

60000313203-1

תכנית מס' 607-0223073 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 268B רחי שיזף 21 שכונה נווה חורש, דימונה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**לאושרת**

**הוראות התכנית**

לשכת התכנון המהיר  
מחוז דרום  
05-11-2416  
ת.ק.מ.ס

תכנית מס' 607-0223073

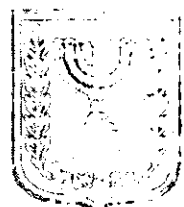
מגורים במגרש מס' 268B רחי שיזף 21 שכונה נווה חורש, דימונה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**העתק משרדי**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי דימונה  
סוג תכנית מפורטת

**אישורים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 607-0223073  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26/19/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה כעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה כעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
מיום 22/11/16 7408



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## דברי הסבר לתכנית

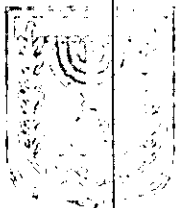
תוכנית זו כוללת את מגרש 268B המיועד לאזור מגורים אי' ונמצא ברחוב שיזף 21 שכונה נווה חורש, דימונה. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף. לפי תכניות 40/במ/25 ו-135/03/25. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 268B שינויים הבאים:  
- הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות ולמטרות שירות.  
- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מגורים במגרש מס' 268B רחי שיזף 21 שכונה נווה חורש, דימונה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 607-0223073

1.2 שטח התכנית 0.297 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

204050 קואורדינאטה X

554325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דימונה, שכונה נווה חורש, רחי שיזף 21

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	שיזף	דימונה

שכונה נווה חורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן	191	חלק	מוסדר	39524
314				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

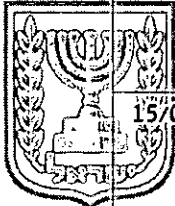
לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
135 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 135 /03 /25 ממשיכות לחול.	5629	1643	15/02/2007
40 /במ /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 40 /במ /25 ממשיכות לחול.	3922	41	15/09/1991



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



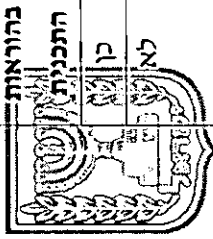
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

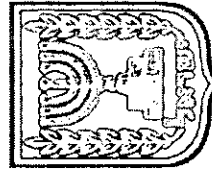
## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	מדידה	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב					יעקב פישר			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1			יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	כן
כינוי	מחייב	1:250			03/02/2016	יעקב פישר	03/02/2016	מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250			05/04/2016	יעקב פישר	05/04/2016		לא



תכנון ומבנה  
מנהל תדפיסה 21

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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



תכנון ומבנה  
מנהל תדפיסה 21

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	לאה בלאיש			דימונה	שיזף	21	08-6214444	08-6322325	
	פרטי	ליאור בלאיש			דימונה	שיזף	21	08-6214444	08-6322325	

תכנון זמין  
מנה הדפסה 21

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	לאה בלאיש			דימונה	שיזף	21	08-6214444	08-6322325	
חוכר	ליאור בלאיש			דימונה	שיזף	21	08-6214444	08-6322325	

(1) כתובת: קריית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע.

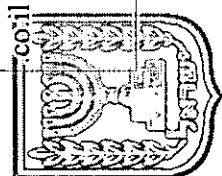
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher@fe-arc.co.il

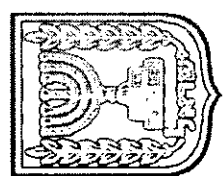
תכנון זמין  
מנה הדפסה 21

תכנית מס': 607-0223073 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 2688 רח' שיזף 21 שכונה נווה חורש, דימונה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
1230bcv@sur co.il		08-6999920	149	ביאליק	באר שבע	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	1230	יבגני ברודסקי	מודד	מודד מוסמך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 תיכנוניים במגרש (תא שטח) מס' 268B רחי שיזף 21 שכונה נווה חורש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-141 מ"ר ל-160 מ"ר.

2. תוספת ממ"ד.

