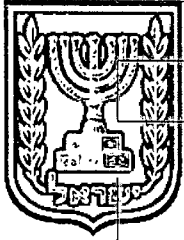


הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0188128

מגורים ברחוב ארבל 1/1, דימונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית מפורטת

תכנית מפורטת

אישורים

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ועדה מקומית דימונה  
 אישור תוכנית מס' 607-0188128  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 ביום 25.11.17  
 יו"ר הועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה נקודתית קו בניין דרומי בבית מגורים ברח' הר ארבל 1/1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים ברחוב ארבל 1/1, דימונה

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

607-0188128

מספר התכנית

1.600 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי דימונה

קואורדינאטה X 203617

קואורדינאטה Y 554897

**1.5.2 תיאור מקום**

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	1	הר ארבל	דימונה

שכונה הר נוף

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400504	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
34 /101 /02 /25	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /25 /101 . הוראות תכנית 34 /101 /02 /25 תחולנה על תכנית זו.	5452	239	03/11/2005
607-0319152	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 607-0319152 ממשיכות לחול.	7319	9016	11/08/2016



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	30/07/2017	יהודה ליכט	30/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	05/07/2017	יהודה ליכט	05/07/2017		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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סלמון טורגימן			דימונה	הר ארבל ) (1	1		08-6103614	
	פרטי	רחל טורגימן			דימונה	הר ארבל ) (1	1		08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ארבל 1/1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264240	
חוכר	סלומון טורגימן			דימונה	הר ארבל (1)	1		08-6103614	
חוכר	רחל טורגימן			דימונה	(2)	1		08-6103614	

(1) כתובת: ארבל 1/1.

(2) כתובת: הר ארבל 1/1.

**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.co
מהנדס	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	

(1) כתובת: צפת 2/24 באר שבע.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

שינוי קו בניין בבית מגורים ברח' הר ארבל 1/1

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי נקודתי של קו בניין דרומי לפי סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.6



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	520			520	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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	100
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	100
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	194.42	11.61
מגורים א'	1,480.22	88.39
סה"כ	1,674.64	100

#### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	194.42	11.61
מגורים א'	1,480.22	88.39
סה"כ	1,674.64	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	שימושים
	מגורים
<b>4.1.2</b>	הוראות
א	אדריכלות
	הוראות אדריכליות יהיו עפ"י תכניות 34/101/02/25, 607-0319152
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	שימושים
	דרך ציבורית
<b>4.2.2</b>	הוראות
א	דרכים
	לפי תכנית מאושרת מס' 34/101/02/25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3)	4	60	769	120		(2) 129	(1) 520	1479	1	1	מגורים אי	

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:

התכנית מתייחסת לבית המסומן כהנחיות מיוחדות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הסככה בחזית מזרחית תיכלל כשטח עיקרי (40 מ" נוספים עבור הבית המסומן כהנחיות מיוחדות. שאר 3 הבתים לפי תכנית 34/101/02/25).

(2) כולל 9 מ"ר עבור הבית המסומן כהנחיות מיוחדות עבור הרחבת מחסן. שאר 3 הבתים לפי תכנית 34/101/02/25.

(3) לפי תכנית 34/101/02/25.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספות בנותן היתר 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6.2 חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף

**6.3 חלוקה ו/או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

**6.4 פיתוח תשתית**

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 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. 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 אגף המים בעירייה. ו. לעת קבלת היתרי הבניה, ינקטו אמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6.5 ניקוז**

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיחת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6.6 חשמל**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>הבולט ביותר של המבנה.                  סוג קו החשמל מרחק מתיל חימוני 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'</p> <p>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, מונה הדפסה 14 תכנון זמין</p> <p>מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>	

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיד לאחר אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14