

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 7/101/02/25

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.5.90 לקבול את התכנית.

הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מתאר מס' 77/101/02/25

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7/101/02/25

פורסמה בילקוט הפרסום מס. 373

מיום 11.6.90

מס

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 7/101/02/25

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.5.90 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

מחוז : הדרום

כפר : באר - שבע

ישוב : דימונה

מקום : שכונת יוטפוטל

גוש : 39510

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

יזם התכנית : משרד הבנוי והשכון

מתכנן : מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים

שטח התכנית : כ - 199.5 דונם

תאריך : 30.1.89 - מעודכן ל - 24.12.89 - סטקן ל-38.90

ועדה מקומית לבנין ובניה
דימונה

תכנית מס' 7/101/02/25

הועברה לוועדה קהלית להכנון ובניה
עם תכלית 137

בישיבתה מס' 26.7.89

סיוכ:

16.8.90
6.5.90
2.5.90
22.3.90

התכנית 7/101/02/25 נכנסה לתוקף

1. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 7/101/02/25 שכונת יוספטל (להלן "התכנית") והיא תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה עבה בתשריט המצורף (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו - השטח בין שדרות הרצל מצפון, שדרות יגאל אלון מדרום ומזרח ושדרות י"ג המעפילים ממערב.

2. המקום:

מחוז הדרום, נפת באר - שבע, עיר דימונה.

3. שטח התכנית:

כ- 199.5 דונם.

4. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

5. יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון

6. עורך התכנית:

מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים, בית רסקו 28, באר-שבע (84570), טל' 057-77126.

7. יוזם לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר מס' 102/02/25/ד מלבד השינויים המוצעים. תכנית זו מבטלת את תרש"צ מס' 102/03/25 (1965).

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: 18 הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח תחבורה מנחה ולא מחייב.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת הנחיות בניה חדשות וחלוקה מחדש של החלקות בשטח התכנית, ע"מ לשפר תנאי הדיור באזורי מגורים ע"י:

9.1 הקטנת צפיפות מגורים ע"י הפיכת אזור ג' לאזור א' ויישוד מגרשים לבניה עצמית במקום בניינים המיועדים להריסה, או ע"י איחוד דירות בבתי קומות קיימים.

9.2 מתן אפשרות לתוספת קומה לבתי מגורים חד-קומתיים קיימים ברחוב בר-כוכבא.

9.3 סיפוח שטחים פתוחים לדירות קומת קרקע בבתי מגורים ג'.

9.4 הסדרה מחדש של מערכת התנועה לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.

10. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. חלוקה ורישום:

11.1 חלוקת השטחים תעשה ע"פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

11.2 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי "החוק" סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית דימונה.

11.3 במקרה זיבנה בית דו-משפחתי על שני מגרשים לבניה עצמית סמוכים, תתאפשר בניה על גבול משותף כאשר אחוזי הבניה יחושבו ע"פי סה"כ שטח המגרשים.

12. היתרים והגבלות:

12.1 אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום): מיועד לבתי

מגורים בצפיפות נמוכה, חד משפחתיים, צמודי קרקע, "טוריים" או חופשיים בתוך המגרש ובהתאם לתנאים כדלקמן:

12.1.1 מגרשים 90-114 - בתים טוריים קיימים.

אחוזי בניה - 50% לקומה אחת, 70% לשתי קומות (שטח היתל הקומה לא יעבור על 60%) כאשר באחוזים נכללים גם מבני העזר למיניהם (חניה מקורה לרכב ומשולבת בבנין, מחסנים, חדרי כביסה, מקלט, מרפסות אג מקורות וכדומה).

קוי בנין - כמפורט בטבלה בסעיף 17.

גובה מירבי - למבנה חד קומתי עם אג שטוח 4.50 ועם אג משופע 5.50 מ'. למבנה דו קומתי 7.50 מ' לגג שטוח ו- 8.50 מ' לגג משופע. לא תותר בניה מרתף.

