

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1127224

מגורים במגרש מס' 398 ברח' הר גבים 23, 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

התכנית חלה על מגרש המיועד למגורים אי' מס' 398 בנה ביתך ברח' הר גבים 23, שכי הר נוף, דימונה. על המגרש קיים מבנה מגורים בן שתי קומות, מרתף ובריכת שחייה.

התכנית תאפשר הסדרת מצב קיים ע"י:

1. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת הקרקע ובקומה אי'.
2. הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים.
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית.
4. שינוי בעיצוב ובינוי אדריכלי.
5. שינוי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 398 ברח' הר גבים 23, דימונה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

607-1127224

מספר התכנית

0.506 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

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) (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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	202730
קואורדינאטה Y	554987

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' הר גבים 23, שכי' הר נוף בצפון העיר 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 גבים	23	

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39932	מוסדר	חלק	22	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /02 /101/ 34 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			מאיר אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 18/04/2023	מאיה מזוז	18/04/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		01: 25 19/12/2022	מאיר אור	19/12/2022	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



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	יוסי לחיאני			דימונה	הר גבים	23	052-7055570		Yossi91279@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר אור	52193		נתיבות	אריק איינשטיין	50			meiror.arch@gmail.com
	מודד	אברהמים אבו שקרה	770		אום אל-פחם	אום אל-פחם	1		04-6353022	abr1968@walla.com
	אדריכל	מאיה מזוז	45880223		באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	052-4465443		mayamazuz@gmail.com

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4, קומה 5,

משרדי פ.מזוז, באר שבע..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינויים תכנוניים בבית מגורים ברח' הר גבים 23 בשכ' הר נוף מגרש 398.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1. תוספת שטח בנייה על סך 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)א(2) כמפורט דלקמן:
 - הגדלת שטח עיקרי מ-200 מ"ר ל-220 מ"ר.
 - הגדלת שטח שירות מעל הקרקע מ-35 מ"ר ל-65 מ"ר.
2. הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים מ-60 מ"ר ל-230 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15).
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית מ-45% ל-50% לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. קביעת קו בניין צדדי תת קרקעי כמסומן בתשריט עבור בנייה בקומת מרתף לפי סעיף 62א(א)(4).
6. שינוי קו בניין צדדי כמסומן בתשריט עבור מרפסת לפי סעיף 62א(א)(4).
7. שינוי קו בניין אחורי כמסומן בתשריט עבור בריכת שחייה לפי סעיף 62א(א)(4).
8. שינוי קו בניין קדמי כמסומן בתשריט עבור בליטת גגון בטון לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	398	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	398

3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.51	100
סה"כ	505.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א' בנה ביתך (בניה עצמית).
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. בתחום המגרש תותר בניית יחידת דיור אחת.</p> <p>2. גובה מקסימלי המותר לבניה יהיה עד 10 מ' כאשר מפלס המדידה הוא 0.0 של קומת הכניסה.</p> <p>3. תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) גם בתחום קווי הבניין התת קרקעיים כמסומן בתשריט.</p> <p>4. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.</p> <p>- תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>- גובה מרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. גדרות וקירות פיתוח - יהיו בגמר אבן כגון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת: גובה</p> <p>הקירות בחזית לא יפחת מ-60 ס"מ ולא יעלה על 2.0 מ'. מעל גובה הקיר נתן לבנות גדר קלה ממתכת בגובה 60 ס"מ.</p> <p>קירות תמך והסתרה בין שכנים לא יעלה על 5.0 מ'. קיר תמך אחורי לא יעלה על 2.5 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בניין הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").</p> <p>7. בריכות שחייה: קו בניין מזערי לבריכה כמסומן בתשריט. 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 ייכלל בשטחי השירות של אותו מגרש ויהיה תת קרקעי. תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון תקנים. או משרד העבודה על בטיחות התקנה הבריכה.</p> <p>8. מחסנים: חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע עם כניסה חיצונית ופנימית, גמר כשל הבית ובגודל עד 10.0 מ"ר הכוללים בשטחי השירות.</p> <p>קווי בניין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי.</p> <p>9. מרפסות:</p> <p>- מומלץ לתכנן מרפסות לנוף.</p> <p>- 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 מהיתר המקורי, הכול בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף.</p> <p>10. גגות:</p> <p>גגות יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת.</p>



4.1	מגורים א'
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החנייה תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. גובה חניה פנימי עד 2.50 מ' נטו. גובה חיצוני 2.80 מ'. 3. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. 4. ריצוף מגרש החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית. 5. תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה. 6. החניה תבנה עם מסגרת בצורת ח' ע"פ פרט מאושר. 7. בכניסה לחניה יש ליצור נסיגה של 1.3 מ' מטרים פנימה לפילר אשפה (שפ"פ).
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 בנית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל שטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקוי בניין . <p>הקונסטרוקציות הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי.</p>



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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	10	1	50	515	230 (2)		65 (1)	220	506	398	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים: 30 מ"ר - חניה מקורה, 10 מ"ר - מחסן ו-25 מ"ר סככות ובלטות.
- (2) שטח המרתף כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.






תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קבלת פטור פיקוד העורף למרחב המוגן. תיאום עם מהנדס העיר בקשר לחומרי גמר התואמים למבנה הקיים. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עלפי כל דין. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 הכוללת: מפלסי קרקע סופיים, ומפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים, חומרי בניה לקירות תמך, שערים וגדרות, מתקני אשפה ופסולת, ניקוז השטח, מיקום כניסה לרכב, ציון חומרי גמר ע"ג החזיתות ופירוט בקני"מ 1:50 של מצללות, פריסת גדרות לשטחים ציבוריים, כל האלמנטים ההנדסיים ישולבו בקיר החזית כך שלא יבלטו מפניו. 	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.2 חשמל</p> <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 אנכלי 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.4 ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> תכנית הניקוז של השכונה תיעזר בעקרונות של בנייה מקטינת נגר על ידי החדרה של מי הנגר למאגר מי התהום. מרזבי גגות המבנים יופנו ככל שהדבר יינתן לחצרות מגוננות ולשטחים ירוקים פתוחים ולא אל מגרשי החניה המרוצפים והכבישים. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, יוקצו לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך קליטת השהייה/החדרה של מי גשם ונגר עילי מתחום המגרש. 	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>כל מערכות התשתיות יונחו באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>חיבור מערכות תשתיות: חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.</p>	<p>6.5</p>



תשתיות	6.5
<p>חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל (מתח נמוך וגבוה), הטלוויזיה וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>מתקני גז דלק וכו': מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>אנטנות לטלוויזיה ו/או לוויין תהינה מרכזיות לפחות לכל מתבן או עפ"י החלטת הוועדה המקומית לגבי כלל השכונה.</p> <p>ההתחברות לכל אחת מהתשתיות הנ"ל תהיה אחת לכל מגרש, ללא התייחסות למס' יחיד שבמגרש.</p> <p>ביוב: רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה.</p>	

עתיקות	6.6
<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>	

סטיה ניכרת	6.7
<p>כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	



כתב שיפוי	6.8
יש להגיש כתב שיפוי חתום לוועדה המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

