

3/חורש

מ ח ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי דימונה

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום

1.4.03.2002

נתקבל

תכנית מתאר מס' 25/101/02/25

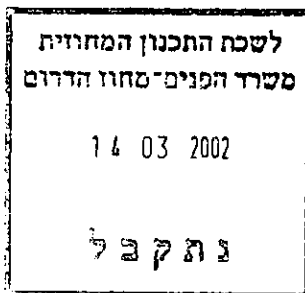
המהורה שינוי לתכנית מתאר דימונה 101/02/25
 ולתכנית מס' 61/במ/25

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 25/101/02/25
 חוקרה המתחייבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25/12/02 לאשר את התכנית.
 ישר הנהלה המחוזית

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 המתכנן : אריקה לאוב ארכ'
 תאריך : 15.11.01

הת.מ. 25/101/02/25
 פורטמטה בילקוט הנרשמים מס' 5085
 מיום 15/11/02



מבוא

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים של 154 יח"ד מסביב למבנה בית החולים הקיים בשכונה. השכונה מוקפת ממערב באיזור ספורט, ממזרח בשכונת נווה חורש, מדרום כביש ראשי ושכונה ותיקה, מצפון מזרח ש.צ.פ. איזור גדול ומצפון מתוכננת שכונה חדשה. את שרותי החינוך והמסחר מקבלת השכונה בפריפריה.

השכונה תיבנה כולה מיחידות צמודות קרקע עם מגרשים עד 400 מ"ר, חד משפחתיים ברובם עם קו בנין 0 בקו בנין צדדי אחד על מנת לשמור על מרווחים נאותים בין הבתים.

14.03.2002

נתקבל

- 2 -

מרחב תכנון מקומי דימונה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 25/101/02/25, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר דימונה 101/02/25 ולתכנית מס' 61/במ/25 בדימונה שכ' נוה חורש מערבי.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן : התשריט)
3. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. המקום : מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : דימונה, שכ' נוה חורש מערבי
גוש : לא מוסדר.
5. שטח התוכנית : 115.683 דונם
6. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
8. עורך התוכנית : אריקה לאוב ארכי' ת.ד. 1291 באר שבע 84112
טל' : 08-6209393 פקס : 08-6209397
9. מטרת התוכנית : יציאת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 154 יח"ד ע"י שינויים ביעודי הקרקע איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה באזור מגורים.
10. יחס לתכניות אחרות :
11. תכליות שימושים והנחיות בניה
 - 11.1 אזור מגורים חד משפחתיים, וחד משפחתיים עם קיר משותף
א. אזור מגורים א' - באזור זה תותר הקמת יחידות דיור בנה-ביתך בנות 2 קומות חד משפחתיות וחד משפחתיים עם קיר משותף.

14.03.2002

- 3 -

נתקבל

ב. הנחיות בינוי ועיצוב אזרחיכלי לאזור מגורים א'

- 1.1. הבתים ייבנו עם גגות שטוחים בתוספת של גגות רעפים מקומיים.
- 1.2. ינתן פתרון מסתור למערכת סולרית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 1.3. קיר בנין בקו בנין 0 יהיה אטום, ללא פתחים ומטוייח צבוע לבן, או חד משפחתי עם קיר משותף בין שני מגרשים.
- 1.4. לא ייבנו מחסנים מחוץ לקו בנין. יש לשלב מחסן בשטח עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבנין.
- 1.5. החניה תהיה בהתאם למסומן בתכניות עם אפשרויות לקרוי קל או משולב בבנין, עפ"י טבלת השטחים.

11.2 שטח למבני ציבור

בשטח זה יותר לבנות מבנה לשימוש הציבור כגון: גן ילדים, בית כנסת, מקווה, מעון.

11.3 שטח למוסד

שימושים מותרים: בית חולים סיעודי לאוכלוסיה קשישה. מחוץ לתחום קוי הבנין בחלק הצפוני והדרומי לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא לרבות חניה. שטח זה מיועד לגינון בלבד.

11.4 שטח ציבורי פתוח

מגרשים מס' 801-803 השטח מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, שילוב של מתקנים טכניים ומעבר תשתיות.

11.5 דרך משולבת

ישולבו בה מעברים לרכב ולהולכי רגל ומקומות חניה. הדרך תרוצף באבנים משתלבות וישולבו בה קטעי גינון ציבורי. הדרכים המשולבות יתוכננו על פי הנחיות משרד התחבורה.

