

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0614479

מגורים ברח' יודפת 3, שכ' ממשית דימונה

מחוז

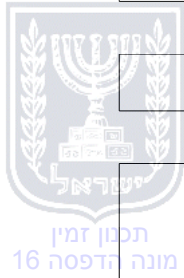
דרום

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

תכנית זו כוללת שינויים תכנוניים למגרש מגורים הנמצא ברח' יודפת 3, שכל ממשית בדימונה. על המגרש נמצא בית מגורים דו משפחתי עם קיר משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מגורים ברח' יודפת 3, שכל ממשית דימונה	

מספר התכנית 607-0614479

שטח התכנית 0.269 דונם

סוג התכנית	סיווג התכנית
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	203335
קואורדינאטה Y	551661

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת במגרש מס' 284 ברח' יודפת 3, 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	יודפת	3	

שכונה שכונת ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39528	מוסדר	חלק	70	67

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
132 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 132/03/25 ממשיכות לחול.	4829	1556	06/12/1999
1 /77 /25	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 1/77/25 ממשיכות לחול.	4118	3166	03/06/1993
2 /77 /25	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 2/77/25 ממשיכות לחול.	4332	4761	07/09/1995



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
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/06/2018	ריקדו קטן	11: 00 08/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	דבורה ביטון			דימונה	תל לכיש (1)	2			
	פרטי	מיכאל ביטון			דימונה	תל לכיש (2)	2			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לכיש 2/29 דימונה.

(2) כתובת: רח' לכיש 2/69 דימונה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ויסאם ח'טיב	1084		דיר חנא	(1)		04-6778154	04-6778154	wesamreta@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 18783.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינוי בקוי בניין ובזכויות בניה במגרש מגורים מס' 284 ברח' יודפת 3, שכל ממשית בדימונה. התכנית המוצעת מאפשרת הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבניה מ- 193 מ"ר ל- 236 מ"ר
2. הגדלת שטח עיקרי מ- 166 מ"ר ל- 172 מ"ר.
3. הגדלת שטח שירות מ- 27 מ"ר ל- 64 מ"ר.
4. הגדלת תכסית מירבית.
5. שינוי קו בנין קדמי נקודתי עבור סככה קדמית.
6. התכנית משנה הוראות לגבי בינוי/עיצוב אדריכלי (בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	284

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	269	100
סה"כ	269	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	269.28	100
סה"כ	269.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - הקמת סככה קדמית מתוחמת ב-3 קירות בחזית הבית, גמר החזית ברוח העיצובית של הבית. תכנון זמין מונה הדפסה 16 והקמת סככה קדמית בקו בניין קדמי כמסומן בתשריט. גג הסככות הינו מגג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. מחסן : - המחסן יבנה מחומרים קשיחים עם טיח התזה או שלכטה וגג רעפים בגוון זהה לגוון של הגג. - שיפוע גג המחסן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה פנימי של המחסן יהיה עד 2.20 מ'. - קו בניין למחסן יהיה : צדדי ואחורי 0.00 (אפס). - שטחו המירבי של המחסן עד 12 מ"ר. חניה מקורה : - החניה תקורה בקירוי רעפים או בטון או כל חומר קל. - שיפוע גג החניה וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. - שטח המירבי של החניה עד 20 מ"ר. - גובה פנימי של החניה יהיה עד 2.20 מ'. - קו בניין לחניה יהיו : קדמי וצדדי 0.00 (אפס).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	62	236			64 (2)	172 (1)	269	284	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	2												

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:

במקרה של תוספת ממ"ד, חלק מהבית ייהרס לטובת בניית ממ"ד, וכן תיעשה העברת שטחים (משטח עיקרי לשטח שרות) ללא הקלה עבור הממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטח עיקרי נכללת סככה המתוחמת ב-3 קירות..

(2) בשטח שירות נכללים: מחסן 12 מ"ר, חניה 20 מ"ר וסככת צל בגודל של 32 מ"ר..

(3) גובה מירבי שתי קומות 7.5 מ' לגג שטוח, ו- 8.5 מ' לגג רעפים. הגובה ימדד מרצפת קומת הקרקע של המבנה הקיים (+0.00)..

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. בקו בניין 0.00 צידי וקדמי ובגודל של עד 20 מ"ר.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פינוי פסולת מאתר מורשה. היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישת התקן הישראלי התקף לאותה העת. וכן מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 195, 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.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד לאחר אישור התכנית.