

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0504969

מגורים, במגרש 123B, ברח' אשחר 1, שכ' נווה חורש, דימונה

מחוז

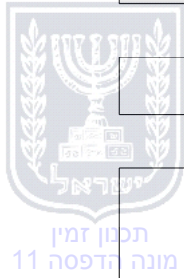
דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגורים, במגרש 123B, ברח' אשחר 1, שכל נווה חורש, דימונה.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קווי בנין קדמי נקודתי וצידי נקודתי.
- שינוי מיקום המחסן.
- קביעת גובה הסככות.
- הגדלת שטחי שרות ועיקרי.
- הגדלת גודל החניה המותר.
- הגדלת שטח התכסית הכולל המותר לבניה.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה.
- שינוי תוכנית בינוי ע"י שינוי גובה הסככות.
- התכנית מבטלת את נספח תכנית הבינוי של תב"ע 1/130/03/25.

התכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 4, סעיף 62 א (א) 5, סעיף 62 א (א) 9, סעיף 62 א (א) 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, במגרש 123B, ברח' אשחר 1, שכל נווה חורש, דימונה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0504969

שטח התכנית 1.2 0.465 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי דימונה

קואורדינאטה X 204003

קואורדינאטה Y 554103

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה חורש, רח' אשחר 1, דימונה

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	אשחר	1	

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	142	179, 285

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/1999	1725	4724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 130 /03 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	130 /03 /25
26/06/2003	2892	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /25 /130 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /130 /03 /25
15/09/1991	41	3922	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /במ /40 ממשיכות לחול.	שינוי	40 /במ /25
21/04/1994	2971	4208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /במ /40 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /40 /במ /25



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ריקרדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריקרדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב			20/03/2018	ריקרדו קטן	25/03/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/10/2017	ריקרדו קטן	18/10/2017		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אולג ירמולניק			דימונה	אשחר	1	054-4692814		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: שי עגנון 6/36.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 במגרש 123B, המיועד למגורים א', ברח' אשחר 1, שכל נווה חורש, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין קדמי נקודתי עבור סככה מקו בנין 3.0 מ' לקו בנין 0.0 מ'.
- שינוי קו בנין צידי נקודתי עבור ממ"ד.
- שינוי מיקום המחסן בצמוד לבית קיים.
- הגדלת שטחי שרות מ- 57.0 מ"ר ל- 77.0 מ"ר.
- הגדלת שטח עיקרי מ- 182.0 מ"ר ל- 183.0 מ"ר.
- הגדלת גודל החניה המותר מ- 15.0 מ"ר ל- 28.29 מ"ר.
- הגדלת שטח התכסית המרבית מ- 155.0 מ"ר ל- 168.0.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור כולל של כ- 21 מ"ר.
- שינוי גובה הסככה מ- 2.35 מ' גובה פנימי ל- 3.30 מ' גובה חיצוני מירבי.
- שינוי נספח בינוי.

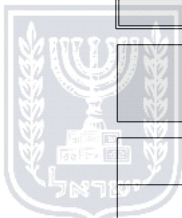


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	285
מגורים א'	123B



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	123B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
40.73	189	דרך משולבת
59.27	275	מגורים א'
100	464	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
40.75	189.31	דרך משולבת
59.25	275.22	מגורים א'
100	464.52	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לבית קיים חד משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף במגרש מס' 123B תותר :</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינוי קו בנין קדמי נקודתי עבור סככת רעפים. - שינוי קו בנין צידי נקודתי עבור ממ"ד בקומת קרקע עפ"י הוראות הג"א ובקווי בנין המסומנים בתשריט. חומרי גמר של התוספות הינם מחומרי גמר של המבנה העיקרי. - שינוי גובה הסככה מ- 2.35 מ' (גובה פנימי) ל- 3.30 מ' גובה (חיצוני מירבי). - תותר הקמת מחסן בצמוד לבית קיים כמסומן בנספח בניוי. המחסן בנוי מחומרי גמר של המבנה הקיים. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. - הגדלת גודל סככת החניה בשטח של 28.29מ"ר, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - הגדלת שטחי שרות מ- 57 מ"ר ל- 77 מ"ר, במסגרת השטח הכולל המותר לפי סעיף 62א (א) (16) (א) לחוק. - הגדלת שטח עיקרי מ- 182 מ"ר ל- 183 מ"ר, במסגרת השטח הכולל המותר לפי סעיף 62א (א) (16) (א) לחוק.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם. חומרי גמר ממ"ד, תוספות בנייה ומחסן יהיו בהתאם לרוח העיצובית של הבית הקיים. - גגות של ממ"ד, מחסן, ותוספות יהיו גג בטון שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם, ניקוז יהיה לכיוון המגרש. - חומר גלם עבור הסככות הינם מחומרים קלים (אלומיניום, פאנל מבודד, עץ וכו'...) או גג רעפים או שילוב ביניהם. - החניה לפי מצב הקיים, בניה קשיחה עם גג בטון שטוח. חומר גמר של החניה בהתאם לרוח העיצובית של הבנייה הקיימת במגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>תיאסר כל בניה</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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 הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	61.1	77 (1)	183	גודל מגרש כללי 275	123B	מגורים א'	מגורים א'

