

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 2/130/03/25

מגורים במגרשים מס' 270A, 270B
ברח' שיזף, שכ' נווה חורש, דימונה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
17.03.2014
נתקבל

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית
דרום דימונה תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה כיום:
10/2/14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית 30/6/14 תאריך

דברי הסבר לתכנית 2/130/03/25

תוכנית זו כוללת מגרשים מס' 270A, 270B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' שיזף 13,15, שכי נווה חורש, דימונה. במגרשים קיימים בית מגורים בני שתי קומות עם קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

למגרש מס' 270A:

- הוספת בנייה בקומת קרקע בחזית קדמית (צפון מזרחית).
- הוספת בנייה בשתי קומות בחזית אחורית (דרום מערבית).
- הקמת סככה בחזית אחורית של הבית.
- בניית מחסן בגודל 11 מ"ר בגבול אחורי של המגרש.
- בניית סככה מעל החניה בגודל 15 מ"ר בחזית קדמית של המגרש.

למגרש מס' 270B:

- הוספת בנייה בקומת קרקע בחזיתות צפון-מזרחית ודרום-מזרחית.
- הוספת בנייה בשתי קומות בחזית האחורית (דרום-מערבית).
- הקמת סככה בחזית אחורית של הבית.
- בניית מחסן בגודל עד 20 מ"ר בגבול קדמי של המגרש.
- בניית סככה מעל החניה בגודל עד 23 מ"ר בחזית קדמית של המגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

270B, 270A מס' במגרשים	שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
ברחי שיזף, שכי נווה חורש, דימונה	מספר התוכנית	
2/130/03/25		
1.153 ד'י		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
20.02.2014	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

דימונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
204080	קואורדינאטה X	
554300	קואורדינאטה Y	
שטח התכנית נמצא בשכי נווה חורש, ברחי שיזף 13,15, דימונה.		1.5.2 תיאור מקום
דימונה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
דימונה	נפה	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
דימונה	ישוב	
נווה חורש	שכונה	
שיזף	רחוב	
13,15	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39524	מוסדר	חלק מהגוש	194,195	314,323

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39524	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
40/במ/25	270B, 270A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
40/במ/25	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 40/במ/25 ממשיכות לחול.	3922	15/9/1991

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.02.2014		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.02.2014	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.02.2014	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 מגישי התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	עזרן יעקב	67948745				רח' שיזף 15, שכי נווה חורש, דימונה	08-6551846	052-3959965			גוש-39524 חלקה-194
	אווסקר אלי	67146274				רח' שיזף 13, שכי נווה חורש, דימונה	08-6559896	052-5635718			גוש-39524 חלקה-195

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכרים		עזרן יעקב	067948745			רח' שיזף 15, שכי נווה חורש, דימונה	08-6551846	052-3959965		
		עזרן מלכה	067814848			רח' שיזף 15, שכי נווה חורש, דימונה	08-6551846	052-3959965		
		אווסקר אלי	067146274			רח' שיזף 13, שכי נווה חורש, דימונה	08-6559896	052-5635718		
		אווסקר רינה	056766421			רח' שיזף 13, שכי נווה חורש, דימונה	08-6559896	052-5635718		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

אדריכל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	משה שטרית	0079973251	455			רח' הנשיאים 153, ב"ש	08-6492994		08-6496677	strmm@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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

שינויים במגרשים (תאי שטח) מס' 270A, 270B המיועד למגורים א', רח' שיוף 13,15, שכי נווה חורש, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-240 מ"ר ל-363 מ"ר (לתא שטח מס' 270A מ-120 מ"ר ל-175 מ"ר ולתא שטח מס' 270B מ-120 מ"ר ל-188 מ"ר).
- קביעת זכויות בנייה למטרת שרות.
- שינוי גובה מבנה מ-8.5 מ' ל-9.0 מ'.
- הגדלת תכסית מירבית.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.153
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	363		+ 123 *	240	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יח"ד	

