

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1154848

מגורים בהר כפיר 11 מגרש 442 שכ' הר נוף דימונה

דרום

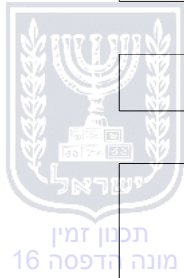
מחוז

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

- שינויים תכנוניים במגרש 442 בנה ביתך שכונת הר נוף, דימונה .
- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ושירות .
- שינוי קווי בנין אחורי וצדדים .
- שינוי קו בניין אחורי וצדדי עבור בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות .
- שינויים בהוראות בינוי אדריכלי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	607-1154848
-------------	-------------

שטח התכנית	0.474 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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)

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

קואורדינאטה X 202582

קואורדינאטה Y 554842

1.5.2 תיאור מקום

הר כפיר 11, שכל' 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

שכונה

שכל' 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



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



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
בינוי ופיתוח	מנחה			25/12/2023	יוסף אבו גבר	17: 01 25/12/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/03/2023	חיית שטרית	12: 54 06/05/2023		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	אליהו מור יוסף	028843902		דימונה	הר מירון	8	052-2917709		
	פרטי	רונית מור יוסף	28965572		דימונה	הר מירון	8	052-6601309		

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	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29	052-5658568		haitshitrit.art@gmail.com
	אדריכל	יוסף אבו גבר	104941		רהט	אל אנדלוס	1040	052-2304493		a.jaber100@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 16

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 כפיר 11 מגרש 442 שכל הר נוף דימונה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ הזכויות המותרות , לשטח עיקרי מעל הקרקע מ- 200 מ"ר ל -243 מ"ר , ולשטח שירות מעל הקרקע מ - 35 מ"ר ל - 42 מ"ר - לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
- הגדלת שטח שירות מתחת לקרקע מ 60 מ"ר ל 110 מ"ר לפי סעיף 62א(א)15
- שינוי קווי בנין אחורי וצדדים לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי קו בניין אחורי עבור בריכת שחייה פרטית מ - 1.50 מ' ל - 0.20 מ' , ושינוי קו בניין צידי עבור חדר מכוניות מ - 1.50 מ' ל - 0.50 מ' וקו בניין אחורי מ - 1.50 מ' ל - 0.20 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי מ' לפי סעיף 62א(א)(5) .

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	442

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	474	100
סה"כ	474	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	473.9	100
סה"כ	473.9	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א בנה ביתך
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בתחום מגרש 442 תותר בניית יחידת דיור אחת . 2. גובה מקסימלי המותר לבניה יהיה עד 10מ' 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 אחורית וקדמית לא יפחת מ 0.60 ס"מ ולא יעלה על 2 מ'. ו 4.50- מ' לכיוון שצ"פ בחזית צידית , כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. חומה בין שכנים לכיוון מגרש 443 גובה מקסימלי יהיה עד 3.50 מ' , ולכיוון חזית אחורית במגרשים מס' 419 , 420 , גובה מקסימלי יהיה עד 2.00 מ' ממפלס הקרקע הפנימי של המגרש . 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 מקסימלי בחזית אחורית לבריכת שחייה יהיה 0.20 מ' לכיוון מגרשים 419 , 420 . קו בניין מקסימלי לחדר המכונות יהיה 0.50 מ' בחזית צדדית לכיוון מגרש 443 , ו 0.20 מ' בחזית אחורית . 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 יהיה תת קרקעי . יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה. בריכת שחיה תתוחם בגידור כולל כיסוי קשיח . 8. 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 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 מההיתר המקורי, הכול בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף.

4.1

מגורים א'

ב

בינוי ו/או פיתוח

מפלסי קרקע סופיים, ומפלסי כניסה לבניין ברומים אבסולוטיים: מפלסי הכניסה ייקבעו ע"פ תכנית הבינוי של משרד השיכון בגמישות של עד 50 ס"מ במפלס הכניסה הקובעת הקדמית ועד 1.20 מ' במפלס הכניסה הקובעת האחורי. ומפלסי הפיתוח יהיו בגמישות של עד 1.20 מ'.

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, ח' חנה תהיה בגובה 2.20-2.50 מ' פנימי ו- 2.50-2.80 מ' חיצוני. 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 תכנית החברה המשכנת.

ה

עיצוב אדריכלי

1. חומרי גמר בחזיתות: חזיתות תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר, יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק בגוון בהיר, חיפוי אלומיניום, זכוכית, דמוי אבן, וכל חומר קל.
 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	442	474	243	42		110	395	1	10	2	1	(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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת זכויות בניה מקומות מעל מפלס הכניסה לקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת .
- שטחי שירות : ממ"ד - 11 מ"ר , סככת רכב - 15 מ"ר , מחסן 9 מ"ר , קירוי בליטה וגגונים - 7 מ"ר , מרתף עד לגובה 2.40 מ' .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****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%.

6.2**חניה**

החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה ובמידת האפשר ע"פ נספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו.

6.3**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.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתר הבנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. כל בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהעברת אישורים בדבר בצוע בפועל של פינוי הפסולת בכמות שהוערכה כאמור לעיל.
3. במגרשים הגובלים בייעודי הקרקע שטח לשימור נוף מדברי, ייעור עירוני ושצ"פ, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הצגת פתרון למניעת שפיכת עפר לוואדיות ולשטים הפתוחים על גבי תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע ואישור הפתרון ע"י הוועדה המקומית.
4. ציון חמרי גמר על גבי חזיתות, בתכנית ההגשה ופירוט בקנ"מ 1: 100 של מצללות.
5. בתכניות פיתוח של בקשות להיתר בניה במגרשים יופיעו מפלסים ויצורפו פריסת גדרות לשטחים ציבוריים בקנ"מ 1: 100, כולל ציון חומרי בניה, חניה, חצרות משק, מיקום פח אשפה, פילרים הנדסיים, שבילים ונטיעות וכד. כל האלמנטים ההנדסיים ישולבו בקיר החזית כך שלא יבלטו מפניו.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של כיבוי אש/ממונה בטיחות אש, וייעוץ בטיחות לבריכת השחיה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימה של משרד השיכון/חברה מפתחת, ואישור רשות העתיקות.
8. הגשת כתב שיפוי מצד היזם עפ"י נוסח שיוכן ע"י היועץ המשפטי של הוועדה.