לגבי מקלטים, כל בניה במגרשים אלו כפופה בתקנות הג"א ולאישור הרשויות המוסמכות. שטח מקלט (במקרה

שיידרש) יחשב באחוזי הבניה. תותר בניה מרפסות אג

לא מקורות מלבד ע"י קורות ורשת עץ או מתכת (פראגולה) וסוככים מתקפלים למיניהם על אג קומת הקרקע בלבד; שטחה לא יחשב באחוזי הבניה בתנאי

שגובה מעקה בנוי לא יעלה על 1.10 מ' מפני רצפת המרפסת; בציד המשותף של שכנים תחויב בניה מחיצה

מפרידה אטומה עד גובה 2.05 מ' מעל פני ריצוף המרפסת לכל דותבה, ע"מ להבטיח פרטיות השכנים.

מרפסת אג חייבת להשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו.

תותר בניה קומת עמודים (שנחשב באחוזי הבניה) בגובה מינימלי 2.20 מ' מה- 0.00.

12.1.2 מגרשים (28-37), (41-54) ו-(56-57) מיועדים לבניה

עצמית לאחר הריסת בתי הקומות הקיימים. גודל מגרש מינימלי - 400 מ"ר. אחוזי בניה - 40%

לקומה אחת ו- 50% לשתי קומות (קומג') כאשר שטח היתל הקומה לא יעבור על 30%. באחוזים הללו נכללים גם מבני העזר למיניהם (ראה 12.1.1).

קני בנין - לכוון צפון-צפון מזרח ו/או דרום מערב יהיו 5 מ' מגבול המגרש ולכיוונים מזרח או מערב 3.00 ו/או 0.00 מ' (כולל מבני עזר) אלא אם מסומן אחרת בתשריט (האחרון קובע).

גובה מירבי למבנה חד קומתי עם גג שטוח 4.50 מ' ועם גג משופע 5.50 מ' למבנה דו קומתי 7.50 מ' לגג שטוח ו- 8.50 לגג משופע. הגובה המירבי יחושב מרום הקרקע הממוצע של דומי הקרקע בקודקודי המגרש עד לקצה מעקה או פסגת הגג (מיסתר לדודי שמש לא נכלל) ותור בניית מרתף בגובה פנימי לא יותר מ- 2.20 מ' ושבו תחתית התקרה לא תעלה על 70 ס"מ מפני הקרקע הסופיים (לאחר עבודות הפיתוח) ובשטח לא יותר מ- 10% משטח המגרש ללא חישובו באחוזי הבניה. מרתף גבוה מ- 2.20 מ' ובשטח מעבר ל- 10% כן יחשב באחוזי הבניה. לאישורו יש להגיש פרט איטום מפני רטיבות בק"מ 1.50. במקרה ויתוקנו נקודות מים וביוב במרתף יש להגיש פתרון סניטרי (כולל חתכים) במסגרת תיק סניטרי לכלל הבית.

כל המגרשים לבניה עצמית כפופים לתקנות הג"א ולאישור הרשויות המוסמכות. שטח המקלט נכלל באחוזי הבניה אלא אם יבנה משולב במרתף הבית או אם יבנה מקלט "קולקטיבי" לכל המגרשים בתוך שטח הדרך המשולבת הנכלל ע"ייהם, על-או תת-קרקעי. תותר בניית מרפסות גג לא מקורות מלבד ע"י "פרגולת" עץ או מתכת או סוככים קלים מלבד או "שמשונית" מתקפלים על גג קומת הקרקע בלבד; שטחן לא יחשב באחוזי הבניה בתנאי שגובה מעקה בנוי לא יעלה על 1.10 מ' מעל פני ריצוף המרפסת. אם הבניה מגיעה עד גבול המגרש (המזרחי והמערבי) יש לבנות קיר אטום עד לגובה של 2.05 מ' מעל פני רצפת המרפסת לכל אורכה או רוחבה ע"מ להבטיח את פרטיות השכן (ים). מרפסת הגג חייבת להשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו.

תותר בנית קומת עמודים משולב בבית, שטחה לא יעלה על 10% משטח המגרש ובתנאי שגובה לא יחרוג מ- 2.20 מ'. כל שטח מעבר למגבלות אלו יחשב באחוזים. באם כולה או חלקה משמש כמחסן או לתליית כביסה יש לבנות קיר מסתור המונע מבט משטח ציבורי לתוכו ולשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו.

12.1.3 תנאים לעיצוב ארכיטקטוני -

א. בקירות בתים על גבול מגרש אסורים פתחים לכיוון שכן אלא אם הם עשויים מזיגוג קבוע ואטום לעיין או מלבני זכוכית כך שלא יפגעו בפרטיות השכנים. עובדה זו לא מונעת מאותם שכנים לסגור בעתיד את אותם פתחים ע"י בניה בתחומם.

