

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 607-0572024

מגורים 31 יח"ד ב 20 מגרשים, שכונת הר נוף, דימונה

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית דימונה
אישור תכנית מס' 607-0572024
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 368 ביום 8/8/18
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

בשל צורך תכנוני וניצול טוב יותר של זכויות בניה, התכנית מאפשרת: שינוי חלוקת שטחי בניה: שטחים עיקריים ושירות ממגרשים בני ביתך למגרש 119A, אשר יצר לאחר איחוד מגרשים 119 ו-120. שינוי בקווי בנין, הגדלת תכסית קרקע במגרשים בנה ביתך, שינוי מתכנית בינוי במגרש 119A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מגורים 31 יח"ד ב 20 מגרשים, שכונת הר נוף, דימונה

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0572024

שטח התכנית 1.2
13.988 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9
62 א (א) סעיף קטן 6

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

202700 קואורדינאטה X

554800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הר נוף דימונה.

רחובות: הר צופים, הר יהל, הר עצמון, הר כפיר, הר נס, הר גילה, הר מוריה, הר גריזים, הר נבו, הר ארגמן.

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 שכונת הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39932	מוסדר	חלק	9, 19	2, 8, 20
400495	מוסדר	חלק		1
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט 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 /101 ממשיכות לחול.	5452	239	03/11/2005
1066 /מק/ 25	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית למעט השינויים הכלולים בה	6383	2041	22/02/2012

הערה לטבלה:

תכניות מאושרות נוספות:

תכנית זו כפופה לתשריט האיחוד 25/תח/213 שאושר בתאריך בוועדה המקומית דימונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
יונה הדפסה 9

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ורה ברוכיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ורה ברוכיס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	23/01/2018	ורה ברוכיס	23/01/2018		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
יונה הדפסה 9

תכנית מס': 607-0572024 - שם התכנית: מגורים 31 יח"ד ב-20 מגרשים, שכונת הר נוף, דימונה

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 ונדל"ן בע"מ	באר יעקב	שא נס	15	08-9399733		

תכנון זמין
גובה הרפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראם פרץ		ראם פרץ יזמות ונדל"ן בע"מ	באר יעקב	שא נס	15	08-9399733		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333		
חוכר		ראם פרץ		ראם פרץ יזמות ונדל"ן בע"מ	באר יעקב	שא נס	15	08-9399733		

תכנון זמין
גובה הרפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ורה ברוכיס		א.ד כהן	באר שבע		31	086490730		verab@adcoh en.co.il

תכנית מס': 607-0572024 - שם התכנית: מגורים 31 יח"ד ב20 מגרשים, שכונת הר נוף, דימונה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אילן אוזט	1301		באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הודעה מס' 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

שינויים תכנוניים למגרשים המסומנים בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
הודעה מס' 9

1. שינוי בקווי בנין.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים עיקריים ושירות ממגרשים בני ביתך למגרש 119A.
3. הגדלת תכסית קרקע ל-50% ב-19 מגרשי בנה ביתך.
4. שינוי הוראות בינוי במגרש 119A: תותר בניית קוטג'ים דו משפחתיים במקום בנייה טורית ו/או בניית חדרים במקבצים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	119A, 368, 403, 414, 420, 436, 449, 455 - 459, 469 - 472, 476, 482, 483, 487

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	13,689	100
סה"כ	13,689	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	13,688.97	100
סה"כ	13,688.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בנה ביתך בתאי שטח: 403, 414, 420, 436, 449, 455-459, 469-472, 476, 482, 483, 487. 368. קוטגיים דו-משפחתיים בתא שטח 119A.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום כל תאי שטח בנה ביתך וקוטגיים תותר בנייתם של יחידות דיור חד או דו-משפחתיות כמפורט בטבלת הזכויות. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות. תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בתחום קווי הבנין. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו. מתקנים טכניים יוסתרו באופן ארכיטקטוני בבניין לשיעור רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו, הדוד יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ-50 ס"מ. גדרות, קירות פיתוח וקירות תומכים: יהיו בגמר אבן (מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינו מתפוררת, גובה הקירות לא יפחת 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. בריקות שחיה: קו בניין מזערי לבריקה 1.5 מ' מגבולות כל מגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריקה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריקה. מבנה למכונות/משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות יכלל בשטח השירות של אותו מגרש ויהיה תת קרקעי. תכנית הבריקה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון תכנון זמין תקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריקה. מחסנים: חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבנין 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.
ב	<p>גגות</p> <p>גגות יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. 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> <ol style="list-style-type: none"> חומרי גמר בחזיתות: חזיתות תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר, יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק בגוון בהיר. יתרו מצללות בנויות בטון. תותר בנית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל משטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקו בניין. הקונסטרוקציות הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת			מעל הקובעת	מתחת לקובעת		מעל הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	60	2369	360		417	1592	3980	בתיים דו-משפחתיים וקוטג'ים	119A	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	284	60		35	189	500	בנה ביתך	403, 368, 420, 414, 449, 436, 459 - 455, 472 - 469, 482, 476, 487, 483	מגורים א'	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 ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

איחוד מגרשים 119+120 למגרש מס' 119A ללא הוספת זכויות המגיע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
הדפסה 9

6.1	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת היתר בניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.
6.3	חשמל
<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע</p> <p>בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 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'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p>	
6.4	ניקוז
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים. שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיחת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפויים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
6.5	פיתוח תשתית
<p>כל מערכות התשתיות יונחו באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>חיבור מערכות תשתיות - חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.</p> <p>רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

6.7 היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים אכמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



תכנון ופיקוח כלכלי
מנהל תכנון ופיקוח כלכלי
הדפסה 9

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מייד לאחר אישורה.



תכנון ופיקוח כלכלי
מנהל תכנון ופיקוח כלכלי
הדפסה 9



תכנון ופיקוח כלכלי
מנהל תכנון ופיקוח כלכלי
הדפסה 9