6.5**תשתיות**

כללי: כל מערכות התשתיות יונחנו באישור הרשויות המוסמכות. חיבור מערכות תשתית -

6.5

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' מגבלות המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.

מתקני גז ודלק וכו'- מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. מתקני אספקת גז לבניינים יהיו מוסתרים ומשולבים בהם או תת קרקעיים.

אנטנות לטלוויזיה ו/או לוויין תהינה מרכזיות לפחות לכל מבן או ע"פ יחלטת הוועדה המקומית לגבי כלל השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

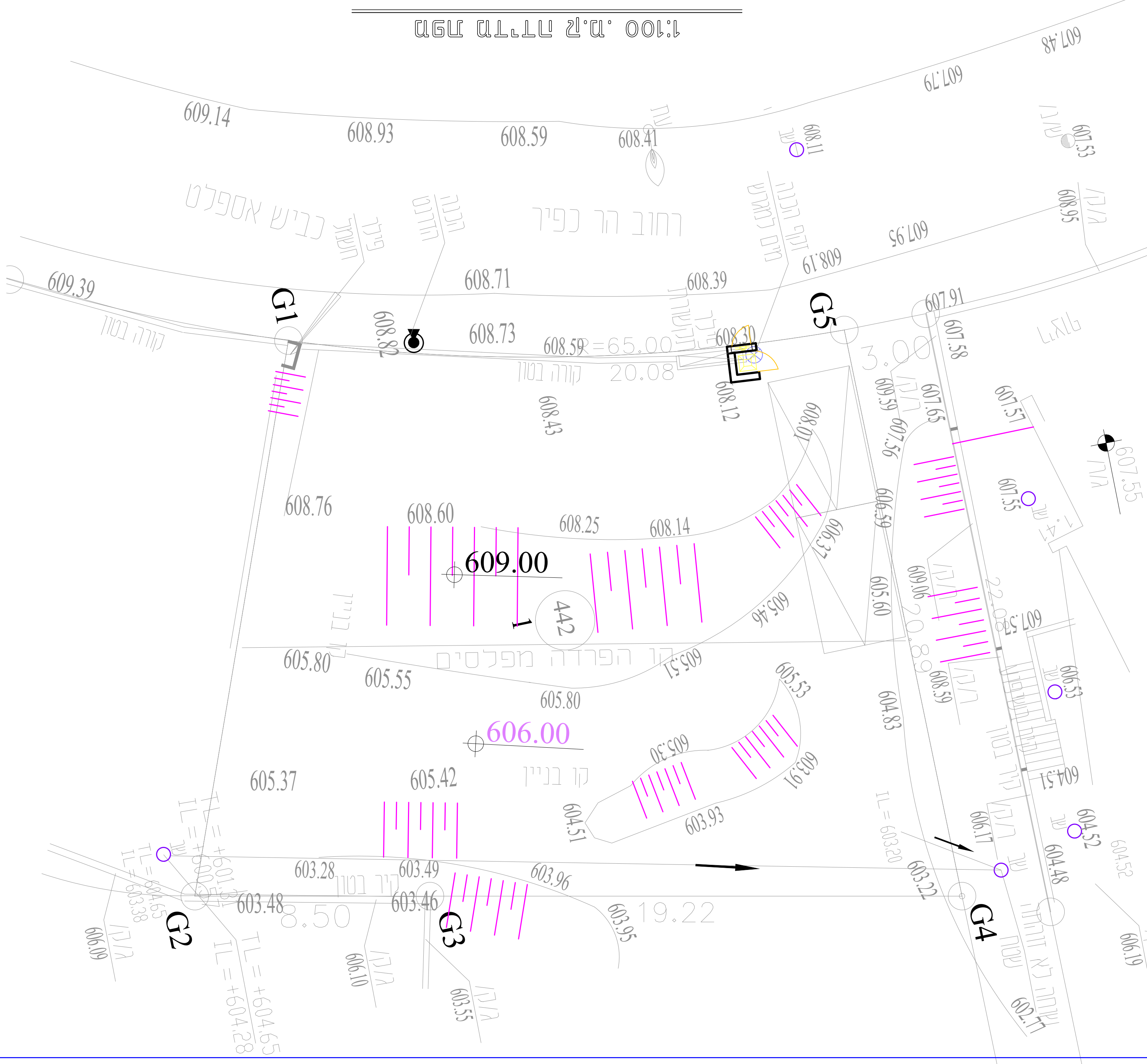
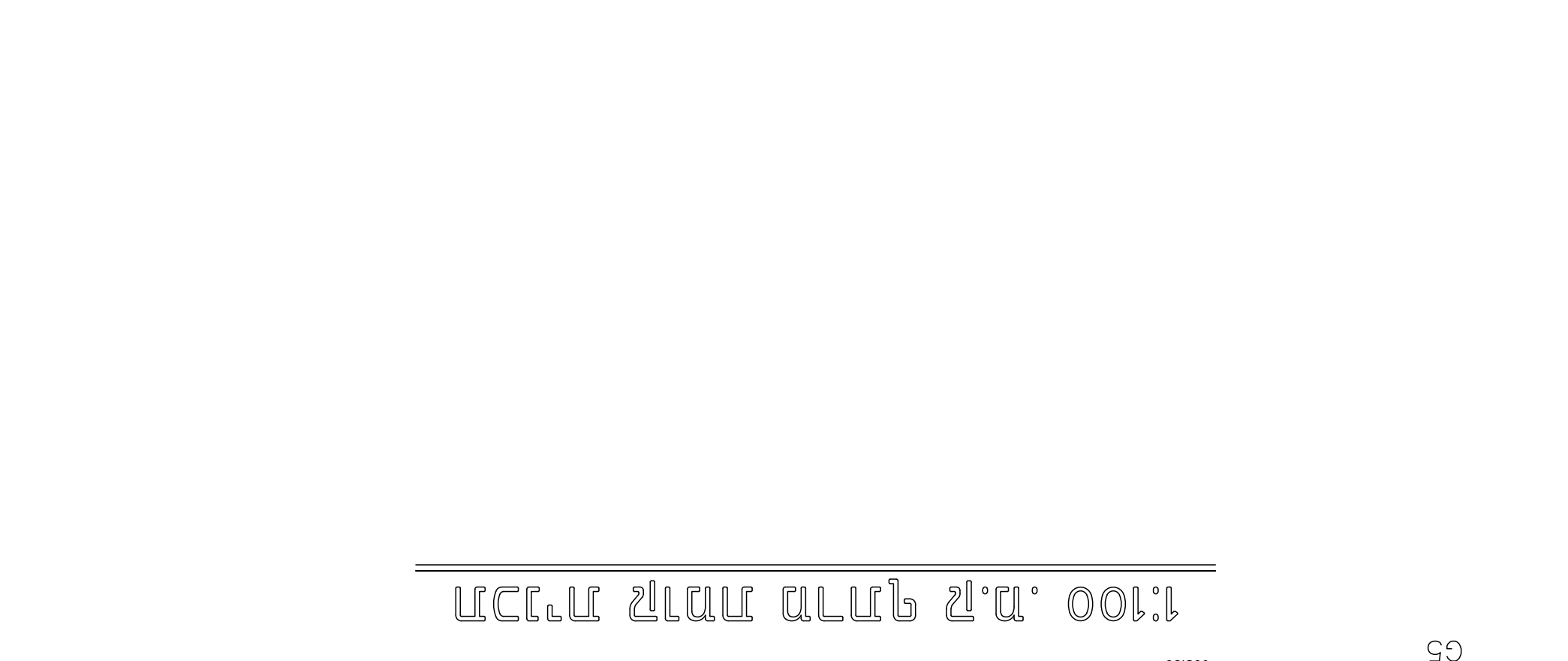