ב. שימוש בתומזרים - גמר חזיתות הבתים חייב להיות מטיח חלק או השלכה בגוון לבן או אבן מסותתת או שילוב של שניהם. חומרי הגמר יש לציין ע"ג החזיתות בתכניות הגשה לקבלת היתר בנין. גגות הבתים יהיו מבטון מזוין או רעפים בלבד או שילוב של שניהם. לא יותר שימוש בגגות אסבסט או פח אפילו למבני עזר. זווית השיפוע המירבי לגגות משופעים לא יעבור את 30%. הרעפים יהיו מטיפוס "פורטוגזי" או "ספרדי" ובכלל לא שטוחים (טיפוס "מרסיי").

ג. גדרות ושערים - על כל דייר תחול חובת גידור ושערים למגרשו. בחזיתות הגובלות לשטח ציבורי או דרך תחוייב בנית גדר דקורטיבית מאבן מסותתת (בגוון צהבהב עד בז') או מבלוקי בטון משויחים כדגם חזיתות הבית עצמו ועד לגובה 2.05 מ' מעל פני ריצוף או קרקע הסופיים של השטח הציבורי. בגבולות בין שכנים תותר בנית גדר רשת על מסד בטון (לפחות 20 ס"מ מעל פני הקרקע לאחר פיתוח) ובלבד שלא יעלה גובה הסופי על 2.05 מ' צורת הגדרות תהיה מדורגת ע"פי שיפועי הקרקע הסופיים. את פריסת הגדרות בק"מ 1:100 ופרטיהן בק"מ 1:50 יש להראות בתכניות ההגשה.

ד. כרכובים הנדסיים - יש להראות בתכניות המוצעות את הכרכובים הארכיטקטוניים, כרכובי הצללה ובליטות גג מתוכננות, כולל מידות, רומים וחומרי עשייה וגמר, כרכובים עד לדוחב 90 ס"מ לא יחשבו באחוזי הבניה ובכל מקרה לא יעברו את קו הבנין יותר מ- 10% של המרווח עד לגבול המגרש (מלבד קו בנין קדמי - צד הכניסה למגרש). הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביטול או שינוי העיצוב או הגודל או בליטה כלשהי בהמלצת מהנדס העיר או בא כוחו ושיקול דעתה.

ה. מסתודי כביסה, דוד שמש, מתקנים הנדסיים שונים
כולל מזגנים או חלקיהם - על המתכנן של הבתים להגיש פתרון המשביע את רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו להסתות הגורמים הנ"ל באופן אסתטי משטחים ציבוריים. גובה מסתוד הכביסה לא יעלה על 2.05 מ' מעל פני החצר או מרפסת הכביסה, גובה מסתודים אחרים כ- 10 ס"מ מעל גובה המתקן שמסתודים. בגגות משופעים יש לשלב את הקולטים בגג ולהסתיר את הדוד מתחת לגג (אלא אם הדוד אופקי ומשולב בקולטים).

מזגני קיר יש לשלב בעיצוב חזיתות הבית (ולהראות בתכניות ההגשה), כמו כן מיכלי גז ו/או דלק להסקה כך שלא יובחנו מהשטחים הציבוריים. מומלצת התקנת אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל מקבץ של מגרשים בתוך שטח הדרך המשולבת עם הכנה תת קרקעית בכניסה לכל מגרש, אם לא תותקן אנטנה מרכזית, על המתכנן לשלב ולהראות בתכניות ההגשה את מיקום האנטנה הפרטית, לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו.

12.1.4 שרותים הנדסיים - תנאי לקבלת היתר בניה הוא פתרון השרותים ההנדסיים בתוך גבולות המגרש כולל - ניקוז לכיוון השטחים הציבוריים והדרכים (יש להראותו בתכנית פיתוח המגרש). ביוב (יש להגיש תיק סניטרי כולל חתכי ביוב) וחיבור לישת המים והטלפון (יש להראות בתכניות ההגשה). בעת הצורך יש לאפשר גישה לרשויות לביקורת ו/או תיקונים של התשתית העירונית באם עוברת דרך מגרש פרטי או בחסות קולקטיבית כגון דרך משולבת הנכללת ע"י מארשים לבניה עצמית. מתקנים הנדסיים חייבים לעמוד בדרישות של מכון התקנים ולשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו. סילוק האשפה הביתית תיעשה בהתאם להחלטת הרשות המקומית ועל פיה תנתנה הנחיות למשתכנים לפני מתן תעודת אמר לבית וביצוע אדריכלות בחזית המגרש.

