

6-4134

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז דרום 4-01-ח

דאר זכנס

מס' תעודת זכויות
02 10 2003
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מס' 19/107/03/25

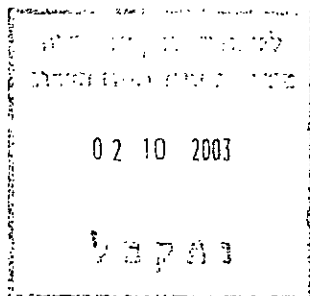
שינוי לתכנית מפורטת מס' 107/03/25 (תרש"צ 4/14/9)

הוראות התכנית

משרד המבחן והתכנון
הד"ר חגית גורן
9/10/03
מ. גורן

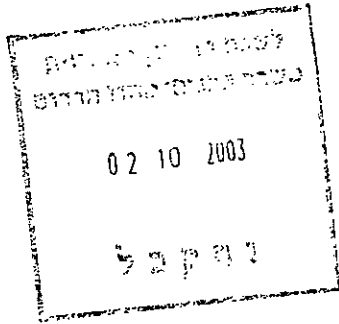
הודעה על אישור התכנית מס' 5055
נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5055
מיום 9/10/03

תאריך: דצמבר 1998
אוקטובר 2002
ספטמבר 2003



מבוא

תכנית זו מספלת במגרשי מגורים הנמצאים בשיכון לדוגמה, שכל "יונה", דימונה, עם מבנים טוריים חד קומתיים, שנבנתה בשנות החמישים. התכנית המוצעת מאפשרת תוספת קומה א' והגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע.



1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 19/107/03/25 שינוי לתכנית מפורטת מס' 107/03/25 (תרש"צ 4/14/9)

2. הנתונים הכלליים.

- א'. מחוז : הדרום.
- ב'. נפה : באר-שבע.
- ג'. מקום : דימונה, שיכון לדוגמה, שכ' "יונה".
- ד'. גוש : 39518.
- ה'. חלקות : 70, 71, 72, 74, 76, 77, 112, 149 (חלק), 156, 157 (חלק).
- ו'. מגרשים : 150, 151, 153 (חלק), 155, 156, 186.
- ז'. שטח התכנית : 8775 מ"ר.
- ח'. המגיש : מאירה מרידור, משעול היונה 14, שכ' יונה, דימונה, מחלוף אלון, רח' משעול היונה 17, שכ' יונה, דימונה, מתי חיון, רח' משעול היונה 6, שכ' יונה, דימונה.
- ט'. בעל הקרקע : מ.מ.י.
- י'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש, רשיון מס' 26019.

3. מסמכי התכנית.

- א'. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
- ב'. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).
- ג'. נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקומם של תת-המגרשים בעלי השינויים בקנ"מ 1:500 ו- 1:100 (להלן הנספח). כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר דימונה מס' 101/02/25. התכנית משנה את תכנית מס' 107/03/5 (תרש"צ 4/14/9) בתחום גבולות תכנית זו.

6. מטרת התכנית.

הוספת זכויות וקביעת הנחיות והגבלות להרחבת בניה למגרשים מס' 150, 151, 153, 155, 156, 186 הנמצאים באזור מגורים א'.

7. תכליות ושימושים.

7.1 אזור מגורים א'

- 7.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בנות קומה אחת או שתי קומות במבנים טוריים.
 - 7.1.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מגרש 153, תת - מגרש 153/5, אינו כלול בתכנית כמצויין בתשריט.
 - 7.1.3 בתת-מגרשים, מפורטים מטה ומסומנים בקווים אלכסוניים בנספח הבינוי, תותר תוספת קומה א' בגודל עד 34 מ"ר לכל יח"ד (ראה נספח בינוי).
 - מגרש מס' 150, תת-מגרשים מס' 150/1, 150/2.
 - מגרש מס' 151, תת-מגרשים מס' 151/1, 151/2, 151/3, 151/4.
 - מגרש מס' 153, תת-מגרשים מס' 153/1, 153/3.
 - מגרש מס' 155, תת-מגרשים מס' 155/3, 155/4.
 - מגרש מס' 156, תת-מגרש מס' 156/2.
 - מגרש מס' 186, תת-מגרש מס' 186/1.
- בנוסף, בתת-מגרש מס' 153/3, תותר תוספת חדר בקומת קרקע ע"י סגירת חצר קדמי (ראה נספח בינוי).

7.1.4 הגגות יהיו גגות רעפים או גגות בטון שטוחים.
גובה מרבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 8.0 מ', ו-7.0 מ' במקרה של גג בטון שטוח.
הגובה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.