11.6 שביל להולכי רגל

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

11.7 **זרכים**

הזרכים המיועדות למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות וגיבור. הכניסות לחניות מהזרכים יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.

11.8 **טבלת אזורים, שימושים מגבלות בניה וזכויות בניה**

מצב קיים

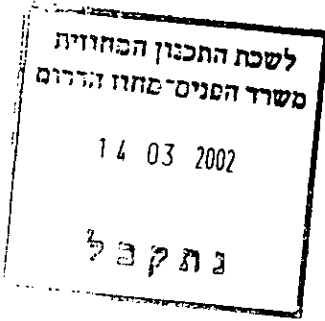
לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
14.03.2002
נתקבל

הערות	ק"י בנין			סה"כ בניה מותרת % - ב	מס' קומות	כיסודי קרקע % - ב	ציון בתשריט	יעוד
	ק	א	צ					
ק"י בניה קדמי 0.00 בצמוד לשביל הולכי רגל.	כמצויין בתשריט			90	3-4	30	צהוב	מגורים ג'
				40	2-3	30	חום מותחם ק"י חום	בניני ציבור
				40	2	30	אפור מותחם ק"י אפור	מסחר
						5	ירוק	ש.צ.פ.
				16,000	לפי תכנית בינוי	30	רשת ריבועים ברקע	מגורים מיוחד

מספר יח"ד כללי - 312

נתקב לקרי בנגן			היקפי בנייה מירבליים ב-%				מס' קומות מירב	מס' יח"ד במג-רש	שטח מגרש מזערי בדונם	מספר המגרש	יעוד		
			מטרות עקריות		מטרות שירות								
א	צ	ק	תכסית מירב-ית	סה"כ עקרי + שרות	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
כמסומן בתשריט			42	75	15	10	50	+2 מרתף	1	0.35	144-159 162-170 173-177 182-191 194-202 205-226 232-242 247-259 262-265 270-274 277, 359 362-370	מגורים א' בנה ביתך חד-משפחתיים	
									118	סה"כ מס' יח"ד			
			40	75	10	15	50			1	0.35	160-161 171-172 178-181 192-193 203-204 243-244 245-246 260-261 266-269 275-276 278-279 280, 356 357-358 360-361 371, 143	מגורים א' בנה-ביתך חד משפחתי עם קיר משותף
									36	סה"כ יח"ד			
כמסומן בתשריט			285	285	35	---	250	---	2	--	1.084	903	מבני ציבור
כמסומן בתשריט			30	130	20	10	100	---	+6 מרתף	--	16.42	902	שטח למוסד
כמסומן בתשריט			100	200	--	100 מ"ר	100 מ"ר	---	+1 מרתף	--	0.813	801 802 803	* שצ"פ

* הערה - זכויות הבניה עבור מתקנים טכניים.



הערות :

שטח למטרת שרות :

אזור מגורים א' : כולל ממ"ד, חניה מקורה, מרתף, מחסן שטחו לא יעלה על 8.00 מ"ר ויבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין עם גישה מהחצר בלבד. החניה בקו בנין 0.0 קדמי וצדדי.

בנייני ציבור : ממ"ק/מקלט, מחסנים, מעברים.

ש.צ.פ. : מבנים לשרות הציבור, מתקנים הנדסיים.

12. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. ניקוז שטח התכנית יהיה על ידי חלחול או באמצעות תעלות נקוז באשור הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ב. הביוב של הבתים יחובר ע"י הבונים לרשת הביוב המרכזית בהתאם לדרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- ג. הספקת מים תהיה מרשת המים העירונית ע"י מדי-מים שיסופקו על ידי המועצה.
- ד. פסולת בנייה - פינוי פסולת הבניין יתואם בשלב היתר הבניה עם מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. התקשורת תתואם עם בזק ותהיה תת קרקעית באישור הועדה.

תשתיות חשמל

הוראות בנייה ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

14.03.2002

נתקבל

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבל 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 הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמוכן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

14. חניה :

בתוך המגרש ולפי התקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

15. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו בצירוף תכנית פיתוח המפרטת את ניקוז החצרות, מיקום מתקני אשפה, חניות, שבילים, חתך גדר קדמית.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יינו אישור רשות התמרור המרכזית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה תחילת ביצוע עבודות שידרוג למכון הטיהור הקיים.

16. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

17. תאריכים ושלבי ביצוע :

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

18. חתימות :

מגיש התכנית :

13.03.02

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-כחור הדרום
14.03.2002
נתקבל

א. י. ג. (חתימה)
מ.ד. 4995
מ.ד. 4995
מ.ד. 4995