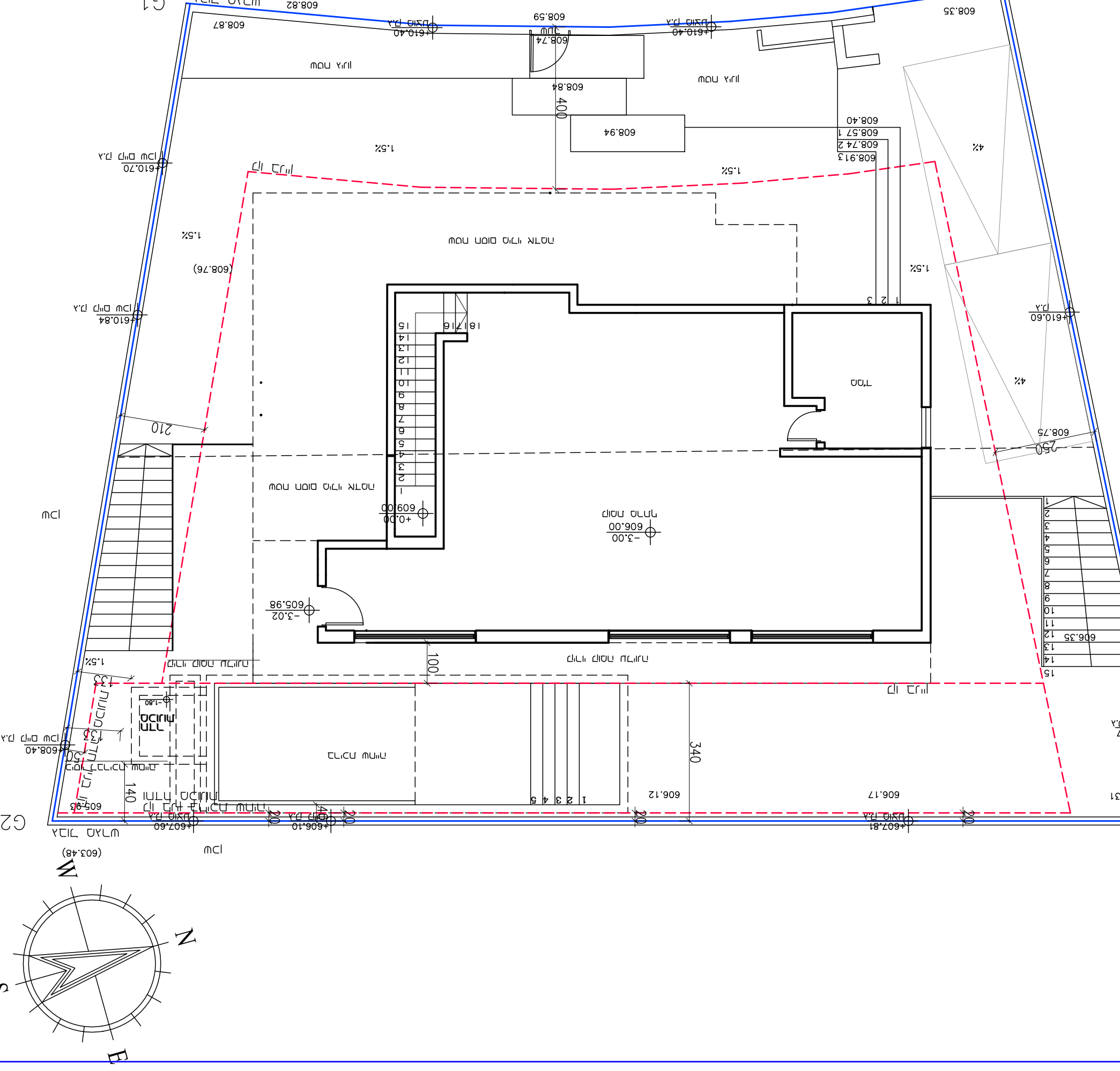
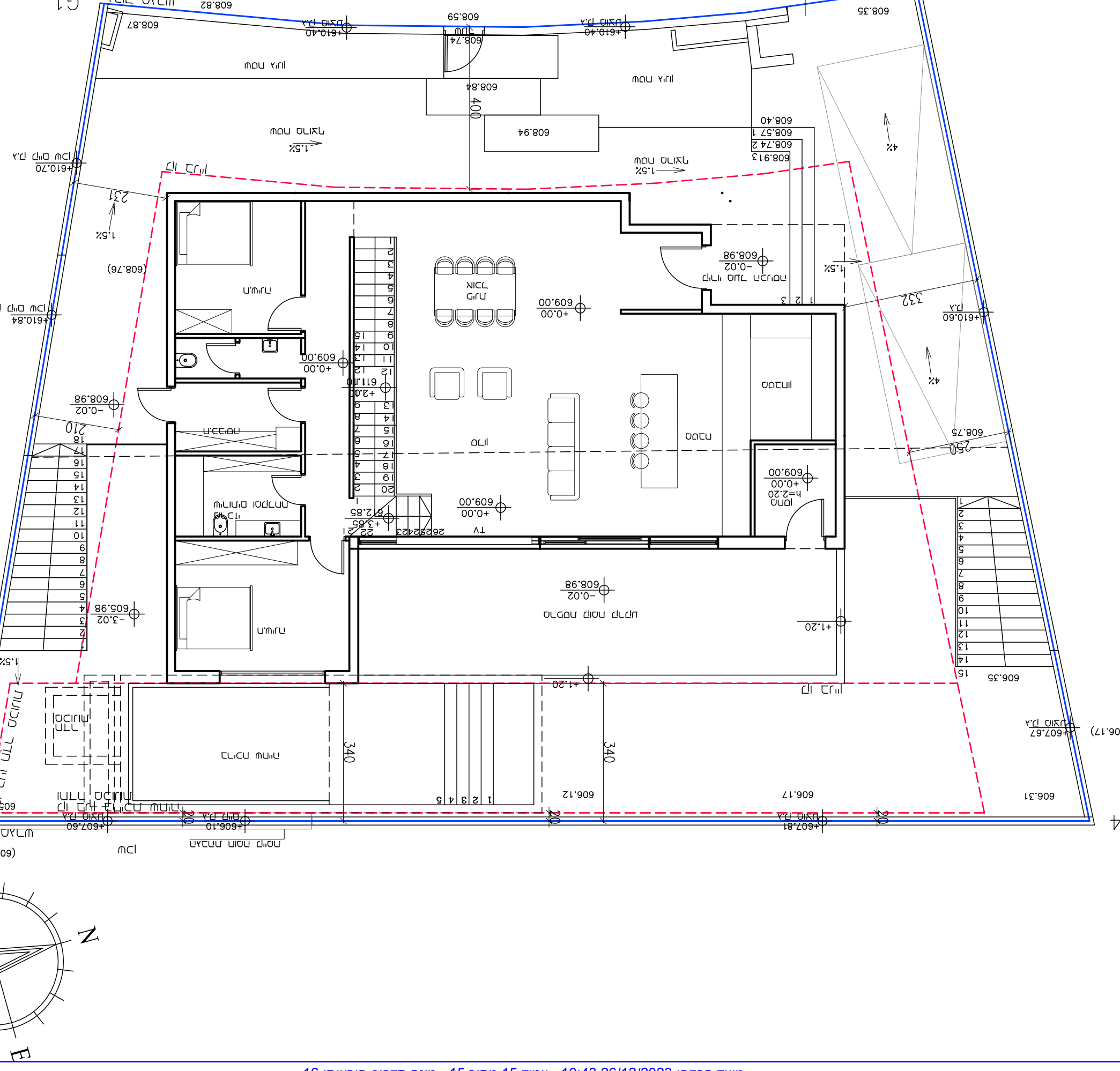
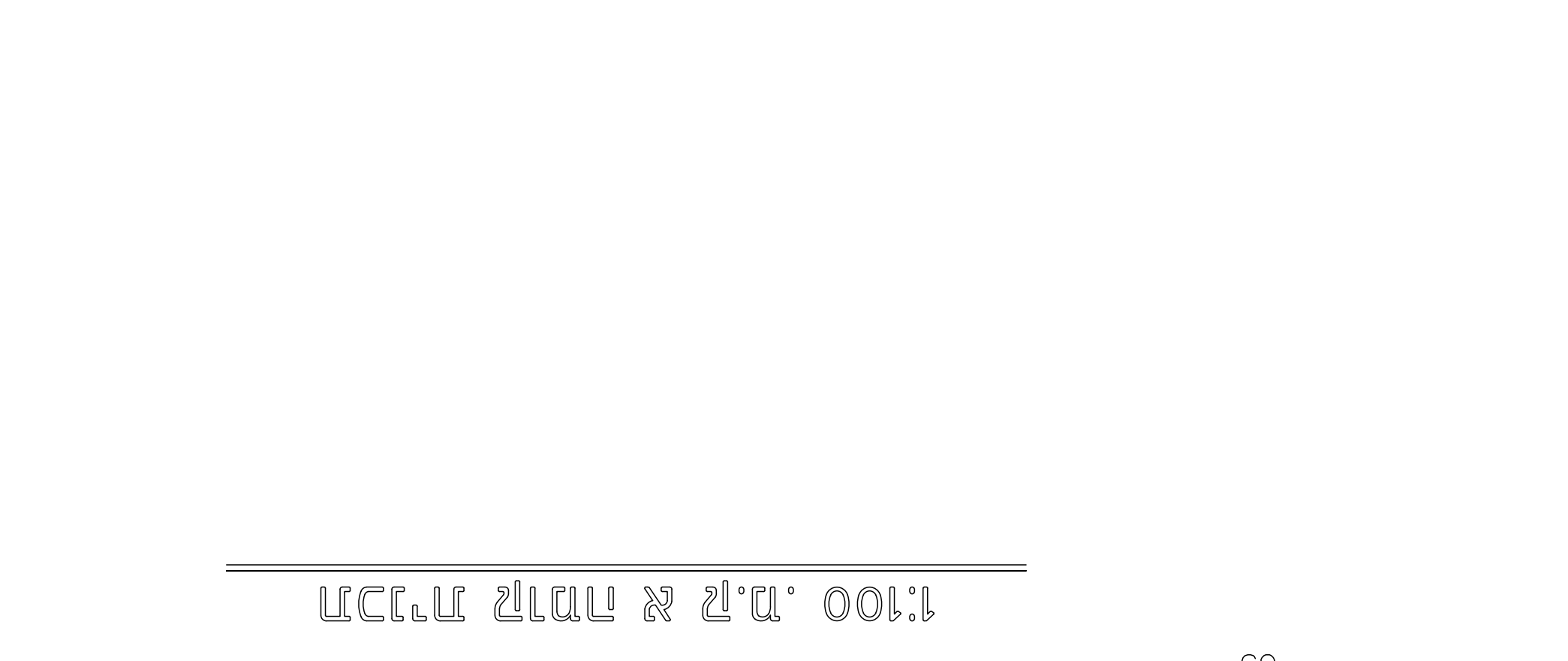
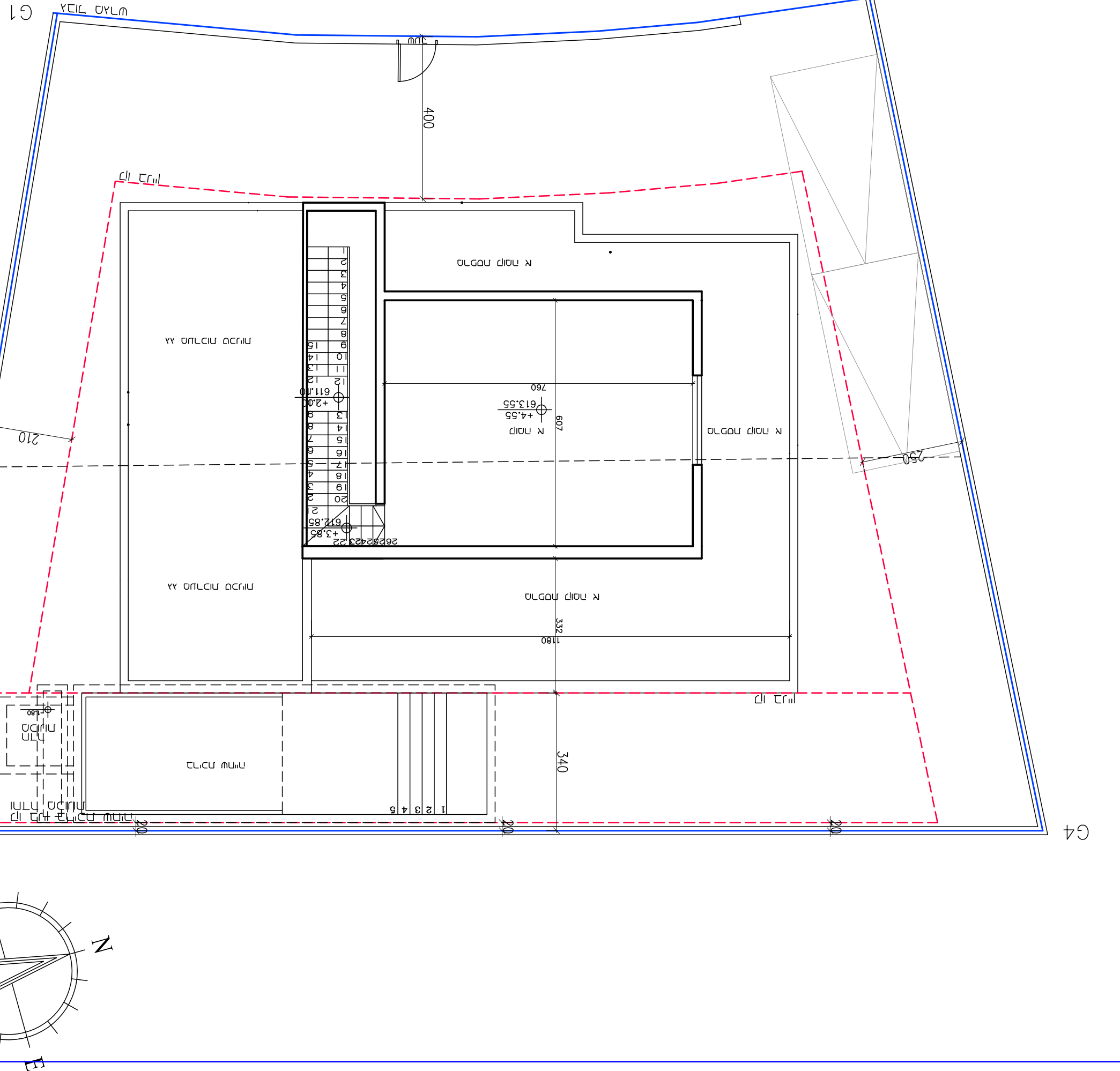
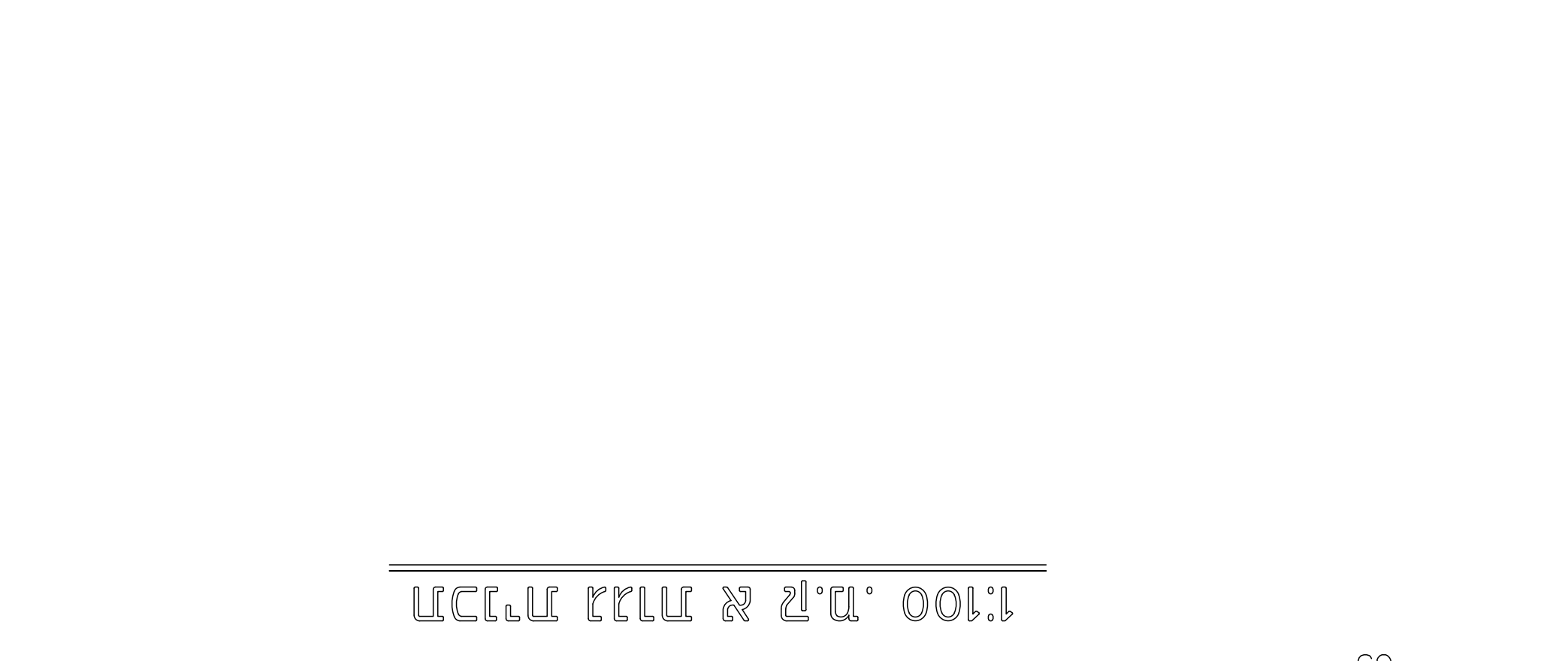
