

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0350686

מגורים, קיסריה 6, דימונה

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי דימונה
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית דימונה
 אישור תכנית מס' 607-0350686
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 350 ביום 6/3/17
 יו"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- שינויי קווי בניין קדמי בהתאם לקיים בפועל.
 - שינוי קו בניין צידי בחזית מערבית לשינוי נקודתי.
 - הוספת בריכה כשימוש נלווה למגורים.
 - הגדלת תכסית ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבניה.
- התכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) ו- סעיף 62 א (א)6.
בבית מגורים ברח' קיסריה 6, שכי ממשית, דימונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים, קיסריה 6, דימונה
		מספר התכנית	607-0350686
1.2	שטח התכנית		0.522 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	62א (א) סעיף קטן 4, 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	203460
	קואורדינאטה Y	551773

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	קיסריה	דימונה
		ממשית	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100326	לא מוסדר	חלק		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
134 /03 /25	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	4915	4616	05/09/2000

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	תשריט מצב מוצע
לא		19/03/2017	ריקרדו קטן	19/03/2017	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		19/03/2017	ריקרדו קטן	19/03/2017	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	אורנה טהלקר			דימונה	קיסריה	6	08-6559078		
	פרטי	יוחנן טהלקר			דימונה	קיסריה	6	08-6559078		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אורנה טהלקר			דימונה	קיסריה	6	08-6559078		
חוכר	יוחנן טהלקר			דימונה	קיסריה	6	052-4709048		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110		באר שבע	(1)		054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.com

(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

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קו בניין קדמי בהתאם לקיים בפועל.
- שינוי קו בניין צידי בחזית מערבית לשינוי נקודתי.
- הוספת בריכה כשימוש נלווה למגורים.
- הגדלת התכסית ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין צידי נקודתי מקו בנין 2.50 מ' לקו בנין 0.00.
- שינוי קו בנין קדמי מקו בנין קדמי 5.00 מ' לקו בנין 3.00 מ'.
- הוספת בריכה כשימוש נלווה למגורים.
- הגדלת תכסית מ-210.50 מ"ר ל-220.0 מ"ר - ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.522	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200	200

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'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	101	19.35
מגורים א'	421	80.65
סה"כ	522	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	101.06	19.35
מגורים א'	421.32	80.65
סה"כ	522.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים ובריכת שחיה כשימוש נלווה למגורים.	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>- יותר שינוי קו בנין קדמי נקודתי 3.00 מ' עבור סככה מעל פרגולת בטון קיימת, ושינוי קו בנין צידי נקודתי 0.00 עבור תוספת בניה.</p> <p>- שאר ההוראות הן עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	
ב	עיצוב אדריכלי
<p>- חומר גמר עבור התוספת הינו מחומרים קלים (קונסטרוקציית עץ ו/או אלומיניום בשילוב זכוכית).</p> <p>- הגג יהיה גג בטון שטוח או גג מחומרים קלים או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>- שאר ההוראות הן עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	
4.2	דרך מאושרת
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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)			שימוש	יעד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	גודל מגרש	עיקרי			שרות
									עיקרי	שרות						
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	2 (1)	1	52.3	330	40	90	200	421	10	מגורים אי	מגורים אי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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 קוי בנין לפי מצב מוצע בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) +2 עליית גג.

(2) מרתף.

(3) כמסומן בתשריט.

	6. הוראות נוספות
<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>- חומר גמר של התוספת- חומרים קלים (קונסטרוקציית עץ ו/או אלומיניום בשילוב זכוכית). - גג התוספת יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים או גג מפאנל מבודד או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. - כל ההוראות חלות עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	6.1
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ברירת שחיה כשימוש נלווה למגורים. - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. - דרישת אישור יועץ בטיחות. - כל ההוראות חלות עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	6.2
<p>6.3 ניקוז</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית. - כל ההוראות חלות עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	6.3
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>- פינוי פסולת - למתן היתר בניה יהיה אישור פינוי פסולת מאתר מורשה. - כל ההוראות חלות עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	6.4
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישות התקן הישראלי לאותה עת. - תנאי למתן היתר בנייה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. - כל ההוראות חלות עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	6.5
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>-הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. - כל ההוראות חלות עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	6.6
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>- 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. - כל ההוראות חלות עפ"י תכנית מאושרת 134/03/25.</p>	6.7
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית יתבצע מיום אישורה.