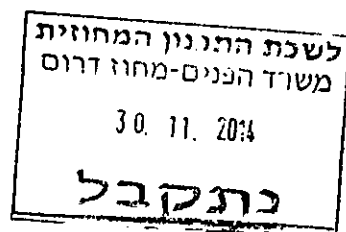


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 1/137/03/25

מגורים במגרש מס' 72,
ברח' שיזף 130, שכ' נווה חורש, דימונה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18/11/14 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 11/11/14	

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 72 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שיזף, שכי נווה חורש, דימונה. במגרש קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף. מס' הבתים: 116,118,120,122,124,126,128,130,132,134.

התכנית המוצעת מאפשרת עבור בית מס' 130 (המסומן בבינוי תחת הנחיות מיוחדות) שינויים הבאים:

- הוספת בנייה בקומת קרקע בחזית קדמית (הרחבת סלון).
- בקומת קרקע בחזית דרום-מערבית הריסת גג רעפים והקמת מרפסת.

זכויות בנייה לבתים מס' 116,118,120,122,124,126,128,132,134 במגרש הנ"ל נשארות ללא שינוי לפי תכנית 1/61/במ/25.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 72, ברח' שיזף 130, שכי נווה חורש, דימונה 1/137/03/25
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית	3.373 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	11.11.2014
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דימונה
		קואורדינאטה X	203625
		קואורדינאטה Y	554600
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי נווה חורש, ברח' שיזף 130, דימונה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	דימונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה	דימונה
		ישוב	דימונה
		שכונה	נווה חורש
		רחוב	שיזף
		מספר בית	130

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39449	מוסדר	חלק מהגוש	20	25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
1/61/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
1/61/במ/25	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/61/במ/25 ממשיכות לחול.	4326	10/8/1995
137/03/25	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.		18/10/2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		11.11.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	11.11.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250		1	11.11.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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
	קולטקר אלי	12145983				רח' שיזף 130, שכי נווה חורש, דימונה	08-6571231	050-6244214			גוש-39449 חלקה-20

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	קולטקר אלי	12145983			רח' שיזף 130, שכי נווה חורש, דימונה	08-6571231	050-6244214			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	מגה מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.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 תכנוניים במגרש (תא שטח) מס' 72, המיועד למגורים א', רח' שיזף, שכי נווה חורש, דימונה, עבור בית מס' 130.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-1443.75 מ"ר (55%) ל-1473.92 מ"ר (56%).
- תוספת שטח של 15 מ"ר שייכים לבית מס' 130 בלבד.
- הגדלת תכסית מירבית מ-45% ל-54.3%.
- שינוי קווי בניין עבור בנייה הקיימת בפועל.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.373
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	1443.75	30.17 +	1473.92		
	מס' יח"ד	10	ללא שינוי	10		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	א72	מגורים א'
			לא רלוונטי	100	דרך מאושרת

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
78.03	2632	מגורים א'	←	77.96	2625	אזור מגורים א' (*)
22	741	דרך מאושרת		22.04	742	דרך מאושרת
100.00	3373	סה"כ		100.00	3367	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	במגרש קיימים 10 בתים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קיר משותף. לבית מס' 130 תותר: • הוספת בנייה בקומת קרקע בחזית קדמית (הרחבת סלון). • בקומת קרקע בחזית דרום-מערבית הריסת גג רעפים והקמת מרפסת. • בניית סככה מעל החניה ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש הפונה לרח' שיזף, בקו בנין קדמי 0.0 מ' ניקוזת של הסככה יהיה לכיוון המגרש. • תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בגודל עד 12 מ"ר. גובה מירבי למחסן יהיה 2.20 מ' ממפלס רצפתו. המחסן יבנה מפח או בנייה קשיחה עם קירוי רעפים. במקרה שמחסן נמצא בקו בנין 0.0 מ', יבנה המחסן בבניה קשיחה כאשר הציפוי יהיה תואם לקיר הגדר הקיים, הגג יצופה ברעפים. • לא יותרו פתחים לבית שכן בקיר משותף. • מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי. שאר הבתים במגרש נשארים ללא שינוי ע"פ התוכנית התקפה כמפורט בטבלת שטחים מוצעת.
ב.	עיצוב אדריכלי	• חומר גמר של הבתים - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. • התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' בית	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) ⁽³⁾	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי ⁽¹⁾	שרות ⁽²⁾	עיקרי	שרות											
מגורים א'	א72	2632	130	160.63	39.5	-	-	200.13	5.8	1	לא רלוונטי	7.6	2	-	כמסומן בתשריט			
			116	143.84	39.5	-	-	183.34	5.5	1								
			118	143.84	39.5	-	-	183.34	5.5	1								
			120	145.63	39.5	-	-	185.13	5.5	1								
			122	145.63	39.5	-	-	185.13	5.5	1								
			124	145.63	39.5	-	-	185.13	5.5	1								
			126	145.63	39.5	-	-	185.13	5.5	1								
			128	145.63	39.5	-	-	185.13	5.5	1								
			132	145.63	39.5	-	-	185.13	5.5	1								
			134	145.63	39.5	-	-	185.13	5.5	1								

⁽¹⁾ שטח לפי היתר בניה.

⁽²⁾ שטח שרות כולל: מחסן (עד 12 מ"ר), וממ"ד (8 מ"ר נטו), חניה מקורה (עד 19.5 מ"ר).

⁽³⁾ הגדלת תכסית הינה תוצאה מבקשה להיתר בניה מס' 168/96 מאושרת ע"י וועדה לתכנון ובניה עיריית דימונה.

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.
- 6.1.1 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 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, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 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

חלוקת 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.

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

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
27.11.14	PC	קולטקר אלי	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
12145983			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
13.11.14	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשיון 104717	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

שם:	חתימה:	תאריך:	בעלים	בעלי עניין בקרקע	
מנהל מקרקעי ישראל					
תאגיד:					
שם:	חתימה:	תאריך:	חוכר		
קולטקר אלי					
תאגיד:					
מספר זהות:			מספר תאגיד:		
12145983			27-11-14		