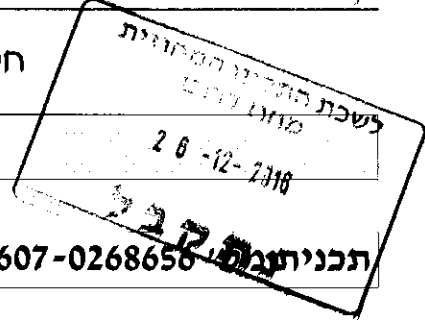


6529114

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מגרש מגורים רח' העליה 1642/2 דימונה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינויים תכנוניים בבית מגורים ברחוב העליה 1642/2 ע"י תוספת שטחים עיקריים, תוספת שטחי שרות, הגדלת שטח תכסית, שינוי קו בניין אחורי וצידי כמסומן בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מגורים רח' העליה 1642/2 דימונה
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	607-0268656
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
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

204010 קואורדינאטה X

552734 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' העליה 1642/2 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	העליה	1642	2

שכונה העליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39519	מוסדר	חלק		4, 64

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/1999	1725	4724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	23 /101 /02 /25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	04/11/2014	אריקה לאוב	02/09/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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	יצחק מלכה			דימונה	העליה (1)	164 2	08-6554120		haimmalka007@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב העליה 1642/2.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק מלכה			דימונה	(1)	164 2	08-6554120		haimmalka007@gmail.com
אחר	ניסים רבוח			דימונה	(2)				
אחר	קטי פורטונה רבוח			דימונה	(2)				

(1) כתובת: רחוב העליה 1642/2.

(2) כתובת: רח' העליה 1642/2, דימונה.

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: שי עגנון 6/36 באר שבע.

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

הסדרת מצב קיים ע"י תוספת זכויות בניה, הגדלת שטח תכסית ושינוי קו בניין בבניין מגורים קיים בדימונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות.
2. הגדלת שטחי שרות.
3. הגדלת שטח תכסית מירבית.
4. שינוי קו בניין צידי ואחורי.
5. הגדלת שטחים המיועדים למחסן, חניה ומקלט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.487

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	160		+40	120	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	1001
מגורים א'	42B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	300.04	61.58
דרך מאושרת	187.17	38.42
סה"כ	487.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	187.17	38.42
מגורים א'	300.04	61.58
סה"כ	487.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים - 1 יח"ד לכל מגרש.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה מירבי : 2 קומות.</p> <p>ב. גובה מירבי לבניין חד קומתי יהיה 3.5 מ' ממפלס הכניסה הקיים.</p> <p>ג. גובה מירבי לתוספת עם גג רעפים יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה הקיים.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקיים יקבע כ- 0.00 של הבניין.</p> <p>ה. לא תותר כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט:</p> <p>1. מקום חניה (קו בניין צדדי וקדמי 0.00). החניה תיבנה עם קירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.6X5.0 מ'.</p> <p>2. מחסן בגודל 3.0x3.0 מ' בגובה פנימי 2.20 מ' בפינת המגרש על הגבול האחורי (קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'). חומרי הבנייה יהיו באישור הועדה המקומית. לא יותרו במחסן פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש במשולב למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. הדרך תהייה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>ב. תכנון הרחוב ייתן פיתרון לביטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה ומעבר תשתיות.</p> <p>ג. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	1
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8	1	65			(2) 40	(1) 160	300	42B	מגורים אי'

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) במסגרת השטחים העיקריים יכללו: סככות קיימות בשטח כולל של 31 מ"ר.
- (2) שטחי השרות כוללים: חנייה בגודל מותר של 18 מ"ר, מחסן בגודל מותר של 9 מ"ר, ממ"ד בגודל 13 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מרחק מציר הקו 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ', המרחק מציר הקו 6.50 מ'. בשטח פתוח - המרחק מציר הקו 8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מרחק מציר הקו 20.00 מ'. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p>6.3</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
	<p>א. גובה המבנה ועיצובו עפ"י הוראות בנייה. ב. חומרי הבנייה יצויינו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ג. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. ד. תותר הקמת חנייה ומחסן עפ"י הוראות הבינוי. ה. מתקנים טכניים יוסתרו עפ"י דרישות הוועדה המקומית.</p>
6.4	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יצחק מלכה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק מלכה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניסים רבוח	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: קטי פורטונה רבוח	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אריקה לאוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ		חתימה: