

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0479048

מתחם נאות הללי, דימונה

מחוז

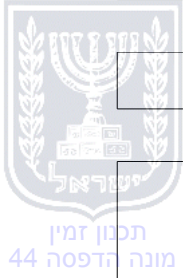
דרום

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

המגרש נשוא התכנון נמצא בלב שכונת מגורים המאופיינת בבנייה צמוד קרקע. ערב התוכנית ייעוד המגרש על פי ת.מ 45/101/02/25 מאפשר הקמת מגורים מיוחד מסחר ומוסדרות ציבור במבנה בן 8 קומות. לאור העובדה שהתוכנית המאושרת לא מומשה תוכנית זו מתאימה את אופי הבינוי המוצע לאופי הסביבה הקיימת. לאור זאת מציעה התוכנית הקמת מתחם שיכלול 48 יחדות דיור במבנים צמודי קרקע עם קיר משותף, מבני מגורים בני 3 קומות שיכללו דירות גן ודירות טיפוסיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם נאות הללי, דימונה

מספר התכנית 607-0479048

1.2 שטח התכנית 16.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	203514
קואורדינאטה Y	554136

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין הרח' אלה מצפון ומערב, רח' מרים הנביאה מצפון ומזרח, רח' ירימיה ממזרח ורח' חגי מדרום בשכונות נאות הללי.

### 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	אלה		

שכונה נאות הללי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39808	מוסדר	חלק		3-6, 44, 46, 48
39809	מוסדר	חלק		34

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
45 / 101 / 02 / 25	604 - 601 , 301

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2019	13651	8381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 33 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	33 /101 /02 /25
17/03/2011	3207	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 45 /101 ממשיכות לחול.	החלפה	45 /101 /02 /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			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 09 11/02/2020	רם מרש	09/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, תנועה וחניה מנחה	11: 59 17/11/2020	רם מרש	17/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
כן	נספח טבלת תאי שטח	23: 42 19/03/2020	רם מרש	19/03/2020	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	פרוגרמה למבני ציבור	12: 09 17/11/2020	דב חפץ	01/07/2020	15		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית דימונה	דימונה	שד הנשיא	1	08-6563189	08-6563189	refaelbenda@dimona.muni.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264221	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
	יועץ תחבורה	מרק ולדמן		א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	(2)		08-6466611	08-6466298	MARK.VALDMAN@taieb-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה	יועץ	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
	מודד		1301	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il

(1) כתובת: מרכז וואן ב"ש.

(2) כתובת: גן תעשייה עומר מבנה D6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

הקמת מתחם מגורים ל 48 יחידות דיור מטיפוסים של צמודי קרקע עם קיר משותף, בנייני מגורים בני 3 קומות עם דירות גן, דירות טיפוסיות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מיעוד 'מגורים מיוחד', מסחר ומבנים ומוסדות ציבור' ליעוד 'מגורים א'.
2. שינוי יעוד קרקע מיעוד 'מגורים מיוחד', מסחר ומבנים ומוסדות ציבור' ליעוד 'מגורים ב'.
3. שינוי יעוד קרקע מיעוד 'מגורים מיוחד', מסחר ומבנים ומוסדות ציבור' ליעוד 'דרך מוצעת'.
5. שינוי יעוד קרקע מיעוד 'מגורים מיוחד', מסחר ומבנים ומוסדות ציבור' ליעוד 'שביל'.
6. קביעת תכליות ושימושים.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	14 - 29, 31, 32
מגורים ב'	13, 33, 34
דרך מאושרת	601 - 603
דרך מוצעת	700
דרך משולבת	800
שביל	30, 35

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	601
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	13, 33, 34
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	601
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	800
מבנה להריסה 2	מגורים א'	16, 17, 25
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	33, 34
מבנה להריסה 2	שביל	30

