

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0469239

מגרש מגורים ברח' מצדה 12, שכ' הערבה, דימונה

דרום

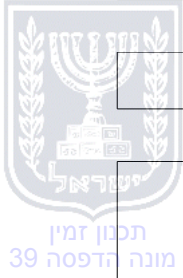
מחוז

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

תכנית זו כוללת את מגרש מגורים (תא שטח) מס' 330 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' מצדה 12, דימונה. במגרש קיימים שני בתים עם קיר משותף (מס' הבתים 12, 14). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 12, המסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות", הסדרת קווי בניין לפי בנייה קיימת של הבית וביטול חנייה והגדלת תכסית.

בית מס' 14 נשאר ללא שינויים לפי תכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מגורים ברח' מצדה 12, שכ' הערבה, דימונה

מספר התכנית 607-0469239

1.2 שטח התכנית 1.068 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) (4), 62א (א) (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

202865

קואורדינאטה Y

552241

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' מצדה 12, שכ' הערבה, 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	מצדה	12	

שכונה

הערבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39508	מוסדר	חלק	59	113

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
42 / 102 / 03 / 25	330

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
42 /102 /03 /25	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /25 /42. הוראות תכנית 42 /102 /03 /25 תחולנה על תכנית זו.	3757	2370	29/03/1990



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		29/03/2017	נטליה ליפובצקי	14: 49 27/05/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		31/05/2020	נטליה ליפובצקי	09: 47 31/05/2020		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	אמר עירית קיסוס			דימונה	שד יגאל אלון				
	פרטי	צבי ישראל קיסוס			דימונה	שד יגאל אלון				

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)		08-6441170		Negev_medi dot@walla.co.il

(1) כתובת: 2/16.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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: שינוי קווי בניין מ-3 מ' ל-1.5 מ', 2.8 מ' וקדמי ל-3 מ' לאורך לכל החזית, ביטול חנייה, הגדלת תכסית במגרש מגורים (תא שטח) מס' 330 לבית מס' 12 ברח' מצדה, שכ' הערבה, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מצב קיים ע"י שינוי קווי בניין במגרש מגורים (תא שטח) מס' 330 עבור בית מס' 12 המסומן במצב מוצע בסימן "הנחיות מיוחדות" לפי סעיף 62א (א) (4).
2. ביטול חנייה בתוך המגרש עקב מגבלות המבנה הקיים ושינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	330	הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100	הנחיות מיוחדות	מגורים א'	330
		מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	330

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א' רגיל	857	80.24	
דרך מאושרת	211	19.76	
סה"כ	1,068	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	210.8	19.74	
מגורים א'	857.15	80.26	
סה"כ	1,067.95	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. במגרש תותר הקמת 2 בתים חד משפחתיים עם קיר משותף (מס' בתים 12,14). תותר בנייה עד 2 קומות ומרתף. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנים לא יעלה על 9 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גג יהיה גג רעפים. 2. לכל בית תותר בניית מרתף בתנאי ששטחו לא יעלה על 65% משטח קומת קרקע וגובהו מעל פני הקרקע לא יעלה על 1.2 מ'. 3. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש לכל בית, בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל בית. קווי בנין עבור מחסנים - 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 4. תותר בניית ממ"ד בשטח לא פחות מ 9 מ"ר נטו לכל בית ובהתאם להוראות פיקוד העורף, שיבנו כחלק מהבית בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט. 5. לבית מס' 14 תותר בניית סככת רכב מעל החניה בגודל עד 20 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין-0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי נכס מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9	1	(4)	(3)		(2)	214.25 (1)	857	12	330		מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9	1	(4)	(3)		(2)	214.25 (1)	857	14	330		מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9	1	(4)	(3)		(2)	428.5 (1)	857	14, 12	330	<סך הכל>	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בנייה נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 42/102/03/25:

א. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקוריים לרבות מרתפים, עליות גג, מרפסות מקורות ושטח מוסך לרכב הנכלל בתחום הבניה.

ב. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 17.5% מסה"כ שטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 150 מ"ר.

(2) בשטח הבניה לא יכללו:

א. קומות עמודים שגובהה פחות מ 2.0 מ'. קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא כל אפשרות גישה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת בתוכנית זאת.

ב. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הרצוף במרפסת.

ג. כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.8 מ' מחזית הבנין.

ד. מבני עזר (מחסן) שטח מירבי 12 מ"ר בתנאי שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.

ה. מקלט בשטח ברטו מירבי של 10 מ"ר.

ו. סככת רכב בגודל עד 20 מ"ר עם מרווח בניה קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ', בגובה מירבי של 2.2 מ' (פנימי), וקיר אחורי שגובהו אינו עולה על 2.10 מ'. לא תותר בניית קיר צדדי.

ז. מרתפים בתנאי ששטחם אינו עולה על 65% משטח קומת הקרקע.

(3) תותר בניית מרתף בתנאי ששטחם אינו עולה על 65% משטח קומת הקרקע לפי תכנית מס' 42/102/03/25.

(4) סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 17.5% מסה"כ שטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 150 מ"ר.

(5) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסת בתחום המגרש המגורים. סככות חנייה וקיר גדר המסומנים להריסה בתחום הדרך לא תהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה. הריסתם בפועל תתבצע בזמן הרחבת הכביש על ידי עירייה.
3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .

6.2**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3**היטל השבחה**

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

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.5**חניה**

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

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 10 שנים מיום אישורה.