

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8930

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0246736

מגורים ברח' הרודיון 18, שכל ממשית, דימונה

דרום

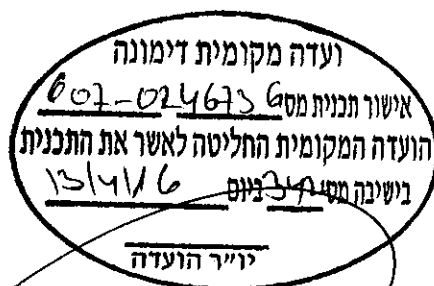
מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מגורים הנמצא ברח' הרודיון 18, שכל ממשית בדימונה.
על המגרש נמצא בית מגורים דו משפחתי עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ושירות, שינוי קו בניין, שינוי נספח בינוי והנחיות מגבלות בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים ברח' הרודין 18, שכל ממשית, דימונה

מספר התכנית 607-0246736

1.2 שטח התכנית 0.328 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

קואורדינטה X 203250

קואורדינטה Y 551610

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת במגרש מס' 330 ברח' הרודיון 18, דימונה.

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	הרודיון	18	

שכונה ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39529	מוסדר	חלק		38-39, 50, 113

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
132 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 132 /03 /25 ממשיכות לחול.	4829	1556	06/12/1999
1 /25 /במ /77	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /25 /במ /77 ממשיכות לחול.	4118	3166	03/06/1993
2 /25 /במ /77	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /25 /במ /77 ממשיכות לחול.	4332	4761	07/09/1995

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ'		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/06/2015	ויקטור רבינוביץ'	17/06/2015	ומחייב לגבי מיקום התוספות
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/11/2015	ויקטור רבינוביץ'	17/12/2015	
נכלל בהוראות התכנית							
כן							
לא							
לא							
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	בוריס סצ'קוב			דימונה	הרודיון	18	08-6571422	08-6571422	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בוריס סצ'קוב			דימונה	הרודיון	18	08-6571422	08-6571422	

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	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	בוריס סצ'קוב			דימונה	הרודיון	18	08-6571422	08-6571422	

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	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com
	מודד	לאה (ז'אנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com

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 בהנחיות וזכויות הבניה במגרש מגורים מס' 330 ברח' הרודיון 18, שכל ממשית, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-193 מ"ר ל-217 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) כמפורט כדלקמן:

- שטח עיקרי - מ-166 מ"ר ל-171 מ"ר.

- שטחי שירות - מ-27 מ"ר ל-46 מ"ר (עבור סככת רכב - 22 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר ומחסן - 12 מ"ר).

3. הגדלת תכסית מירבית מ-127 מ"ר ל-150 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(5).

4. שינוי קו בניין קדמי ל-עד 1.5 מ' עבור מצללה ושינוי קו בניין אחורי עבור ממ"ד ומחסן לפי סעיף 62א(א)(4).

5. שינוי נספח בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.328



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למצב המאושר *	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1			1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	166	+5		171	

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
דרך משולבת	200				
מגורים א'	330				
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
מבנה להריסה	דרך משולבת	200			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	274	83.54
דרך משולבת מוצעת	54	16.46
סה"כ	328	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	54.15	16.53
מגורים א'	273.4	83.47
סה"כ	327.55	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- סגירת נישה בחזית קדמית. - הקמת פרגולה בגודל 33 מ"ר בקו בניין קדמי המסומן בתשריט. - בניית ממ"ד בגודל 12 מ"ר בחזית אחורית בקווי בניין המסומנים בתשריט. - הגדלת סככת החניה לגודל 22 מ"ר.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	- תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית תקפה. - העברת תשתיות על ותת קרקעיות. - תיאסר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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)			
			מגרש כללי	עיקרי	שרות	מגרש עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	330	273.4	171	46 (1)	217	55	1	8.5	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי חשירות כוללים: סככת רכב- 22 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר ומחסן-12 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה										
א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ג. פינוי פסולת- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. ד. פיקוד העורף- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.											
6.2	חלוקה / או רישום										
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.											
6.3	חשמל										
לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. <table border="1" data-bbox="702 1054 1235 1281"> <tr> <td>מציר הקו</td><td>מהתיל הקיצוני</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3.00 מ' 3.5 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו</td><td>5.00 מ' 6.00 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td><td></td></tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) -</td><td>20.00 מ'</td></tr> </table> קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.00 מ' אין לבנות בנינים מעל כבלי 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.		מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		(קיים או מוצע) -	20.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו											
(קיים או מוצע) -	20.00 מ'										
6.4	חניה										
החניה תהיה בתחומי המגרש, בקו בניין 0.0 צידי וקדמי ובגודל 22 מ"ר.											
6.5	הפקעות לצרכי ציבור										
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.											
6.6	ניקוז										
א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות											

ניקוז	6.6
תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	
היטל השבחה	6.7
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בוריס סציקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 07.06.16 חתימה:	
יום	שם: בוריס סציקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 07.06.16 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: בוריס סציקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 07.06.16 חתימה:	
עורך התכנית	שם: ויקטור רבינוביץ' שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 7.6.16 חתימה:	