12.2 איזור מגורים "ג" (מסומן בתשריט בצבע צהוב): מיועד לבנית בנייני מגורים עד 4 קומות על עמודים או לא על עמודים. מותרת בנית תוספות ע"פי תכנית סטנדרטית (שתסופח לתב"ע) לכל בנין ובתנאי שתבנה בעת ובעונה אחת לכל כניסה של בנין קיים. קוי בנין יהיו במרחק של עד 5 מ' מחזיתות הבניינים ובתנאי שלא יעברו את גבול המגרש (קו בנין 0.0) ובלבד שהמרחק בין הבניינים הסופיים לא יפחת מ- 6 מ'. בקומת הקרקע תנתן האפשרות לבעלי דירות קרקע לגדר את החצרות הצמודות לדירתם עד גבולות המגרש מחד ועד לקו קירות חדר המדרגות בחזית הכניסה וציר הדירות בחזית האחורית מאידך. כל זה מבלי לפגוע בזכויות השכנים לגבי תוספות. בכל אופן תוספת בניה בבנייני קומות כפופה באישור מוקדם של הוועדה המקומית לגבי אופיה הסופי של התוספת; אחוזי הבניה לא יעלו על 150% וע"פי חלוקה שווה לכל כניסה. (באחוזים נכללים גם מחסנים ומבני עזר אחריים). בהסכמת רוב הדיירים של כל בנין ניתן להקים יציאות לאגרות השטחים ע"י המשך חדרי המדרגות כלפי מעלה ובנית מעקה מסביב (בגובה 1.10 מעל פני ריצוף הגג) או הגדלת דירות הקומה העליונה על הגג (כפוף באישור מוקדם של מהנדס העיר על יציבות וחוזק המבנה לשאת התוספת).

גובה התוספת עם גג דעפים לא יעלה על 4.50 מ' מעל מפלס הבטון של הגג ובמסגרת מספר הקומות המותר (4+ע'), לגג בטון שטוח גובה מירבי 3.00 מ'. בקומת קרקע במגרש 78 מותרת חזית מסחרית לשדרות יגאל אלון.

12.3. אזור מלונאות ואכסניה (מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום כהה) מיועד לבנייני אכסניה וארועים המשרתים את האכסניה, בנין הארועים חייב להיות אטום לדעש כלפי בנין מגורים (בצד המזרחי). תותר הקמת יציאות לגג הבניינים הקיימים ע"י המשך חדרי המדרגות כלפי מעלה ובניית מעקה מסביב (בגובה 1.10 מ' מעל מפלס הרצפה הסופית). הגובה הסופי, מעל מפלס הבטון של הגג לא יעלה על 4.50 מ' לגג דעפים ו- 3.00 מ' לגג בטון שטוח (כפוף לאישור מוקדם של מהנדס העיר על יציבות וחוזק המבנה לשאת את השינויים להלן). אחוזי בניה מירביים 150% ב- 4 קומות על עמודים. קרי בנין 3.00 מ' לכל צד המגרש. מתן היתרי בניה לאכסניה תהיה כפופה לאישור משרד התיירות והמשרד לאיכות הסביבה.

12.4. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק) מיועד לשטחי גינון, חורשות מעבר להולכי רגל ותשתית מתקני ספורט לא מבונים, גני משחקים לילדים ואנדרטאות. באישור מוקדם של הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ניתן להקים בתוך שטח זה מקלט ציבורי (בתאום עם שלטונות הג"א). במקרה של ביקוש להקמת מבנים אחרים כגון מזנון, קיוסק, מועדון נוער או אחר שתואם את היעוד העיקרי של השטח, על היזם להגיש שינוי לתכנית מפורטת למגרש מוגדר ומאושר מראש ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

12.5. שטח לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה) מיועד למבני ציבור כגון מוסדות חינוך, תרבות וקהילה, דת או כל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה. גובה מירבי של בנייני הציבור לא יעלה על 10.00 מ' (הנמדד מממוצע דומי ארבע פינות המגרש בהתאם למפה המפורגרת) לכל סוג גג ועד ל- 3 קומות. למתן יחודיות לבנייני ציבור, צבע השולט בחזיתות, מומלץ להיות בגוון לבן ובגמר שמהנדס העיר יחליט על כך (ציפוי אקרילי לבן, פסיפס לבן, קרמיקה לבנה וכו').

