

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0242669

דימונה, מגורים ברח' מולדה

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
18-01-2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 607-0242669
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 05/06/2016 לאשר את התכנית
[] התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הועדה המחוזית החליטה ביום:

05/06/2016
להפקיד את התכנית

31/07/2016
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות ושירות, הגדלת תכסית מותרת ושינוי קו בניין אחורי מ-4מ' ל-0.0 לשישה מגרשים (28/4, 28/5, 29/1, 29/3, 30/4, 30/6) חד-משפחתיים עם קיר משותף ברחוב מולדה, שכונה נווה דוד דימונה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דימונה, מגורים ברח' מולדה
		מספר התכנית	607-0242669
1.2	שטח התכנית		2.008 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	ל"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

קואורדינטה X 202720

קואורדינטה Y 553707

1.5.2 תיאור מקום רח' מולדה מגרשים 28, 29, 30

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	מולדה	29	3
דימונה	מולדה	28	5
דימונה	מולדה	29	1
דימונה	מולדה	30	4
דימונה	מולדה	30	6
דימונה	מולדה	28	4

שכונה נווה דוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39523	מוסדר	חלק	111, 113-114, 116, 123-124	153

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
19/09/1977	13	2368	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /25 /110. הוראות תכנית /25 /03 /110 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	110 /03 /25 ✓
04/09/1980	2351	2655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /25 /110. הוראות תכנית /25 /03 /110 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /110 /03 /25 ✓
25/10/1990	178	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /03 /25 /110 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /110 /03 /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 ליכט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יהודה ליכט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	24/11/2015	יהודה ליכט	24/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/03/2016	יהודה ליכט	29/03/2016		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	בני בוים			דימונה	רחבת יונתן (1)	27	08-6552970	08-6103614	
	פרטי	שרה לובל			דימונה	נגבה (2)	27	08-6552230	08-6103614	
	פרטי	אהרון מויאל			דימונה	רחבת יונתן (3)	28	08-6557441	08-6103614	
	פרטי	אברהם מלכה			דימונה	רחבת יונתן (4)	29	08-6434288	08-6103614	
	פרטי	חיים נחמני			דימונה	רחבת יונתן (5)	29	08-6557441	08-6103614	
	פרטי	פטריק קוסטה			דימונה	נגבה (6)	28	08-6559429	08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: יזם התכנית, כתובת: רחבת יונתן 27/2.
- (2) הערה: יזם התכנית.
- (3) הערה: יזם התכנית, כתובת: רחבת יונתן 28/6.
- (4) הערה: יזם התכנית, כתובת: רחבת יונתן 29/1.
- (5) הערה: יזם התכנית, כתובת: רחבת יונתן 29/3.
- (6) הערה: יזם התכנית, כתובת: נגבה 28/4.

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	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6254250	
חוכר	בני בויום			דימונה	רחבת יונתן (2)	27	08-6552970	08-6103614	
חוכר	שרה לובל			דימונה	נגבה (3)	27	08-6552230	08-6103614	
חוכר	אהרון מויאל			דימונה	רחבת יונתן (4)	28	08-6557441	08-6103614	
חוכר	אברהם מלכה			דימונה	רחבת יונתן (5)	29	08-6434288	08-6434288	
חוכר	חיים נחמני			דימונה	רחבת יונתן (5)	29	08-6557441	08-6103614	
חוכר	פטריק קוסטנ			דימונה	נגבה (6)	28	08-6559426	08-6103614	

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

(2) כתובת: רחבת יונתן 27.

(3) כתובת: נגבה 27.

(4) כתובת: רחבת יונתן 28.

(5) כתובת: רחבת יונתן 29.

(6) כתובת: נגבה 28.

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 ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht151@gmail.com
מהנדס	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920	077-3202586	1230bev@sur.co.il

(1) כתובת: צפת 2/24.

