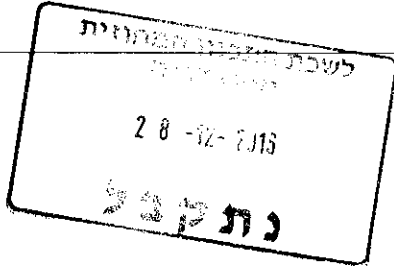


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0192260

מגורים ברח' נורית 2 - דימונה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 607-0192260
 התכנית מאשרת מכור סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 28/12/15
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
 מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שינויים תכנוניים בבית מגורים ברח' נרית 2 - דימונה, ע"י תוספת שטחים עיקריים, תוספת שטח תכסית, שינוי קו בניין אחורי (צידי קצר) במגרש מגורים פינתי, כמסומן בתשריט

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' נורית 2 - דימונה
		מספר התכנית	607-0192260
1.2	שטח התכנית		0.534 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

203721 קואורדינאטה X

554301 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	נורית	2	2

שכונה צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39524	מוסדר	חלק	10	309-310

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

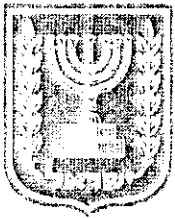
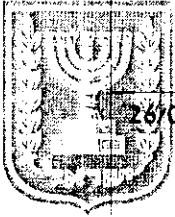
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 130 / 03 / 25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 25 / 1 / 130 ממשיכות לחול.	5198	2892	26/06/2003
40 / במ / 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 25 / במ / 40. הוראות תכנית 25 / במ / 40 תחולנה על תכנית זו.	3922	41	15/09/1991



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
בינוי	מנחה	1:250	1	09/03/2016	יהודה חורחה ליכט	09/03/2016	מחייב בדבר מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/02/2016	יהודה חורחה ליכט	25/02/2016		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	גילי איבגי			דימונה	נורית (1)	2	08-6579091	08-6103614	
	פרטי	ויקי איבגי			דימונה	נורית (1)	2	08-6579091	08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נורית 2.

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	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	גילי איבגי			דימונה	נורית	2	08-6579092	08-6103614	
חוכר	ויקי איבגי			דימונה	נורית (2)		08-6579091		

(1) כתובת: קריית הממשלה.

(2) כתובת: נורית 2.

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	jorgelicht151 3@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת : צפת 2/24.

(2) כתובת : מרכז הנגב 19.

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.

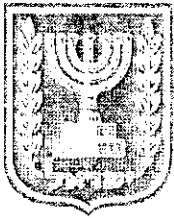
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים תכנוניים עפ"י מצב בניה קיים ותוספת בניה בשתי הקומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי של קו בניין צדדי צפוני, כמסומן בתשריט,
- ב. תוספת שטחים עיקריים כ- 45 מ"ר .
- ג. קביעת תכסית באחוזים, לפי תכנית 1/130/03/25
- ד. קביעת שימושים ותכליות
- ה. קביעת התנאים למתן היתרי בניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.534

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	227		+45	182	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

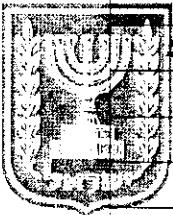


יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך משולבת	1
מגורים א'	243A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	243A

3.2 טבלת שטחים


מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	196.87	36.84
דרך משולבת	64	11.98
מגורים א'	273.5	51.18
סה"כ	534.37	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	196.87	36.84
דרך משולבת	64	11.98
מגורים א'	273.5	51.18
סה"כ	534.37	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
		מגורים
	4.1.2	הוראות
	א	אדריכלות
		התכנית מאפשרת תוספת של כ- 45 מ"ר למטרה עיקרית בקומת קרקע וקומה א', הגדלת תכסית מ- 155 מ"ר ל- 191 מ"ר,
	ב	קווי בנין
		תותר שינוי קו בניין צדדי קצר כמסומן בתשריט, וקויעת קו בניין למצלחה
	4.2	דרך מאושרת
	4.2.1	שימושים
		תנועת כלי רכב ציבורי ופרטי, הולכי רגל, והעברת תשתיות.
	4.2.2	הוראות
	א	דרכים
		א. רוחב וקו בניין כמסומן בתשריט.
		ב. תיאסר כל בניה בתחום הדרך פרט העברת תשתיות
	4.3	דרך משולבת
	4.3.1	שימושים
		תכליות ושימושים לפי תכנית מס 40/במ/25
	4.3.2	הוראות
	א	דרכים
		א. רוחב וקו בניין כמסומן בתשריט.
		ב. תיאסר כל בניה בתחום הדרך פרט העברת תשתיות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מעל הכניסה הקובעת	צידני- שמאלי	צידני- ימני	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	8.2	1	(3) 57	(2) 98	266	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	273.5	243A	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 15 מ"ר סככת חניה

12 מ"ר מחסן

12 מ"ר ממ"ד.

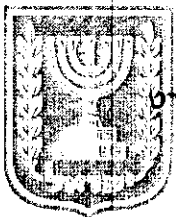
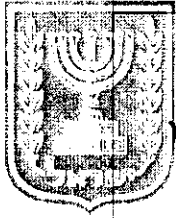
(2)

(3) לפי תכנית 1/130/03/25 מ"ר.

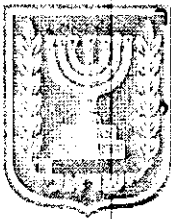
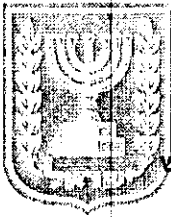
(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <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> <p>3. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמה מתקן לגריסת פסולת בניין.</p> <p>תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי 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> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.</p> <p>-</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p>	<p>6.4</p>



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>2.25 מ' /-----/ 2 מ'-----/-- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/ 5 מ'-----/-- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/ 9.5 מ'-----/-- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/-----/-- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים בשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, 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.</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p> <p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.. מערכת מים וביוב תחובר לרשת העירונית</p>
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.8</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</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>7</p>	<p>ביצוע התכנית</p>

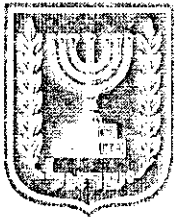


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה



8. חתימות

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

יהודה ליכט, אה"ת
רישיון מס' 38991