

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0469684

תוספת זכויות בניה לדירת מגורים ברח' משעול חירם 8, דימונה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית דימונה
 אישור תכנית מס' 607-0469684
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 56 ביום 14/3/18
 יו"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

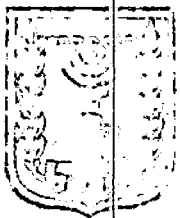
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים בבית מגורים ברח' משעול חירם 8, ע"י הוספת זכויות בניה בהיקף של 37 מ"ר.

זאת עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א (א) 16 (א) (2), המעניק סמכות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ברשות עירונית להוסיף זכויות לבניה צמודת קרקע למגורים בהיקף עד 7% משטח המגרש (ששטחו 1115 מ"ר), בבנייה לא רוויה.

יודגש כי תכנית זו מציעה הנחיות מיוחדות לדירה מס' 8 בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה לדירת מגורים ברח' משעול חירם 8, דימונה
		מספר התכנית	607-0469684
1.2	שטח התכנית		1.115 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) (16) (א) (2)
		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

202708 קואורדינאטה X

553581 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דימונה, רחבת הפלמ"ח

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	משעול חירם	8	

שכונה נווה דוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39521	מוסדר	חלק	14	

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
3 /110 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 /03 ממשיכות לחול.	2754	14	01/10/1981

הערה לטבלה:

שינוי לתרשי"צ 4/14/15



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				מיכאל זוהר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל זוהר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/10/2017	מיכאל זוהר	09/10/2017	נספח מצב מאושר	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
מגיש	פרטי	דוד אור- חי			דימונה	משעול חירם	8	052-9463653	052-9463653	orhay_d@ mail.com
מגיש	פרטי	עדי אור- חי			דימונה	משעול חירם	8	052-9463653	052-9463653	orhay_d@ mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אור- חי			דימונה	משעול חירם	8	052-9463653	052-9463653	orhay_d@gmail.co m
פרטי	עדי אור- חי			דימונה	משעול חירם	8	052-9463653	052-9463653	orhay_d@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 607-0469684 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה לדירת מגורים ברח' משעול חירם 8, דימונה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	מיכאל זוהר	ה 28026	זוהר רותם הנדסה בע"מ	מעגלים	(1)		08-9948300	08-9948299	mi- zohar@zahav .net.il
מווד מוסמך	מווד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	מסקין אהרון	78	077-3010523	077-3010523	

(1) כתובת: מעגלים, המלבן 306.

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 לבית מגורים קיים ברח' משעול חירם 8, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה בהיקף של 37 מ"ר לבית מגורים ברח' משעול חירם 8, דימונה לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	14	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,114.96	100
סה"כ	1,114.96	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,114.96	100
סה"כ	1,114.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
דירת מגורים חד קומתית קיימת	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות הבינוי יהיו בהתאם להוראות המאושרות בבנייה הקיימת לרבות חומרי הגמר כדוגמת הקיים.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ב'	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				
							מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
14	14	1115	1115	73.33	6	6	1	0	0	0	0

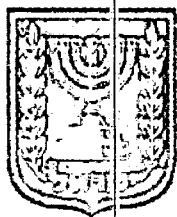
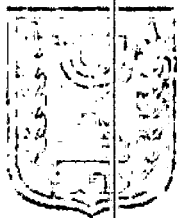
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יודגש כי תכנית זו מציעה הנחיות מיוחדות ותוספת 37 מ"ר של שטח עיקרי לדירה מס' 8 בלבד.

6. הוראות נוספות.	
6.1	חניה
	עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית התקפה
6.4	תשתיות
	<p>כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .</p> <p>א . חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2) תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>3) איסור בניה- בקרבת מתקני חשמל - לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו / או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3</p>



6.4	תשתיות
<p>מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד 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. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה מעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ב. תקשורת- מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.</p> <p>ג. ביוב- כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. מים- אספקת מים תהיה מהרשת המרכזית לפי תנאים של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	

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

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד עם אישור התכנית	
---------------------	--