* תוספת שטח 123 מ"ר: לתא שטח מס' 270A - 55 מ"ר, לתא שטח מס' 270B - 68 מ"ר בלבד.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	270B, 270A	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך מאושרת
		לא רלוונטי	200	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
52.38	604	מגורים א'		52.59	609	אזור מגורים א' (*)
26.97	311	דרך מאושרת		20.2	311	דרך מוצעת
20.65	238	דרך משולבת		27.21	238	דרך משולבת
100.00	1153	סה"כ		100.00	1158	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>לבתים קיימים חד-משפחתיים עם קיר משותף מס' 13,15 בתאי שטח מס' 270A, 270B תותר:</p> <p style="text-align: center;"><u>לתא שטח מס' 270A לבית מס' 15:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בנייה בקומת קרקע בחזית קדמית (צפון מזרחית). • הוספת בנייה בשתי קומות בחזית אחורית (דרום מערבית). • הקמת סככה בחזית אחורית של הבית. • בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 11 מ"ר בגבול אחורי של המגרש. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו. • בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. • שינוי גובה מבניה מ- 8.5 מ' ל- 9.0 מ'. <p style="text-align: center;"><u>לתא שטח מס' 270B לבית מס' 13:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בנייה בקומת קרקע בחזיתות צפון-מזרחית ודרום-מזרחית. • הוספת בנייה בשתי קומות בחזית דרום-מערבית. • הקמת סככה בחזית אחורית של הבית. • בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 20 מ"ר בגבול קדמי של המגרש. קווי בנין קדמי עבור מחסן – 0.0 מ'. ניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו. • בניית סככה מעל החניה בגודל עד 23 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקו בנין – 0.0 מ' קדמי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. • שינוי גובה מבניה מ- 8.5 מ' ל- 9.0 מ'. <p style="text-align: center;">מקום התוספות ראה בנספח בינוי.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • חומר גמר של הבתים - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • קיר חיצוני של המחסן בחזית מגרש בית מגורים יחופה באבן טבעית או מלאכותית בהתאם לבתים. • גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת
4.3.2	הוראות
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלאות זכויות והוראות בניה

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת						מפלס	עיקרי	שרות	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים א'	270A	235	175	35 ⁽¹⁾	-	-	210	57	1	לא רלוונטי	9	2	-	-	-	-	-	-		
	270B	369	188	52 ⁽²⁾	-	-	240	45	1	לא רלוונטי	9	2	-	-	-	-	-	-		

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: מחסן (11 מ"ר), תניה מקורה (15 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו).
⁽²⁾ שטח שרות כולל: מחסן (20 מ"ר), תניה מקורה (23 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הערות	קווי בניין במ'			סה"כ בניה מותרת	מס' קומות	כיסוי קרקע	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מספר	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
(א)	4.0	1.7 0.0	5.0	120 מ"ר	2	90 מ"ר	200	270A 270B	אזור מגורים א'

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

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

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

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
ביוב ניקוז ואספקת מים 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.
- ב. 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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'

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.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חלוקה ורישום

רישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8 פסולת בניה

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כ דוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון, יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

7. ביצוע התכנית


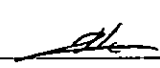
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

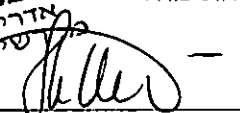
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

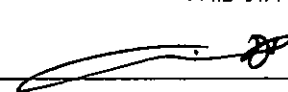
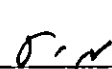

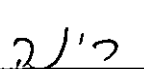
8. חתימות

שם:	עזרן יעקב	חתימה:		תאריך:	26.2.14
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 067948745				
שם:	אווסקר אלי	חתימה:		תאריך:	04.08.14
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 067146274				

מגישי
התוכנית

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:		תאריך:	20.02.14
תאגיד:	מספר זהות: 312988298				

עורך
התוכנית

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:				
שם:	עזרן יעקב	חתימה:		תאריך:	26.2.14
תאגיד:	מספר זהות: 067948745				
שם:	עזרן מלכה	חתימה:		תאריך:	26.2.14
תאגיד:	מספר זהות: 067814848				
שם:	אווסקר אלי	חתימה:		תאריך:	04-03-14
תאגיד:	מספר זהות: 067146274				
שם:	אווסקר רינה	חתימה:		תאריך:	04-03-14
תאגיד:	מספר זהות: 056766421				

בעלים

בעלי
עניין
בקרע

חוכרים