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,151	13.43
דרך משולבת	986	6.16
מגורים מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	12,877	80.41
סה"כ	16,014	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,172.81	19.81
דרך מוצעת	573.55	3.58
דרך משולבת	1,736.02	10.84
מגורים א'	4,818.91	30.09
מגורים ב'	5,279.45	32.97
שביל	433.56	2.71
סה"כ	16,014.3	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. מבנים למטרות שירות כגון מחסן, מרחבי מוגנים, חניה מקורה וחצר שירות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. כל תא שטח יכיל יחידת דיור אחת עם קיר משותף, בבתאי שטח מס' 21 ו 28 עם שתי קירות משותפים.</p> <p>2. תתוכנן יחידת דיור צמודת קרקע עם קיר משותף למגרש שכן ו/או למגרשים שכנים (בהתאמה לקווי הבניין).</p> <p>3. חצר שירות: לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות לא מקורה בתוך קווי בניין כחלק מהמבנה העיקרי ותוסתר ע"י קיר בגובה של מינימום 2.2 מ' כלפי החזית.</p> <p>4. מחסן:</p> <p>א. חובה לבנות מחסן גינה בקומת הקרקע לכל יחידת דיור אשר לה גינה צמודה.</p> <p>ב. גובה נטו של המחסן יהיה לא יותר מ 2.2 מ' וברוטו לא יותר מ 2.8 מ'.</p> <p>ג. המחסנים יבנו בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.00.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו: מחומר קל או תואם למבנה העיקרי.</p> <p>ה. בתאי שטח מס' 18 - 24 מחסנים לא יופנו כלפי רח' ירמיה.</p> <p>5. חניה:</p> <p>א. בכל מגרש תותר חניה מקורה ל-2 כלי רכב, הקירווי יותר ע"י מצללה בלבד.</p> <p>ב. פתיחת השערים תהיה כלפי פנים המגרש בלבד.</p> <p>ג. חומרי הגמר של קירווי החניה יהיו: מחומר קל או תואם למבנה העיקרי.</p> <p>6. גג המבנה:</p> <p>א. גג המבנה המגורים והמחסן יהיה שטוח ללא רעפים.</p> <p>ב. מתקנים טכניים ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה, כולל אלמנט ההסתרה.</p> <p>ג. דודי המים ימוקמו במסתור לקולטי שמש או באזור חצר השירות וינתן פתרון אדריכלי למסתור אשר יפורט בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים לניצול אנרגיית השמש להפקת חשמל על גגות המבנים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להוראות מהנדס הוועדה.</p> <p>7. גדרות ותיחום המגרשים: הגדר תתוכנן ותבוצע לפי הנחיות שיינתנו בתכנית הבינוי והפיתוח ותשלב את מתקני חברת החשמל, חב' בזק, מתקני אשפה ביתית, ט.ל.כ ומד מים וכד'.</p> <p>8. במידה ותתוכנן למרפסת גג - תיבנה מצללה מחומרים קלים מעל היציאה למרפסת בעומק מינימלי של 1 מ'.</p> <p>9. לא תותר פתחים בקיר משותף בין שכנים.</p> <p>10. ניקוזי גג המבנה יהיה לכיוון פנים המגרשים לרבות מאזורי החניה והמחסנים.</p> <p>11. שיפועי הקרקע לניקוז מי נגר במגרשים יכוונו אל הדרכים הראשיות.</p>
4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים.

