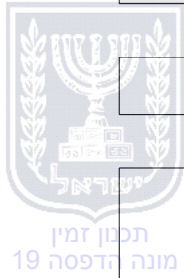


הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0572370

שכונה הר נוף, פלח C, רח' הר הנגב 6, דימונה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי דימונה
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת שינוי של קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח, בבית מגורים, מגרש 341, שכונה הר נוף פלח C, רח' הר הנגב 6 בדימונה.
- שינויי קווי בנין בבית מגורים.
- שינוי בהנחיות אדריכליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונה הר נוף, פלח C, רח' הר הנגב 6, דימונה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

607-0572370

מספר התכנית

0.519 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	203139
קואורדינאטה Y	554968

1.5.2 תיאור מקום

בנה ביתך בשכונת הר נוף, רח' הר הנגב 6, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה			

שכונה שכונת הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400495	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 19



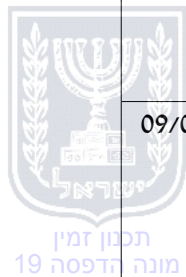
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/1983	2139	2933	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /25 / 101. הוראות תכנית 25 / 101 /02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 /02 /25
03/11/2005	239	5452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /02 / 101 /34 ממשיכות לחול.	שינוי	34 /101 /02 /25
22/02/2012	2041	6383	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /מק / 1066 ממשיכות לחול.	שינוי	1066 /מק /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			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/01/2019	ריקרדו קטן	02/01/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	שמעון אלול			דימונה	יהודה הלוי (1)	21	052-9245791		
	פרטי	מיטל חיה ווקנין אלול			דימונה	יהודה הלוי (2)	21	052-9245791		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודה הלוי 21/1 דימונה.

(2) כתובת: יהודה הלוי 21/1, דימונה.

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
אדריכל	עורך ראשי	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהמים מחאגנה	770		אום אל- פחם	שכ ראס אלהיש (1)				avr1968@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 22 אום אל-פחם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הסדרת מצב קיים בבית מגורים במגרש 341 שכונת הר נוף, רח' הר הנגב 6, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי קוי בניין להסדרת מצב קיים:

- שינוי קו בנין בחזית מזרחית מ- 4.0 מ' לקו בנין נקודתי.

- שינוי קו בנין בחזית קדמית מ- 4.0 מ' לקו בנין נקודתי.

- שינוי קו בנין לקו עבור בריכת שחיה ומבנה עזר שמתחת לקרקע (חדר מכונות) מ- 1.50 מ' לקו בנין נקודתי המצוין בתשריט.

- שינוי הוראות בינוי.

- שינוי קו בנין לחצר אנגלית כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	341

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	519	100
סה"כ	519	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	519.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	519.79	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים א' מיועד להקמת יחידות דיור של בניה עצמית ("בנה ביתך") צמודת קרקע עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הנ"ל (מרתף או קומת עמודים).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גגות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותרו שילובים של גגות רעפים וגג שטוח עד 60% גג רעפים מסה"כ שטח הקומה העליונה. - גגות שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת. <p>ב. מתקנים טכניים:</p> <p>יוסרתו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו, יוסרתו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בינוי בלוקי בטון או בטון או מחומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. הדוד עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ- 0.50 מ'.</p> <p>ג. גובה מקסימלי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה מקסימלי המותר לבנייה יהיה עד 10 מ' כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה. - 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס זה (מרתף ו/או קומת עמודים). בקומת הכניסה, רוחבם של העמודים לא יפחת מ- 60 ס"מ כלפי כל חזית. <p>ד. מרפסות ומצללות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מומלץ לתכנן מרפסות לנוף. - יותרו מצללות בנויות בטון. תותר בניה 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. <p>ה. גמר בחזיתות:</p> <p>המבנים יחופו באבן בגוון בהיר או בשילוב טיח אקרילי צבעוני.</p> <p>ו. מחסנים:</p> <p>חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע, עם כניסה חיצונית, גמר כשל הבית ובגודל של עד 9 מ"ר הכלולים בשטחי השירות. קווי בנין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי.</p> <p>ז. בריכת שחיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו בנין לבריכת שחיה ומבנה עזר תת קרקעי(חדר מכונות) נקודתי לפי המסומן בתשריט. - על מגיש הבקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה. מבנה למכונות/משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחת יכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת קרקעי. יש להתקין מז"ח (מונע

מגורים א'	4.1
<p>זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תוכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה.</p> <p>ח. גדרות וקירות פיתוח:</p> <p>יהיו בגמר אבן כגון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת: גובה הקירות בחזית לא יפחת מ-0.060 ולא יעלה על 2.0 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכות מתכת. לא יותר שימוש בבדיף לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").</p> <p>ט. חצר אנגלית:</p> <p>יותר רוחבה של חצר אנגלית מ-150 מ' למידות המסומנות בתשריט מצב מוצע, וכן יותר גובה החצר האנגלית מ-1.50 מ' ל-2.0 מ'.</p> <p>קו בניין לחצר אנגלית כמסומן בתשריט.</p> <p>גישה אל החצר אנגלית תהייה מהמדרגות אשר אינה תחסום חלון או דלת.</p> <p>חובת התקנה מעקה בטיחות תקני לחצר אנגלית למניעת נפילה.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>הסדרת מצב קיים:</p> <p>- יותר שינוי קו בנין קדמי ומזרחי מ-4.0 מ' ל-לפי המצוין בתשריט.</p> <p>- יותר שינוי קו בניין עבור בריכת שחיה ומבנה עזר תת קרקעי (חדר מכונות) מ-1.50 לקו בניין נקודתי.</p> <p>- יותר שינוי קו בניין עבור חצר אנגלית כמצוין בתשריט.</p>	<p>ב</p>



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	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	שרות			עיקרי	גודל מגרש כללי				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	1	45	295	60 (2)	35 (1)	200	519	341	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 מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- * קו בניין לבריכת שחייה ומבנה עזר - כמסומן בתשריט.
- * קו בנין קדמי וצידי לחניה 0.0 ותשולבנה במבנה העיקרי.
- * תותר העברת זכויות בניה מקומות מעל מפלס הכניסה לקומות מתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות מיועדים למחסן, חניה מקורה וממ"ד..
- (2) שטחי שירות מיועדים מרתף ו/או קומת עמודים (בגובה פחות מ-2.40 מ'), ממ"ד..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. ובמידת האפשר עפ"י נספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגונות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או מחומר שווה ערך לפי החלטת המהנדס הוועדה המקומית. תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>מרבצי גגות המבנים יופנו ככל שהדבר יינתן לחצרות מגוננות ולשטחים ירוקים פתוחים ולא אל מגרשי החניה המרוצפים והכבישים. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, יוקצו לפיות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך קליטה השחייה/החדרה של מי גשם ונגר עילי מתחום המגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר הבנייה ינתן ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ביוב וניקוז : - בריכת שחיה :</p> <p>- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>- תוכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע תכלול :</p> <p>מפלסי קרקע סופיים, מפלסי הכניסה יקבעו ככל הניתן בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח של תכנית מס 34/101/02/25 בגמישות של עד 0.5 מ' מעל או מתחת למפלס הקובע, ולא יותר מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>חשמל ותקשורת :</p> <p>רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלויזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המיועדות לכך.</p> <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 בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מתיל חיצוני 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p>	<p>6.5</p>



6.5	תשתיות
	<p>מרחק מתיל חימוני 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p style="text-align: right;">ביוב:</p> <p>רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של דימונה.</p>

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 195, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



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

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

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

מימוש התכנית יתבצע מיום אישורה.	
---------------------------------	--

