

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0794115

מגורים במגרשים 351 ו 352, שכ' הר-הנוף, שלב ג', דימונה

מחוז

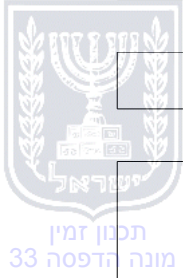
דרום

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 מגרשים מס' 351 ו-352 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא שכל הר-הנוף, דימונה. התכנית המוצעת באה לאפשר איחוד מגרשים מס' 351, מס' 352 למגרש 351A ואת השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות
- שינוי קווי בנין קידמי וצדדים
- שינוי קו בניין אחורי עבור בריכת שחייה פרטית וחדר מכוונות תת קרקעי
- קביעת קו בנין אחורי לשטח שרות מקורה בין שלוש קירות
- קביעת קווי בנין לכרכובים
- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי
- שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים 351 ו 352, שכל הר-הנוף, שלב ג', דימונה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0794115

1.2 שטח התכנית 1.016 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי דימונה

202972 קואורדינאטה X

554990 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' הר הנגב 15, 17, שכ' הר הנוף, 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

שכונה הר-הנוף, שלב ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400495	מוסדר	חלק		1

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2005	239	5452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 34 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	34 /101 /02 /25
22/02/2012	2041	6383	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /מק/ 1066 ממשיכות לחול.	שינוי	1066 /מק/ 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				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		07/10/2019	סבטלנה כזנלסון	10: 42 24/05/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/10/2019	סבטלנה כזנלסון	10: 04 12/05/2020		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	שרון אטיאס			דימונה	נאות הללי	5	052-4463552		nataliea05@walla.co.il

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
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד (1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה (גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5737655		negev-medidot@walla.co.il

(1) כתובת: גרינפלד 19/5, ב"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	בניית יחידות דיור של בניה עצמית ("בנה ביתך")

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

איחוד מגרשים 351 ו-352 למגרש 351A ושינויים בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

- הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2)
- שינוי קווי בנין קידמי וצדדים לפי סעיף 62א(א)(4)
- שינוי קו בנין אחורי עבור בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות תת קרקעי לפי סעיף 62א(א)(4)
- קביעת קו בנין אחורי לשטח מקורה בין שלוש קירות לפי סעיף 62א(א)(4)
- קביעת קווי בנין לכרכובים לפי סעיף 62א(א)(4)
- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)
- שינוי מפלס כניסה הקובעת לבניין (לפי סעיף 62א(א)(5))
- איחוד מגרשים 351 ו-352 למגרש 351A (לפי סעיף 62א(א)(1))



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	351A



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,015	100
סה"כ	1,015	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,016.15	100
סה"כ	1,016.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א' בנה ביתך
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. גגות: יותרו גגות שטוחים או שילובים של גגות רעפים וגג שטוח עד 60% גג רעפים מסה"כ שטח הקומה העליונה.</p> <p>ב. מתקנים טכניים: יוסתרו ואו ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו: יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרמי, ע"י מסתור בנוי בלוקי בטון או בטון או מחומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. הדוד עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ-0.50 מ'</p> <p>ג. גובה הבניין: 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס זה, גובה מקסימלי המותר לבניה יהיה עד 10 מ' כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה.</p> <p>ד. חומרי גמר בחזיתות: טיח אקרילי, חיפוי באבן, לוחות עץ, אלומיניום, יותר שילובים של זכוכית, בטון חשוף ופלדה.</p> <p>ה. מרפסות:</p> <p>- מומלץ לתכנן מרפסות לנוף.</p> <p>- הצללת מרפסות במצללות (פרגולות) עשויות עץ או פלדה או בטון. תותר בניית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל משטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקו בניין. הקונסטרוקציות הנ"ל יהו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי.</p> <p>ו. מחסנים: חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע, עם כניסה מבחוץ, גמר כשל הבית ובגודל של עד 12 מ"ר הכוללים בשטחי השירות. קווי בניין למחסן יהיו כשל המבנה העיקרי.</p> <p>ז. בריכות שחיה: קו בניין מזערי לבריכה 0.75 מ' מגבולות כל מגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה. שטחו של חדר למכונות/ למשאבות לא יעלה על 7.00 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.80 מ', יהיה תת-קרקעי ולא יחשב במכלול שטחי שירות. יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תוכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד הבודה על בטיחות התקנת הבריכה.</p> <p>תותר בניית מקלחת ושרותים חיצוניים שישרתו את משתמשי הבריכה עם הכניסה מבחוץ.</p> <p>ח. חניות תהיה בתחומי המגרשים בגודל עד 60.0 מ"ר בגובה עד 2.20 מ' פנימי. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. תותר חניה תת קרקעית או מוסך ביתי. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה. חניה תבנה עם מסגרת בצורת ח' ע"פ פרט מאושר. בכניסה לחניה יש ליצור נסיגה של 1.3 מ' מטרים פנימה לפילר אשפה (שפ"פ)</p> <p>ט. גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן כגון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטישי") שאינה מתפוררת עפ"י פרט מאושר: גובה הקירות בחזית לא יפחת מ 0.60 ולא יעלה על 3.50 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותו האבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מחומר קל (מתכת או זכוכית). לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה")</p> <p>יותרו קירות פיתוח תומכים בחזית הראשית וצדדית בתנאי שהפרש גבהי הקרקע יהיה עד 3.50</p>

