

שכת הגדרות המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

6.03.2013

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965


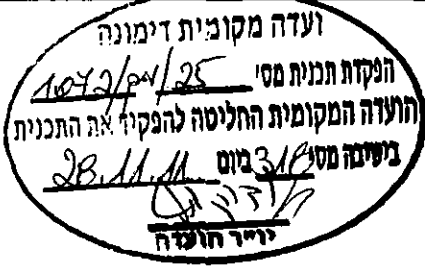
הוראות התוכנית

תוכנית מס' : 1072/מק/25

מגורים במגרש מס' 42
רח' הפסגה 14, דימונה

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
לפי סעיפים 62א (א), (4), (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית דימונה אישור תכנית מס' 1072/מק/25 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 324 ביום 9.2.12 ממונה על תחום</p>	 <p>ועדה מקומית דימונה הפקדת תכנית מס' 1072/מק/25 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבת מס' 318 ביום 28.11.11 יו"ר הוועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 42 המיועד לאזור מגורים ב' ונמצא ברח' הפסגה 14, דימונה.
התכנית המוצעת מאפשרת הסדרת מצב קיים בפועל בשטח המגרש על ידי:

- שינוי קווי בניין.
 - שינוי הוראות בדבר בינוי להקמת חניה ביתית נפרדת מהבית בחזית קדמית של המגרש ושינוי מיקום מחסן.
- התכנית המוצעת הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62 (א) (4), (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 42 רח' הפסגה 14, דימונה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1072/מק/25	מספר התוכנית		
0.755 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
31/5/2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) (4), (5).			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
- 203775 קואורדינטה X
553550 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' הפסגה 14, דימונה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית דימונה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית דימונה הפסגה 14

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39517	מוסדר	חלק מהגוש	78	120

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39517	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1000/מק/25 12/107/03/25	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.10.1985		התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 12/107/03/25 ממשיכות לחול.	שינוי	12/107/03/25
28.05.1996	4413	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1000/מק/25 ממשיכות לחול.	שינוי	1000/מק/25

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	יעקב פישר	15/5/2012		12		מחייב.	הוראות התוכנית
	הוועדה המקומית	יעקב פישר	15/5/2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הגבנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-39517 חלקה-78			0522448771		הפסגה 14, דימונה		רשות מקומית		67632992	ברנשטיין נורית		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, כ"ש.		מנהל מקרקעי ישראל					
		052-2448771		רח' הפסגה 14, דימונה			67632992	ברנשטיין נורית			חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
fisher@fe-arc.co.il	08-6322325	050-3227045	08-6210000	9 ענברים			88481	59580399	פישר יעקב			
mail@erezmed.com	08-6282860		08-6239834	הברסקאי 1/108 יוסי			633	030145387	אבי ארד			מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	שטח בניה מ 101% עד 200%.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

ע"י הסדרת מצב קיים במגרש מגורים שינוי קווי בניין שינוי הוראות בינוי להקמת חניה, ושינוי מיקום מחסן במגרש מגורים (תא שטח) מס' 42, רח' הפסגה 14, דימונה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מוסך ביתי נפרד מהבית ושינוי מיקום מחסן לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 שינוי קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת בפועל לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.755
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
		340	ללא שינוי	340	מ"ר	מגורים
		1	ללא שינוי	1	מס' יחיד	ב'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	42	מגורים ב'
	לא רלוונטי	100	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
73.64	556	73.64	556
26.36	199	26.36	199
100.00	755	100.00	755
	סה"כ		סה"כ

↓

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
73.64	אזור מגורים ב' (*)	73.64	אזור מגורים א' (*)
26.36	דרך	26.36	דרך
100.00	סה"כ	100.00	סה"כ

יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 1000/מק/25.	
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 1000/מק/25, 12/107/03/25 ותוכנית זו. • תותר בניית חניה לבית בחזית קדמית של המגרש. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. גג החניה יהי גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש או לרחוב. • תותר בניית מחסן צמוד למוסך ביתי בשטח מרבי של 10 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. 	

שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 1000/מק/25.	
הוראות	4.2.2
כל ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית מפורטת מס' 1000/מק/25.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קנימות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
		מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה	מעל מפלס לבניסה				הקובעת	
		1	2	8.0	48.6	לא	1	108.6	100%+48מ"ר	55%	עיקרי שטח	48	45%	556	42	מגורים ב'
כמסומן בתשריט						רלוונטי						מ"ר ⁽¹⁾				

⁽¹⁾ שטח שרות מעל מפלס הבניסה הקובעת כולל : סככת חניה (עד 30 מ"ר), מחסן (עד 10 מ"ר).

⁽²⁾ שטח שרות מתחת למפלס הבניסה הקובעת כולל : קומת מרתף וממ"ד.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 25/מק/1000.
- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3. חניה

חניה תתכונן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב
לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2. מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

		שם: נורג באנשטיין	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:
תאריך: 16/1/13	חתימה: חוצני/אלחנן אדריכלים בע"מ ח.פ. 514708055	שם: עסק ב"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
	טל: 08-8210000 פקס: 08-8322325 כתובת: עומר 9, עומר 84965	שם: קשר אלחנן אלחנן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	ז"ם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 13/2/22	חתימה:	שם: נורג באנשטיין	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: חוצני/אלחנן אדריכלים בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: חוצני/אלחנן אדריכלים בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע