

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0588020

שינויים במגורים ברח' התאנה 2, דימונה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי דימונה
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/09/2019

להפקיד את התכנית
25/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מסדירה מצב קיים ע"י יצירת 2 מגרשים (תאי שטח מס' 208B ו-208A) ברח' התאנה 2, דימונה, על ידי פיצול של מגרש מגורים מס' 208, קביעת זכויות בנייה, הגדלת מספר יחידות דיור, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר בינוי. השינוי בצביעה בין מגורים א' למגורים ב' נגרם בגלל אחוזי בניה ולא שינוי יעוד קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים במגורים ברח' התאנה 2, דימונה

מספר התכנית 607-0588020

1.2 שטח התכנית 0.916 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	202365
קואורדינאטה Y	552540

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' התאנה 2, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	התאנה	2	

שכונה שבעת המינים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39506	מוסדר	חלק	18	88, 104, 110

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/05/1988	2387	3561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 / 41 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	41 /102 /03 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה לעניין מיקום התוספות	10: 02 11/04/2019	נטליה ליפובצקי	20/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 36 03/09/2019	דני כודדי	03/09/2019		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 29 11/04/2019	נטליה ליפובצקי	11/04/2019	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

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חב' עמידר	באר שבע	(1)		08-6280218	08-6270378	
	פרטי	דוד רומנו			דימונה	התאנה	2	08-6280218		
	פרטי	יוכבד רומנו			דימונה	התאנה	2	08-6280218		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שד' יצחק רגר 13, ב"ש.

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 הפיתוח בניהול רמ"י	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il
שמאי המקרקעין	שמאי	דני כודדי	701		באר שבע	בדר יוחנן	27	08-6487707	08-6492065	dannyk@kod ady.co.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19, ב"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

חלוקת מגרש מגורים מס' 208 לשני תאי שטח 208A ו 208B וקביעת שימושים וזכויות והוראות בניה ברח' התאנה 2, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מגורים מס' 208 לשני תאי שטח מס' 208B ו-208A.
2. קביעת 2 תאי שטח עבור 2 יחידות דיור - 2 בתים עם קיר משותף.
3. קביעת זכויות בניה בשטחים עיקריים ולשטחי שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה לכל תא שטח.
4. קביעת תכנית קרקע מירבית.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הנחיות בניון ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	208B
מגורים ב'	208A
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך משולבת	200
מבנה להריסה	מגורים א'	208B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	47	5.14
דרך מתוכננת	220	24.04
דרך קיימת	68	7.43
מגורים א	580	63.39
סה"כ	915	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	288.71	31.53
דרך משולבת	47.29	5.16
מגורים א'	332.37	36.30
מגורים ב'	247.26	27
סה"כ	915.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח מס' 208B תותר:</p> <p>1. הקמת בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות ומרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. הקמת מחסן בשטח 12 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין. ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין 0.00 אחורי ו/או וצדדי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>3. בניית סככה מעל החניה ללא קירות. הסככה בגודל עד 30 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח מס' 208A תותר:</p> <p>1. הקמת בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות ומרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. הקמת מחסן בשטח 12 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין. ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין 0.00 אחורי ו/או וצדדי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>3. בניית סככה מעל החניה ללא קירות. הסככה בגודל עד 30 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	זרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תאסר בנייה מכל סוג שהוא .
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.
4.4.2	הוראות
א	זרכים בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא. תותר העברת תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	85	104.4	257	(2) 29		(1) 54	174	247	208A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	69	77.4	257	(2) 29		(1) 54	174	332	208B	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים ב'
(3)	208A	מגורים א'
	208B	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן- 12 מ"ר, סככת חניה - 30 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר.
 - (2) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מרתף.
 - (3) קוו בניין עבור בית וחנייה מקורה יהיו כמסומן בתשריט.
- קווי בניין עבור מחסן נפרד מהבית יהיו 0.0 אחורי ו/או צדדי. במקרה בניית מחסן כחלק מהבית המחסן יבנה בתוך קווי בניין של הבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. הריסת הגדר המסומנת בתחום הדרך לא תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. הריסתה בפועל תתבצע בזמן הרחבת הכביש על ידי עירייה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת 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. 4. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". 5. "תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות".</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח החצר יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן 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 מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות קרקע 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.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור, אלא באישור פקיד יערות. 2. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 3. עצים הנ"ל ישמשו להצללה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה.</p>	<p>6.8</p>



תשתיות	6.8
<p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב- מט"ש דימונה.</p> <p>ג. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943."</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

