

605/413

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0305433

דימונה רחוב יוסף קארו 7/2



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ועדה מקומית דימונה
 אישור תכנית מס' 607.0305433
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית.
 בישיבה מס' 263 ביום 24/4/18
 יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתא שטח 447 קיימות 24 יח"דיור ב- 3 מבנים בני 3 קומות ו- 4 כניסות בסה"כ. התכנית מתייחסת לדירה מס' 2 בקומת קרקע, ומשנה את נספח הבינוי בלבד, סגירת חדר במקום מרפסת מקורה לפי סעיף 62א(א)5, ללא שינוי השטח המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

דימונה רחוב יוסף קארו 7/2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

607-0305433

מספר התכנית

2.934 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

204164 קואורדינאטה X

553565 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קארו יוסף 7/2 שכונה חכמי ישראל

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	קארו יוסף	2	7

שכונה חכמי ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39527	מוסדר	חלק		14, 44

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	447

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /25 /101 .43 הוראות תכנית 02 /25 /101 /43 תחולנה על תכנית זו. התכנית משנה את נספח הבינוי בלבד, עפ"י המצב הקיים בשטח	6346	1591	22/12/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

נכלל	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		21/11/2017	יהודה ליכט	21/11/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		28/07/2017	יהודה ליכט	28/06/2017	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מילנה אדמוב			דימונה	קארו יוסף	7	077-4439256		
	פרטי	קסום אדמוב			דימונה	קארו יוסף	7	077-4439256		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יוסף קארו 7/2

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4			
חוכר		קסום אדמוב			דימונה	(2)	7	077-4439265		

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל, התקבה 4 באר שבע.

(2) כתובת: יוסף קארו 7/2

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
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	(2)		08-5499959	08-6497574	

(1) כתובת: צפת 2/24 ב"ש.

(2) כתובת: מרכז הנדב 14 ב"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 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.

תכנון זמין
מס' תדפסה 19

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בדירה מס' 7/2, סגירת מרפסת מקורה כתוספת חדר למבנה קיים. שטחו נכלל בתכנית מאושרת כשטח עיקרי, ללא כל שינוי ביתר הדירות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית משנה את נספח הבינוי בלבד, סגירת חדר במקום מרפסת מקורה לפי סעיף 62א(א)5, ללא שינוי השטח המותר לבניה.



תכנון זמין
מס' תדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	447	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	447

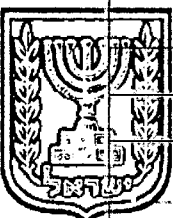
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,934	100
סה"כ	2,934	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,933.67	100
סה"כ	2,933.67	100



תכנון זמין
מס' תדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>בנייני מגורים בני 3 קומות. במפלס הכניסה. בדירות קומת קרקע מוצמד חצר, לפי תכנית מס' 25/101/43 מונה הדפסה 19</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>לפי תכנית מס' 25/101/43.</p> <p>תותר תוספת בניה עיקרית בצמוד לחזית האחורית של דירות חצר בקומת קרקע, בהתאם לנספח בינוי מנחה.. גובה פנים יהיה לא פחות מ- 2.50 מטר.</p> <p>הגג יבנה עם רעפים מסוג "רב-רעף" בצבע אדום בלבד (לא יותר גג שטוח), ושיפועו יהיה לכוון החצר.</p> <p>כמו כן, בחלל הטרפזי הקיים בין המבנים, תותר לניצול עבור חדר אופניים משותף לשתי הדירות הצמודות.</p> <p>חומרי גמר של קירות התוספת יהיה טיח חלק בגוון לבן.</p> <p>תותר בניית מחסנים עם קו בניין 0.00 הפונה לדרכים וגבולות בין מגרשים צמודים, כמסומן בנספח בינוי מנחה.</p> <p>שיפוע הגג יהיה לכיוון הבניינים והרכס העליון בגובה לא יותר מ- 2.80 מטר.</p> <p>במחסנים אלו, שלושת הקירות הנראים מהרחוב יהיו עם ציפוי אבן וגובהם יהיה עד 3 מטר הנמדד ממפלס 0.00 של הבית.</p> <p>גובה פנים של המחסנים יהיה לא יותר מ- 2.20 מטר וגג עם רעפים מסוג וצבע זהה לשאר התוספות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3	24	(3) 51.2			(2) 290	(1) 2472	2934	7	447	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 לדירת קרקע רח' יוסף קארו 7/2 בתא שטח 447 בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1)

(2) כולל חדר מדרגות ומקלט.

(3) 1502 מ"ר.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה ובדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>כמסומן בנספח בינוי מנחה</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<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 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' 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 תחת 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>	
<p>6.4 ניקוז</p>	<p>6.4</p>
<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 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 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>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p>	
<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<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, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 19



תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 19



תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19