

מרחב תכנון מקומי דימונה

הסכם 300
דימונה

שכ' נוה-חורש מערבית
תכנית מס' 1/61/מ/25

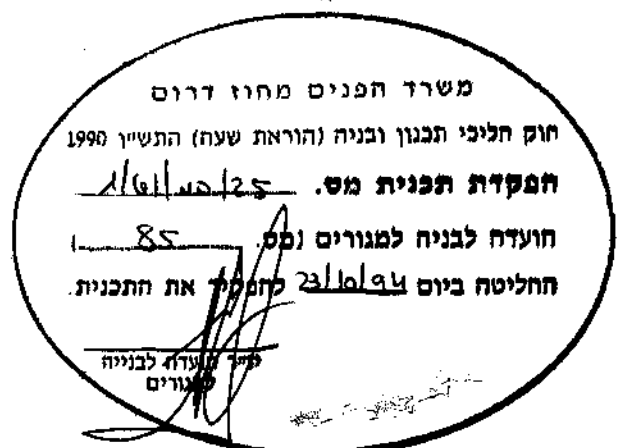
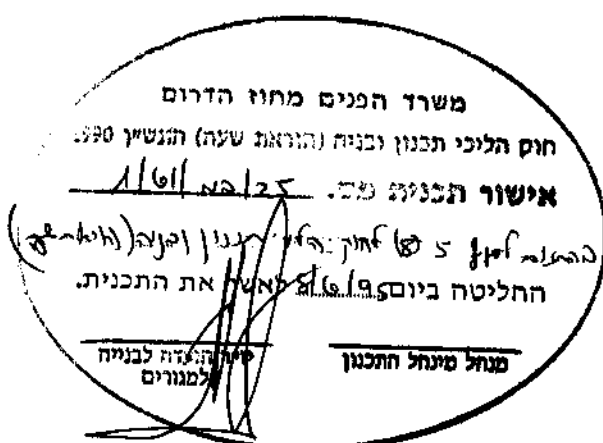
מ ב ר א

הועדה המחוזית לנגד
נתקבל בתאריך 11/3/95

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים של 331 יח"ד בצפיפות נמוכה והיא כוללת 182 יח' קוטג'ים מתוכננים לאורך הדרכים הראשיות וסמוך לחורשה קיימת, 93 יח' בנה-ביתך בלב השכונה ו-56 יח' בניה רוויה באזור מגורים ב', בשני צידיה של שדרה מרכזית.

השכונה מתוכננת כהשלמה לאתר החרום הסמוך (נוה חורש מזרחי) עם דגש על המשכיות הדרכים והשבילים הציבוריים להולכי רגל ועל שימוש משותף במגרשים לבנייני ציבור או מסחר.

מגרש המסחרי והמגרשים לבנייני ציבור השויכים לשכונת נוה-חורש מזרחי (הסמוכה) נמצאים במרחק של כ-100 מ' מקצה השכונה ויכולים לספק שירותים לשתי השכונות.



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) תש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי - דימונה

תכנית מס' 1/61/במ/25

שינוי לתכנית מס' 61/במ/25

ת ק נ י ו

מחוז	: הדרום
נ פ ה	: באר-שבע
ישוב	: דימונה, שכ' נוה חורש מערבי
גוש	: לא מוסדר
יזום התכנית	: משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן	: אירנה ניידמן
שטח התכנית	: 205.831 ~ דונם
תאריך	: 5.3.94

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1/61/במ/25
בדימונה שכ' נוה חורש מערבי, אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
- ג. נספח בינוי מנחה ב-ק.מ. 1:1250 (להלן: נספח בינוי).

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 61/במ/25 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

4. מטרות התכנית:

יצירת משגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 331 יח"ד ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה באזור מגורים.

5. ציונים בתשריט

כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

6. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יותנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.

ב י ו ב - היתרי הבניה יותנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

7.1 אזור מגורים

7.1.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בנות 2 קומות.

א. יחידות בנה-ביתך

1.א. יחידות בודדות (1-7, 10-13, 15-41, 43, 44, 46-65, 91, 106-127, 130, 131).

2.א. יחידות חד-משפחתיות עם קיר משותף (8/9, 45/84, 42/128, 14/85).

ב. קו ט ג' ים (90-86, 79-66, 105-92) שניתן לבנות:

1.ב. בניה טורית, שבכל מכונה לפחות 2 יח"ד ולא יותר מ-6 יח"ד.

2.ב. יחידות בודדות.

3.ב. המרחק בין מבנים יהיה או 0.0 או לא לפחות מ-3,4 מ'.
אם המרחק בין שתי מבנים פחות מ-5.0 מ' תותר פתיחת חלונות חדרי מגורים בחזית הצדדית במבנה אחד בלבד.

4.ב. מרחף - גובה המרחף מעל הקרקע וגובהו הפנימי יותאם בחלקיו השונים (עיקרי, שירות) לגבהים הקבועים בחוק התכנון והבניה.

7.1.2 אזור מגורים ב' (83-80)

באזור זה תותר הקמת בתי מגורים בני 3 קומות, כשהדירות העליונות יהיו בנות 2 קומות (דירות דופלקס).

7.1.3 עיצוב גגות

א. יחידות בנה-ביתך שבאזור מגורים א' ייבנו עם גגות רעפים בצבע טרה-קוטה.

