

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-1008614

מגורים הר גבים 12 מגרש 387 שכ' הר נוף דימונה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מתאר מקומית

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

הסדרת מצב קיים במגרש 387 בנה ביתך, הגדלת שטח שירות ועיקרי מעל הקרקע ושינוי קו בניין קדמי, ושינוי הוראות בינוי ברח' הר גבים 12 בשכונת הר נוף, דימונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים הר גבים 12 מגרש 387 שכל' הר נוף דימונה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
607-1008614	מספר התכנית	
0.506 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	202773
קואורדינאטה Y	554959

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הר גבים 12, שכונת הר נוף, 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			

שכונת הר נוף דימונה.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39932	מוסדר	חלק	39	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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			חיית שטרית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיית שטרית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 34 02/06/2022	חיית שטרית	31/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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	אוהד מלול (1)	4056945 1		דימונה	שכ הר נוף	12	054-7440848		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הר גבים 12 שכ' הר נוף,.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיית שטרית			דימונה	מולדה	29			haitshitrit.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהים מחאגנה	770		אום אל-פחם	אום אל-פחם				Abr1968@walla.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 387 ברח' הר הר גבים 12, שכל' הר נוף, דימונה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות המותרות לשטח עקרי מ-200 מ"ר ל- 220 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
2. הגדלת סה"כ זכויות המותרות לשטח שירות מעל הקרקע מ-35 מ"ר ל- 60 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).  
(עבור סככת רכב- 15 מ"ר, ממ"ד- 11 מ"ר, מחסן- 9 מ"ר, סככות - 25 מ"ר).
3. שינוי בקו בניין קדמי לפי סעיף 62א(א)(4) מ- 4.00 ל 3.80 מ' הפונה לרחוב הר דב.
4. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	387



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	506	100
סה"כ	506	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.67	100
סה"כ	505.67	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים א' בנה ביתך ( בניה עצמית )  א. מיועד להקמת יחידת דיור צמודת קרקע עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הנ"ל (מרתף או קומת עמודים) בבתים חד משפחתיים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום המגרש תותר בניית יחידת דיור אחת .</li> <li>גובה מקסימלי המותר לבניה יהיה עד 10מ' כשאר מפלס המדידה הוא 0.0 של קומת הכניסה .</li> <li>תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בתחום קווי הבניין .</li> <li>המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו .</li> <li>מתקנים טכניים יוסתרו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו , הדוד יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ 50 ס"מ .</li> <li>יהיו בגמר אבן כגון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטישי") שאינה מתפוררת : גובה הקירות בחזית לא יפחת מ 6.0 מ' ולא יעלה על 2 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")</li> <li>בריכות שחייה : קו בניין מזערי לבריכה 1.5 מ' מגבולות כל מגרש . 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 או שירותים או מקלחות יכלל בשטחי השירות של אותו מגרש ויהיה תת קרקעי . תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון תקנים. או משרד העבודה על בטיחות התקנה הבריכה .</li> <li>מחסנים : חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע עם כניסה חיצונית ופנימית, גמר כשל הבית ובגודל עד 9.0 מ"ר הכוללים בשטחי השירות . קווי בניין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי .</li> <li>מרפסות : <ul style="list-style-type: none"> <li>- מומלץ לתכנן מרפסות לנוף.</li> <li>- 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 ויהוו חלק מההיתר המקורי, הכול בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף.</li> </ul> </li> </ol>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>גגות יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת .</p>
ג	<p><b>חניה</b></p>

4.1	מגורים א'
	<p>חניות תהיה בתחום המגרש בגודל עד 15 מ"ר בגובה עד 2.20 מ' פנימי. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרש החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה. חניה תבנה עם מסגרת בצורת ח' ע"פ פרט מאושר. בכניסה לחניה יש ליצור נסיגה של 1.3 מ' מטרים פנימה לפילר אשפה (שפ"פ), מיקום החניות יהיה ע"פ התכניות התקפות.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי גמר בחזיתות : חזיתות תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר , יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק בגוון בהיר .</p> <p>2. יותרו מצללות בנויות בטון . תותר בניית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל שטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקוי בניין .</p> <p>הקונסטרוקציות הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי .</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	45	340	60		(1) 60	220	506	387	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 .
- שטחי שירות מיועדים למחסן, חנייה מקורה, מרתף ואו קומת עמודים ( הגובה פחות מ - 2.4 מ' ) וממ"ד .
- מגרש 387 הינו מגרש פניתי קווי בניין קדמיים ושניים צדדים ע"פ תשריט .
- לחניות מקורות יותרו קו בניין קדמי וצדדי 0.00 , החניות תהיינה משולבות במבנה העיקרי .

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות מעל הקרקע : ממ"ד - 11 מ"ר , סככת רכב - 15 מ"ר , מחסן 9 מ"ר , סככות - 25 מ"ר .
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>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%.</p>
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.4	חשמל	<p>חשמל ותקשורת:</p> <p>רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן, תהינה תת-קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המיועדות לכך.</p> <p>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 אנכיל משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.5	ניקוז	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. קבלת פטור פיקוד העורף למרחב המוגן.</p> <p>2. תיאום עם מהנדס העיר בקשר לחומרי גמר התואמים למבנה הקיים.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הבניה ואישור על פיננסי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עלפי כל דין.                  4. היתר בנייה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .                  5. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .                  6. היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .                  7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של כיבוי אש .</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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), הטלויזיה וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.                  מתקני גז דלק וכו' : מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.                  אנטנות לטלויזיה 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' יחיד 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.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12