

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1030519

מגורים ברח' הר מוריה 41 מגרש 487 שכ' הר נוף 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

הסדרת מצב קיים במגרש מס 487 ברח' המוריה 41 , שכ ' הר נוף , דימונה
על המגרש קיים בית מגורים בנה ביתך .
- שינוי קווי בניין ע"פ תשריט מוצע .
- שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' הר מוריה 41 מגרש 487 שכי' הר נוף דימונה .

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

607-1030519

מספר התכנית

0.459 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

202369

קואורדינאטה Y

554754

1.5.2 תיאור מקום

הר מוריה 41, שכ' 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			

שכונה

שכ' הר נוף דימונה .

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
34 /101 /02 /25	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101 /02 /25 /34 ובאה במקומה .	5452	239		03/11/2005
1066 /מק/ 25	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25 /מק/ 1066 ובאה במקומה .	6383	2041		22/02/2012
607-0572024	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 607-0572024 ובאה במקומה .	7929			28/08/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיית שטרית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיית שטרית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/07/2022	חיית שטרית	11:08 31/07/2022		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
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	5155690 77	ראם פרץ יזמות ונדלן בע"מ	באר יעקב	שא נס	15	03-9399733		Reem@reem.co.il

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
	עורך ראשי	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29	052-5658568		haitshitrit.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ח.אוסקר גרינברג	667		ערערה בנגב	שכ 4	86	054-2677255		rdad122@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ע"י שינויים תכנוניים בבית מגורים הר מוריה 41 מגרש 487, שכי' הר נוף, דימונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין ע"פ תשריט מוצע לפי סעיף 62א(א)(4) .
2. שינוי מפלס כניסה הקובעת לבניין לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	487

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	459	100
סה"כ	459	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	458.92	100
סה"כ	458.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	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 .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בתחום המגרש תותר בניית יחידת דיור אחת . 2. גובה מקסימלי המותר לבניה יהיה עד 10 מ' כאשר מפלס המדידה הוא 0.0 של קומת הכניסה . 3. תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בתחום קווי הבניין . 4. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו . 5. מתקנים טכניים : יוסתרו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו , הדוד יוסתר 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 50 ס"מ 6. גדרות וקירות פיתוח : יהיו בגמר אבן כגון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת : גובה הקירות בחזית לא יפחת מ 0.60 ס"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") 7. 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 למכוונות/ 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 התקנת הבריכה . 8. מחסנים : חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע עם כניסה חיצונית ופנימית, גמר כשל הבית ובגודל עד 7.0 מ"ר הכלולים בשטחי השירות. קווי בניין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי . 9. מרפסות : - 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, הכול בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף.
ב	בינוי ו/או פיתוח מפלסי קרקע סופיים, ומפלסי כניסה לבניין ברומים אבסולוטיים : מפלסי הכניסה ייקבעו ככל

4.1	מגורים א'
	הניתן בהתאם לתכנית מאושרת שמספרה 34/101/02/25 בגמישות של עד 1.10 מ' מעל או מתחת למפלס הקובע .
ג	גגות גגות יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת .
ד	חניה חניות תהיה בתחומי המגרשים 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 .
ה	עיצוב אדריכלי 1. חומרי גמר בחזיתות : חזיתות תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר , יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק בגוון בהיר . 2. יותרו מצללות בנויות בטון . תותר בניית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל שטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקוי בניין . הקונסטרוקציות הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	487	459	189	35		60	284	50	1	2	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. קבלת פטור פיקוד העורף למרחב המוגן.
2. תיאום עם מהנדס העיר בקשר לחומרי גמר התואמים למבנה הקיים.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי 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. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים מחוץ לתכנית .
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של כיבוי אש .
9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2**חניה**

החניה בשטח התכנית תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה .

6.3**ניקוז**

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 תחיתת 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.

6.4**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), 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.

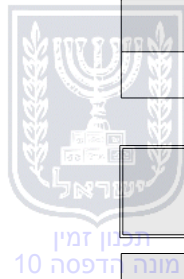
- יוקצו לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך קליטה השהייה/החדרה של מי גשם ונגר עילי מתום המגרש.



6.5	עתיקות
	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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.6	חשמל
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה 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 יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



7. ביצוע התכנית

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

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

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה
--	---

