

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0369413

מגורים ברחוב יהודה הלוי 23/2 - דימונה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת תוספת חדר במקום מרפסת מקורה עפ"י נספח בינוי מאושר, ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה, בדירת מגורים בקומת קרקע רחוב יהודה הלוי מס' 23/2 בשכ' חכמי ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברחוב יהודה הלוי 23/2 - דימונה

607-0369413

מספר התכנית

3.509 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 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

203896 קואורדינאטה X

553851 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום יהודה הלוי 23/2

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
23	2	יהודה הלוי	דימונה

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		15

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
462	43 /101 /02 /25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2011	1591	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 43/101/02/25 ממשיכות לחול.	שינוי	43 /101 /02 /25



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה ליכט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 14 03/04/2019	יהודה ליכט	03/04/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		09: 52 04/02/2019	יהודה ליכט	23/02/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	ערן בן שושן			דימונה	יהודה הלוי (1)	23			eranbs@gna il.com
	פרטי	רבקה בן שושן			דימונה	יהודה הלוי (1)	23			eranbs20@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודה הלוי 23/2.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6254250	

(1) כתובת: התקוה 3 באר שבע.

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 3@gmail.co m
מהנדס	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	(2)		08-6499959		azutar@netvi sion.net.il



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מועד הדפסה 21

(1) כתובת : צפת 2/24 באר שבע.

(2) כתובת : מרכז הנגב 19 באר שבע.



תכניון זמין
מונה הדפסה 21



תכניון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

סגירת מרפסת מקורה כתוספת חדר למבנה קיים ללא תוספת שטחים בדירה 23/2 בלבד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית משנה את הנספח בינוי בלבד בדירה המסומנת בתשריט כהנחיות מיוחדות, עבור חדר במקום מרפסת מקורה, לפי סעיף 62א(א)(5) ללא שינוי בשה"כ השטח עיקרי, שטח שרות ומס' יח"ד המותר לבניה במגרש, לא יותר גמר טיח למעט המפורט בתכנית זו (נספח בינוי לתוספת) כפי שצויין בתכנית מאושרת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	462
סימון בתשריט הנחיות מיוחדות	יעוד
תאי שטח כפופים	462

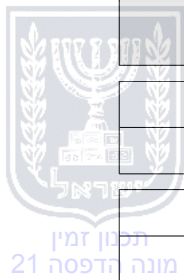
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,512	100
סה"כ	3,512	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,508.9	100
סה"כ	3,508.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>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. למעת המפורט בתכנית זו, לא יותר גמר טיח.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>לפי ההוראות של תכנית מאושרת 43/101/02/25 תיאסר כל בניה פרט המפורט בתכנית זו. חומרי הגמר וסוג הבינוי יהיה כדוגמת הקיים בשטח. תותר בניית מחסנים עם קו בניין 0.00 הפונה לדרך מס' 1, וגבולות בין מגרשים צמודים, כמסומן בנספח בינוי. שיפוע הגג יהיה לכיוון הבינינים 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(2)	(3) 30	(2)	(2)	(2)	(3)	(2)	(1) 3508.88	462	מגורים	מגורים ג'

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 רק לדירה 23/2 בקומת קרקע (תא שטח 462)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית מדידה.
- (2) ללא שינוי.
- (3) .
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 . 3. פימוי פסולת בניה :</p> <p>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 כדין.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	כמסומן בנספח בינוי
6.3	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> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p>



6.3	חשמל
	<p>9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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 האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



6.4	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. 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 מרזי- בים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י 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>
6.5	תשתיות
	<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

הפקעות לצרכי ציבור

6.7

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.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מייד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21