

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בתאריך 16.11.89
 6.12.89

מרחב תכנון מקומי : דימונה
 תכנית מפורטת נוס' : 42 / 102 / 03 / 25
 מחוז : דרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : שכי הערבה, דימונה
 גושים : 39509, 39508, 39505
 שטח התוכנית : 450 ד'
 ק.מ. : 1:1250
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 היזם : משרד הבינוי והשיכון, מחוז הנגב
 המחכנן : אבינעם לוי, אדריכל וכונה ערים
 תאריך : נובמבר 1985

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בתאריך 11.12.89

ועדה מקומית לבנין ובניה
 דימונה
 תכנית נוס' 42/102/03/25
 הועברה לוועדה מחוזית לבנין ובניה
 עכ הסלצה 16.12.89
 כוליה כמנהל 103
 מיוס: 4.3.86
 מהנדס מקור

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס 42/02/03/25 "אתר שכי הערבה. להלן "התכנית".
2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. מסמכי התכנית
 - 3.1 תקנון התוכנית להלן "התקנון" הכולל 27 דפים.
 - 3.2 התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:1250 וכולל גליון אחד.
 - 3.3 גליון נספח - פרטים עקרוניים.
 - 3.4 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. אין עדיפות בין המסמכים. במידה וקיימת סתירה בין אחד ממסמכי התכנית המגבלה החמורה יותר היא הקובעת.
4. יחס לתכניות אחרות
על שטח התכנית יחולו הוראות התכנית הזו. הוראותיהן של "תכנית שיכונים ציבוריים", תוכניות מפורטות ותוכניות חלוקה החלות על שטח התוכנית נשארות בתוקף. במקרה של סתירה בין תכניות קודמות לתוכנית זו, תכנית זו קובעת.
5. מטרות התכנית
 - שיקום אתר שכי הערבה על ידי:-
 - 5.1 חלוקה מחודשת של החלקות בשטח התכנית.
 - 5.2 יעוד שטחים למגורים א, ב, ג.
 - 5.3 יעוד שטחים למגרשים המיועדים לבניה עצמית "בנה ביתך".
 - 5.4 יעוד שטחים המיועדים להסבת מבנים קיימים דו-קומתיים למבני מגורים טורים ובהם דירות "דו-פלקס".
 - 5.5 יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.
 - 5.6 הסדרת והתווית מערכות כבישים, שבילים להולכי רגל וחניה.
 - 5.7 קביעת הנחיות ותנאים לבניה באזורים השכנים.
 - 5.8 קביעת תנאים לעיצוב אדריכלי.
6. פרוט מונחים והגדרות
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בתוך התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק", והתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות). ח"ש, להלן "התקנות", ולמונחים הבאים משמעות הרשומות הצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

7. ציונים בחש"ט

גבול החכנית.	-	7.1 קו כחול עבה רצוף
אזור מגורים מיוחד.	-	7.2 שטח צבוע כתום מוחתם כתום כהה
אזור מגורים א' רגל	-	7.3 שטח צבוע כתום
אזור מגורים בתים טור יים	-	שטח צבוע כתום עם האות ט'
אזור מגורים בנה ביתך	-	שטח צבוע כתום מוחתם שחור
אזור מגורים ב'	-	7.4 שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ג'.	-	7.5 שטח צבוע צהוב
מס' קומות מקסימלי.	-	7.6 ספרה רומית
אזור מסחרי.	-	7.7 שטח צבוע אפור מוחתם אפור כהה
שטח לבנין ציבורי.	-	7.8 שטח צבוע חום מוחתם חום כהה
שטח ציבורי פתוח.	-	7.9 שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח.	-	7.10 שטח צבוע ירוק מוחתם ירוק כהה
שטח ספורט.	-	7.11 שטח צבוע ירוק מוחתם חום כהה
	-	
דרך קיימת או מאושרת.	-	7.13 שטח צבוע בצבע חום
דרך מוצעת או	-	7.14 שטח צבוע בצבע אדום
הרחבה מוצעת של דרך.	-	
מספר הדרך.	-	7.15 ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי.	-	7.16 ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך.	-	7.17 ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול
קו בנין.	-	7.18 קו מקוטע
מספר חלקה.	-	7.19 מספר
חניה ציבורית. קיימת (מאושרת) או מוצעת	-	7.20 קווים מוצלבים אלכסוניים על רקע חום או רקע אדום
חניה פרטית.	-	7.21 קווים מוצלבים אלכסוניים על רקע האזור
דרך משולבת.	-	7.22 שטח צבוע אדום עם קווים ירוקים אלכסוניים
שכיל להולכי רגל / כנ"ל עם זכות מעבר לכלי רכב	-	7.23 שטח צבוע ירוק מוחתם אדום / כנ"ל עם האות "ר"
שטח לחכנון בעתיד.	-	7.24 שטח לבן עם פסים צהובים אלכסוניים
מכנה להריסה	-	7.25 קו צהוב כהקף מבנה
גבול בין גושים	-	7.26 קו עם משולשים בדרוג משני צדדיו
חת חלוקה לפי תכ' מתאר	-	7.27 אותיות מג ומספר בתוך מלבן.
דרך לביטול 3/...	-	7.28 קווים אלכסוניים אדומים על משטח הכביש הקודם על רקע השימוש המיועד

8. שימוש בקרקע ולבנינים

לא ינתן היחר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:

9. רשימת תכליות

9.1 שטח למגורים א' רגיל - ישמש לבנית בניני מגורים דו-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 11+12 להלן.