12.6 שטח למסחר (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בחום כהה):
מיועד לחנויות ואחסנה לצרכי מסחר, מרכזון מסחרי שכונתי,
בנק, מזנון או קיוסק, סדנא למלאכה זעירה (שלא גודמת
מפגעים אקולוגיים או תברואתיים כגון דעש, עשן, אבק וכו')
לסביבתה) ומשרדים לעסקים שונים. גובה מירבי מותר יהיה
כדלקמן:

- לקומה אחת - 5.00 מ' (מגדשים עד 100 מ"ר)
- ל- 2 קומות - 8.00 מ' (מגדשים עד 500 מ"ר)
- ל- 3 קומות - 11.00 מ' (מגדשים מעל 500 מ"ר)

קרי בנין:

כמסומן בטבלת יעודי רקע (סעיף 17) ובתשריט.

במקרה של קו בנין 0.0 אין לפתוח פתחים לכוון מגדש המיועד
למגורים.

12.7 זרכים קיימות (מסומן בתשריט בצבע חום): כמסומן בתשריט
ובנספח המנחה וע"פי הנחיות של יועץ תנועה.

12.8 זרכים מתוכננות (מסומן בתשריט בצבע אדום) כמסומן בתשריט
וע"פי הנחיות יועץ התנועה.

12.9 דרך משולבת (מסומן בתשריט בצבע ירוק עם קוים אדומים
אלכסוניים): מיועדת למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים
באופן משולב עם כניסה וחנית כלי רכב ממונעים ודיהוט דחוב
(ספסלים, נטיעות עצים, שיחים ופרחים, שילוט וכו'), ע"פי
תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ויועץ תנועה או משרד
התחבורה.

12.10 שטח חניה ציבורית קיימת (מסומן בתשריט בצבע חום עם
משבצות אלכסוניות בשחור): מיועדת לכניסה וחנית כלי רכב
ממונעים באופן מסודר ובנוסף למקומות חניה הנמצאים לאורך
הכבישים וכפוף לאישור מהנדס העיר ויועץ תנועה או משרד
התחבורה.

- 12.11. שטח חניה ציבורית מתוכננת (מסומן בתשריט בצבע אדום עם משבצות אלכסוניות בשחור): כנ"ל אבל בשטחים חדשים.
- 12.12. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בפס ירוק מותחם בשני הצדדים בפסים אדומים) - מיועד לתנועת הולכי רגל, דוכבי אופניים וכלי רכב ^{חירום} (במידת האפשר) בלבד.
- 12.13. שטח פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה): מיועד לגינון ופעילות בשטח פתוח בלבד - אין לאשר בניה בשטח זה מכל סוג שהוא.

13. תנאים מיוחדים:

13.1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

- בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה להיתר בניה יש למלא אחד הדרישות המשלימות כלהלן:
- 13.1.1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין ערים מפורטת אשר חלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- 13.1.2. מתכנן האתר משעם החברה המפתחת (יזם התכנית) או מי שימונה ע"י משרד הבנוי והשכון לתכנן את האתר יוסמך לאשר בוזתימתו את תכנית ההגשה להיתר בניה של כל בית לפני הגשתה לוועדה המקומית.
- 13.1.3. המתכנן של המשתכן יגיש לאדריכל האתר משעם החברה המפתחת, כאמור, סט מושלם של תכניות בקשה להיתר בניה מוכן להגשה. אדריכל האתר יערוך בדיקה של התכנון ובמקרה של אי התאמות להוראות התב"ע יעביר הערותיו למתכנן. התכנון יתוקן עד שאדריכל האתר יקבע שהוא תואם את התב"ע. לא תתקבל בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה שאיננה מאושרת ע"י אדריכל האתר והחברה המפתחת.
- 13.1.4. תכנית המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפיה בק"מ 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן את קוי הבניה ונקודות ההתחברות למערכות התשתית העירוניות. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סמני של הבנין יוגש ישירות לוועדה המקומית.
- 13.1.5. תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר בתיאום עם המנדט הועדה.