3. קביעת זכויות בנייה למטרת שרות מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 46 מ"ר עבור: ממ"ד 14 מ"ר, מחסן 12 מ"ר.

מ"ר וסככת רכב 20 מ"ר.

4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

6. קביעת השימושים והתכליות המותרות.



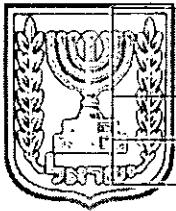
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.297



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	160		+19	141	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
 האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	268B



#### 3.2 טבלת שטחים

מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	237	79.80
דרך מאושרת	60	20.20
סה"כ	297	100

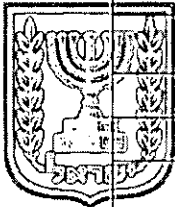
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59.66	20.08
מגורים א'	237.42	79.92
סה"כ	297.08	100



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג.                  2. בניית ממ"ד בקומת הקרקע כחלק בלתי נפרד מהבית בגודל עד 14 מ"ר (מוגדל לפי תקנות פיקוד העורף).                  3. הגדלת זכויות בניה עיקרי מ-141 מ"ר ל-160 מ"ר.                  4. הקמת מחסן בשטח עד 12 מ"ר על גבול המגרש האחורי בקוי בנין אפס. גובה המחסן פנימי נטו יהיה עד 2.20 מ'. המחסן ינוקז לכיוון המגרש.                  5. בניית סככה מעל החניה ללא קירות. מיקום חניה מקורה ללא קירות יהיה בחזית קדמית בקווי בנין 0.0 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.                  6. בחזית של מגרש הפונה לדרך תיבנה גדר עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.                  7. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם בהתאם לעיצוב הקיים:                  הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.                  מתקנים הנדסיים יוסתרו.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תיאסר כל בניה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

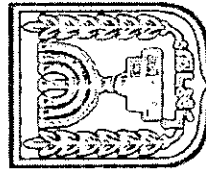
קודם	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי					צידו- ימני	שטחי בניה סה"כ			
קדמית	(3)	(3)	(3)	(3)	1	72	206	160	237	268B	מגורים א'
			2	(2) 8.5				(1) 46			
			מעל הקובעת	מטרי				עיקרי	גודל מגרש כללי		
			מטרי	מטרי				מטרי			

מזכה הדפסה 21

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

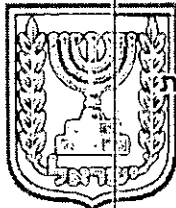
- (1) בשטחי שרות כלכלו: ממ"ד 14 מ"ר + סככת חניה 20 מ"ר + מחסן 12 מ"ר.
- (2) 8.5 מ' - לגג משופע, ולגג שטוח - עד 7 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

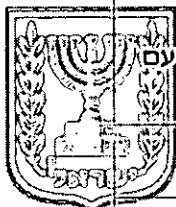
<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.                  2. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	<p>6.1</p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקת מגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קו חשמל מתח נמוך, מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'</li> <li>- קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו, 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'</li> <li>- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 20 מ'</li> <li>- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 35 מ'</li> </ul> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.                  אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	<p>6.4</p>
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	<p>6.6</p>
<p><b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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.</p>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8 ניקוז</b></p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.                  ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21

<b>6.8</b>	<b>ניקוז</b>
<p>תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	לאה בלאיש	סוג:		תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
מגיש התכנית	שם:	ליאור בלאיש	סוג:		תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

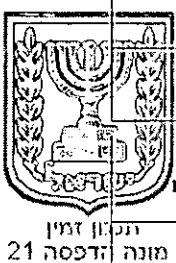


בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
		רשות מקרקעי ישראל 500101761			

בעל עניין בקרקע	שם:	לאה בלאיש	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	ליאור בלאיש	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

עורך התכנית	שם:	יעקב פישר	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ			



תכנון זמין מונה הדפסה 21

חתימה: 514706056  
 תל: 08-6322375  
 כתובת: עומרי' 84906



תכנון זמין מונה הדפסה 21