

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 607-0438200

מגורים, מורן החורש 70, דימונה

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית דימונה
אישור תכנית מס' 607-0438200
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 26118 ביום 26/11/17
יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מסדירה מצב קיים ומאפשרת:

- שינוי קו בנין צידי עבור סככה מקו 1.70 ל-0.00 מ' עבור סככות.
- שינוי קו בנין אחורי נקודתי עבור מצללת בד מ 3.0 מ' ל- 0.00 מ'.
- הגדלת שטחי שירות מ- 57 מ"ר ל- 92 מ"ר.
- הגדלת שטח התכסית מרבית מ-155 מ"ר ל-192 מ"ר שינוי של סה"כ השטח המותר.
- שינוי תוכנית בינוי ע"י שינוי גובה סככות מ 2.35 מ' ל- 3.30 מ'.
- התכנית אינה מבטלת את נספח תוכנית הבינוי של תב"ע 1/130/03/25.
- בבית מגורים ברח' מורן החורש 70, מגרש 276A שכי נווה חורש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מורן החורש 70, דימונה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0438200

מספר התכנית

0.282 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 דימונה
 204183 קואורדינאטה X
 554146 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	מורן החורש	70	

שכונה נווה חורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39525	מוסדר	חלק		182, 275

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
130 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 130 /03 /25 ממשיכות לחול.	4724	1725	26/01/1999
1 /130 /03 /25	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/130/03/25 ממשיכות לחול.	5198	2892	26/06/2003
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
1 /40 /במ /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /40 /במ /25 ממשיכות לחול.	4208	2971	15/04/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית



תקנון זמין
מונה הדפסה 9

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/10/2017	ריקרדו קטן	30/10/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		12/09/2017	ריקרדו קטן	12/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נוח בסט			דימונה	מורן החורש	70	08-6556180		
	פרטי	רינה בסט			דימונה	מורן החורש	70	050-6285019		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נוח בסט			דימונה	מורן החורש	70	08-6556180		
בעלים	רינה בסט			דימונה	מורן החורש	70	050-6285019		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	זיאנה בובליק	1110		באר שבע	(1)		054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: שי עגנון 6/36



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

07

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוכנית זו מטפלת במגרש מס 276A המיועד למגורים אי הנמצא בשכונת נווה חורש ברח' מורן החורש 70, דימונה.

התוכנית המוצעת מאפשרת הכשרת מצב קיים:

- שינוי קווי בניין.

- שינוי גובה סככה.

- הגדלת שטחי שרות.

- הגדלת שטח התכסית הכולל המותר לבנייה.

- התכנית אינה מבטלת/פוגעת בנספח הבינוי של תב"ע 1/130/03/25.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין צידי נקודתי עבור סככה מקו בניין 1.70 מ' לקו בניין 0.00 מ' עבור סככות.

- שינוי קו בניין אחורי נקודתי עבור מצללת בד מקו בניין 3.0 מ' לקו בניין 0.00 מ'.

- הגדלת שטחי שירות מ- 57 מ"ר ל- 92 מ"ר, במסגרת השטח הכולל המותר לפי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק.

- הגדלת שטח התכסית מרבית מ- 155 מ"ר ל- 192 מ"ר שינוי של סה"כ השטח המותר.

- שינוי תוכנית בינוי ע"י שינוי גובה סככות מ- 2.35 מ' גובה פנימי מירבי ל- 3.30 מ' גובה חיצוני מירבי.

- התכנית אינה מבטלת את נספח תוכנית הבינוי של תב"ע 1/130/03/25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.282
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	182			182	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	275
מגורים א'	276A



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45	15.96
מגורים א'	237	84.04
סה"כ	282	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44.8	15.91
מגורים א'	236.76	84.09
סה"כ	281.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- יותר שינוי קו בנין צידי נקודתי עבור סככת אלומיניום, ושינוי קו בנין אחורי נקודתי עבור סככת אלומיניום מ- 2.35 מ' (גובה פנימי) ל- 3.30 מ' גובה חיצוני מירבי. בד עונתית (על פי המסומן בתשריט). - שינוי גובה סככת אלומיניום מ- 57 מ"ר ל- 92 מ"ר, במסגרת השטח הכולל המותר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק. - הגדלת שטחי שירות מ- 20 מ"ר, מחסן בשטח של 12 מ"ר, סככות צל ו/או מצללת בד בשטח כולל של עד 60 מ"ר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- חומר גלם עבור הסככות הינו מחומרים קלים (קונסטרוקציית אלומיניום, עץ ו/או שילוב ביניהם).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תאסר כל בנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	81	סה"כ שטחי בניה 274	92 (2)	182 (1)	237	276A	מגורים אי' מגורים אי'	

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) על פי התבי"ע 1/130/03/25.
- (2) במטרות שירות מעל לקרקע יכללו:
 - א. סככת רכב בשטח של 20.0 מ"ר.
 - ב. מחסן בשטח של 12.0 מ"ר.
 - ג. סככות צל ואו מצללת בד בשטח כולל של עד 60.0 מ"ר..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1	חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965.
6.2	ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.3	פסולת בניין	פינוי פסולת - למתן היתר בניה יהיה אישור פינוי פסולת מאתר מורשה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישות התקן ישראלי התקף לאותה העת. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. - מתן היתר בנייה בתכנית זו יהיה עפ"י הוראות תכנית מאושרת מס' 1/130/03/25 וכן על פי תכנית זו.
6.5	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתבצע מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9