- 13.1.6. חתכים וחזיתות יהיו לרוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים.
- 13.1.7. ציון חומרי גמר על החזיתות.
- 13.1.8. חזית ראשית של גדר הבית כולל פירוט חומרים, מיקום פחי אשפה, שעון מים, שערי כניסה, תיבת דאר מספר הבית, שלט וכו' בק"מ 1:50.
- 13.1.9. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים.
- 13.1.10. תנאי למתן היתר בניה, הוא רישום הערת אזהרה בפני המקרקעין מטעם יו"ד הועדה המקומית הפועלת בסמכותו ע"פי תקנון המקרקעין וע"פי כל חוק אחר המאפשר זאת; לשם מניעת כל חריגה או סטייה של הבניה מהנקבע בתקנות בתב"ע, הועדה המקומית תקבל הצהרה חתומה ע"י מגיש הבקשה להיתר הבניה בדבר מודעונו לסייג זה.
- 13.1.11. בבית דו-משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י שני המשתכנים. התכנית תיערך ע"י אדריכל אחד והבניה תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר).

14. תנאים כלליים:

- 14.1. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינם תואמים לתקנות חוק התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים כולם או מקצתם:
- 14.1.1. תכנית הבניה והפיתוח אין בהם שום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבול המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם.
- 14.1.2. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם דמת העיצוב הנדרשת בתכנית זו ו/או אינו תואם את תכנית הבינוי הכללית של האתר.

14.2. מהנדס הועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות

הבאות:

- 14.2.1. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית שזם הגשתה לאישור הועדה המקומית.
- 14.2.2. לחייב, אם דרוש בדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.

14.3. בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם ועדת

בנין ערים מקומית. שלבי הביצוע הינם:

- 14.3.1. אישור ביצוע המתווה.
 - 14.3.2. אישור ביצוע השלד.
 - 14.3.3. אישור סופי ומתן תעודת גמר.
- תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לדבות המתווה.

14.4. סילוק מפגעים

14.4.1. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או בעלי

קרקעות הגובלים על כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וגם לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן רשאית הועדה להורות על קיצוק, גיזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך בחזית המגרש שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

14.4.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי הסעיף לעיל אחד

ההוראה במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוועדה על חשבון המשתכן.

14.5. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית (החברה המפתחת), או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הזדכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם.

שמירת חודש טבעי - לא תותר גדיעת עצים בתחום המגרש למעט עצים הנמצאים בתחום הבנין המתוכנן. העצים שייגדעו, יועברו במידת האפשר למקום אחר בתיאום עם אדריכל הנוף של האתר ועל חשבון המשתכן. במידה שאי אפשר להעבירם, דבר שיוכרע ע"י אדריכל הנוף או מהנדס העיר, יש לנטוע אותו מספר עצים חדשים.

14.6. מקלטים - בהתאם לתקנות הג"א.

14.7. התאמה אקלימית של בניינים חדשים וחסיכון באנרגיה

להשגת דמת נוחות אקלימית נאותה וחסיכון באנרגיה לחימום וקירור בבניינים בהתאם לאקלים של האזור יש לכלול את השיקולים הבאים בתכנונם:

14.7.1. בניה מסיבית עם ביזוד תרמי חיצוני המתאים לאזור

ג' של תקן ישראלי מס' 1045 (ע"פי הרויזיה בתוקף מ-1986), כדי למתן את תנודות הטמפר' הקיצוניות באזור מדברי-דמתי כמו זה של דימונה (דמת הנגב).

14.7.2. הבטחת קרינת שמש לתוך הבניינים בעונה הקרה ע"י

תכנון החלונות העיקריים בצד הדרומי של הבנין (בשטח של כ-10% משטח הרצפה), ומניעת חדירת קרינת שמש בעונה החמה (קיץ) דרך אותם חלונות ע"י תכנון כרכובים קבועים או ניידים מעליהם ובפרופורציה 1:3 יחסית לגובה החלון.

14.7.3. תכנון פתחי הבניינים באופן מפולש להשגת אורור

נאות בעונה החמה בתוך הבניינים.

14.7.4. העמדת בניינים ועצים לא נשירים באותו מגרש כך שאחד לא יסתיר את קרינת השמש מהשני בעונה הקרה ותובטח קרינת שמש לפחות 50% מזמן היום ב-21/12 כאשר גובה השמש המירבי הוא 34° מעל האופק והאזימוט המירבי בערך 30° דרומה ממזרח ומערב.