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 מסדירה את המצב הקיים ומאפשרת תוספת בניה למטרות עיקריות ושירות לשישה מגרשים (קוטגים) ברחוב מולדה מס' 28/4, 28/5, 29/1, 29/3, 30/4, 30/6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכנית מס' 25 / 03 / 110 / 10 ברחוב מולדה מס' 28/4, 28/5, 29/1, 29/3, 30/4, 30/6 חד-משפחתי עם קיר משותף באזור מגורים א' על ידי:

תוספת בניה כמפורט להלן ושינוי נקודתי של קווי בניין במגרשים 113-114 כמסומן בתשריט

- מגרש 111 : הגדלת עיקרי ושירות לקומה מ- 102.55מ"ר ל- 138מ"ר, לשתי קומות הגדלה מ- 146.5מ"ר ל- 176מ"ר
- מגרש 113 : הגדלת עיקרי ושירות לקומה מ- 102.55מ"ר ל- 168מ"ר, לשתי קומות הגדלה מ- 146.5מ"ר ל- 206מ"ר
- מגרש 114 : הגדלת עיקרי ושירות לקומה מ- 100.8מ"ר ל- 168מ"ר, לשתי קומות הגדלה מ- 144מ"ר ל- 206מ"ר
- מגרש 116 : הגדלת עיקרי ושירות לקומה מ- 100.1מ"ר ל- 138מ"ר, לשתי קומות הגדלה מ- 143מ"ר ל- 176מ"ר
- מגרש 123 : הגדלת עיקרי ושירות לקומה מ- 102.9מ"ר ל- 138מ"ר, לשתי קומות הגדלה מ- 147מ"ר ל- 176מ"ר
- מגרש 124 : הגדלת עיקרי ושירות לקומה מ- 102.2מ"ר ל- 138מ"ר, לשתי קומות הגדלה מ- 146מ"ר ל- 176מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.008	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	810	+306
			1,116

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	5 - 1
מגורים א'	124, 123, 116, 114, 113, 111
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	124, 123, 116, 114, 113, 111

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	263.28	13.11
מגורים א'	1,745.25	86.89
סה"כ	2,008.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	263.28	13.11
מגורים א'	1,745.25	86.89
סה"כ	2,008.52	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	92.35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי, יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. הגג של התוספות מעל קומת קרקע יהיה גג בטון שטוח. המחסן יימוקם בקו בניין אחורי וצידי 0.0 וייבנה בחומרים קשיחים ו/או קלים עם גמר זהה לבית מגורים, ניקוז התוספות יהיה לכיוון המגרש.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>במגרשים (תאי שטח 111, 116, 123, 124), תותר: הגדלת שטח עיקרי ושרות עד 138מ"ר בקומת קרקע ו- 176מ"ר בשתי הקומות, במגרשים (תאי שטח 113, 114), תותר: הגדלת שטח עיקרי ושרות עד 168מ"ר בקומת קרקע ו- 206מ"ר בשתי הקומות כולל חניה מקורה של 15 מ"ר, שתמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0. גובה פנים המחסן והחניה לא יעלה על 2.50 מטר וניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	לפי תכנית 110/03/25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני											מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.2	1	53	61	176				מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.2	1	68 (6)	81 (5)	236		30 (4)	206 (3)	293	113	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.2	1	69 (6)	82 (5)	236		30 (4)	206 (7)	288	114	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.2	1	50	62	176			176 (8)	286	116	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.2	1	50	60	176			176 (1)	294	123	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.2	1	53	61	266		15 (9)	176 (1)	292	124	מגורים א'	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:

כל התוספות בקומת קרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עקרי ושרות לקומה 138 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) עקרי ושרות לקומה 168 מ"ר.
- (4) חניה מקורה 30 מ"ר.
- (5) כולל חניה מקורה.
- (6) .
- (7) עקרי ושרות לקומה 168 מ"ר.
- (8) עקרי ושרות לקומה 138 מ"ר.
- (9) חניה מקורה 15 מ"ר.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.2	חניה
	לפי תקן חניה בעת מתן היתר בניה
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.
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 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. סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ' 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' 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>
6.5	תשתיות
	כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מייד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם בני בוים שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 14-1-2017 חתימה:
מגיש התכנית	שרה לובל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10/1/17 חתימה:
מגיש התכנית	אהרון מויאל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10/1/17 חתימה:
מגיש התכנית	אברהם מלכה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10/1/17 חתימה:
מגיש התכנית	חיים נחמני שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 17-1-17 חתימה:
מגיש התכנית	פטריק קוסטה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 17-1-17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	בני בוים שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14-1-2017 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שרה לובל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 10/1/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	אהרון מויאל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 10/1/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	אברהם מלכה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 10/1/17 חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: חיים נחמני שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 18/1/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פטריק קוסטנ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 12.1.17 חתימה:
עורך התכנית	שם: יהודה ליכט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

