

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0950428

מגרש 1000 בשכונת הר נוף בדימונה (רח' הר עצמון 1 והר הצופים 1)

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 ממוקמת בשכונת הר נוף ברחובות הר הצופים והר עצמון. בתכנית מאושרת 34/101/02/25 הבנייה מוגדרת צמודת קרקע או טורית, בשטח לא קיימים מבנים. התכנית מאחדת 2 מגרשים מתכנית מאושרת, מוסיפה זכויות בניה לסך השטח העיקרי ומניידת זכויות בניה של שטחי שירות מתחת לקרקע אל שטח השירות מעל הקרקע. בנוסף, התכנית קובעת הוראות בנושאי בינוי ועיצוב אדריכלי המאפשרות תכנון מיטבי של 18 יח"ד בשטחה, כולל שינוי במפלסי הבתים מנספח הבינוי המנחה בתכנית המאושרת



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

מגרש 1000 בשכונת הר נוף בדימונה (רח' הר עצמון 1 והר הצופים 1)

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

607-0950428

מספר התכנית

5.262 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

202630 קואורדינאטה X

554700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחובות הר הצופים 1 והר עצמון 1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
34 /101 /02 /25	121 ,118

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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 /02 ממשיכות לחול. 34 /101	שינוי	34 /101 /02 /25



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 08 03/05/2021	רון פליישר	29/04/2021	1		מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 11 26/04/2021	רון פליישר	26/04/2021	1	1: 500	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



**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			מיכאל את דוד בע"מ	דימונה	העמל	10	08-6557171	08-6551169	golanat770@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מיכאל את דוד בע"מ	דימונה	העמל	10	08-6557171	08-6551169	golanat770@gmail.com

**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
	עורך ראשי	רון פליישר		פליישר הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		golanhadari@gmail.com
	מודד	אברהם ארד	633		באר שבע	יורי הבורסקאי		08-6239834		avi633@yahoo.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

איחוד מגרשים ושינוי תכנוני

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 118 ו-121 מתכנית מאושרת למגרש מוצע 1000 ע"פ סעיף 62א (א) (1).
2. הוספת 175 מ"ר לסך השטח העיקרי מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (16) (2).
3. ניווד 117 מ"ר משטח השירות מתחת לקרקע אל שטח השירות מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (9).
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בדגש על גמר החזיתות ע"פ סעיף 62א (א) (5).
5. קביעת מפלסי בתים בנספח הבינוי ע"פ סעיף 62א (א) (5).



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'	1000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	5,262.05	100
סה"כ	5,262.05	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	5,262.05	100
סה"כ	5,262.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע עד 2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הנ"ל (מרתף או קומת עמודים).
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. פירוט שטחי שרות לכל יחידת דיור: בניית מחסן עד 9 מ"ר, בניית חניה מקורה 15 מ"ר, כ 12.5 מ"ר ממ"ד (עפ"י חוק) ומרתף.</p> <p>ב. מחסנים: מיקום המחסנים כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. מפלסים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בנספח הבינוי המנחה נקבעו מפלסי הבתים.</li> <li>2. מותר לשנות מפלס לבית בודד עד 50 ס"מ מעל וואו מתחת למפלס הקבוע בנספח הבינוי.</li> <li>ג. חניה:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</li> <li>2. בכניסה לחניה תתוכנן מסגרת 'ח' בגובה 2.2 מ' פנימי ו-2.5 מ' חיצוני.</li> <li>3. ח' החניה תהיה בקו אחיד לאורך הרחוב.</li> <li>4. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או כל חומר שווה ערך.</li> <li>ד. גגות המבנים יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית ולא מתפוררת.</li> <li>ה. בריכות שחיה: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו בניין מזערי לבריכה 1.5 מ' מגבולות המגרש.</li> <li>2. על מגיש בקשה להציג אישור מהנדס על כך שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים.</li> <li>3. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה.</li> <li>4. מבנה למכונות/ משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות ייכלל בשטחי השירות של המגרש ויהיה תת קרקעי.</li> <li>5. יש להתקין מונע זרימה חוזרת בקו המים המוביל לבריכה.</li> <li>6. תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה.</li> </ol> </li> <li>ו. גדרות וקירות פיתוח: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גדרות וקירות פיתוח יהיו בגמר אבן (כגון אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת.</li> <li>2. גובה הקירות בחזית לא יפחת מ-0.6 מ' ולא יעלה על 2 מ'.</li> <li>3. קירות תומכים יצופו באותה האבן.</li> <li>4. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים סבכת מתכת.</li> <li>5. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחיה ("גדר חיה")</li> </ol> </li> </ol> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. למרתף תהיה גישה מתוך הבית.</p> <p>ב. חצרות המרתפים (מונמכות): תותר הקמת חצרות מונמכות בקווי בניין 0 בכל הכיוונים בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה.</p> <p>ג. פתחים: לטובת אוורור ואיכות חיים, תותר בניית פתחים לחצרות המונמכות לרבות כניסות</p>

מגורים א'	4.1
חיצוניות.	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חומרי גמר בחזיתות: יותר כל חומר חיפוי ובכל שיטת בנייה מקובלת.</p> <p>ב. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשיעור רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו. יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג למעט הצד הדרומי 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 0.5 מ'.</p> <p>ג. מחסנים: תותר בניה קונבנציונלית בגמר טיח בדומה למבנה העיקרי ובאישור ועדה.</p>	ג



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1) 4	(1) 4	(1) 3	(1) 3	1	2	10	18	60	3415	423	0	657	2335	5262.05	1000	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:

- א. תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי מעל הקרקע בסך 175 מ"ר.
- ב. ניווד זכויות בנייה משטח השירות מתחת לקרקע אל שטח שירות מעל הקרקע בסך 117 מ"ר.
- ג. תותר העברת זכויות בניה מקומות מעל מפלס הכניסה לקומות מתחת למפלס הכניסה.
- ד. חניות מקורות יותרו בקוו בניין קדמי 0. חניות יותרו גם בקו בניין צידי 0 וגם בפנינת המגרש בקו בניין קדמי וצידי 0.
- ה. שטחי שירות מיועדים למחסן, חניה מקורה, מרתף ו/או קומת עמודים (עד גובה 2.4 מ') וממ"ד.
- ו. תותר בניית קומת עמודים או קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת במקום ששיפוע הקרקע מחייב זאת ובכל מקרה לגופו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

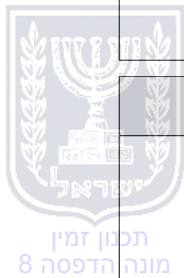
- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. הוועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ורשאית להתנות תנאים שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
  2. אישור הסדרת דרישות תקן החנייה לשביעות רצון מהנדס העיר.
  3. ינתן פתרון מפורט לגג הכולל את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.
  4. תוגש תכנית ניקוז מפורטת בקנה מידה 1:100.
  5. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
  7. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
  8. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם משרד השיכון.
  9. תנאי למתן אישור אכלוס הינו הגשת תצ"ר על איחוד המגרשים.
  10. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח תנועה.
  11. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח פיתוח.

**6.2****חניה**

1. חנייה תהיה עפ"י תקן חנייה של העיר דימונה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ולא פחות ממקום חנייה אחד עבור כל יחידת דיור.
2. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש.
3. במידה וחניה בשטח התכנית תהיה ללא קירוי תדרש בנייה של כניסה בצורת "ח" עפ"י פרט שיוצג לוועדה המקומית.

**6.3****חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
  - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
  - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים



<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין טרם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איחוד וחלוקה</b></p> <p>איחוד, חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשםם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p><b>6.6</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8