14.8. תנאים לעיצוב ארכיטקטוני של בנייני ציבור ינתנו ע"י מהנדס העיר או מי שיוסמך על ידו לכך, עבור כל פרויקט ופרויקט ובהתייחס לגופו של בניין.

15. מערכות תשתית

15.1. מים - אספקת המים תהיה ממערכת המים העירונית מאושרת ע"י משרד הבריאות. אספקת מים חמים תהיה ע"י מערכות שמש בודדות או מרכזיות לבניינים גדולים משולבות בעיצוב הבניינים לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

15.2. ביוג - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

15.3. ניקוז - פיתוח של כל השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית ו/או העירונית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

15.4. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

15.4.1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ההיטל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

15.4.2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. החיבורים לבתים יהיו עיליים או תת קרקעיים בהתאם להחלטה של הועדה המקומית בנדון.

15.5. תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים לבתים יהיו עיליים ועל בעלי המגרשים לשמור על קוים ותמיכות קיימים העוברים דרך מגרשיהם ולהימנע מבניה המתקרבת יותר מהמותר (2.00 מ').

15.6. תיאום - החברה המפתחת תתאם מראש עם, ותקבל את האישור של כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר. היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קוי תשתית לאחר הסלילה.

16. לוח זמנים:

16.1. 1995 - הקמה והשלמת פרויקט "בנה ביתך"

16.2. 2000 - השלמת התכנית

מס	היעוד	ציון בתשריט	מספר המגרש והחלקה	שטח בדונם	שטח מינימלי מ"ר	אחוזי בניה		מס קומות מירבי	קוי בנין במשרים			מקומות חניה	הערות
						סה"כ	לקומה		קדמי	אחורי	צדדי		
1	מגורים א' בתים שוריים קימים לבניה עצמית	כתום	90-114 (41-54) (28-37) (36-37)	6.198	400	70	50	2	0/3	0/3	0/3		למגרשים הגובלים לדרכים ועבילים קוי בנין יהיו ע"פי המסומן בתשריט
									12.1.2	0/3	0/3		
2	מגורים ג' בתים קומות על הקרקע או על עמודים	צהוב	12,9,8,5,4,2,20,18,14,13,38,23-26,69,67-63,40-58,78,76,75,73,71,86,84,82,80,79,118,116,89,87,128,125,122	68.351	500	150	50	4	0/3	0/3	0/3		ראה 12.2.1 ע"פי האפשרות בחניה ציבורית או בצידה הכביש
3	שטח ציבורי פתוח	ירוק	16,15,11,10,6,74,72,70,62,39,88,85,83,81,77,117,124,123,121,31,131,130,127,45,49	27.027									
4	שטח לבנין ציבורי	חום מוחם בתום כהה		20.355	500	50	40	3	3	3	3		בחניות ציבוריות ובצידה הכביש
									10	3	3		
									15	3	3		
									19	3	3		
									21	3	3		
									22	3	3		
									55	3	3		
									61	3	3		
									68	3	3		
									129	3	3		
5	אזור למסחר	אפור מוחם באפור כהה		1.466			40	3					בחניה ציבורית ובצידה הכבישים
5.1	מרכז מסחרי/משרדים				17				0	0			
5.2	מרכז מסחרי				40				0	0			
5.3	מרכז קניות				119				0	0			
5.4	קניון				126				0	0			
6	דרך קיימת	חום		32.686									
7	דרך מתוכננת	אדום		0.212									
8	דרך משולבת	אדום עם פסים אלכסוניים בירוק		6.733									
9	חניה ציבורית קיימת	חום עם משבצות אלכסוניות בשחור		5.032									201 (משוער)

									10.347		אדום עם משבצות אלכסוניות בשחור	10 חניה מתוכננת
	411 (משוער)								-			
									3.371		פס ירוק מוחם בשני הצדדים בפסים אדומים	11 שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים
									-			
									0.054	132	ירוק מוחם בירוק כהה	12 שטח פרטי פתוח
									950	2.300	צהוב מוחם בחום כהה	13 מזרז מלונאות ואכסניה
	בתניה הציבורית הטמוכה	3	3	3	ע+4	130	50			7		