

607-9410

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0285908

בית מגורים במגרש 9 רח' המעפיל 70, דימונה

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועידת אישור - הוועדה לתכנון ולבניה
20.12.16
וחקבל

ועדה מקומית דימונה
אישור תכנית מס' 607-0285908
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 349 ביום 30.11.16
יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת בבית מגורים במגרש 9 ברח' המעפיל 70, דימונה ומאפשרת שינוי קו בניין ללא שינוי בסה"כ המותר לבניה, שינוי מיקום מחסן וגודל ללא שינוי בסה"כ שטחי השירות בהתאם למצב בניה קיים בדירת המגורים לפי סעיפים 4, 5, 6 (א) א62, 4 (א) א62, 5 (א) א62 סעיף קטן 6.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית בית מגורים במגרש 9 רח' המעפיל 70, דימונה

מספר התכנית 607-0285908

1.2 שטח התכנית 0.678 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

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
 קואורדינאטה X
 203824
 קואורדינאטה Y
 553371

1.5.2 תיאור מקום
 שטח התכנית נמצא במגרש 9, רח' המעפיל 70, דימונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	המעפיל	70	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39517	מוסדר	חלק		123
39941	מוסדר	חלק		9

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
1000 /25 /מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/25 /1000 ממשיכות לחול.	4413		28/05/1996
12 /107 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 /107 ממשיכות לחול.	3954	1082	21/10/1985



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		23/05/2016	רחל ברבי	13/04/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		05/12/2015	רחל ברבי	26/11/2015	1	1:250	רקע	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	שמחה זילברצוויג			דימונה	המעפיל	70	053-5757005		Simhazil83@gmail.com

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6624220	08-6624221	hagais@mmi.gov.il
חוכר	שמחה זילברצוויג			דימונה	המעפיל	70	053-5757005		Simhazil83@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

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	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	א.א.ג. אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

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

שינויים בבית מגורים, מגרש 9, רח' המעפיל 70, דימונה להסדרת מצב קיים ע"י:

1. שינוי קווי בניין בחזית האחורית והצדדית.
2. שינוי הוראות בדבר מיקום מחסן וגודלו ללא שינוי בסה"כ שטחי השירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 שלהלן:
 - א. שינוי קו בניין אחורי כמסומן בתשריט.
 - ב. שינוי קו בניין צדדי עבור סככות כמסומן בתשריט.
2. שינוי הוראות התוכנית בדבר מיקום המחסן וגודלו ללא שינוי בסה"כ שטחי השירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.678

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	%	45		45	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	100
מגורים א'	9

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	141	23.31
מגורים א'	464	76.69
סה"כ	605	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	137.62	22.86
מגורים א'	464.32	77.14
סה"כ	601.94	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 12/107/03/25 ו-1000/מק/25.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 12/107/03/25 ו-1000/מק/25. - קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 12/107/03/25 ו-1000/מק/25.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 12/107/03/25 ו-1000/מק/25.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שטחי בניה	שטחי בניה	עיקרי	שרות				עיקרי
צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(2)	(2)	(2)	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	9	מגורים א'
(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	494		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	9	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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתכנית תקפה מסי 12/107/03/25 ו-1000/מק/25.
- (2) בהתאם לתכנית תקפה מסי 12/107/03/25 ו-1000/מק/25.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 כל הנחיות תכנית מפורטת מס' 12/107/03/25 ו- 1000/מק/25 לרבות יעוד, זכויות בניה וגובה המבנים יחולו על תכנית זו.
- 6.1.3 בניית חומה בגבול המגרש בחזית האחורית (דרום מערבית), תהווה תנאי לקבלת היתר.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו 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

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שמחה זילברצוויג			חתימה: שמחה זילברצוויג		
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	רשות מקרקעי ישראל			חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שמחה זילברצוויג			חתימה: שמחה זילברצוויג		
עורך התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	רחל ברבי			חתימה: רחל ברבי		
עורך התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	רחל ברבי			חתימה: רחל ברבי		
עורך התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	רחל ברבי			חתימה: רחל ברבי		
עורך התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	רחל ברבי			חתימה: רחל ברבי		

