

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609459

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0355339

דימונה רחוב שלמה אבן גבירול 17/2, 23/1

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית דימונה
 אישור תכנית מס' 607-0355339
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 36 ביום 6/3/17
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת ל 2 דירות ברח' שלמה אבן גבירול, 17/2 ו- 23/1 בשכונה חכמי ישראל בדימונה.
לדירה מס' 17/2 התכנית מאפשרת שינוי בנספח הבינוי המאושר ע"י תוספת חדר במקום מרפסת מקורה, ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה.
לדירה מס' 23/1 התכנית מאפשרת שינוי בנספח הבינוי המאושר ע"י תוספת חדר במקום מרפסת מקורה, ותוספת שטח עיקרי, כ- 8 מ"ר כמסומן בנספח הבינוי עפ"י סעיפים 62א(א)(5), 62א(א)(16) (א) (1)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 דימונה רחוב שלמה אבן גבירול 17/2, 23/1

מספר התכנית 607-0355339

1.2 שטח התכנית 7.319 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

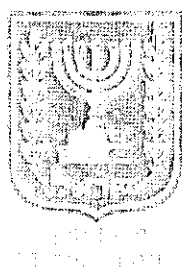
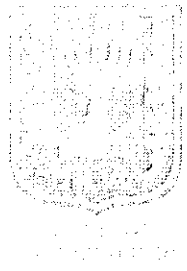
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 5

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

204090 קואורדינאטה X

553918 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שלמה אבן גבירול 17/2, 23/1 דימונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חכמי ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39526	מוסדר	חלק	8-9	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
43 / 101 / 02 / 25	456 - 455

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
43 /101 /02 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 /101 ממשיכות לחול.	6346	1591	22/12/2011



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יהודה ליכט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:250	1	08/02/2017	יהודה ליכט	08/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	08/12/2016	יהודה ליכט	08/02/2017		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	איגור דוידוב			דימונה	אבן גבירול (1)	17	08-6573532		
	פרטי	סופיה עמנו			דימונה	אבן גבירול (2)	23	08-6434288		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שלמה אבן גבירול 17/2.

(2) כתובת: שלמה אבן גבירול 23/1.

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	התקוה	4	08-6264333	08-6254250	
חוכר	איגור דוידוב			דימונה	אבן גבירול (1)	17	08-6572532		
חוכר	סופיה עמנו			דימונה	אבן גבירול (2)	23	08-6434288		

(1) כתובת: אבן גבירול 17/2.

(2) כתובת: אבן גבירול 23/1.

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	גולן אזוט	1331		באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	

(1) כתובת: צפת 2/24

(2) כתובת: מרכז הנגב 19 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 תוספת בניה שלא עפ"י תכנית הבינוי המאושרת בשתי דירות מגורים בקומת קרקע, דירות מס' 17/2, 23/1 ובנוסף תוספת שטח עיקרי לדירה 23/1, שכי חכמי ישראל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בדירה מס' 17/2, התכנית משנה את נספח הבינוי בלבד לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5, עבור סגירת חדר במקום מרפסת מקורה, וללא שינוי בסה"כ השטחים.

2. בדירה מס' 23/1, התכנית משנה את נספח הבינוי ומוסיפה 8 מ"ר לבינוי המאושר לפי סעיף 62א (א) (16) (א).

(1)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 7.319

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	248		+8	240	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
מגורים ג'	456,455

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	456,455
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	456,455

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	7,319.78	100
סה"כ	7,319.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	7,319.78	100
סה"כ	7,319.78	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	522.18
מבנה להריסה 2	17.33

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בנייני מגורים של 3 קומות מפני מפלס הכניסה. בדירות קומת קרקע מוצמדת חצר. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים בהתאם להנחיות תכנית בינוי לביצוע ובהתאם לאישור הועדה המקומית. חומרי גמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל ציפוי קשה אחר באישור מהנדס העיר דימונה. למעט המפורט בתכנית זו, לא יותר גמר טיח.	
הוראות בינוי	ב
לפי ההוראות של תכנית מאושרת 43/101/02/25 חומר הגמר של קירות התוספת יהיה טיח חלק בגוון לבן. תותר בניית מחסנים עם קו בניין כמסומן בתשריט, הפונה לדרך מס' 1, וגבולות בין מגרשים צמודים, כמסומן בנספח בינוי מנחה. שיפוע הגג יהיה לכיוון הבניינים והרכס העליון בגובה לא יותר מ- 2.80 מטר. במחסנים אלה, שלושת הקירות הנראים מהרחוב יהיו עם ציפוי אבן וגובהם יהיה עד 3 מטר הנמדד ממפלס 0.00 של הבית. גובה פנים של המחסנים יהיה לא יותר מ- 2.20 מטר וגג עם רעפים מסוג וצבע זהה לשאר התוספות קו בניין התוספת לפי מסומן בתשריט	
קווי בנין	ג
קווי בניין המותרים: לפי תשריט ונספח בינוי של תכנית מס' 43/101/02/25	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד											
					מעל הכניסה הקובעת																	
					מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת																
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מספר	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי														
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2)	18	(2)					מגורים ג'	מגורים	455	23	3263	(1) 1856	220	(4)	(2)	3952	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2) 30	(2)					מגורים ג'	מגורים	456	17							

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:

בתא שטח 456 אין שינוי בשטחים המאושרים בתכנית 43/101/02/25. יש רק שינוי בנספח בינוי ע"י הפיחת מרפסת מקורה (השטח כלול בתכנית מאושר כשטח עיקרי) לחדר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תוספת 8 מ"ר לדירה 23/1.

(2) לפי תכנית 43/101/02/25.

(3) כמסומן בתשריט.

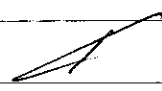

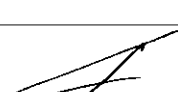

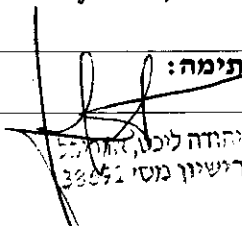
(4)

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 . 3. פינוי פסולת בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתול גבולות התכנית כדוגמה מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.</p>
6.2	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	כמסומן בנספח בינוי
6.4	חשמל
	<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל: הוראות בינוי ופיתוח רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו החשמל מרחק מתיל חיזוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 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	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת 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 מרז- בים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים</p>

ניקוז	6.5
<p>אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו... ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
תשתיות	6.6
<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות</p>	
היטל השבחה	6.7
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	
עתיקות	6.8
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מיד לאחר אישורה	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איגור דוידוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:  X		
מגיש התכנית	שם: סופיה עמנו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:  X		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: איגור דוידוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:  X		
בעל עניין בקרקע	שם: סופיה עמנו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:  X		
עורך התכנית	שם: יהודה ליכט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:  X		

יהודה ליכט, תאגיד מס' 38052