ב. הקוטג'ים שבאזור מגורים א' והמבנים שבאזור מגורים ב' ייבנו עם גגות רעפים בצבע טרה-קוטה או עם גגות שטוחים.

ג. ינתן פתרון מסתור למערכת סולרית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. במבנים עם גגות רעפים תותר לנצל את חלל הגג ולבנות עליית גג.

7.2 שטח לבנייני ציבור

שימושים מותרים: גן ילדים, מעון יום, בית-כנסת, מועדון.
הנחיות הבניה לפי טבלת אזורים ושימושים:

7.3 שטח ציבורי פתוח

א. מגרשים מס' 300, 303, 304, 305, 306, 307. השטח מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי.

ב. מגרשים 301, 302. שטח מיועד לפיתוח חורשה. תותר הקמת מבנים לשרות הציבור (שירותים ציבוריים, מחסנים וכו').

7.4 דרך

תוואי הדרך ורוחב הדרך לפי מוסמן בתשריט.

7.5 דרך משולבת

ישולבו בה מעברים לרכב ולהולכי רגל ומקומות חניה. הדרך תרוצף באבנים משתלבות וישולבו בה קטעי גינון ציבורי.

7.6 שביל להולכי רגל

מיועד להולכי רגל בלבד. ניתן לנטוע עצים ולשתול צמחי נוי יותרו מעבר וקוי תשתית ולא תותר כל בניה.

7.7 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

7.7.1 מצב קיים

הערות	קוי בניה			סה"כ % בניה מותרת	מס' קומות	כיסוי הקרקע	שטח המגרש מזערי (דונם)	מגרש מס'	ציון בתשריט	אזור
	קדמי	אחורי	צדדי							
קו בניה קידמי 0.00 בצמוד לשביל הולכי רגל	כמצויין בתשריט			90%	3-4	30%	-	-	צהוב	מגורים ג'
	כמצויין בתשריט			40%	2-3	30%	-	-	חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
	כמצויין בתשריט			-	-	5%	-	-	ירוק	שצ"פ

א ו ר	מספר המגרש	שטח המגרש המוערי (דונם)	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מירב	היקפי בניה מירביים (%)						קו בנין מינימלי (מ')	
					מטרות עיקריות			** מטרות שירות				תכנית קרקע
					מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ עיקרי ישרות			
מגורים א' בנה-ביתך	1-7 10-13 15-41 44,43 91,46-65 106-127 131,130	0.373	85	2 + * עליית גג	7%	45%	3%	10%	65%	40%	כמסומן בתשריט	
	84,9 128,45 14,85,42	0.351	8		7%	45%	3%	10%	65%	40%	5 0.0 או 3.0 5	
	86-90 66-79 92-105	1.104	לפי המצוין בטבלה שבבשריט סה"כ 182		-	55%	-	15%	70%	45%	כמסומן בתשריט ולפי סעיף 7.1.1 - ב'4	
	81,80 83,82	3.484 2.313 4.173 4.499	16 8 16 16		*עליית גג 3 +	-	50%	-	15%	65%	30%	כמסומן בתשריט
	902 903	0.646 0.954	- -		2	5%	40%	5%	10%	60%	40%	כמסומן בתשריט
ש.צ.פ.	301 302	11.273 6.589	-	1	-	2%	-	-	2%	2%	*** כמסומן בתשריט.	
	300 303-307	17.211	-	-	-	-	-	-	-	-		

הערות: * עליית גג : שטח עיקרי 5%, שטח שירות 2% - סה"כ: 7%.

** שטח למטרות שרות :

אזור מגורים א' - כולל ממ"ד/ממ"ק, חניה מקורה, מרתף (חלק) עליית גג (חלק), מחסן ששטחו לא יעלה על 6.00 מ"ר ויבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין. החניה בקו בנין 0.0.

אזור מגורים ב' - כולל ממ"ד/ממ"ק, עליית גג (חלק) לדירות העליונות (סעיף 7.1.3-ד'), מחסן ששטחו לא יעלה על 6.00 מ"ר ויבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין.

בנייני ציבור - ממ"ק/מקלט, מחסנים.

ש.צ.פ. - מבנים לשרות הציבור (שירותים ציבוריים, מחסנים וכו').

*** המבנים יבנו במסומן בתשריט כלפי הדרכים מס' 22 ו-5 ולפחות במרחק של 25 מ' מכל מגרש למגורים.

8. חלוקה ורישום

- חלוקת המגרשים תיעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ומגבלות הבניה עפ"י תוכנית זו.

10. תשתיות

10.1 חשמל

איתור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בו"ל בכל עת לפי הצורך.

10.2 מערכת בזק, T.V וכבלים יהיו תת-קרקעיות.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' או ב'.

12. חניה

בתוך המגרש ולפי התקן הארצי לחניות.

13. זיקת הנאה לציבור

במגרשים 80-83 ניתן לציבור זכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בפיקס המקרקעין.

14. שלבי ביצוע

סיום ביצוע התכנית יהיה לא מאוחר מ-7 שנים מיום אישורה.

15. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% מהתשתיות שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית, באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"נ (1990).

16. חתימות

אילנה גייזמן
ראש מנהל תכנון ומכירת
שטח/מס' 77/87
המחכונ

משרד הבינוי והשיכון
מנהל תכנון
1 - יולי 1995
יוזם התכנית