


6005542

לטכני תכנון המבנה
 מספר הפנימי 135/03/25
 27.12.706
 נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 135/03/25

שטח התכנית ממוקם בשכ' נווה חורש (מתחם בני התיכון) בדימונה.
 מגישי התכנית מבקשים תוספת זכויות בניה לצורך הרחבת בנייה בקומת הקרקע ב"גומחא" בחזית האחורית והקדמית של המבנה הקיים (לפי המסומן בתשריט). כמו כן מבקשים המגישים להסדיר את הנחיות זכויות הבנייה למחסנים ולחניות המקורות.

בברכה,


 אדר' צבי דדיקמן

מס' תכנון 135/03/25
 מס' תכנון 12/6/06
 מס' תכנון 135/03/1
 מס' תכנון 5629
 מס' תכנון 15/2/07

מס' תכנון 135/03/1
 מס' תכנון 5629
 מס' תכנון 15/2/07

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת מס' 135/03/25

שינוי לתכנית מס' 25 /במ/ 40

שכ' נווה חורש (בוני התיכון)

הוראות התכנית

מחוז : הדרום

גפה : באר שבע

מקום : דימונה, שכ' נווה חורש - רח' דולב, שיזף, ברוש ואקליפטוס.

תאריך : אוקטובר 2004.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 135/03/25, שינוי לתכנית מס' 25 / במ / 40.

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").

3. שטח התכנית : 6.097 דונם.

4. גוש : 39524 חלקות 181-184, 178, 177, 174, 173, 170, 169, 166, 165, 160-163, 159, 158, 155, 14

5. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים (חוכרים לדורות).

7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 טלפקס: 02-6289247.
 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161).

8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מס' 25 / במ / 40 למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

9. מטרת התכנית : א. קביעת שטחי בניה המרביים ל- 168 מ"ר ליח"ד מתוכם 141 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 ב. קביעת הוראות למחסן ולחנייה מקורה.
 ג. קביעת מקום תוספת בניה בקומת הקרקע ב"גומחא" בחזית האחורית ובחזית הקדמית של המבנה הקיים.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים :

11.1. אזור מגורים א'

שימושים:

יחידות דיור צמודות קרקע בבתים דו משפחתיים בני 2 קומות.

גובה מירבי: שתי קומות. גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ'. עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופי באמצע החלקה.

הנחיות בניה למבני עזר:

מחסן: המחסן יבנה מחומרים קשיחים עם טיח התזה או שליטה וגג רעפים בגוון זהה לגוון של הגג הקיים.

שיפוע גג המחסן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה. גובה פנימי נטו של המחסן יהיה עד 2.20 מ'.

קווי הבניין למחסן יהיו: אחורי וצדדי 0.00 (אפס) בגבול המשותף עם השכן שמספר מגרשו אינו זהה למספר המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה.

חנייה מקורה: החנייה תקורה בקירוי רעפים או קירוי קל באישור הועדה המקומית. שיפוע גג החנייה וניקוזו יהיה לכיוון

המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה או הדרך. מידות החנייה יהיו 5.0 מ' X 3.0 מ'. גובה פנימי נטו של החנייה יהיה עד 2.20 מ'.

קווי הבניין לחנייה יהיו: קדמי 0.00 (אפס), צדדי 0.00 (אפס) בגבול המשותף עם השכן שמספר מגרשו אינו

זהה למספר המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה.

12. טבלת זכויות בניה, הנחיות ומגבלות בניה

12.1. מצב קיים לפי תכנית מס' 25 / במ / 40

הערות	קווי בניין במ'			סה"כ בניה מותרת	מס' קומות	כיסוי קרקע	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מספר	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
(א)	4.0	1.7 0.0	5.0	120 מ"ר	2	90 מ"ר	200	137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 141A, 141B, 143A, 143B, 145A, 145B, 147A, 147B, 149A, 149B, 264A, 264B, 265A, 265B, 266A, 266B, 267A, 267B, 268A, 268B	מגורים

(א) במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש (מגרשים פינתיים) קו בניין צדדי יהיה 3.00 מ' לפחות.

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קווי בנין (במ')			תכנית מירבית מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר)				מספר מגרש	אזור	
		א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
							מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע			מתחת לקרקע
1	2	4.0	1.7 0.0	5.0	138 מ"ר	168 מ"ר	27 מ"ר	---	141 מ"ר	---	137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 141A, 141B, 143A, 143B, 145A, 145B, 147A, 147B, 149A, 149B, 264A, 264B, 265A, 265B, 266A, 266B, 267A, 267B, 268A, 268B	אזור מגורים א'
			* הערה 3 * הערה 4	* הערה 5			* הערה 2		* הערה 1			

הערות לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: תוספת בנייה למטרות עיקריות תאושר בקומת קרקע בלבד במידות 2.90 X 3.40 מ' בחזית האחורית ועוד 11 מ"ר בחזית הקדמית בשטח המסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.

*הערה 2: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: 15 מ"ר - חנייה מקורה, 12 מ"ר - מחסן.

*הערה 3: תותר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 (לפי הקיים) בגבול מגרש משותף עם שכן אחד בלבד בתנאי קיר אטום.

*הערה 4: במגרשים פינתיים מס' 143A, 149B, 266A, קו בניין לצלע הקצרה של המגרש יהיה 5.0 מ' וקו בניין לצלע הארוכה של המגרש יהיה 3.0 מ'.

*הערה 5: בתכנית המירבית יכללו כל שטחים המבונים לרבות חנייה מקורה ומחסן.

13. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה ואישורו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

14. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

ב. 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 הדרום.

15. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

16. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה. ב. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

17. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

18. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:



עודיכל רשה מס' 8946
חי הנבל 4 ירושלים 97500
5/10/06