

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0699769

שינויים בבינוי במגרש 93, רחוב פרג, שכונת נווה חורש, דימונה

מחוז

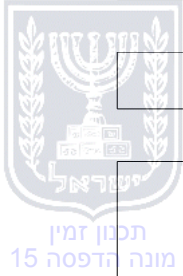
דרום

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

תכנית זו כוללת מגרש מס' 93 (לפי תכנית מאושרת מס' 1/61/במ/25) המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' פרג בשכ' נווה חורש, דימונה. במגרש קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים בקו בניין ובזכויות הבנייה למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בבינוי במגרש 93, רחוב פרג, שכונת נווה חורש, דימונה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

607-0699769

מספר התכנית

1.200 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א))
(5), 62א (א) (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

203666

קואורדינאטה Y

554329

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 93, רחוב פרג, שכונת נווה חורש, 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	פרג		

שכונה

נווה חורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39809	מוסדר	חלק	29	

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

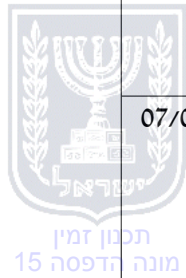
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
137 /03 /25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /25 /137. הוראות תכנית 03 /25 /137 תחולנה על תכנית זו.	5327	3951	07/09/2004
1 /61 /25	החלפה		4326	4421	10/08/1995



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				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		27/03/2019	יעקב פישר	13: 43 27/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/12/2019	יעקב פישר	12: 39 26/12/2019	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	יהודה כהן			דימונה	(1)	9			
	פרטי	פרלה כהן			דימונה	(1)	9			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' פרג 9, דימונה..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64			RBK033@wa ll.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מס' 93, המיועד למגורים א', ברח' פרג

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
2. הגדלת תכסית מירבית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
3. שינוי קווי בניין עבור בנייה הקיימת בפועל סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
4. קביעת גובה למבנה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
5. שינוי הוראות בבינוי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
93		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
93	מגורים א'	הנחיות מיוחדות

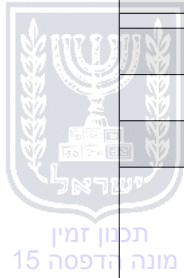
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,189	100
סה"כ	1,189	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,200.43	100
סה"כ	1,200.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות במגרש תותר: 1. תוספות בניה ע"פ המסומן באדום בנספח הבינוי. 2. בניית חניה מקורה. מיקום החניה יהיה בחזית המגרש הפונה לרח' פרג, בקו בנין קדמי 0.0 מ'. 3. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בגודל עד 12 מ"ר. גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' ממפלס רצפתו. המחסן יבנה מבנייה קלה (חומרים כגון פח, פלסטיק) או בנייה קשיחה עם קירוי רעפים. 4. לא יותרו פתחים לבית שכן בקיר משותף.
ב	גגות א. הבית ייבנה עם גג רעפים בצבע טרה-קוטה או עם גג שטוח. ב. יינתן פתרון מסתור למערכת סולרית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ג. במידה וייבנה גג רעפים, תותר בניית עליית גג ע"י ניצול חלל הגג.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	9 (1)	5	55	920	220	700	1200	9,11,13,15,17	93	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מקסימלי. 10 מטר במידה וייבנה גג רעפים.

(2) 2 + עליית גג.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

חשמל

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:

- קו חשמל מתח נמוך, מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו, 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 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.

6.3

פיתוח תשתית

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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4

חניה

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

6.5

חלוקה ו/ או רישום

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

6.6

פיקוד העורף

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

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

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

6.8

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15