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) במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: סככת רכב, מחסן, סככות צל וממ"ד ..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישת התקן הישראלי התקף לאותה העת.
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פינוי פסולת מאתר מורשה.
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
 על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - הגשת כתב התחייבות כי הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד.
 - היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.3

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
 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:
 קו חשמל מתח נמוך
 מרחק מתיל קיצוני 3 מ'
 מרחק מציר הקו 3.5 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 מרחק מתיל קיצוני 5 מ'
 מרחק מציר הקו 6 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
 מרחק מציר הקו 20 מ'
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
 מרחק מציר הקו 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.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 195, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



6.6	הריסות ופינויים
	המקום בו נעשית פעולת הריסה יגודר בגדר מתאימה ויוצגו בו שלטי אזהרה הנראים לעין. יחול איסור בפגיעה בתשתיות קיימות, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי הבונה על חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. פסולת בנין יפונה לאתר פסולת מושרה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

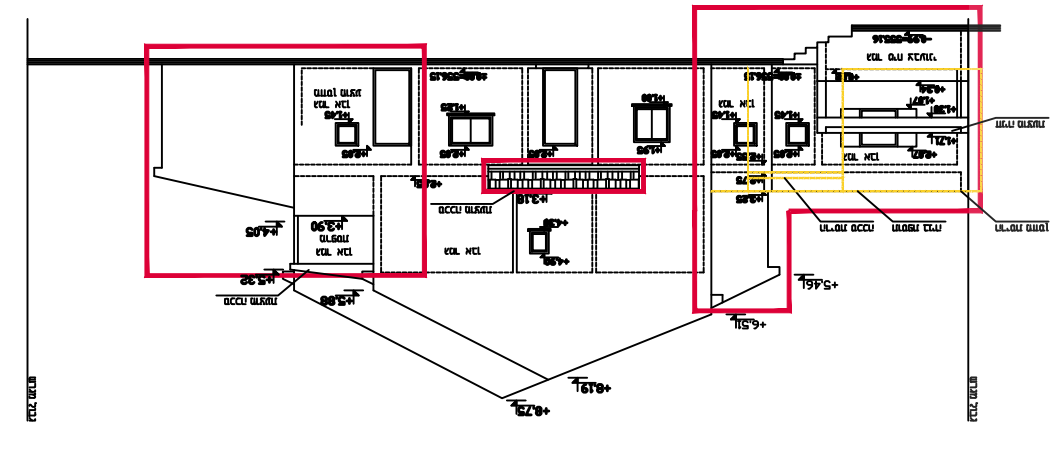
7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



