

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0729780

דימונה שכ' ממשית רח' תל לכיש-3

דרום

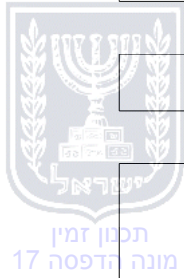
מחוז

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

במגרש 468 ברחוב תל לכיש 3, הוקם בניין מגורים בן 10 קומות ובו 37 יחידות דיור
התכנית מאפשרת סגירת מרפסות והוספת שטחים עיקריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

דימונה שכ' ממשית רח' תל לכיש-3

607-0729780

מספר התכנית

2.867 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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
קואורדינאטה X 203335
קואורדינאטה Y 552103

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים של בניה רוויה בדרום-מזרח דימונה, על מורדות הגבעה שבראשה שתי ברכות מים של חברה מקורות

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	תל לכיש	3	

שכונה ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100326	לא מוסדר	חלק		1

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
133 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 133 /03 /25 ממשיכות לחול.	5137	749	10/12/2002



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: 500	1		יהודה ליכט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	07/01/2020	יהודה ליכט	15: 11 20/01/2020	מחייב לעניין מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/11/2019	יהודה ליכט	10: 01 18/11/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית דימונה	דמיידה	(1)		08-6563182	08-6563254	semitalv@dimona.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש. דימונה.

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				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6254250	Hagais@land.gov.il

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	054-4563900		jorgelicht1513@gmail.com
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: צפת 2/24.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הגדלת זכויות בניה לצורך סגירת מרפסות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטחים עיקריים לצורך סגירת מרפסות
שינוי בהוראות עיצוב אדריכלי.
קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	468	מגורים ב'
מגורים ב'	468	מגורים ב'
מגורים ב'	468	מגורים ב'
מגורים ב'	468	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	2,867	2,867
100	2,867	2,867
100	2,867	2,867

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	2,866.05	2,866.05
100	2,866.05	2,866.05
100	2,866.05	2,866.05

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים: מבנה בן 10 קומות מעל המפלס הכניסה הקובעת 0,00 (לא כולל קומת חדרי יציאה לגג).
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרש 468 תותר: 1. בקומת יציאה לגג, שלא נכללת במנין הקומות, תותר בניית חדר, לכל אחת מהדירות, בשטח שלא יעלה מעל 30 מ"ר. שטח זה יקבע כשטח שרות. 2. לא תותר הקמת גגות רעפים. 3. יוקצה שטח לגינון ונוי של כ-7 מ"ר לכל יחיד שבקומת הכניסה הקובעת. 4. סגירת המרפסות בחזיתות הבנין תהיה אחידה בכל הקומות תוך שמירה על עיצוב המבנה המקורי של חזיתות המבנה ולפי הפרט בנפסח הבינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים	468	2867	4210	1283		5493	30	37 (1)	34.5	10	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
												(2)	(2)	(2)	(2)

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) ניתן ע"י הועדה מקומית בחקלה של יח"ד.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה יהיה.
2. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ורשאית להתנות תנאים שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז..
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת פרט אחיד לסגירת המרפסות, ואישורו ע"י הועדה המקומית המחייב את כל היחידות הדיור במבנה.

6.2

חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר

6.3

תשתיות

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
פתרון קצה לביוב: מערכת הביוב במגרש יחובר למערכת הביוב עירוני עפ"י הנחיות של מהנדס העיר.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

עפ"י אישור מודד מוסמך (ראה צרופות), קיימים במגרש 20 עצים בוגרים המסומנים בתשריט.
א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו..
ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על הכץ במהלך עבודות הבניה ופיתוח.
ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ שימור, ובכלל זה לשורשיו, לגדעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיועד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
ד. כריתה/העתקה של עצים תיעשה בהתאם להנחיות פקיד היערות.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6

חשמל

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'



6.6	חשמל
	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 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.
6.7	עיצוב אדריכלי
	הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, דוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	אישור התכנית
7.2 מימוש התכנית		
מיד לאחר אישורה		