<p><b>מגורים ב'</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>ב. מבנים למטרות שירות כגון מחסן.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתאי שטח מס' 34, 33 : יכילו 2 מבני מגורים כל אחד בני 3 קומות באופן שבכל תא שטח תהיינה 12 יחידות דיור מטיפוסים של דירות גן, דירות טיפוסיות ודירות גג.</li> <li>תא שטח מס' 13 יכיל מבנה יחיד בן 3 קומות שיכיל 6 יחידות דיור מטיפוסים של דירות גן, דירות טיפוסיות ודירת גג.</li> <li>דירת גן תכלנה גינות צמודות.</li> <li>בדירות גן חובה לתכנן מחסן גינה עם כניסה נפרדת, המחסן יהיה חלק מהמבנה הראשי.</li> <li>בדירות טיפוסיות ודירות גג חובה לתכנן מחסן צמוד לכל יחיד בקומה. הכניסה למחסן תהיה מאזור חדר המדרגות, לא יותרו כניסות למחסנים מתוך יחידות הדיור.</li> <li>בכל מבנה המכיל 6 יחידות דיור תהיה מבואה משותפת.</li> <li>הגג העליון ישמש כגג משותף ויכיל מתקנים טכניים משותפים. הגישה אליהם תעשה דרך גרם מדרגות משותף. המתקנים הטכניים יוסתרו על יד מעקה גובה או חלקי בניין באישור מהנדס העיר.</li> <li>גגות המבנים יהיו שטוחים ללא רעפים.</li> <li>מיקום המבנים יהיה מלווה את רחוב האלה, החניה המשותפת תמוקם בעורף המגרש.</li> <li>הכניסה לגרמי מדרגות משותפים תהיה מהרחוב הראשי ומהחניה ו/או משביל הגישה משותף גם אם תהיה לו בכל מקרה גישה מהרחוב הראשי.</li> <li>ניקוזי גג המבנה יהיה לכיוון פנים תא השטח.</li> <li>שיפועי הקרקע לניקוז מי נגר במגרשים יכוונו אל הדרכים הראשיות.</li> </ol>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>ישמש לתנועת כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</li> <li>תיאסר כל בניה בתחום הדרך.</li> </ol>	
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>ישמש לתנועת כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</li> <li>תיאסר כל בניה בתחום הדרך.</li> </ol>	
<p><b>דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>



<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, אמצעים למיתון תנועה, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	1. רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. 2. תיאסר כל בניה בתחום הדרך.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ישמש עבור מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שתילת עצים וגינון. ב. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות, ניקוז, תאורה, מצללות ופיתוח נופי. ג. רחוב השביל כמסומן בתשריט.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. לא תותר כל בניה בתחום השביל. ב. יש לקבוע מחסומים בחיבורי השבילים לדרכים וזאת למניעת כניסת רכב לשבילים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	47	(2) 36	160	(1)	14	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	47	(2) 36	160	(1)	15	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	51	(2) 36	160	(1)	16	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	50	(2) 36	160	(1)	17	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	45	(2) 36	160	(1)	18	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	52	(2) 36	160	(1)	19	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	45	(2) 36	160	(1)	20	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	65	(2) 36	210	(1)	21	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	46	(2) 36	160	(1)	22	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	51	(2) 36	160	(1)	23	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	41	(2) 36	160	(1)	24	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	36	(2) 36	160	(1)	25	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	47	(2) 36	160	(1)	26	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	46	(2) 36	160	(1)	27	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	60	(2) 36	210	(1)	28	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	49	(2) 36	160	(1)	29	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	47	(2) 36	160	(1)	31	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	1	34	(2) 36	160	(1)	32	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	15	6	33	(5) 220	(4) 776	(1)	13	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	15	12	49	(7) 440	(6) 1552	(1)	33	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	15	12	46	(5) 440	(6) 1552	(1)	34	מגורים ב'	מגורים ב'

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) בהתאם לנספח טבלת תאי שטח.

(2) מתוך הנייל יכללו מרחב מוגן, מחסן (בין 4 ל 8 מ"ר).

(3) כמסומן בתשריט.

(4) מתוכם 56 מ"ר עבור מרפסות.

(5) מתוכם 72 מ"ר עבור מרחבים מוגנים ו-36 מ"ר עבור מחסנים (עד 8 מ"ר מחסן בדירת גן ועד 6 מ"ר בדירה רגילה) בקומה.

(6) מתוכם 168 מ"ר עבור מרפסות.

