

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0426262

דימונה רחוב אבן עזרא 19/2

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית דימונה
אישור תכנית מס' 607-0426262
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 369 ביום 14/3/18
יו"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת הסדרת מצב קיים לדירת חצר ברח' אבן עזרא 19/2 בלבד בשכונה חכמי ישראל, מגרש 439 , ע"י:

1. שינוי של קו בניין אחורי.
2. שינוי של נספח בינוי.
3. שינוי חלוקת שטחים לדירת חצר ברח' אבן עזרא 19/2 בלבד ללא שינוי בסה"כ של השטח המותר לבניה בשכונה חכמי ישראל, מגרש 439

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דימונה רחוב אבן עזרא 19/2
		מספר התכנית	607-0426262
1.2	שטח התכנית		2.349 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6
		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



ת.ד. 20
ימני הדפסה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

204065 קואורדינטה X

553485 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבן עזרא 19/2

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	אבן עזרא	2	19

שכונה חכמי ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



ת.ד. 20
ימני הדפסה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39527	מוסדר	חלק	7	42

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

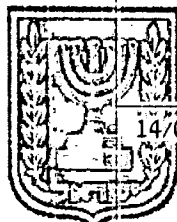
לא רלוונטי



ת.ד. 20
ימני הדפסה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
48 /101 /02 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 /101 ממשיכות לחול.	6431	4709	14/06/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	26/10/2017	יהודה ליכט	26/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/09/2017	יהודה ליכט	13/07/2017		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה סוסנה			דימונה	אבן עזרא) (1	19	08-6579652		
	פרטי	שולה סוסנה			דימונה	אבן עזרא) (1	19	08-6579652		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבן עזרא 19/2.

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	דימונה	(1)		08-6264333	08-6254250	

(1) כתובת: התקווה 4 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	08-6497574	

(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

שינוי חלוקת שטחי הבניה ללא שינוי בסה"כ המותר לבניה בשכנה חכמי ישראל, מגרש 439

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית כוללת שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעיפים 62א(א)5, 62א(א)6 ושינוי קו בניין לפי סעיף 62 א(א)4



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	439	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ב'	439

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,348.97	100
סה"כ	2,348.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,348.97	100
סה"כ	2,348.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א



תכנון זמני
מונר הדפסה 20

גימור השינויים ו/או תוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי, יחופה המשטח הרלוונטי כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.. המחסן ימוקם לפי מסומן בנספח בניוי וייבנה בחומרים קשיחים עם גמר זהה לבית מגורים.



תכנון זמני
מונר הדפסה 20



תכנון זמני
מונר הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	20 (2)	9 (4)	2510 (3)	שרות	עיקרי	310 (2)	2200 (2)	2349 (1)	19	439	מגורים ב'	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	2 (5)												

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 לדירה 19/2 בלבד המסומנת בתשריט כ- "הנחיות מיוחדות ב"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח לפי תכנית מדידה עדכנית.

(2)

(3) בהנחיות מיוחדות לדירה מס' 19.2 ניתן העברה חלקית של שטח המחסן המאושר לפינת אוכל וסלון, וסגירת מטלה כביסה, ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה.

(4) גג רעפים. - במקרה גג שטוח, 7,60 מטר.

(5) פלוס עליית גג.

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



תכנון זמני
מונה תדפסה 20

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<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. 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>

6.2	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה



תכנון זמני
מונה תדפסה 20

6.3	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרז- בים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמני
מונה תדפסה 20

6.5	חשמל
	<p>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 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'</p>

6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ' מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ' 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>



תכנון זמין
 חתום בדפסה 20

6.6	תשתיות
	כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	מיד לאחר אישורה



תכנון זמין
 חתום בדפסה 20

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה



תכנון זמין
 חתום בדפסה 20