

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6009165

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0325746

מגורים, הרימון 34, שכונת שבעת המינים, דימונה

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית דימונה
אישור תכנית מס' 607-0325746
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 34 ביום 20/6/16
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מטפלת במגרש 205 המיועד למגורים א' הנמצא בשכונת שבעת המינים ברח' הרימון 34, דימונה. התוכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קו בנין צידי עבור חניה מקו 0.0 לקו בניין 0.35 מ'.
- שינוי קו בניין קדמי מקו 5.0 מ' לקו בניין 2.85 מ'.
- שינוי גובה גג רעפים.
- ניוד מיקום מחסן לקומת מרתף.
- הגדלת תכסית מ 182.8 מ"ר ל- 194.0 מ"ר ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבניה.
- עפ"י מצב בניה קיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים, הרימון 34, שכונת שבעת המינים, דימונה
		מספר התכנית	607-0325746
1.2	שטח התכנית		0.536 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
	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

202405 קואורדינאטה X

552510 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שבעת המינים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39506	מוסדר	חלק		38, 88, 105

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
24/05/1988	2387	3561	לתכנית המאושרת	כפיפות	41 /102 /03 /25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/05/2016	ריקרדו קטן	17/02/2016	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

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	אורלי סיבוני			דימונה	(1)	34	052-8850344		
	פרטי	מאיר סיבוני			דימונה	(1)	34	052-8850344		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרימון 34, דימונה.

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			מ.מ.י	באר שבע	(1)		08-6364333		
חוכר	אורלי סיבוני			דימונה	(2)	34	052-8850344		
חוכר	מאיר סיבוני			דימונה	(2)	34	052-8850344		

(1) כתובת: רחוב התקווה 4, באר שבע.

(2) כתובת: הרימון 34, דימונה.

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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@be zeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110		באר שבע	(1)		08-6441170		negev_medid ot@walla.co m

(1) כתובת: שי עגנון 6/36.

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

תוכנית זו מטפלת במגרש 205 המיועד למגורים א' הנמצא בשכונת שבעת המינים ברח' הרימון 34, דימונה. התוכנית המוצעת מאפשרת הכשרת מצב קיים:

- שינוי קווי בניין.
- שינוי גובה גג רעפים.
- ניוד מיקום מחסן.
- הגדלת תכסית ללא שינוי בסה"כ המותר לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין צידי עבור חניה מקו בנין צידי 0.0 לקו בנין 0.35 ס"מ.
- שינוי קו בניין קדמי מ- 5.0 מ' לקו בנין 2.85 מ' עבור מרפסת מתוחמת ומקורה בגג רעפים.
- ניוד מיקום המחסן מקומת קרקע בקו בנין צידי 0.0 לקומת מרתף.
- שינוי גובה גג רעפים מ- 5.50 מ' ל- 6.55 מ'.
- הגדלת תכסית מירבית מ- 182.80 מ"ר ל- 194.0 מ"ר ללא שינוי בסה"כ המותר לבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	274.2		0.536	274.2	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 משולבת	100
מגורים א'	205

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	78	14.58
מגורים א'	457	85.42
סה"כ	535	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	78.54	14.62
מגורים א'	458.76	85.38
סה"כ	537.3	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

- יותר שינוי בקו בנין קדמי 2.85 מ' עבור מרפסת מתוחמת ומקורה רעפים.

- תותר חניה מקורה בגודל של 16.72 מ"ר ושינוי בקו בנין צידי 0.35 מ'.

- ניווד מיקום המחסן לקומת המרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

- שינוי גובה מבנה גג רעפים מ- 5.5 מ' ל- 6.55 מ'.

ב עיצוב אדריכלי

- חומר גמר הינו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.

- הגג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.

4.2.2 הוראות

א הוראות בינוי

תיאסר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	205	גודל מגרש כלי 457	60	42	1	2	1	(1)	(1)	(1)

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

הערה ברמת הטבלה:

ראה קווי בניין לפי מצב מוצע בתשריט.

אחוזי הבנייה כוללים חניה, מרפסות מקורות (סככות) ומחסן בקומת מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר דימונה התקפה בעת אישור תכנית זו.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965.

6.3 ניקוז

הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 פסולת בניין

פינוי פסולת - למתן היתר בניה יהיה אישור פינוי פסולת מאתר מורשה.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישת התקן הישראלי התקף לאותה העת. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. על הבקשה 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).

6.6 תשתיות

שירותים הנדסיים. ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה. יכול איסור בבנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי הבונה ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

חשמל

לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ' 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'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע)- 35.00 מ'.

אין לבנות בניינים 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.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו 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

מימוש התכנית יתבצע מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 15.7.16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: אורלי סיבוני שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 15.7.16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מאיר סיבוני שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מ.מ.י 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15.7.16 חתימה: </p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: אורלי סיבוני שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15.7.16 חתימה: </p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: מאיר סיבוני שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 14.07.2016 חתימה: </p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: ריקרדו קטן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>ריקרדו קטן ארכיטקט מ.ר. 39130</p>			