(7) מתוכם 72 מ"ר עבור מרחבים מוגנים ו-36 מ"ר עבור מחסנים (עד 8 מ"ר מחסן בדירת גן ועד 6 מ"ר בדירה רגילה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44





תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הגשת תוכנית פיתוח כללית בק.מ. 1: 500 לכל תחום התכנית בשטחים הציבוריים בלבד. תכנית זו תכיל: תנועה, דרכים, ניקוז, תשתיות עירוניות עד ראשי שטחים לרבות חשמל, תאורה, תקשורת, מים וביוב לרבות מיקום ופרטי פילרים, תאום מערכות, דרכים, שבילי אפנים ושבילי הולכי רגל ומפלסיהם, קירות תמך לרבות פריסות ופרטים, פיתוח השטחים הציבוריים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלביות פיתוח המתחם באופן שתאפשר תפקוד מלא לכל שלב ושלב באופן עצמאי ובלתי תלוי, פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב וגן, מצללות ומערכות השקיה. בנוסף יפורטו פרטים מחייבים למגרשים המיועדים לבינוי קרי: שערים וגדרות, קירות תמך בין מגרשים, מתקנים לאצירת אשפה, מצללות, וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים המיועדים לבינוי הינו תכנית העמדת המבנים ופיתוח במגרש בק.מ. 1: 500 אשר תכלול את הנושאים הבאים: מפלסי המבנים הדרכים הפנימיות, החניות, השבילים והחצרות. פריסת גדרות ופרטי פיתוח בהתאמה לתכנית הפיתוח הכללית, פירוט שערי כניסה להולכי רגל ורכב, חניות, מתקני פינוי ואצירת אשפה, תשתיות בתחום המגרשים, התייחסות להיבטי בנייה ירוקה בתחום הפיתוח, פירוט הגינות הפרטיות ומשותפות, נטיעות ו/או כל פרט נוסף שידרש ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>6. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>7. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הוועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקנ"מ 1: 250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p>	
6.2	תשתיות
<p>כללי: כל מערכות התשתיות תיבנה תת קרקעית ותתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p>	



	<b>תשתיות</b>	<b>6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית ומשם למכון טיהור שפכים דימונה בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	
	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.3</b>
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.4</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	<b>עתיקות</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</b></p> <p>כל עבודה בתחום 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
	<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</li> <li>יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</li> </ol>	
	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>	
	<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.8</b>
	<p>עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב</p>	

<b>6.8</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
<b>6.9</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.
<b>6.10</b>	<b>חניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</li> <li>2. החניה בתאי שטח מסי' 13, 33 ו 34 תמוקם בחלק האחורי של המגרש בלבד.</li> <li>3. חניית אורחים תהיה בתחום המגרשים ו/או ברחובות הגובלים על פי מפתח של 30% ממספר יחידות הדיור.</li> </ol>
<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	פתרונות המיגון לתאי שטח למגורים יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 15 שנה.





דוח תאי שטח לתכנית - 607-0479048		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
601	דרך מאושרת	1698.866
602	דרך מאושרת	623.1196
603	דרך מאושרת	850.8281
700	דרך מוצעת	573.5533
800	דרך משולבת	1736.022
14	מגורים א'	253.0009
15	מגורים א'	255.942
16	מגורים א'	270.0191
17	מגורים א'	318.9269
18	מגורים א'	296.893
19	מגורים א'	316.3671
20	מגורים א'	234.9743
21	מגורים א'	247.8497
22	מגורים א'	228.8366
23	מגורים א'	230.8688
24	מגורים א'	254.335
25	מגורים א'	290.1317
26	מגורים א'	248.5275
27	מגורים א'	253.6155
28	מגורים א'	264.9857
29	מגורים א'	253.6245
31	מגורים א'	248.7037
32	מגורים א'	351.3077
13	מגורים ב'	1055.833
33	מגורים ב'	2207.602
34	מגורים ב'	2016.012
30	שביל	317.7554
35	שביל	115.7998
<b>סה"כ שטח מחושב במ"ר - 16014.3</b>		<b>סה"כ תאי שטח - 28</b>