

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0922351

מגורים במגרש 356 רח' הרמה 47 שכ' הגבעה דימונה

דרום

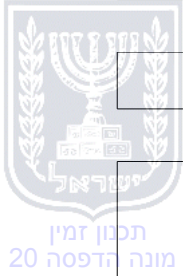
מחוז

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

הסדרת מצב קיים במגרש מס 356 ברח' הרמה 47, שכ' גבעה, דימונה
על המגרש קיים בית מגורים בנה ביתך.

- הגדלת סה"כ הזכויות המותרות ושטח תכנית, ושינוי קווי בניין ע"פ תשריט מוצע, והקלה בגובה פנימי למרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 356 רח' הרמה 47 שכל הגבעה דימונה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

607-0922351

מספר התכנית

0.408 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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 203986

קואורדינאטה Y 553017

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרמה 47, שכונת גבעה, 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	הרמה	47	

שכונה גבעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39945	מוסדר	חלק	33	

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	פרק	תאריך
מק/ 25 / 1000	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25 / מק/ 1000 ובאה במקומה	4413			28/05/1996
12 / 107 / 03 / 25	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12/107/03/25 ובאה במקומה	3954	1082		21/10/1985



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				חיית שטרית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיית שטרית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/12/2020	חיית שטרית	15: 00 03/01/2021		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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	מיטל לנקרי	4057167 1		דימונה	הר ארבל	39			
	פרטי	צחי לנקרי	3496743 0		דימונה	הר ארבל	39	053-7325441		

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	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29	08-6570590		haitshitrit.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון		054-5237655		negev_medidot@walla.com

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 מגרש 356 ברח' הרמה 47, שכל גבעה דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנייה ע"פ תשריט מוצע לפי סעיף 62א(א') (4).
2. הגדלת סה"כ זכויות המותרות מ-231.60 מ"ר ל-256.60 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16) (2) כמפורט כדלקמן:
למטרה עיקרית מ - 183.60 מ"ר ל- 203.60 מ"ר
למטרת שירות - מ-48 מ"ר ל-53 מ"ר (עבור סככת רכב - 20 מ"ר, ממ"ד - 8 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, סככת חנייה בתוך קווי בניין - 15 מ"ר).
3. הגדלת שטח תכסית מרבית מ-40% + 48 מ"ר ל- 53% לפי סעיף 62א(א)(9).
4. הקלה בגובה פנימי מירבי למרתף מ - 2.20 מ' ל- 2.40 מ' לפי סעיף 62א(א)(9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	356	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	356	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	408	100
סה"כ	408	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	408.48	100
סה"כ	408.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
גובה מירבי: 2 קומות + מרתף, מבנה עם גג משופע עד 8 מ' מבנה עם גג שטוח עד 8.6 מ', המדידה תהיה מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה או מפני אבן השפה מהמקום הגבוה בחזית המגרש לפי הגובה ביניהם,	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
לבית קיים חד-משפחתי תותר: 1. 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, גימור המחסן יהיה מתואם לבית הקיים ייבנה מחומרים קשיחים אם טיח או שליכט וגג רעפים או בטון בהתאם לגימור הבית וגובהו יהיה עד 2.50 מ' פנימי. 2. סככת לרכב תבנה בקו בנין צדדי וקדמי אפס (0), סככת הרכב יהיה בחזית המגרש מבטון או חומרים קלים וגובהו יהיה עד 3.0 מ' שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מתקנים על הגג: 1. דוד שמש או כל מיכל אחר על גג שטוח חייב במסתור בינוי. 3. דוד שמש בגג משופע - הקולטים יהיו במישור הגג והדוד בחלל הפנימי של הגג. קירות תומכים בחזית: 1. לאורך המדרכה תבנה גדר בגובה מינימלי של 90 ס"מ, השימוש בחומרים יהיה באישור מהנדס העיר. 4. לא יבנו קירות תומכים בגובה העולה על 2.0 מ', במקרה של קיר תומך שגובהו על 2.0 מ' תבנה מדרגה אופקית בעומק של מטר אחד לפחות והקיר התומך יימשך מאחוריה. 5. בניית הגדרות באישור הועדה לתכנון ולבניה. 6. מרפסות זיזיות: לא תותר בניית מרפסות זיזיות. מתקנים במגרש: מתקני אשפה סגורים ייבנו בגדר בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בעיריית דימונה לפי תכנית בינוי מפורטת באישור הועדה לתכנון ולבניה.	
עיצוב אדריכלי	ב
עיצוב אדריכלי	
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. 3. גימור מרתף יהיה מותאם לבית הקיים, גובה המרתף יהיה עד 2.40 מ', וחיבור ישיר לבית המגורים.	

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	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט			
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	1	53	481	224.4		(2) 53	(1) 203.6	408	356	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה עם גג משופע יהיה עד 8 מ' ומבנה עם גג שטוח יהיה עד 8.6 מ'.

- גובה פנימי מירבי למרתף יהיה עד 2.40 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למטרה עיקרית מ - 183.60 מ"ר ל- 203.60 מ"ר.

(2) למטרת שירות - 53 מ"ר (עבור סככת רכב- 20 מ"ר, ממ"ד- 8 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר, סככת חנייה בתוך קווי בניין - 15 מ"ר).

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2**חשמל**

חשמל

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 :

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.

2. קו חשמל מתח גבוה (33 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5.

3. קו חשמל מתח עליון (110-160 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

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.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

1. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

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 בקני"מ 1:100.

3. תאגיד - קבלת היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור מעיינות הדרום.

4. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

5. פינוי פסולת -

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של כיבוי אש.

6.5**תשתיות**

שרותים הנדסיים

6.5	תשתיות
	ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

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

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

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה
--	---

