

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0185934

שינוי קוי בנין בבית מגורים במגרש 156 ברח' פקיעין 3, ממשית, דימונה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית דימונה
אישור תכנית מס' 607-0185934
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 34 גומ' 9/11/15
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת בבית מגורים, מגרש 156, שכונת ממשית בדימונה ע"י:
שינוי קווי בניין צדדים ואחורי בהתאם לתשריט.
תוספת שימוש לבניית בריכה פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קוי בנין בבית מגורים במגרש 156 ברח' פקיעין 3, ממשית, דימונה
		מספר התכנית	607-0185934
1.2	שטח התכנית		0.481 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		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 203275

קואורדינאטה Y 551871

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכונת ממשיך, רחוב פקיעין 3, בדימונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	פקיעין	3	

שכונה ממשיך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100326	לא מוסדר	חלק		35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100326	לר

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
134 /03 /25	156

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/09/2000	4616	4915	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	134 /03 /25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל ברבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			רחל ברבי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		20/02/2014	רחל ברבי	ועדה מחוזית	24/10/2015	גליון 1:	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	יניב אדרי			דימונה	פקיעין	3	050-8488884		ba.racheli7@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mami.gov.il
חוכר	יניב אדרי			דימונה	פקיעין	3	050-8488884		ba.racheli7@gmail.com

(1) כתובת: רח' התקוה 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	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	08-6431068	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מרדכי ספיר	470		באר שבע	גרינבוים יצחק	3	050-5777817		sapirsr@bezeqint.net

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 קווי בניין בבית מגורים במגרש 156 שכונת ממשית, רח' פקיעין 3, דימונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- ב. תוספת שימוש לבניית בריכה פרטית באזור מגורים א'.
- ג. קביעת שימושים ותכליות.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.481

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200			200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	59
מגורים	156

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	80	16.63
מגורים	401	83.37
סה"כ	481	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80	16.63
מגורים	401.17	83.37
סה"כ	481.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	תוספת שימוש לבניית בריכה פרטית. התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 134/03/25.
4.1.2	הוראות
א	<p>תשריט התכנית</p> <p>* כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 134/03/25.</p> <p>* קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>* בריכה פרטית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יוררו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. יש לגדר את כל המגרש בו מצוייה הבריכה עפ"י החלטת המועצה הארצית לתו"ב מתאריך 4.8.15. 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה."
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 134/03/25.
4.2.2	הוראות
א	<p>תשריט התכנית</p> <p>כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 134/03/25. תאסר כל בנייה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
5				1	50	330	40		90	200	401	156	מגורים

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

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה</p> <p>6.1.2 כל הנחיות תכנית מפורטת מס' 134/03/25 לרבות יעוד, זכויות בניה וגובה המבנים יחולו על תכנית זו</p> <p>6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>6.1.4 נושא הקמת בריכה פרטית חייב להיבדק ע"י משרד הבריאות.</p>
6.2	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>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>
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יניב אדרי שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יניב אדרי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

רחל ברבי
אדריכלות ועיצוב פנים
מ.ר. ה' / 42093