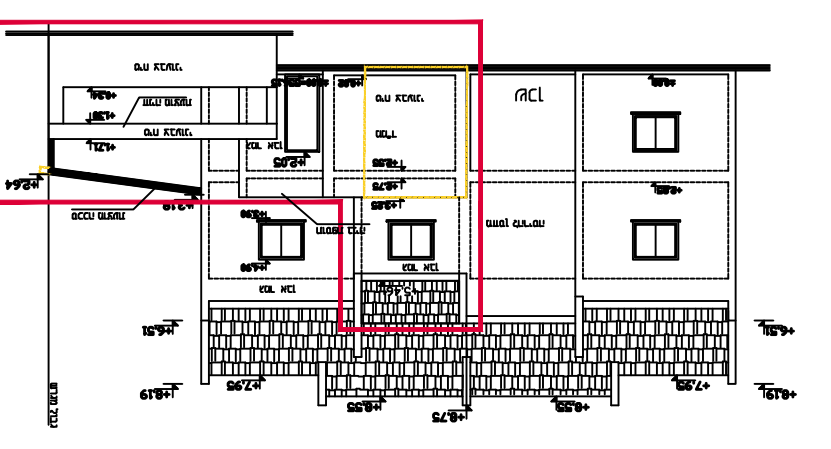
מיד לאחר אישור התוכנית



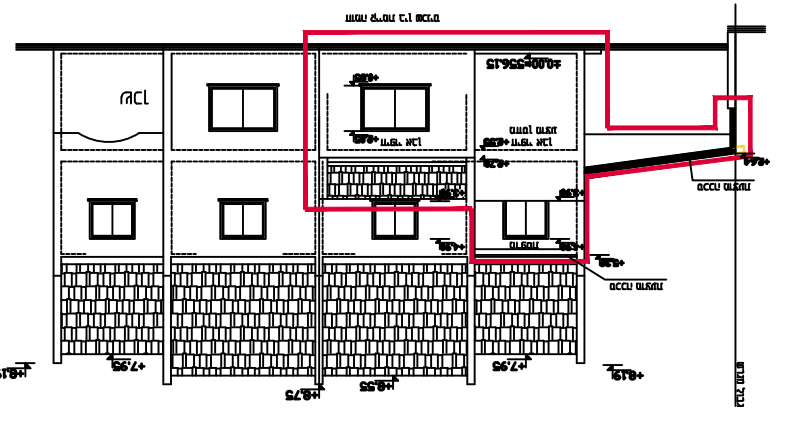
1:200 ג'ג'ת עדרת ג'ג'ת



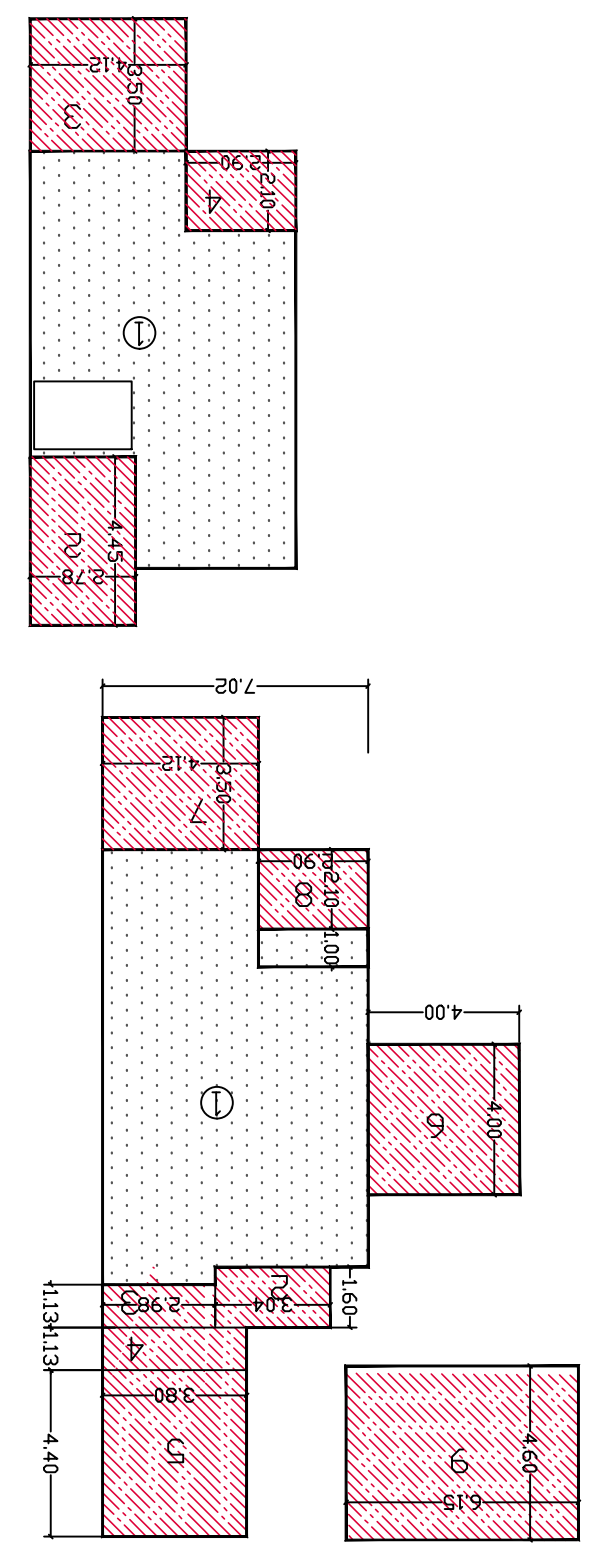
1:200 ג'ג'ת אחרת ג'ג'ת



1:200 ג'ג'ת קדרת ג'ג'ת

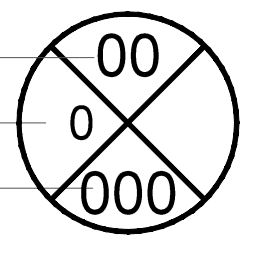
