

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0438218

מגורים, עין גדי 2, דימונה

דרום

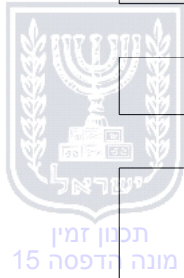
מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מטפלת במגרש 212 המיועד למגורים א' הנמצא בשכונת ממשית ברח' עין גדי 2, דימונה. התוכנית המוצעת מאפשרת הסדרת מצב קיים:

- שינוי קו בנין קדמי הפונה לרח' עין גדי מקו בנין 5.0 ל- 4.98 מ'.
- שינוי קו בנין קדמי נקודתי הפונה לרח' בית שערים בהתאם לקיים בפועל ולתוספת.
- הוספת בריכת ג'קוזי כשימוש נלווה למגורים.
- הגדלת שטח חניה מקורה ל- 35 מ"ר במקום 30 מ"ר ללא הגדלת שטחים מעבר למותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים, עין גדי 2, דימונה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

607-0438218

מספר התכנית

0.677 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

203187

קואורדינאטה Y

551927

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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	עין גדי	2	

שכונה ממשיית**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100326	לא מוסדר	חלק		1

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /25 /134. הוראות תכנית 03 /25 /134 תחולנה על תכנית זו.	4915	4616	05/09/2000



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				ריקדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/09/2017	ריקדו קטן	26/09/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	25/09/2017	ריקדו קטן	25/09/2017		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
	פרטי	זהבה קרסו			דימונה	עין גדי	2	050-8837010		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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.co

(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 212 המיועד למגורים א' הנמצא בשכונת ממשית ברח' עין גדי 2, דימונה.

התוכנית המוצעת מאפשרת בין היתר הכשרת מצב קיים:

- שינוי קווי בניין.

- הוספת בריכת ג'קוזי כשימוש נלווה למגורים.

- הגדלת שטח חניה מקורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי נקודתי הפונה לרח' עין גדי מקו בניין 5.0 מ' לקו בניין 4.98 מ'.

- שינוי קו בניין קדמי נקודתי הפונה לרח' בית שערים מקו בניין 5.0 מ' לקו בניין 0.9 מ'.

- הוספת בריכת ג'קוזי כשימוש נלווה למגורים.

- הגדלת שטח חניה מקורה ל- 35 מ"ר במקום 30 מ"ר ללא הגדלת שטחים מעבר למותר.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1019
דרך משולבת	1170
מגורים א'	212

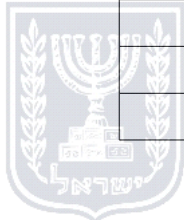
3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	84	12.41
דרך משולבת	145	21.42
מגורים א'	448	66.17
סה"כ	677	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.33	83.51	דרך מאושרת
21.39	144.84	דרך משולבת
66.27	448.71	מגורים א'
100	677.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 4.98 מ' הפונה לרח' עין גדי. - יותר שינוי בקו בנין קדמי נקודתי 2.4 מ' הפונה לרח' בית שערים עבור תוספת חדר מחומרים קלים (קונסטרוקציית עץ ו/או אלומיניום בשילוב זכוכית). - יותר שינוי קו בנין קדמי נקודתי 0.9 מ' הפונה לרח' בית שערים עבור תיחום בריכת ג'קוזי מחומרים קלים (קונסטרוקציית עץ ו/או אלומיניום בשילוב זכוכית). - תותר חניה מקורה בגודל של עד 35.0 מ"ר .
ב	עיצוב אדריכלי - חומר גמר עבור התוספת הינו מחומרים קלים (קונסטרוקציית עץ ו/או אלומיניום בשילוב זכוכית). - גג התוספת הן של החדר והן של הג'קוזי הינו מחומר קל וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי תיאסר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים א'	מגורים א'	212	448	200	90 (1)	40	330	50	1	2 (2)	1 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)

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) שטחי שרות עפ"י התב"ע המאושרת 134/03/25.

שטח החניה 35.0 מ"ר.

שטח מחסן 12 מ"ר שניתן בהקלה בהיתר..

(2) על פי התב"ע המאושרת 134/03/25.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



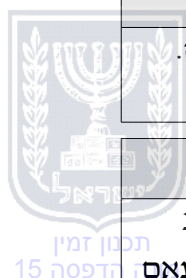
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	- חומר גמר של התוספת - חומרים קלים (קונסטרוקציית אלומיניום ו/או עץ בשילוב זכוכית). - גג התוספת הינו מחומרים קלים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. - גדרות/חומות: *גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.40מ' עד 0.80מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל המדרכה הסמוכה. *גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו.
6.2	בינוי ו/או פיתוח	ברכת ג'קוזי כשימוש נלווה למגורים. - הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה. - מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
6.3	חלוקה ו/או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.4	ניקוז	- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית. - תנאי להקבלת היתר בניה הגשת תוכנית סניטרית המאושרת ע"י התאגיד. - תשתיות: *דרכים ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת חשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד'-הכל לפי העניין).
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38	יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח מת"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י מת"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
6.6	פסולת בניין	- פינוי פסולת למתן היתר בנייה יהיה אישור פינוי פסולת מאתר מורשה.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	- תנאי למתן היתר בנייה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית סניטרית המאושרת ע"י התאגיד. - היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו, לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
6.8	תשתיות	- שירותים הנדסיים. ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה.



תשתיות	6.8
יחול 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' מ' 3.5 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.	



היטל השבחה	6.9
- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. - כל ההוראות חלות על פי תכנית מאושרת 134/03/25.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 סעיף 188א' ו-188ב', 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.	



ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
מימוש התכנית יתבצע מיום אישורה.	