

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0784033

בית מגורים ברחוב הר גולן 2, 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

התוכנית באה להסדיר מצב קיים בבית המגורים ברח' הר גולן 2 ע"י הגדלת זכויות בנייה, הגדלת תכסית, שינוי קווי בניין כולל שינוי קו בניין לבריכה כך שיתאים למצב הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית מגורים ברחוב הר גולן 2, דימונה

מספר התכנית 607-0784033

1.2 שטח התכנית 0.472 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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 203266

קואורדינאטה Y 555033

1.5.2 תיאור מקום בית מגורים ברחוב הר גולן 2, 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	הר גולן	2	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 34/101/02/25 ממשיכות לחול.	החלפה	34 /101 /02 /25
22/02/2012	2041	6383	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25/מק/1066 ממשיכות לחול.	החלפה	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	תשריט מצב מאושר	21: 10 24/08/2021	ריקרדו קטן	23/08/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	חיים אואנונו			דימונה	הר גולן	2	052-8900600		
	פרטי	סיון אואנונו			דימונה	הר גולן	2	052-8900600		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ברחוב הר גולן 2

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין עפ"י הקיים בשטח.
2. שינוי הוראות בינוי לעניין קו הבניין של הבריכה.
3. הגדלת שטח תכסית.
4. תוספת שטחי בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	324
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
324	מגורים א'

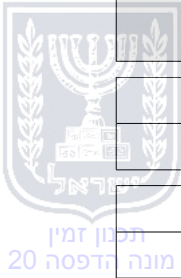
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	472	אזור מגורים א'
100	472	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	472.13	מגורים א'
100	472.13	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע עד 2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הנ"ל (מרתף או קומת עמודים).
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גגות: יותרו גגות שטוחים וכן שילובים של גגות רעפים וגג שטוח עד 60% גג רעפים מסה"כ שטח הקומה העליונה.</p> <p>החלק השטוח יהיה עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת.</p> <p>ב. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונות של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו. יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי 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 הבניין: גובה מכסימלי המותר לבנייה יהיה עד 10 מ' כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה.</p> <p>המבנה יהיה בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס זה (מרתף ו/או קומת עמודים), עם גג שטוח בקומת עמודים, רוחבם של העמודים לא יפחת מ-60 ס"מ כלפי כל חזית.</p> <p>ד. חומרי גמר בחזיתות: המבנים יחופו באבן בגוון בהיר או בשילוב טיח אקרילי צבעוני.</p> <p>ה. מרפסות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מומלץ לתכנן מרפסות לנוף. - הצללת מרפסות במצללות (פרגולות) עשויות עץ או פלדה עם או בלי מסגרת בטון מטויחת ועם או בלי עמודי בטון מטויחים או מצופים באבן, בתנאי שיתאימו לבניין ויהיו חלק מהיתר המקורי, הכל בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף. ו. מצללות: יותרו גם מצללות בנויות בטון. תותר בניית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל משטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקו בניין. הקונסטרוקציות הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי. ז. מחסן: המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהבית, גמר כשל הבית ובגודל של עד 9.0 מ"ר הכלולים בשטחי השירות. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. ח. בריכות שחיה: קו בניין אפס לבריכה. על המגיש בקשה 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 מקלחות ייכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת-קרקעי. יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תוכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה של בטיחות התקנת הבריכה. חדר המכונות יהיה בתחום קווי הבניין של הבריכה אך במרחק שלא יפחת מ-1.0 מ' מגבול המגרש ט. חניות: שני מקומות חניה, בניצב אחת לשנייה, בקו בניין קדמי וצידי אפס. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה.

מגורים א'	4.1
<p>י. גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן כגוון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטישי") שאינה מתפוררת: גובה הקירות בחזית לא יפחת מ-0.60 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 מסבכת מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(2)			(2)	(2)	1	2	1	55	385	100 (1)		35 (1)	250	472	324	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת זכויות בנייה מקומות מעל מפלס הכניסה לקומות מתחת למפלס הכניסה
- ניתן להעביר זכויות בנייה משטח עיקרי לשטח שרות עבור סככות, ללא הקלה.
- המגרש הוא פינתי- 2 קווי בניין קדמיים ו 2 צדדיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

1. קבלת פטור פיקוד העורף למרחב המוגן.
2. הסכמת השכנים למצב המוצע.
3. תיאום עם מהנדס העיר בקשר לחומרי גמר התואמים למבנה הקיים.
4. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עלפי כל דין.
7. אישור רשות העתיקות.

6.2

תשתיות

כל מערכות התשתיות יונחו באישור הרשויות המוסמכות.
חיבור מערכות תשתיות: חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.

חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל (מתח נמוך וגבוה), הטלוויזיה וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.

מתקני גז דלק וכו': מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.
אנטנות לטלוויזיה ו/או לוויין תהינה מרכזיות לפחות לכל מתבן או עפ"י החלטת הוועדה המקומית לגבי כלל השכונה.

ההתחברות לכל אחת מהתשתיות הנ"ל תהיה אחת לכל מגרש, ללא התייחסות למס' יח"ד שבמגרש.

ביוב: רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה.
ניקוז:

- הגגות ינוקזו לקרקע גננית סופגת.

- יוקצו לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך קליטה השהייה/החדרה של מי גשם ונגר עילי מתום המגרש.

חשמל ותקשורת:

רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן, תהינה תת-קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המיועדות לכך.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

חניה	6.3
החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.	
היטל השבחה	6.4
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
עתיקות	6.5
כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.	
ניקוז	6.6
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20