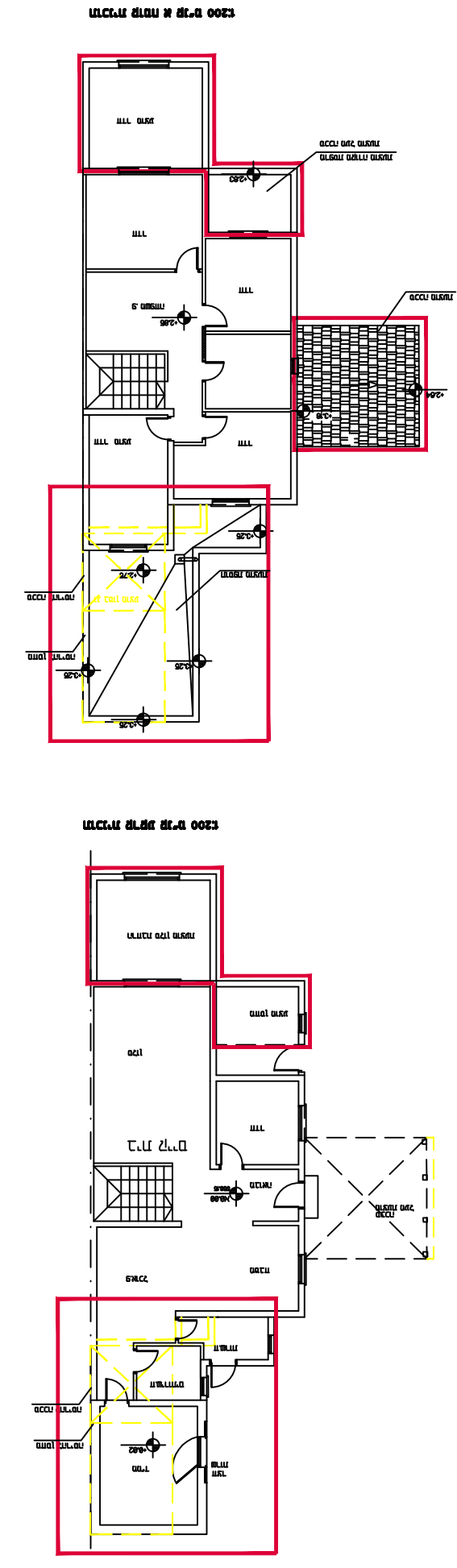


1:200 ג'ג'ת שפ'ת שפ'ת

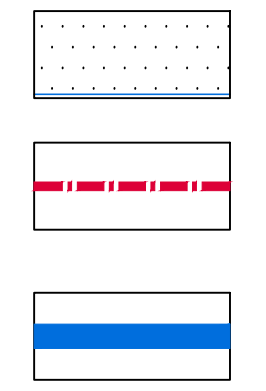


שטח	רומ"ג	ארון	מס"	58.50
מס"ג	1	1	1	1
מס"ג	2	2	2	2
מס"ג	3	3	3	3
מס"ג	4	4	4	4
מס"ג	5	5	5	5
מס"ג	6	6	6	6
מס"ג	7	7	7	7
מס"ג	8	8	8	8
מס"ג	9	9	9	9

