

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1181510

מגורים בהר הנגב 16 מגרש 345 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:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005281894/310>

דברי הסבר לתכנית

- שינויים תכנוניים במגרש 345 בנה ביתך שכונת הר נוף, דימונה .
- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע בשיעור של 50 מ"ר .
- שינוי קו בניין אחורי וצדדי עבור בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות תת קרקעי.
- שינוי קו בניין צדדי לכיוון מגרש 348 מ 3.00 מ' ל 2.90 מ' .
- שינויים בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי :
 - א. גבהים של גדרת וקירות פיתוח ,
 - ב. קווי בניין לבריכת שחייה וחדר מכונות ,
 - ג. גובה חנייה .
 - ד. עיצוב אדריכלי , חומרי גמר מצללות וכו' ,
- העברת שטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע בשיעור של 15 מ"ר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בהר הנגב 16 מגרש 345 שכל' הר נוף דימונה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

607-1181510

מספר התכנית

0.500 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 | 203048 |
| קואורדינאטה Y | 554998 |

1.5.2 תיאור מקום

הר הנגב 16, 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 | הר הנגב | 16 | |

שכונה שכ' הר נוף דימונה.

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 את הוראות תכנית 25 /02 /101 34 ובאה במקומה . | החלפה | <u>34 /101 /02 /25</u> |
| 22/02/2012 | | 2041 | 6383 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25 /מק/ 1066 ובאה במקומה . | החלפה | <u>1066 /מק /25</u> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 | | 17: 10 01/01/2024 | חיית שטרית | 30/04/2023 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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 | אילנה אוליאנה שימנוב | 3109820 95 | | דימונה | הר הנגב | 16 | 054-3107060 | | |
| | פרטי | סרגיי שימנוב | 3073451 24 | | דימונה | הר הנגב | 16 | 054-3107060 | | |

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 |
| מודד מוסך | מודד | אברהם ארד | 633 | | באר שבע | יוסי הבורסקאי | 1 | 050-4560014 | | mail@erezmed.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 הנגב 16 מגרש 345 שכל הר נוף דימונה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. הגדלת שטח עקרי מעל הקרקע 200 מ"ר ל 250 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)(א)(2)
2. שינוי קו בניין אחורי עבור בריכת שחייה פרטית מ - 1.50 מ' ל - 0.50 מ' , ושינוי קו בניין צדדי לכיוון מגרש 344 עבור חדר מכוונות תת קרקעי מ - 1.50 מ' ל - 0.50 מ' - לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי קו בניין צדדי לכיוון מגרש 348 מ - 3.00 מ' ל - 2.90 מ' - לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי - לפי סעיף 62א(א)(5) .
5. העברת שטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע בשיעור של 15 מ"ר - לפי סעיף 62א (א) (9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

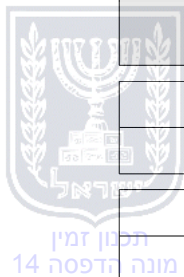
| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|---------|----------------|
| מגורים | 345 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים | 345 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים א | 500 | 100 |
| סה"כ | 500 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| מגורים | 500.15 | 100 |
| סה"כ | 500.15 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים א בנה ביתך | |
| הוראות | 4.1.2 |
| אדריכלות | א |
| <p>1. בתחום מגרש 345 תותר בניית יחידת דיור אחת .</p> <p>2. גובה מקסימלי המותר לבניה יהיה עד 10מ' כאשר מפלס המדידה הוא 0.0 של קומת הכניסה .</p> <p>3. תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בתחום קווי הבניין .</p> <p>4. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו .</p> <p>5. מתקנים טכניים : יוסתרו באופן ארכיטקטוני ע"פ דרישות הוועדה לתכנון והבניה .</p> <p>6. גדרות וקירות פיתוח : יהיו בגמר אבן כגון (אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת : במידה ונדרשים מעקות גובה</p> <p>הקירות בחזיתות לא יפחת מ 0.60 ס"מ ולא יעלה על 2 מ' . ו 5.00- מ' לכיוון שצ"פ בחזית האחורית , כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן.</p> <p>במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת. לא יותר שימוש</p> <p>בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה") .</p> <p>7. בריכות שחייה וחדר מכוונות : קו בניין מקסימלי בחזית אחורית וצידיית לכיוון מגרש 344 יהיה 0.50 מ' ,</p> <p>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 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.</p> <p>בריכת שחיה תתוחם בגידור כולל כיסוי קשיח .</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 9.0 מ"ר הכלולים בשטחי השירות . 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> | |
| בינוי ו/או פיתוח | ב |
| <p>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 .</p> | |
| גגות | ג |

| 4.1 | מגורים |
|-----|--|
| | <p>גגות יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת .</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>חניות תהיה בתחומי המגרשים בגודל עד 30 מ"ר , ח' חנה תהיה בגובה 2.20-2.50 מ' פנימי ו- 2.50-2.80 מ' חיצוני .</p> <p>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 .</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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 .</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> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|------|--------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | 10 | 1 | 45 | 345 | (2) 45 | | (1) 50 | 250 | 500 | 345 | מגורים |

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 משטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע לסככות בלבד בתחום קווי בניין המותרים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות מעל הקרקע : ממ"ד - 11 מ"ר , סככת רכב - 30 מ"ר , מחסן 9 מ"ר.

(2) שטחי שירות מתחת לקרקע יכללו מרתף עד לגובה 2.40 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

תשתיות

כללי: חיבור מערכות תשתית - 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' 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.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. קבלת תיק מידע
2. הגשת בקשה להיתר בנייה
3. בקרת תכן: הגשת כתב שיפוי מצד היזם עפ"י נוסח שיוכן ע"י היועץ המשפטי של הוועדה, ואישור יועץ בטיחות עבור תכנון בריכת שחייה.
2. אישור תחילת עבודות, השלמת תנאים להמשך ביצוע ותעודת גמר.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 מיום אישורה.