

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1082643

מגורים ברח' אחד העם 13 במגרש 168 שכ' השחר, דימונה.

מחוז

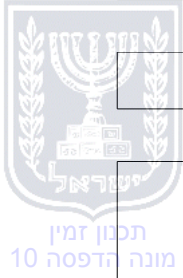
דרום

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 במגרש 168 בנה ביתך שכונת השחר, דימונה .

התכנית באה להציע את השינויים הבאים :

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית
- שינוי קווי בנין צדדים ואחורי
- הגדרת קו בניין עבור בריכת שחייה פרטית וחדר מכוונות תת קרקעי.
- שינויים בהוראות בינוי .
- הגדלת שטח התכסית המותרת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית מגורים ברח' אחד העם 13 במגרש 168 שכל השחר, דימונה.
-----------------------------------	---

מספר התכנית	607-1082643
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	0.571 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
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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

204674

קואורדינאטה Y

553025

1.5.2 תיאור מקום

רח' אחד העם 13 , שכונת השחר , 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

שכ' השחר דימונה .

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39866	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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
146 /03 /25	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 146 /03 /25 ובאה במקומה	5876	847		04/12/2008
607-0619924	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 607-0619924 ובאה במקומה	8426	14575		05/09/2019



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				חיית שטרית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיית שטרית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/03/2022	חיית שטרית	10: 29 01/06/2022		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	יעקב שטרית (1)	0676529 25		דימונה	אחד העם	7			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחד העם 7/1.

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
	עורך ראשי	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29			haitshitrit.art@gmail.com
	מודד	אברהים מחאגנה	770		אום אל-פחם	אום אל-פחם				Abr1968@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בבית מגורים ברח' אחד העם 13 מגרש 168 שכל השחר דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עקרי מ 228 מ"ר ל 278 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
2. שינוי קווי בנין צדדים ואחורי לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הגדרת קו בניין עבור בריכת שחייה פרטית וחדר מכוניות תת קרקעי לפי סעיף 62א(א)(4).
4. הגדלת שטח תכסית מרבית מ-32.08% ל-38% לפי סעיף 62א(א)(9).
5. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	168

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	571	100
סה"כ	571	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	571.28	100
סה"כ	571.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה מגורים בנה ביתך
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אזור מגורים א' חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח, חיפוי טבעי ו/או מלאכותי ו/או כל שילוב ביניהם. 1. תותר בניית עליית גג. 2. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין. 3. חניות מקורות לרכב תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בניין 0 קדמי וצדדי לפי התנאים כדלקמן: א. סככות הרכב יבנו על גבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכול לפי תוכנית הבינוי והפיתוח ובאישור מהנדס העיר. ב. תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים. ג. כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו. 4. מרתפים א. לכל יח"ד תותר בניית מרתף. ב. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין. ג. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 80 ס"מ מעל פני ה 0.00 של המבנים עפ"י תוכנית הבינוי ופיתוח הנוף שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. ד. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. מחסנים: לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם נתקיימו בגביהם התנאים הבאים: א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 2. מפלס מבנים: מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השנים.

4.1

מגורים א'

3. אצירת אשפה :

בבניה צמודת קרקע, ישמשו מיכלי אשפה, מיכל לכל יח"ד.

כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית

הבינוי והפיתוח, הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י

שער או

בכל צורה אחרת.

4. גדרות בנויות וקירות תומכים :

א. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם לא יעלו על 1.5 מ' . ו 2.0 מ' לכיוון למדרכה, ממפלס החצר

הנמוכה, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.20 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הבינוי והפיתוח.

ב. כל הגדרות הפונות לרחוב, לשטחים ציבוריים, כולל הגדרות האחוריות יהיו בחיפוי אבן בעיבוד עפ"י פרט מאושר.

ג. כללים אשר יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.

5. מעקות וגדרות :

כל הגדרות המעקות בין המגרשים ובתחומים יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר

לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הבינוי והפיתוח

6. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת :

א. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות חשמל מיוחדים (בגר הבית בקומת

כניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר. לא

יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג

עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

ב. לאזור בנה ביתך ולבניה צמודת קרקע יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית

כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפת.

7. מצללות :

א. מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין, המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.

ב. במצללות לקירוי חניות יותר קו בניין אפס, תהיינה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.

ג. מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להיתר.



4.1

מגורים א'

8. גגות :

א. בשכונה מתוכננים בנינים בני חמש ושמונה קומות שגגות מבנים נמוכים יותר מהוות לגביהם "חזית חמישית" על מנת שחזית זו תראה אסתטית, תפורט בבקשה להיתר הבניה תוכנית גג על כל מתקניו הכוללת מסתורים בצרוף רשימה של חומרי הגמר לכל המתקנים כדוגמת : מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון וכיו"ב, לתליית כביסה ע"ג גגות או במרפסות גג ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזית הבניין.

ב. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים.

ג. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון : חום, חמרה, אפור כהה, בז או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ לא יותרו מתקנים מכנים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.

ד. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד')

השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל) לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגלרית)

9. חניות :

תהיה בתחומי המגרשים בגודל עד 30 מ"ר בגובה עד 2.50 מ' פנימי ו 2.80 מ' חיצוני. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרש 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 1.2 מ' מטרים פנימה לפילר אשפה (שפ"פ)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	סה"כ שטחי בניה					
מגורים א'	168	571	278	50 (1)		86	414	38	1	2	1	(2)	(2)	(2)	קדמי

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:

- תכסית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות וסככות ומבני עזר.
- תותר העברת זכויות בנייה משטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע לסככות בלבד בתחום קווי בניין המותרים.
- 2 קומות + מרתף + עליית גג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (עבור סככת רכב- 30 מ"ר, ממ"ד- 11 מ"ר, מחסן- 9 מ"ר).
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות עתיקות: כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקות/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק, רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זו במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.	
6.2 חניה חניה: 1. החנייה תהיה עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. 2. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש.	
6.3 בניה ירוקה בניה איכותית ירוקה ובריאה בהתאם לנספח: 1. בידוד: הקפדה על תכנון וביצוע של בידוד המבנה לפחות ברמה נדרשת תקן חובה. מעטפת לפי ת.י 1045 ובידוד חלונות. 2. הצללה: חובת התקנת הצללה חיצונית (תריס, פרגולה, גגון) בהתאם לכיווני השמש ביחס לפתחי המבנה. 3. פיתוח: תכנון שטחים לספיגת מי נגר להקטנת הוצאתו לתחום הציבורי והוראות פיתוח חזית המגרש לרחוב. 4. מזגנים: מיקום יחידות מיזוג אוויר על גגות הבתים בלבד. הסתרה מניעת מטרדי רעש, פליטת חום והסדרת ניקוז.	
6.4 הפקעות ו/או רישום א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.5 חשמל תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, כאשר המדידה תהייה בקו המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו	



6.5	חשמל
	קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 5.3 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום. מונים של חברת החשמל להזנת הבתים, (באזור בני ביתך וצמודי קרקע) יותקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית, תותר חדירה של גומחת הבטון עד 5.1 מ' אל תוך שטח המגרש במגרשים בנה ביתך וצמודי קרקע.



6.6	תקשורת
	תקשורת: כל תשתית התקשורת, בזק, של"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.



6.7	תנאים בהליך הרישוי
	1. היתר הבנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה. 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. 3. ציון חמרי גמר על גבי חזיתות, בתכנית ההגשה ופירוט בקנ"מ 1: 50 של מצללות. 4. 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. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של כיבוי אש וייועץ בטיחות לבריכת השחיה 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימה של חברת ערים ואישור רשות העתיקות. 7. הגשת כתב שיפוי מצד היזם עפ"י נוסח שיוכן ע"י היועץ המשפטי של הוועדה.

6.8	תשתיות
	תשתיות: א. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התוכנית יחברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש דימונה ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית דימונה. ב. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות או עם פתרונות מסתור מחומרי גמר כגון: ברזל/ אבן/ זכוכית/ טיח או בטון חשוף. ג. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10