

## הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0506725

שכונת הר נוף בדימונה - מגרש 1125 ברח' הר הנגב 1 והר אדיר 3

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית דימונה  
אישור תכנית מס' 607-0506725  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 363 מיום 24/4/18  
יו"ר הועדה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 C בדימונה הנמצאת בבנייה ופיתוח בשלביה המתקדמים, ברחוב הר הנגב 1 והר אדיר 3. בתכנית מאושרת 34/101/02/25 הבנייה מוגדרת צמודת קרקע או טורית, חזות השכונה מגוונת ומתגוררות בה משפחות צעירות לרוב.

תכנית זו מוסיפה 175 מ"ר לסך השטח העיקרי, מניידת 110 מ"ר משטח השירות מתחת לקרקע אל שטח השירות מעל הקרקע בהתאם להנחיות לבניית מחסנים, פרגולות וחניות.

בנוסף, התכנית קובעת הנחיות לבניית מרתפים המאפשרים אור ואוויר וקובעת הנחיות לעיצוב אדריכלי. כל זאת בהתאם לסעיפים 62 א (א) סעיף קטן 16 (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 5 ו-62 א (א) סעיף קטן 9 בחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

שכונת הר נוף בדימונה - מגרש 1125 ברח' הר הנגב 1 והר אדיר 3

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

607-0506725

מספר התכנית

6.434 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף 5, 62 א (א) סעיף 9 קטן

היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי דימונה  
 קואורדינאטה X 203072  
 קואורדינאטה Y 554886



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9

**1.5.2 תיאור מקום**

חלקה 1 (חלק) בגוש 400495 בכתובת הרחובות הר הנגב 1 והר אדיר 3.  
 במתחם 16 יח"ד צמודי קרקע בשכונת הר נוף פלח C הנמצאת בשלבי בנייה  
 ופיתוח מתקדמים.  
 חלקה זו גובלת בדרכים מצפון, דרום ומזרח. מצפון דרך משולבת חדשה מס' 38  
 (הר אדיר) המשרתת את 6 יח"ד הצפוניות בחלקה. מדרום דרך ראשית המחברת  
 את השכונות כולן ונקראת דרך 7.  
 ממזרח דרך מס' 22 (הר הנגב) הראשית לשכונה בה החלקה נמצאת וממנה נכנסים  
 לדרך משולבת פרטית המשרתת את 10 יח"ד הנוספות.  
 ממערב מתוכנן שצ"פ גדול בואדי עם דרך נופית המשקיפה על דימונה כולה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9

**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
400495	לא 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



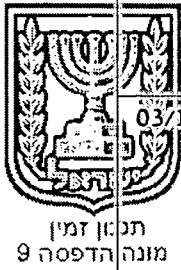
תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
34 /101 /02 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 /02 ממשיכות לחול. 34 /101	5452	239	03/11/2005



הערה לטבלה:

תכניות מאושרות נוספות: תכנית זו כפופה לתשריט החלוקה 25/תח/212 שאושר בתאריך 16/07/2017 בוועדה המקומית דימונה.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 500	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב חלקית- לעניין מיקום החנייות והמחסנים במגרשים בלבד.	06/03/2018	רון פליישר	06/03/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12/11/2017	רון פליישר	12/11/2017	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**



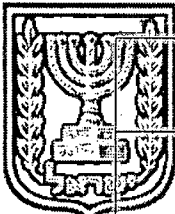
מנהל תכנון ומב'  
מונה הדפסה 9

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.co

**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**



מנהל תכנון ומב'  
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250	073-2021500	

(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@ronflisher.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 9

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 175 מ"ר לסך השטח העיקרי ומניידת 110 מ"ר משטח השירות מתחת לקרקע אל שטח השירות מעל הקרקע בהתאם להנחיות לבניית מחסנים, פרגולות וחניות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1. הוספת 175 מ"ר לסך השטח העיקרי.
2. ניווד 110 מ"ר משטח השירות מתחת לקרקע אל שטח השירות מעל הקרקע.
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	22
דרך משולבת	38
מגורים א'	1125

**3.2 טבלת שטחים**



תכנון זמין  
הדפסה 9

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,043.94	16.23
מגורים א'	5,390.15	83.78
סה"כ	6,434.09	100

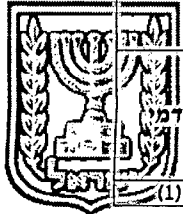
<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
8.96	576.36	דרך מאושרת
7.27	467.57	דרך משולבת
83.77	5,390.15	מגורים א'
<b>100</b>	<b>6,434.09</b>	<b>סה"כ</b>

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> 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	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 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). ב. מחסנים: מיקום המחסנים כמסומן בנספח הבינוי. ג. החנייה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
ב	<b>מרתפים</b> א. למרתף תהיה גישה מתוך הבית. א. חצרות המרתפים (מונמכות): תותר הקמת חצרות מונמכות בקו בניין צדי 0 וואו אחורי 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה. ב. פתחים: לטובת אוורור ואיכות חיים, תותר בניית פתחים לחצרות המונמכות.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> א. חומרי גמר בחזיתות: יותר כל חומר חיפוי ובכל שיטת בנייה מקובלת. ב. מתקנים טכניים: יוסתרו וואו ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין. ג. מחסנים: תותר בניה קונבנציונלית בגמר טיח בדומה למבנה העיקרי ובאישור ועדה.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> שימושים מותרים הינם תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות ועבודות פיתוח.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניה כל שהיא.
4.3	<b>דרך משולבת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
4.3.2	<b>הוראות</b>

**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	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מפלגת לכניסה הקובעת	מפלגת הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
								שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	16	60	3055	370	0	590	2095	5390.15	1125	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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:

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 110 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

1. אישור תצ"ר עפ"י תשריט איחוד 25/תח/212
2. הוועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ורשאית להתנות תנאים שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
3. אישור הסדרת דרישות תקן החנייה לשביעות רצון מהנדס העיר.
4. ינתן פתרון מפורט לגג הכולל את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.
5. תוגש תכנית ניקוז מפורטת בקנה מידה 1:100.

**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 וחנייה בשטח התכנית תהיה ללא קירוי תדרש בנייה של כניסה בצורת "ח" עפ"י פרט שיוצג לוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6.3 חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים 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 מציה הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>6.50 מ'י</p> <p>8.50 מ'י</p> <p>5.00 מ'י</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'י</p> <p>20.00 מ'י</p> <p>9.50 מ'י</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'י - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>
	<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמורה לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<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>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9