

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/07/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

02/09/2021

תכנית מס' 607-0742098

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הסדרת הבניה במגרש 395, רח' האיריס 2 דימונה



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

מגרש 395 ממוקם בלב העיר ברחוב האיריס 2 בשכונת פרחי ארצנו בדימונה, המגרש נצמא בסמיכות למרכז המסחרי הראשי ובניין העירייה, אזור במגמת התחדשות עירונית. עפ"י תכנית מס' 42/102/03/25 החלה על המקום יעוד המגרש - אזור מגורים ב' ותותר הקמת 4 יח"ד במבנה בן 2 קומות וחדר על הגג. התכנית החלה במקרקעין לא כללה זכויות בניה.

כיום במגרש קיים בבית משותף בן 2 קומות וחדר על הגג ובו 4 יח"ד אשר קיבל היתר בניה לתוספות ושיפוץ המבנה. במהלך הבנייה בוצעו חריגות בניה שלא בהתאם לתוכנית המפורטת.

חב' לה נוגטין בע"מ - יזם פרטי שמחזיק בבעלות בדירות בבניין ומבקש להסדיר מצב קיים והוספת זכויות בניה ו-2 יח"ד בקומה שלישית חלקית קיימת כחדרים על הגג ומבקש הגדלת תכנית, קביעת שטחי שירות ושינוי עיצוב אדריכלי.

מגרש 395 מוקף מכל הצדדים בשבילים ושצ"פ, רוחב מעבר מרבי מול כניסה למגרש בחזית צפונית 2 מ' והוא מיועד להולכי רגל בלבד ולא ניתן למקם חניה בתוך המגרש. היזם מבקש להמיר חניה חסרה עבור 2 יח"ד חדשות לכופר חניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת הבניה במגרש 395, רח' האיריס 2 דימונה
		מספר התכנית	607-0742098
1.2	שטח התכנית		0.260 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	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	202954
קואורדינאטה Y	552441

1.5.2 תיאור מקום

שכונה הערבה, רח' האיריס 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	האיריס	2	

שכונה פרחי ארצנו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39508	מוסדר	חלק		7

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
42 / 102 / 03 / 25	395

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה	כפיפות	15 / תמא
08/08/2019	13651	8381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25 / 101. הוראות תכנית 33 / 101 / 02 / 25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	33 / 101 / 02 / 25
29/03/1990	2370	3757	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 25 / 102 ממשיכות לחול.	החלפה	42 / 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			גנאדי טרוינין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גנאדי טרוינין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 10 26/05/2021	גנאדי טרוינין	25/05/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 50 25/05/2021	גנאדי טרוינין	25/05/2021	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
מורשה חתימה	פרטי	משה אלמליח		לה נוגטין בע"מ	אשדוד	איתמר	5	050-4155541	08-8569275	ma0504155541@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מורשה חתימה	משה אלמליח		לה נוגטין בע"מ	אשדוד	איתמר	5	050-4155541	08-8569275	ma0504155541@gmail.com

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	גנאדי טרוינין	45101		אשדוד	(1)		052-8720774	076-5100525	gennady.troinin@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראיד גילגולי	737	אחים גילגולי מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	טירה	(2)		09-7930399	09-7930853	enraid61@gmail.com



(1) כתובת : ת.ד. 758 אשדוד 7710601.

(2) כתובת : ת.ד. 2687, רחוב יאפא, טירה משולש 44915.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הסדרה בדיעבד של חריגות בנייה ותוספת 2 יחידות דיור בבניין מגורים קיים במגרש 395 בשכונת הערבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין
2. הגדלת שטחי הבנייה
3. תוספת 2 יח"ד
4. תוספת קומה שלישית וקביעת גובה מבנה
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה ושינוי הוראות בדבר עיצוב ובינוי
6. קביעת שטחים למטרות עיקריות ומטרות שירות
7. הגדלת שטח תכסית ביחס למצב המאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

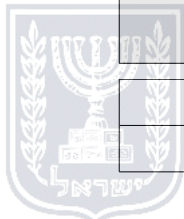


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	7



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	259	100
סה"כ	259	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	260.28	100
סה"כ	260.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. שירות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין א. תותר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות ובו 6 יחידות דיור סה"כ. ב. המבנה מיועד למגורים בלבד ושימושים נלווים למגורים כגון: מרחבים מוגנים, מבואות, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים טכניים ומעבר לתשתיות גז, חשמל, תקשורת, טל"כ, מים, ניקוז, אינסטלציה סניטרית וכו'
ב	עיצוב אדריכלי - חומרי גמר של המבנה: טיח או חיפוי אבן טבעית או מלאכותית או שילוב ביניהם. - השלמת קומה שלישית תשמור על אחדות עיצובית ורצף בכל חזיתות המבנה. - גג המבנה יהיה בטון שטוח. - הכניסה לגרם המדרגות המשותף לבניין תהיה משביל הגישה הראשי המשותף. - ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון פנים תא השטח. - הגג העליון ישמש כגג משותף ויכיל מתקנים טכניים משותפים. הגישה לגג תעשה דרך גרם מדרגות משותף. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מעקה גובה או חלקי בניין. פתרון ההסתרה יוצג כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח לתא השטח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				
(4) 3	(4) 1.45	(4) 1.5	(4) 0	(3) 3	12	6	65	200	520			(2) 175	(1) 345	260	7	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר ניוד שטחים מקומה לקומה
- לא יותר ניוד שטחים בין היחידות באופן שאחת מיחידות הדיור תתבטל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מרפסות מקורות.
- (2) מרחב מוגן לכל דירה, מבואות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים.
- (3) 3 קומות מגורים ומתקנים טכניים על הגג.
- (4) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק
6.4	עיצוב אדריכלי
	הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינים הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית
6.5	ביוב
	הביוב ישתלב במסגרת מערכת הביוב העירונית הקיימת ובטיפול מכון טיהור שפכים דימונה של תאגיד מעיינות הדרום
6.6	ניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים</p>
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 15</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית למבנים שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	



תשתיות	6.9
<p>1. ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. יובטחו הסידורים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון ותאורה והסדרת הניקוז- הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ' - קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ' - קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' - קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. 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 -</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

