

6009621

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 607-0176065

מגרש מגורים מס' 78, ברח' הפסגה 39, דימונה

לשכת התכנון והמחוזית
מחוז דרום
04-69-2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מס' 607-0176065
141800
לאשר את התכנית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מסי 78 המיועד למגורים א', ונמצא ברח' פסגה 39, דימונה. התכנית המוצעת מאפשרת למגרש שינויים הבאים: הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות והקטנת זכויות בנייה למטרות שירות, שינוי קווי בניין והקמת מחסן מהבית.



תכנון זמני
מועד ירידתו: 16



תכנון זמני
מועד ירידתו: 16



תכנון זמני
מועד ירידתו: 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש מגורים מס' 78, ברח' הפסגה 39, דימונה

שם התכנית

מספר התכנית

607-0176065

מספר התכנית

0.575 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



משרד תכנון ומס'
משרד התכנון והמס'



משרד תכנון ומס'
משרד התכנון והמס'



משרד תכנון ומס'
משרד התכנון והמס'

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

קואורדינאטה X 203940

קואורדינאטה Y 553500

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' הפסגה 39, 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	הכסגה	39	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39517	מוסדר	חלק	19	120

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריכי בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12 /107 /03 /25	78
מק/ 25 /1000	78

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תל אביב
משרד התכנון והבנייה



תל אביב
משרד התכנון והבנייה



תל אביב
משרד התכנון והבנייה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

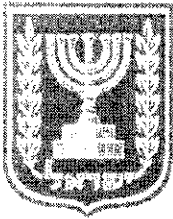
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/25/1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/25/1000 ממשיכות לחול.	4413		28/05/1996
12/107/03/25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/25/107/12 ממשיכות לחול.	3954	1082	21/10/1985



תכנית מס' 16
מועד תיקון: 16



תכנית מס' 16
מועד תיקון: 16



תכנית מס' 16
מועד תיקון: 16

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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		09/10/2016	נטליה ליפובצקי	24/04/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/09/2013	נטליה ליפובצקי	11/11/2014		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



משרד תכנון ובינוי
מועד תדפיסה: 15



משרד תכנון ובינוי
מועד תדפיסה: 15

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	רותם יריב			עומר	השיטה	33	052-4751414	08-9573397	
	פרטי	ליאת מלול			עומר	השיטה	33	052-4751414	08-9573397	

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	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	רותם יריב			עומר	השיטה	33	052-4751414	08-9573397	
חוכר	ליאת מלול			עומר	השיטה	33	052-4751414	08-9573397	

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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון (1)		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il



הגנת המדינה
מנהל תוכנית מס'



הגנת המדינה
מנהל תוכנית מס'

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



יזכרון זמין
דעימות 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות והקטנת זכויות בנייה למטרות שרות ושינוי קווי בניין למגרש בתא שטח (מגרש) מס' 78, רח' הפיסגה 39, שכי הגבעה, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 45% ל- 65% מתוכן :

א. מעל המפלס הכניסה הקובעת 35%,

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת 30% - עבור הפיכת קומת עמודים לקומת מגורים.

2. הקטנת זכויות בניה למטרה שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת מ- 48 מ"ר ל- 40 מ"ר (סככת חניה 30 מ"ר מחסן 10 מ"ר).

3. הקטנת זכויות בניה למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ- 55% (246.95 מ"ר) ל- 2.7% (12 מ"ר) עבור ממ"ד.

4. שינוי קווי בניין.

5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.



יזכרון זמין
דעימות 10



יזכרון זמין
דעימות 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.575



סוג נתון כמותי	צב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	202.05	+89.95	292		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבודם 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'	78

3.2 טבלת שטחים

תכנית מס' 607-0176065

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	449	78.09
דרך קיימת	126	21.91
סה"כ	575	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	126	21.91
מגורים א'	449.09	78.09
סה"כ	575.09	100

תכנית מס' 607-0176065

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סגירה של קומת עמודים. שטחה יחשב כשטח עיקרי חוץ משטח הממ"ד הקיים. 2. קשר בין הקומית יהיה דרך מדגות פנימיות בלבד. 3. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 10 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 4. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם. 2. גג יהיה גג רעפים, גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית המיועדת למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חנייה, תשתיות על ותת קרקעיות ותחנות הסעה.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.</p>



מנהל תכנון ומתן תעודות



מנהל תכנון ומתן תעודות



מנהל תכנון ומתן תעודות

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



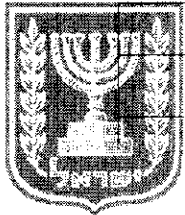
תוכנית מס' 607-0176065

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד- שמאלי (4)	ציד-י ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 1	8	2.23	1	45	76.61	344	(3) 12	(2) 135	(1) 40	157	449	78	מגורים א'



תוכנית מס' 607-0176065

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



תל אביב, יוני 2017
משרד התכנון והתעשייה

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)	78	מגורים א'

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) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: סככת חניה 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר.
- (2) עבור הפיכת קומת עמודים לקומת מגורים.
- (3) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: ממ"ד 12 מ"ר.
- (4) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תל אביב, יוני 2017
משרד התכנון והתעשייה

6. הוראות נוספות

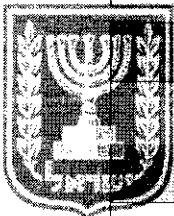
6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.</p>	
6.2 היטל השבחה	6.2
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.3 חניה	6.3
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.4 חשמל	6.4
<p>חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (33 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (110-160 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
6.5 פיקוד העורף	6.5
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.6 חלוקה / או רישום	6.6
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>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.</p>	
6.8 תשתיות	6.8
<p>שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה.</p>	



משרד התכנון והבניה
16



משרד התכנון והבניה
16



משרד התכנון והבניה
16

6.8 תשתיות	
יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.	



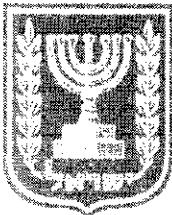
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והתמורה



משרד התכנון והתמורה