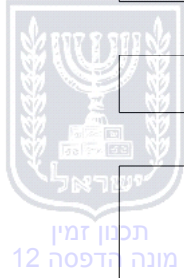


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0281436

בית משפחת ללוש דימונה שכל צפונית מגרש 296



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
דימונה
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות הבניה ושינוי בקווי בניין אחורי וצידי לשיפור איכות המגורים במגרש 296 בשכונה הצפונית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית משפחת ללוש דימונה שכי' צפונית מגרש 296
מספר התכנית	מספר התכנית	607-0281436
שטח התכנית	שטח התכנית	0.498 דונם
מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דימונה
	קואורדינאטה X	203287
	קואורדינאטה Y	554933

1.5.2 תיאור מקום
מגרש 296 בשכונה הצפונית בדימונה רחוב שניר 5 ע"פ תכנית מאושרת
34/101/02/25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה "צפונית" דימונה

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 ממשיכות לחול. 34 / 101	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				רון פליישר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רון פליישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/08/2015	רון פליישר	06/08/2015	נספח בינוי מצב קיים בשטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/08/2015	רון פליישר	06/08/2015	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	מירן ללוש			דימונה	הר שניר	5	052-6891896		shay@ronfleisher.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירן ללוש			דימונה	הר שניר	5	052-6891896		shay@ronfleisher.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מירן ללוש			דימונה	הר שניר	5	052-6891896		shay@ronfleisher.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		shay@ronfleisher.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)	6	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

(1) כתובת: בית מס' 6/36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדלת זכויות הבניה שינוי בקווי בניין אחורי וצידיים לשיפור איכות המגורים והסדרת הבניה בפועל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות בנייה

ב. קביעת קווי בניין אחורי וצידיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.498
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	240		+40	200	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 מאושרת	201
מגורים א'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	191.04	27.71
מגורים	498.34	72.29
סה"כ	689.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	191.04	27.71
מגורים א'	498.34	72.29
סה"כ	689.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע עד 2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הנ"ל (מרתף או קומת עמודים).
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גגות: יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת.</p> <p>ב. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונות של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו. יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי בלוקי בטון או בטון או מחומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה, הדוד עצמו עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ-0.50 מ'.</p> <p>ג. גובה בניין: 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס זה (מרתף ו/או קומת עמודים), עם גג שטוח בקומת עמודים, רוחבם של העמודים לא יפחת מ-60 ס"מ כלפי כל חזית.</p> <p>ד. חומרי גמר בחזיתות: חזיתות בקומת הקרקע וקומת העמודים תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר. בקומה העליונה יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק (לא שפריץ) בגוון בהיר.</p> <p>ה. מרפסות: - מומלץ לתכנן מרפסות לנוף. - הצללת מרפסות במצללות (פרגולות) עשויות עץ או פלדה עם או בלי מסגרת בטון מטויחת ועם או בלי עמודי בטון מטויחים או מצופים באבן, בתנאי שיתאימו לבניין ויהיו חלק מההיתר המקורי, הכל בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף.</p> <p>ו. מחסנים: חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע, עם כניסה חיצונית בלבד, גמר כשל הבית ובגודל של עד 9 מ"ר הכלולים בשטחי השירות. קווי בניין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי.</p> <p>ז. בריכות שחיה: קו בניין מזערי לבריכה 1.5 מ' מגבולות כל מגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה. מבנה למכונות/משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות ייכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת-קרקעי. יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תוכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה של בטיחות התקנת הבריכה.</p> <p>ח. חניות: החניה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה.</p>

מגורים א'	4.1
<p>ט. גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן כגוון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת: גובה הקירות בחזית לא יפחת מ-0.60 ולא יעלה על 2.0 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").</p>	
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>שימושים מותרים הינם תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות ועבודות פיתוח.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>לא תותר בניה כלשהיא.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	1	45	355	80 (2)	0	35 (1)	240	498	101	מגורים	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. השטחים בנספח הבינוי מייצגים את המצב הקיים בשטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר ממ"ד + 8 מ"ר מחסן + 15 מ"ר חניה מקורה = 35 מ"ר.

(2) מתוך שטח המרתף 4 מ"ר חדר מכונות.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. ועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ורשאית להתנות תנאים שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.</p> <p>2. ישור הסדרת דרישות תקן החנייה לשביעות מהנדס העיר</p> <p>3. וכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.</p> <p>4. וכן תכנית ניקוז מפורטת מגרש כולו, בקנה מידה 1:100. כתנאי למתן היתר.</p> <p>5. בבקשה להיתר בנייה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבנייה, שיבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לביצוע העבודות.</p> <p>6. ל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה, ואת הנחיות והחלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>7. הצגת פתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית ע"פ קביעת הועדה המקומית/רשות רישוי מקומית, להבטחת קיום תנאי ההיתר בהתאם להנחיות הועדה המקומית וע"פ חוק התכנון והבנייה.</p>
6.2	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין טרם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.3	חניה
	<p>1. חנייה תהיה עפ"י תקן חנייה של העיר דימונה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ולא פחות מ-1 מקום חנייה עבור כל יחידת דיור.</p> <p>2. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי</p>
6.4	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.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p>

6.4

חשמל

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'

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

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

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

35.00 מ' - 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מירן ללוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: מירן ללוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מירן ללוש	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: רון פליישר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רון פליישר אדריכלים		חתימה:

