

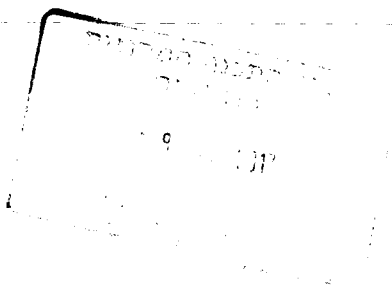
6009811

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0463851

שכונת הר נוף, מגרשים 123 ו-126A ברח' הר המוריה



מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **דימונה**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



תאריך: 2017-11-19

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 פלח F בדימונה הנמצאת בבנייה ופיתוח בשלביה המתקדמים. בתכנית מאושרת 34/101/02/25 הבנייה מוגדרת צמודת קרקע או טורית, חזות השכונה מגוונת ומתגוררות בה משפחות צעירות לרוב.

תכנית זו מוסיפה 108 מ"ר לסך השטח העיקרי ומניידת זכויות בניה בסך 70 מ"ר משטח השירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. במגרש 126A (מופיע כמגרש 126 בתשריט חלוקה 196/תח/25) התכנית מוסיפה 23 מ"ר לסך שטחי השירות ובמגרש 123 מצמצמת את סך שטחי השירות, כל זאת בהתאם להנחיות לבניית מחסנים, פרגולות וחניות. בנוסף, התכנית מאפשרת ניווד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

הוספת השטחים בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (א)(2). שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5. ניווד שטחי שירות עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת הר נוף, מגרשים 123 ו-126A ברח' הר המוריה

מספר התכנית 607-0463851

1.2 שטח התכנית 4.334 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) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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

202516 קואורדינאטה X

554603 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תאי שטח 123 ו 126A (מופיע כמגרש 126א בתשריט חלוקה 25/תח/196) בגוש 400495 מהווים שכונה של 12 יח"ד צמודי קרקע בשכונת הר נוף בפלח F הנמצאת בשלבי בנייה ופיתוח מתקדמים.
חלקה זו גובלת בדרך מס' 25 ממערב המשרתת ככניסה לכל 12 יח"ד. מצפון ישנו שביל להולכי רגל הנשפך אל תוך ייעור עירוני הממוקם מצד מזרח ומדרום ומהווה חציצה בין הפלחים השונים. מדרום דרך ראשית המחברת את השכונות כולן ונקראת דרך 7.

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתשריט החלוקה 196/תח/25 שאושר בתאריך 21/09/2016 בוועדה המקומית דימונה.

| 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 | 1:250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין מיקום המחסנים במגרשים בלבד. | 14/06/2017 | רון פליישר | 13/06/2017 | 1 | 1:250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 01/10/2017 | רון פליישר | 01/10/2017 | 1 | 1:250 | 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 | | | א. אבאל חברה לבנין ופיתוח) (1993 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 | | | א. אבאל חברה לבנין ופיתוח) (1993 בע"מ | דימונה | העמל | 10 | 08-6557171 | 08-6551169 | golanat770@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|--|-------------|------|-----|------------|-------------|----------------------|
| בנעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | ראר שרע (1) | | | 08-6264250 | 073-2021500 | |
| חוכר | | | א. אבאל חברה לבנין ופיתוח) (1993 בע"מ | דימונה | העמל | 10 | 08-6557171 | 08-6551169 | golanat770@gmail.com |

(1) כתובת: רחוב התקווה 4, קריית הממשלה, קומה 1 ת.ד. 233.

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 | | רון פליישר אדריכלים | תל אביב- יפו | השוק | 31 | 03-6814285 | | Golan@ronfl eisher.co.il |
| | מודד | אברהם ארד | 633 | ארז מדידות בע"מ | באר שבע | יוסי הבורסקאי | | 08-6239834 | | avi633@yaho o.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**

תכנית זו מוסיפה 108 מ"ר לסך השטח העיקרי ומניידת זכויות בניה בסך 70 מ"ר משטח השירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. במגרש 126A (מופיע כמגרש 126א בתשריט חלוקה 196/תח/25) התכנית מוסיפה 23 מ"ר לסך שטחי השירות ובמגרש 123 מצמצמת את סך שטחי השירות, כל זאת בהתאם להנחיות לבניית מחסנים, פרגולות וחניות. בנוסף, התכנית מאפשרת ניווד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מגרש 123: תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי מעל הקרקע בסך 18 מ"ר. ניווד זכויות בנייה משטח השירות מתחת לקרקע אל שטח השירות מעל הקרקע בסך 15 מ"ר.
2. מגרש 126A (מופיע כמגרש 126א בתשריט חלוקה 196/תח/25): תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי מעל הקרקע בסך 90 מ"ר. תוספת זכויות בנייה לשטח שירות מעל הקרקע בסך 23 מ"ר. ניווד שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע בסך 55 מ"ר.
3. פירוט שטחי שרות לכל יחידת דיור: בניית מחסן עד 9 מ"ר, בניית חניה מקורה 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י חוק.
4. קביעת מיקום והנחיות לבניית מחסנים עפ"י נספח בינוי.
5. קביעת הנחיות לבניית חניות.
6. קביעת הנחיות לבניית מרתפים ודרכי הגישה אליהם.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 4.334 | |
|------------------|------|-------------------|-------|
| סוג נתון כמותי | ערך | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | מפורט | מתארי |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 12 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 1,440 | 1,548 |
| | | | +108 |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|-----------|
| דרך מאושרת | 22 |
| מגורים א' | 126A, 123 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-----------------|------------|
| דרך מאושרת | 1,017.8 | 23.48 |
| מגורים א' | 3,316.29 | 76.52 |
| סה"כ | 4,334.09 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 1,017.8 | 23.48 |
| מגורים א' | 3,316.29 | 76.52 |
| סה"כ | 4,334.09 | 100 |

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) |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | א. מחסנים: תותר בניית מחסנים בקו בניין צידי 0 ו/או קו בניין אחורי 0. בבתים מס' 9 ו-10 יותר מחסן עפ"י המסומן בנספח הבינוי. גודל המחסן עד 9 מ"ר. ב. החנייה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. |
| ב | מרתפים |
| | א. חצרות מרתפים (מונמכות): תותר הקמת חצרות מונמכות בקו בניין צידי ו/או קו בניין אחורי 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה. ב. פתחים: לטובת אוורור ואיכות חיים, תותר בניית פתחים לחצרות המונמכות. |
| ג | עיצוב אדריכלי |
| | א. חומרי גמר בחזיתות: יותר כל חומר חיפוי ובכל שיטת בניה מקובלת. ב. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שימושים מותרים הינם תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות ועבודות פיתוח. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | לא תותר בניה כל שהיא. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | |
|-----------|-----------|---------|-----------------|-------------------|-------|-------------------|-----------|------------|----------------|--------------------|-------------------|------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | ציד-ימני | ציד-ימני שמאלי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | | | | | | | שרות |
| מגורים א' | מגורים א' | 123 | 684 | 258 | 75 | 60 | 2 | 1 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| מגורים א' | מגורים א' | 126A | 2630 | 1290 | 378 | 60 | 10 | 1 | 3 | 3 | 4 | 4 |

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

הערה ברמת הטבלה:

- מגרש 123: תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי מעל הקרקע בסך 18 מ"ר. ניווד זכויות בנייה משטח השירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע בסך 15 מ"ר.
- מגרש 126A (מופיע כמגרש 126א בתשריט חלוקה 196/תח/25): תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי מעל הקרקע בסך 90 מ"ר. תוספת זכויות בנייה לשטח שירות מעל הקרקע בסך 23 מ"ר. ניווד זכויות בנייה משטח השירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע בסך 55 מ"ר.
- יותר ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. היתרי בניה יינתנו עפ"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית 34/101/02/25.</p> <p>2. אישור הסדרת דרישות תקן החנייה לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>3. ינתן פתרון מפורט לגג הכולל את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.</p> <p>4. תוגש תכנית ניקוז מפורטת בקנה מידה 1:100.</p> |
| 6.2 | חניה |
| | <p>1. חנייה תהיה עפ"י תקן חנייה של העיר דימונה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ולא פחות מקום חנייה אחד עבור כל יחידת דיור.</p> <p>2. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש.</p> |
| 6.3 | היטל השבחה |
| | <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> |
| 6.4 | חשמל |
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> |

| | |
|--|--|
| 6.4 | חשמל |
| | 8.50 מ' מ |
| | 5.00 מ' מ |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח |
| | 13.00 מ' מ |
| | 20.00 מ' מ |
| | 9.50 מ' מ |
| | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: |
| | בשטח בנוי |
| | בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| | 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו |
| <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> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף לתכנית.