועדה 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>6.7</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>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 הנ"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</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	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. 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.
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9	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 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
1	לי"ר	
7.2 מימוש התכנית		
מייד לאחר אישורה		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלירן אבו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אלירן אבו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: יהודה חורחה ליכט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		

יהודה ליכט, אג"מ
רישיון מס' 24491