7.1.5 מערכת דודי שמש:

מיקום דודי שמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או מאחורי מסתור המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה במקרה של גג בטון שטוח.

7.1.6 מחסן:

בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיור בהצר אחורית של המגרש.

שטחו המרבי של מחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר.

גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

פתחים לא יפנו לכיוון השכן. שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

קווי בניין לפי נספה הבינוי.

7.1.7 סככה:

בכל תת-מגרש בעל שינויים, מלבד תת-מגרש מס' 153/3, תותר הקמת סככה בשטח עד 15 מ"ר, צמודה

לבית, בהצר אחורית של המגרש. שטחה של הסככה יחשב כשטח עיקרי. קווי בניין ראה תשריט.

7.1.8 מצללה:

תותר הקמת מצללה בחזית קדמית בשטח עד 15.0 מ"ר.

בכפוף לתקנות התכנון והבניה לעניין זה.

7.1.9 בכל יח"ד יוקם ממ"ד בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו. 8.0 מ"ר משטחו של ממ"ד יחשב

כשטח שרות.

7.2 דרכים

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

7.3 חניה ציבורית

החניה מיועדת לשימוש הציבור הרחב, לחניית כלי רכב מכל סוג שהוא למעט רכב כבד. תאסר בניה מכל

סוג שהוא למעט מעבר תשתיות.

7.4 שביל להלכי רגל

בשבילים להלכי רגל לא תותר כל בניה, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי ורצוף.

תותר הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

7.5 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה יותרו גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור; הקמת מתקנים לספורט, פנאי, ומשחקי ילדים;

רהוט גן ועמודי תאורה, העברת קווי תשתית והרחבת דרך.

8. טבלת זכויות בניה

מצב קיים:

* עפ"י תכנית מתאר דימונה מס' 101/02/25.

קווי בניין	מספר קומות	אחוזי בניה			גודל מגרש מינימלי	צפיפות ברוטו בשטח	היעוד
		קדמי	צדדי	אחורי			
5	6 קומות	4	4	5	750 מ"ר	3 - 4 יחידות לדונם	מגורים ג'

* עפ"י תכנית מס' 107/03/25 (תרש"צ 4/14/9) נקבע כי המגרשים נמצאים באזור מגורים - קומה אחת ללא פרוט זכויות בניה.

9. טבלת זכויות בניה.

מצב מוצע:

מס' יח"ד**	קווי בניין*** מ'			מס' קומות	שטח בניה ליה"ד מ"ר				מס' תת-מגרש	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	היעוד		
	קדמי	צדדי	אחורי		מקום	למטרות עיקריות	סה"כ עיקרי	למטרות שרות*					סה"כ עיקרי + שרות	
23				2	151	16	135	101	ק.קרקע	150/1,150/2 151/1,151/2 151/3,151/4 153/1,153/3 155/3,155/4 156/2,186/1	450	150,151 153,155 156,186	מגורים א'	
						--		34						קומה א'
						--		--						מתחת לקרקע
					102	16	86	86	מעל הקרקע					
						--		--						מתחת לקרקע
						--		--						מתחת לקרקע

הערות:

- * שטח למטרות שרות כולל: מחסן - 8.0 מ"ר, 8.0 מ"ר משטח ממ"ד.
- ** מס' יח"ד במגרשים 150, 151, 155, 156 - 4 יח"ד; במגרש 153 - 5 יח"ד; במגרש 186 - 2 יח"ד.
- *** קווי בניין עבור מחסן וסככה ראה נספח הבינוי.

10. חניה ציבורית.

החניה תהיה חניה ציבורית בתחום התכנית ותתוכנן בהתאם להוראות תקן חניה ארצי.

11. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשב"ה 1965.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

13. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים 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'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

02.10.2003
ג ת ק ו ל

14. הנחיות כלליות לביצוע הרחבות הבניה.

את ההקדחה יש לבצע ע"פ תכנית זו ותכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית. הדיירים יחויבו בתכנית הבינוי שמטרתה לשמור על חזית ארכיטקטונית אחידה. גימור המבנה יהיה טיה או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר.

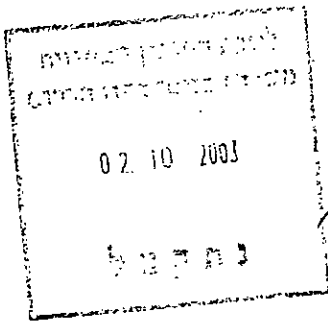
15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

16. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ותכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על ידה.

17. אישורים:



חתימת המגיש: מרינור עכרה אלון מ"ן

חתימת בעל המקרקע:

חתימת עורך התכנית: