

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0862888

מגורים במגרש 476 שכ' הר נוף, דימונה

מחוז

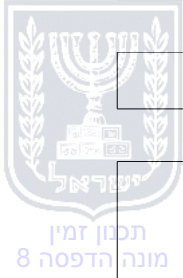
דרום

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

הסדרת מצב קיים במגרש 476 בנה ביתך, שינוי קווי בניין אחורי שכונת הר נוף ברחי הר מוריה 38, דימונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים במגרש 476 שכל' הר נוף, דימונה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

607-0862888

מספר התכנית

545 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) (4)

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	202421
קואורדינאטה Y	554764

1.5.2 תיאור מקום

רח' הר מוריה 38, שכונת הר נוף, 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 נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400505	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



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 ממשיות 31/101/02/25 לחול.	שינוי	34 /101 /02 /25
22/02/2012	2041	6383	תכנית זו כפופה להוראות התכנית למעט השינויים הכוללים בה	כפיפות	1066 /מק/ 25
28/08/2018		7929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממשיות 607-0572024 לחול.	שינוי	607-0572024



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיית שטרית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיית שטרית		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11:56 21/08/2020	חיית שטרית	20/08/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	ראם פרץ		ראם פרץ יזמות ונדלן בע"מ	באר יעקב	שא נס	15	03-9399733		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29	08-6570590		haitshitrit.art@gmail.com
	מודד	חורי אליאס	62039-773		נשר	היצירה	4	04-8399061		hmm.modedi@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנייה לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	476



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	545	100
סה"כ	545	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	545.03	100
סה"כ	545.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	במגורים בנה ביתך בתאי שטח : 476 שכ' הר נוף רח' הר מוריה 38 .
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תחום כל תאי שטח בנה ביתך תות בניית של יחידות דיור חד או דו-משפחתי כמפורט בטבלת הזכויות .</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על קומות .</p> <p>3. תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בתחום קווי הבניין .</p> <p>4. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו .</p> <p>5. מתקנים טכניים יוסתרו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו , הדוד יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ 50 ס"מ .</p> <p>6. גדרות , וקירות פיתוח וקירות תומכים : יהיו בגמר אבן (מצפה רמון בגימור "טלטי"ש) שאינו מתפוררת , גובה הקירות לא יפתחת מ - 0.6 מ' ולא יעלה על 2.0 מ' במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת .</p> <p>7. בריכות שחייה : קו בניין מזערי לבריכה 1.5 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 . מבנה למכוונות/ משאבות או שירותים או מקלחות יכלל בשטחי השירות של אותו מגרש ויהיה תת קרקעי . תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכוון תקנים .</p> <p>או משרד העבודה על בטיחות התקנה הבריכה .</p> <p>8. מחסנים : חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע עם כניסה חיצונית בלבד, גמר כשל הבית ובגודל עד 7.0 מ"ר הכוללים בשטחי השירות . קווי בניין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי .</p>
ב	<p>גגות</p> <p>גגות יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת .</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בנייה . ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה .</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר בחזיתות : חזיתות תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר , יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק בגוון בהיר .</p> <p>2. יותרו מצללות בנויות בטון . תותר בנית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל שטחים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים א'
	מרוצפים עד 40% מעבר לקוי בניין . הקונסטרוקציות הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
1	1	1	1	1	2	1	50	284	60		35	189	545	476	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) (*) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. קבלת פטור פיקוד העורף למרחב המוגן.
2. תיאום עם מהנדס העיר בקשר לחומרי גמר התואמים למבנה הקיים.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עלפי כל דין.
5. היתר בנייה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
7. הריסת כל האלמנטים שנבנו מחוץ לגבולות המגרש.



6.2

תשתיות

כל מערכות התשתיות יונחו באישור הרשויות המוסמכות.

חיבור מערכות תשתיות: 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' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.

מתקני גז דלק וכו': מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.

אנטנות לטלוויזיה ו/או לוויין תהינה מרכזיות לפחות לכל מתבן או עפ"י החלטת הוועדה המקומית לגבי כלל השכונה.

ההתחברות לכל אחת מהתשתיות הנ"ל תהיה אחת לכל מגרש, ללא התייחסות למס' יח"ד שבמגרש.

ביוב: רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה.

ניקוז:

- הגגות ינוקזו לקרקע גננית סופגת.
- יוקצו לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך קליטה השהייה/החדרה של מי גשם ונגר עילי מתום המגרש.

חשמל ותקשורת:

רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן, תהינה תת-קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המיועדות לכך.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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 גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 מ"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 כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.



6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.4	ניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p>



6.5	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