4.1

מגורים א'

מ', קירות פיתוח תמכים בחזית אחורית יהיו מדורגים (טרסה) בתנאי שהפרשי הגבהים לא יעלה על 5.00 מ'.
 י. חצר השרות לא תבלוט מקו הבניין הקדמי של המבנה העיקרי ותהווה כחלק בלתי נפרד ממבנו.
 הגובה המירבי לקירות המהווים את החצר יהיה עד 4.10 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה.
 כ. קירות (חומות) בין שכנים יהיו בגמר טיח.
 ל. כל הקלה מתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-שמאלי (3)	צידי-ימני (3)	1	2	1	45	604	(2) 192		(1) 12	400	1016	1	351A	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

-קווי בנין למחסן 3.00 מ' קדמי ו 3.00 מ' צדדי.

-לחניה קו בנין צדדי 0.00 מ', בכניסה לחניה יש ליצור נסיגה של 1.3 מ' לפילר אשפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מחסן עד: 12 מ"ר.

(2) שטחי שרות מתחת לקרקע יכללו: מרתף עד -102 מ"ר (בגובה עד- 2.40 מ'), ממ"ד עד- 13 מ"ר, שטח שרות מקורה (מוקפת בשלוש קירות בגובה עד- 2.40 מ') עד- 17 מ"ר, חניה מקורה (מוסך ביתל) עד- 60 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר הבנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהעברת אישורים בדבר בצוע בפועל של פינוי הפסולת בכמות שהוערכה כאמור לעיל.</p> <p>3. במגרשים הגובלים בייעודי הקרקע שטח לשימור נוף מדברי, ייעור עירוני ושצ"פ, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הצגת פתרון למניעת שפיכת עפר לוואדיות ולשטים הפתוחים על גבי תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע ואישור הפתרון ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. ציון חמרי גמר על גבי חזיתות, בתכנית ההגשה ופירוט בקנ"מ 1: 50 של מצללות.</p> <p>5. בתכניות פיתוח של בקשות להיתר בניה במגרשים יופיעו מפלסים ויצורפו פריסת גדרות לשטחים ציבוריים בקנ"מ 1: 100, כולל ציון חומרי בניה, חניה, חצרות משק, מיקום פח אשפה, פילרים הנדסיים, שבילים ונטיעות וכד. כל האלמנטים ההנדסיים ישולבו בקיר החזית כך שלא יבלטו מפניו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של כיבוי אש וייעוץ בטיחות לבריכת השחיה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימה של משרד השיכון ואישור רשות העתיקות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב שיפוי מצד היזם על פי נוסח שיוכן על ידי היועץ המשפטי של הוועדה</p>
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	הוראות בינוי
	<p>תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע תכלול:</p> <p>מפלסי קרקע סופיים, ומפלסי כניסה לבנין ברומים אבסולוטיים: מפלסי הכניסה ייקבעו ככל הניתן בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח של תכנית זו בגמישות של עד 0.5 מ' מעל או מתחת למפלס הקובע.</p>
6.4	חניה
	החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה ובמידת האפשר ע"פ נספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו.
6.5	חשמל
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן 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> <p>קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>

6.6	ביוב
	רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה. במגרשים אשר כולם או בחלקם נמוכים ממפלס הכביש תותר העברת קו ביוב דרך מגרש שכן במפלס נמוך יותר, לאורך הגדר הצדדית במחק של לא יותר מ- 1.50 מ' ממנה. לאורך קווי ביוב בואדיות יתוכנן שביל גישה לרכב תחזוקה.

6.7	ניקוז
	במגרשים הנמוכים ממפלס הכביש, ינוקזו הגגות לצינור שרשורי ולשטח הפתוח בקצה הפלח, או דרך מגרש שכן במפלס נמוך יותר, לאורך הגדר הצדדית ובמרחק של לא יותר מ- 1.50 מ' ממנה. במצב כזה יהיה קו הבניין 4.0 מ' במקום 3.0 מ' - במגרשים הגבוהים ממפלס הכביש, אשר בהם יהיה מילוי, ינוקזו הגגות לקרקע גננית סופגת. - כשיש צורך למעבר מיי ניקוז שטחים פתוחים פרטיים דרך מגרשים אחרים, יש לדאוג שהמעבר יהיה באופן שלא יפגע במגרשים ומבנים של השכנים. ובכל מקרה קו הניקוז לא יהיה בצד הגדר אשר בו קו ביוב. - תכנית הניקוז של השכונה תעזר בעקרונות של בניה מקטינת נגר על ידי החדרה של: מי הנגר למאגר מי התהום.

6.8	תשתיות
	כללי: כל מערכות התשתיות יונחנו באישור הרשויות המוסמכות. חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל (מתח נמוך וגבוה), הטלוויזיה, וכו' מגבלות המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים. מתקני גז ודלק וכו'- מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. מתקני אספקת גז לבניינים יהיו מוסתרים ומשולבים בהם או תת קרקעיים. אנטנות לטלוויזיה ו/או לוויין תהינה מרכזיות לפחות לכל מבנן או ע"פ יחלטת הוועדה המקומית לגבי כלל השכונה.

6.9	הפקעות ו/או רישום
	חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יעשו בהתאם להוראות סימן (ז') לפרק (גי) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965).

6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף (ב) 188 לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור. יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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

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

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33