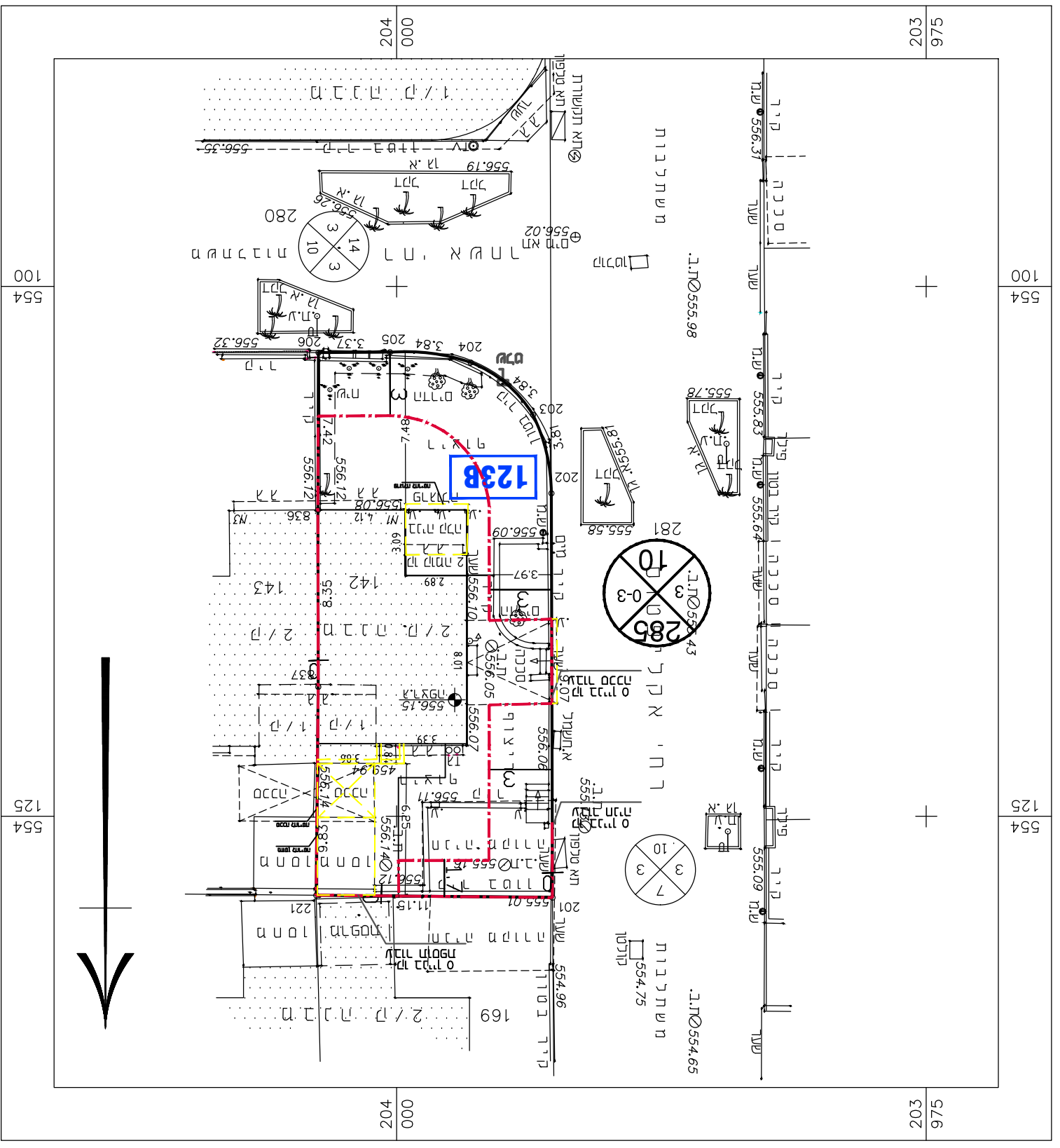
שטח	רומ"ג	ארון	מס"	70.29
מס"ג	1	1	1	1
מס"ג	2	2	2	2
מס"ג	3	3	3	3
מס"ג	4	4	4	4
מס"ג	5	5	5	5
מס"ג	6	6	6	6
מס"ג	7	7	7	7
מס"ג	8	8	8	8
מס"ג	9	9	9	9



ג'ג'ת ג'ג'ת
ג'ג'ת ג'ג'ת
ג'ג'ת ג'ג'ת



ג'ג'ת ג'ג'ת
ג'ג'ת ג'ג'ת
ג'ג'ת ג'ג'ת



שטח	רומ"ג	ארון	מס"	58.50
מס"ג	1	1	1	1
מס"ג	2	2	2	2
מס"ג	3	3	3	3
מס"ג	4	4	4	4
מס"ג	5	5	5	5
מס"ג	6	6	6	6
מס"ג	7	7	7	7
מס"ג	8	8	8	8
מס"ג	9	9	9	9

שטח	רומ"ג	ארון	מס"	70.29
מס"ג	1	1	1	1
מס"ג	2	2	2	2
מס"ג	3	3	3	3
מס"ג	4	4	4	4
מס"ג	5	5	5	5
מס"ג	6	6	6	6
מס"ג	7	7	7	7
מס"ג	8	8	8	8
מס"ג	9	9	9	9

1965 - תכנית תכנית
607-0504969 - מס"ג תכנית
מס"ג תכנית
מס"ג תכנית
מס"ג תכנית