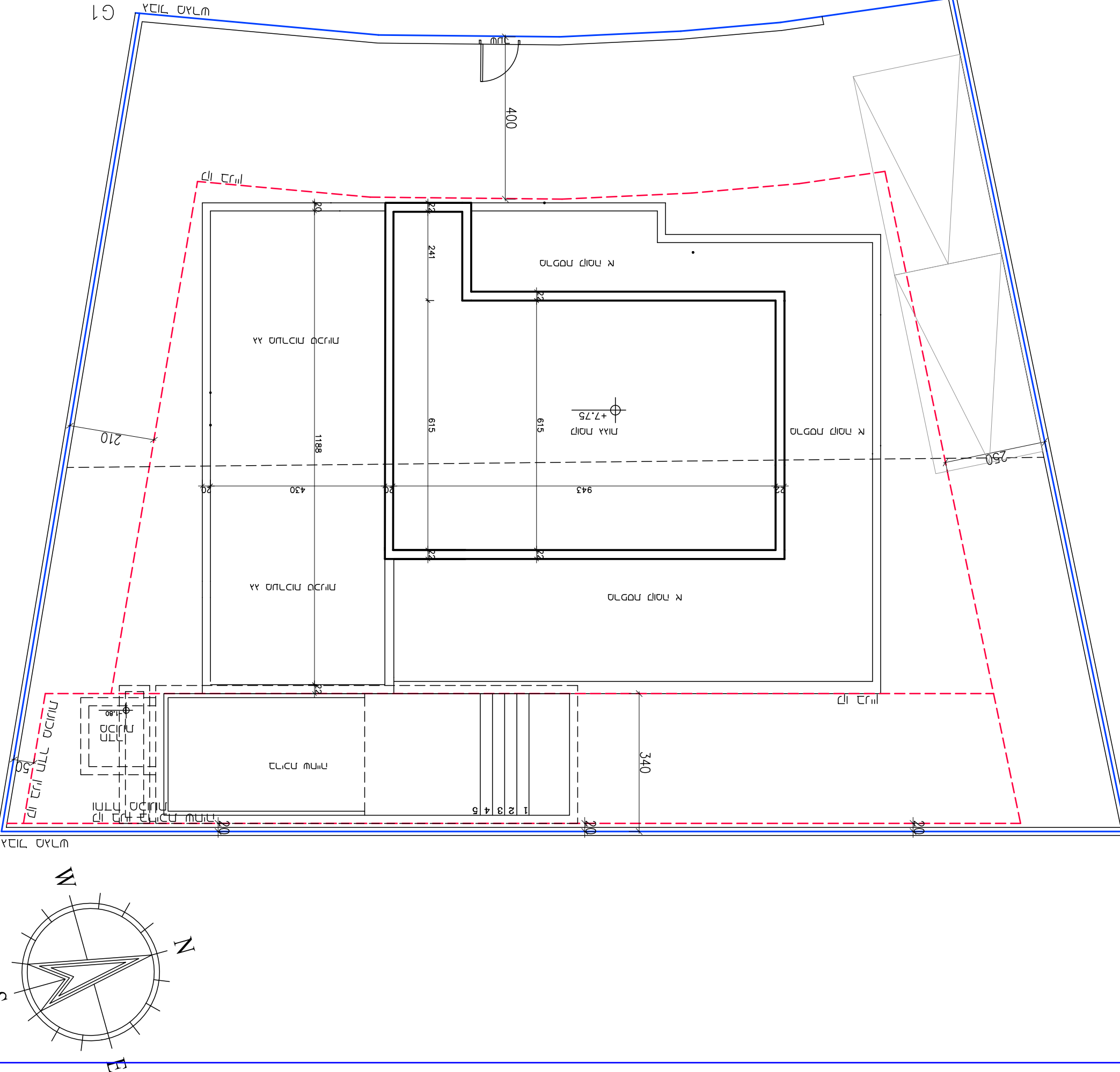
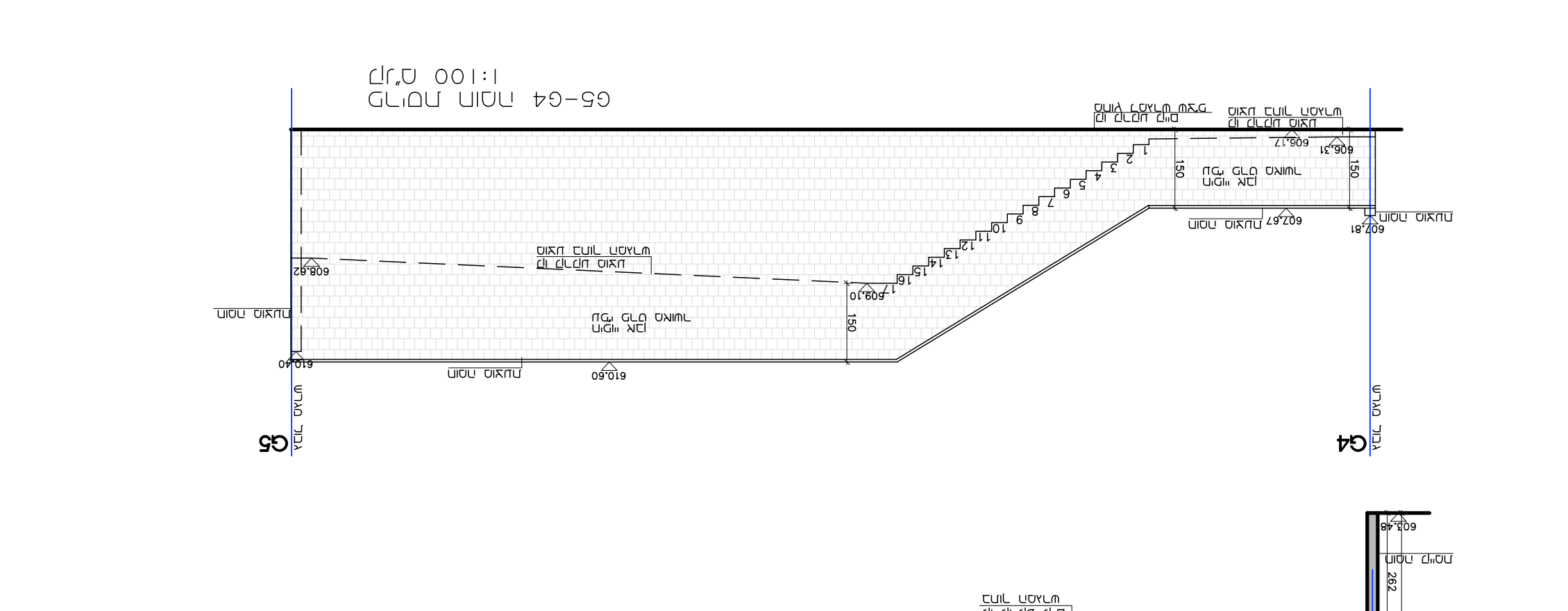
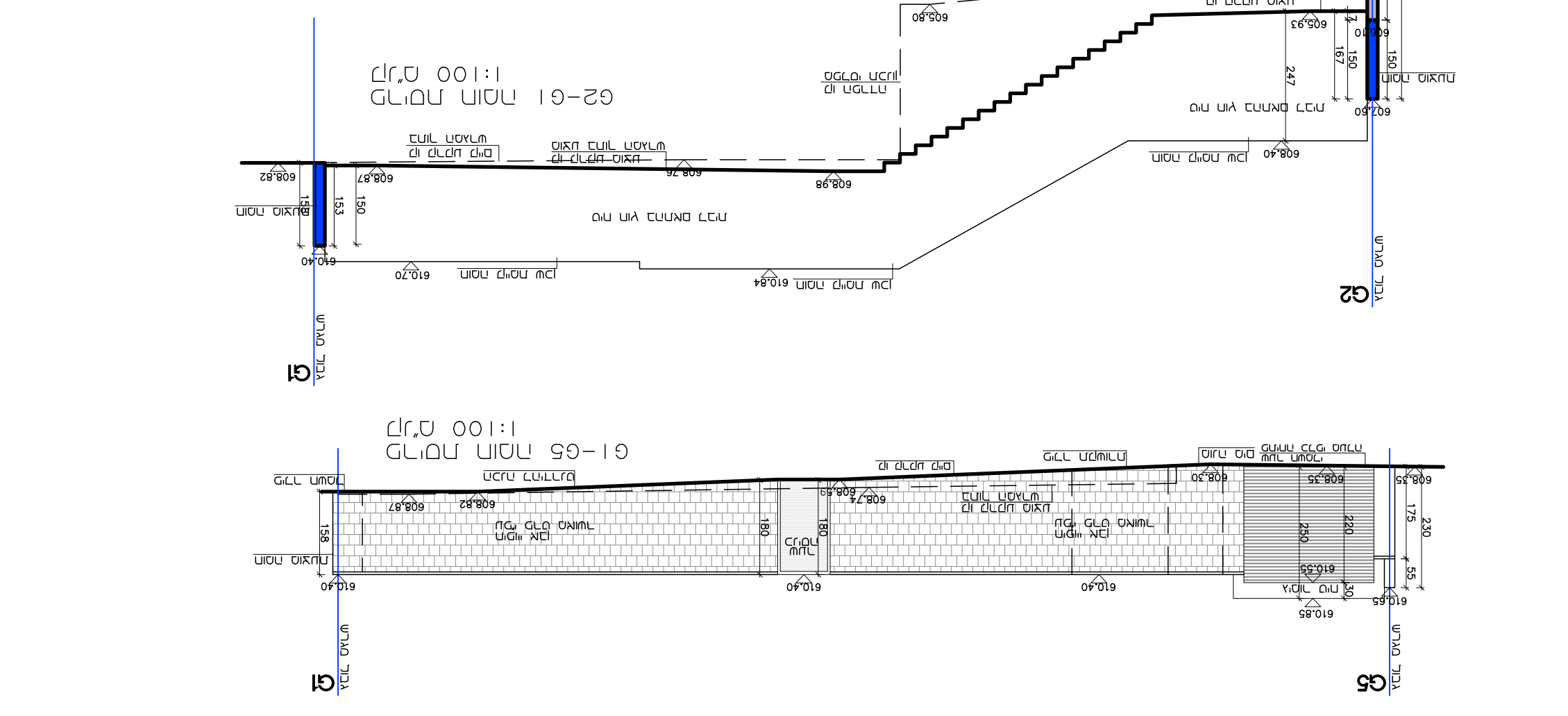
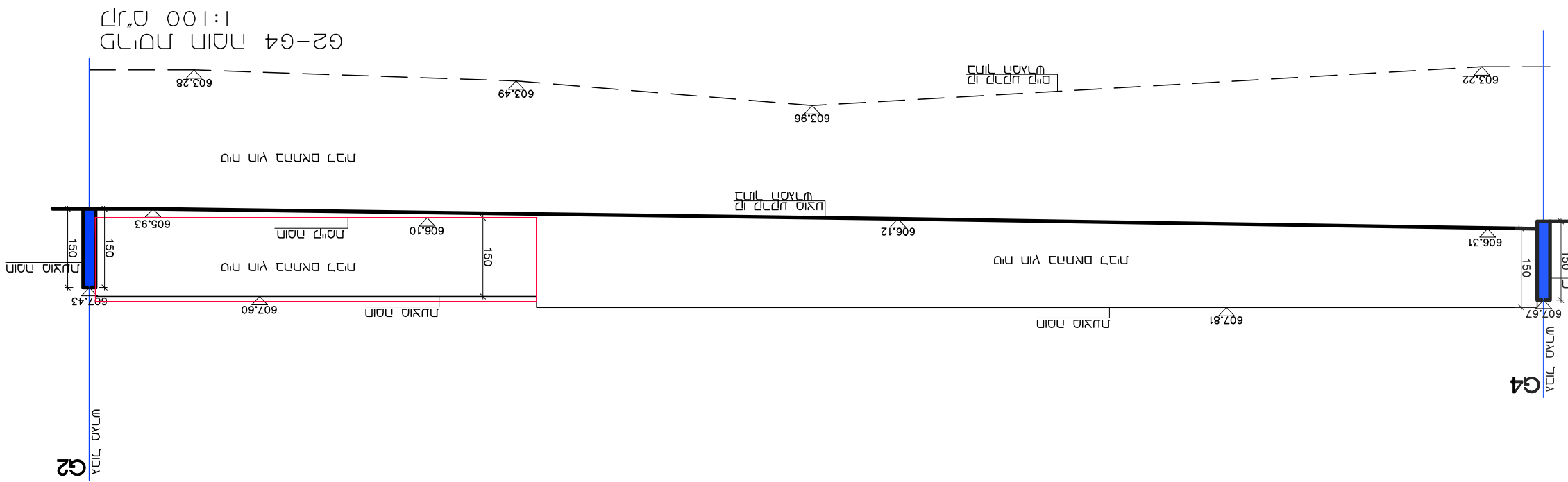
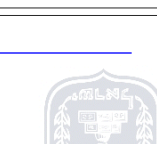
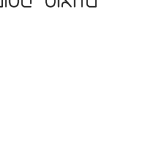
מימוש התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



פרטים כלליים	
שם הפרויקט:	בניית בית מגורים
מספר ת.ד.:	607-1154848
תאריך:	17.01.2023
גרסה:	1.0
פרטים טכניים	
שם המעצב:	ד"ר אביחי גולן
מספר ת.ד.:	607-1154848
תאריך:	17.01.2023
גרסה:	1.0
פרטים כלליים	
שם הפרויקט:	בניית בית מגורים
מספר ת.ד.:	607-1154848
תאריך:	17.01.2023
גרסה:	1.0