

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0521427

מגרש 219 שכ' הר נוף רח' כרמל 19 דימונה

מחוז

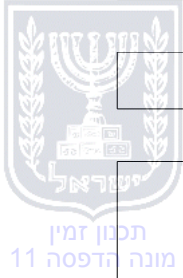
דרום

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

התכנית מסדירה קוי בנין, הגדלת שטחי שירות מתחת לקרקע, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים במגרש מגורים א' 219 שכל' הר נוף רח' כרמל 19 דימונה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש 219 שכ' הר נוף רח' כרמל 19 דימונה

607-0521427

מספר התכנית

0.625 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 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
קואורדינאטה X	203532
קואורדינאטה Y	554940

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 219 שכונה הר נוף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	הר כרמל	19	

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100324	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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 34/101/02/25 ממשיכות לחול.	שינוי	34 /101 /02 /25
22/02/2012	2041	6383	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 1066/מק/25 ממשיכות לחול.	כפיפות	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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	06:55 05/02/2019	יוסף אבו ג'יבר	05/02/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	יהושוע נבון		דימונה	דימונה	(1)	219			
	פרטי	עליזה נבון		דימונה	דימונה	(1)	219			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכל'ה נופ'ה רחוב הר כרמל 19 דימונה.

1.8.2 יזם

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	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: רח'ה התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	מוראד מחסן	1020		באקה אל גרבייה	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: גבעת צרפתית ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 במגרש 219 שכל' הר נוף רחוב הר כרמל 19 דימונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים בבית מגורים ע"י:

שינוי קוי בניין צידי מ- 3 מ' ל- 1.7 מ'ואחורי מ- 4 מ' ל- 2.3 מ' לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

הגדלת שטחי שירות מתחת לקרקע עפ"י סעיף קטן 62א(א) סעיף קטן 15.

הגדלת תכסית על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9.

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 6.

כל השימושים התכלויות והוראות הבניה יהיו על פי תכנית מס' 34/101/02/25 ותכנית מס' 1066/מק/25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

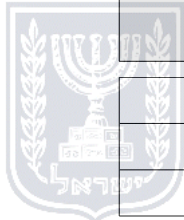
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	219
דרך משולבת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	219

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
80.21	501.14	אזור מגורים א'
19.79	123.67	דרך משולבת
100	624.81	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.79	123.67	דרך משולבת
80.21	501.16	מגורים א'
100	624.82	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>מיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע עד שתי קומות. מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הני"ל(מרתף או קומת עמודים).</p> <p>בריכת שחיה: קו בנין מזערי לבריכה 1.0 מ' מגבולות כל מגרש, על מגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה, מבנה למכונות/משאיבות/או שירותים ו/או מקלחות יכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת-קרקעי. יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו מים המוביל לבריכה. תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון תקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גגות: יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת.</p> <p>ב. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית, יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי בלוקי בטון או בטון או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. הדוד עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ- 0.50 מ'.</p> <p>ג. גובה הבניין: 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס זה(מרתף ו/או קומת עמודים), עם גג שטוח בקומת עמודים, רוחב של העמודים לא יפחת מ- 60 ס"מ כלפי כל חזית.</p> <p>ד. חומר גמר בחזיתות: חזיתות בקומת הקרקע וקומת העמודים תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר. בקומה העליונה יותר גם טיח צבעוני חלק (לא שפץ) בגוון בהיר.</p> <p>ה. מרפסות: מומלץ לתכנן מרפסת לנוף.</p> <p>הצללת מרפסת במצללות(פרגולות) עשויות עץ או פלדה עם או בלי מסגרת בטון מטויחת ועם או בלי עמודי בטון מטויחים או מצופים, בתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מההיתר המקורי, הכל בכפוף לתקנות חוק תכנון ובניה שבתוקף.</p> <p>ו. מחסנים: חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע, עם כניסה חיצונית בלבד, גמר כשל הבית ובגודל של עש 9 מ"ר הכלולים בשטחי השירות קו בניין למחסנים יהיו של המבנה העיקרי.</p> <p>ז. בריכות שחיה: קו הבניין מזערי לבריכה 1.5 מ' מגבולות המגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית נפח הבריכה, מבנה למכונות/משאבות/או שירותים ו/או מקלחות יכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת-קרקעי. יש להתקין מ"זח(מונע זרימה חוזרת) בקוהמים המוביל לבריכה. תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה של בטיחות התקנת הבריכה.</p> <p>ח. חניות: החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית תינתן אפשרות להקמת</p>

מגורים א'	4.1
<p>סככות רכב או חניה מקורה.</p> <p>ט. גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן גוון (אבן מצפה רמון בגימור טלטיש) שאינה מתפררת: גובה הקירות בחזית לא יפחת מ- 60 ס"מ ולא יעלה על 2.0 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותו אבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סככות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה(גדר חיה).</p> <p>הוראות על פי תכנית מס' 1066/מק/25.</p> <p>1- מצללות: יותרו מצללות בנויות בטון. תורת בניית קירות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל משטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקו בניין. הקונסטרוקציות הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבתו ועיצוב אדריכלי.</p> <p>2. גגות: יותרו שילובים של גגות רעפים וגג שטוח עד 60% רעפים מסה"כ שטח הקומה העליונה.</p> <p>3. גובה מקסימלי: -גובה מקסימלי המותר לבניה יהיה עד 10 מ' כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה.</p> <p>4. גמר חזיתות: המבנים יחופו באבן בגוון בהיר או בשילוב טיח אקרילי צבעוני.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דרך משולבת	4.2
	4.2.1
שימושים	4.2.1
מעבר לכלי רכב, מעבר להלכי רגל, מעבר לתשתיות, לריהוט רחוב ולנטיעות.	4.2.2
הוראות	4.2.2
דרכים	א
תוואי הדרך ורוחבה יהיה לפי המסומן בתשריט.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
	קדמי	אחורי				צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	64.47	323	102 (1)	21	200	501	219	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 60 מ"ר לפי הת"ב

14 מ"ר נשאר משטח שירות

28 מ"ר תוספת שטחי שירות.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 34/101/02/25.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p>
6.2	עתיקות
	<p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות 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 הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' -----/-----/2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/-----/9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון שונים מן האמור לעיל,</p>



6.5	חשמל
<p>יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חצבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.6	פיקוד העורף
פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף.	



6.7	תשתיות
<p>- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"שדימונה.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים : בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	

6.8	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.