9.2 שטח למגורים א' (בנה ביחך) ישמש לבנית בניני מגורים חד-משפחתיים ודו משפחתיים בשטח "בנה ביחך" (בניה עצמית) בהתאם להוראות סעיף 13+14 להלן.

9.3 שטח למגורים א' (מבנים טוריים) תשמש לבנית בניני מגורים טוריים, דו-קומתיים ובהם דירות "דו-פלקס" בהתאם להוראות סעיף 15+16+17 להלן.

9.4 שטח למגורים ב' - ישמש לבנית בניני מגורים דו-קומתיים להוראות סעיף 18+19 להלן.

9.5 שטח למגורים ג' - ישמש לבנית בניני מגורים תלת וארבע קומתיים בהתאם להוראות סעיף 20+21 להלן.

9.6 שטח למגורים מיוחדים - ישמש לבנית בניני מגורים המיועדים למעון מוגן לקשישים בהתאם להוראות סעיף 22+23 להלן, או מגורים מיוחדים לכל תכלית אחרת באישור הועדה.

9.7 שטח ציבורי פתוח שימשם לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית בהתאם להוראות סעיף 24 להלן.

9.8 שטח לבנין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 25 להלן.

9.9 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.

9.10 שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב, בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

9.11 שטח למסחר - ישמש לחנויות, קיוסקים, בחי מלאכה, בהתאם להוראות סעיף 28 להלן.

10. חלוקה ורישום

10.1 חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודר מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תוכנית מדידה לצרכי רישום.

10.2 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית דימונה לפי חוק התכנון חשכ"ה סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית דימונה.

11. תנאים למגורים א' (רגיל)

11.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כרסום ברשימת המגרשים הרצ"ב.

11.2 מס' יח' הדיור - בכל מגרש תותר הקמת 2 יח' דיור בלבד עם קיר משותף. (למעט מגרשים מס' 136,322 בהם תותר הקמת 1 יח"ד בלבד).

11.3 מס' קומות בבנין - לא תותר כניית יותר מ-2 קומות. (ראה מרתפים ועליות גג להלן).

11.4 גובה בנין - הגובה המירכי הכולל המותר יהיה 9 מ'. המדידה מגובה 0.0 ± של הבית ועד לגובה קו הרכס העליון. שיפוע הגג לא יעלה על 60%.

0.0 ± לקביעת גובה הבנין יקבע כדלהלן:

א. במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא באותו מפלס או במפלס נמוך מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש יתייחס גובה 0.00 ± של הבנין לגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש.

ב. במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך הגובלת במגרש, יהיה גובה 0.00 ± לצורך קביעת גובה מירכי לבנין 0.50 מ' מעל גובה הפינה הגבוהה של אבן השפה הגובלת במגרש.

11.5 מרתפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת הקרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל מפלס 0.00 ± של הבנין כמוגדר לעיל, ובלבד שהגובה הכולל ממפלס הפינה הגבוהה של אבן השפה הגובלת במגרש עד מפלס קו הרכס העליון לא יעבור את 10 מ'. במקרה הגבהת שמעל 1.20 + תיחשב קומת המרתף במנין הקומות המותר. כמו כן יישמר הגובה המירכי של הבנין כמצויין בסעיף 11.4 דלעיל. הגובה המירכי לתקרת מרתף 2.20 מ' ותקרת המרתף לא תכלוס מעל 0.80 + מ' ממפלס פני הקרקע הסופים.

11.6 שטח הבניה המותר -

א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים

הישרים והמדורגים כולל מרתפים ועליות גג גם יחד ומרפסות מקורות יהיה 50% משטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 220 מ"ר, וזאת ללא חריגה כל שהיא מקווי הבנין.

ב. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, ושטח מוסך לרכב הנכלל בתחום הבניה.

ג. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 35% מסה"כ שטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 150 מ"ר.

- ד. בשטח הבניה לא יכללו:
- (1) קומת עמודים שגובהה פחות מ- 2.0 מ' (שהוא הגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה). קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא כל אפשרות גישה. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת בחוכנית זאת.
 - (2) מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הרצוף במרפסת.
 - (3) כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לכליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.
 - (4) מבני עזר (מחסן) בשטח מירבי של 12 מ"ר בתנאי שגובהו הפנימי (נטו) לא יעלה על 2.5 מ'.
 - (5) מקלט - בשטח ברוטו מירבי של 10 מ"ר.
 - (6) מרתפים בתנאי ששטחם אינו עולה על 65% משטח קומת הקרקע.
 - (7) סככה לרכב לפי סעיף 11.9 דלהלן.

11.7 מרווחי הבניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן (אלא אם סומן אחרת בתשריט).

- א. מרווח בניה קדמי.
- (1) ברחובות: קדש, נוה מדבר, היורה, שד' הנשיא, הכלנית, הנרקיס, מצדה (דרום) והמכתש לאורך 50% מרוחב חזית המגרש יותר מרווח בניה קדמי 0.60 מ' - 0.00 מ'.
 - לאורך יתרת החזית יותר מרווח בניה הנמוך מבין 3.0 מ' או מרווח הבניה הקיים היום. על המבקש לשלב בתכנון מגרש חניה לרכב בתחומי המגרש במידות 3.0 מ' בחזית ובעומק 5 מ'.
 - ברח' המכתש ומצדה המדידה תבוצע מקו המגרש החדש (לאחר הרחבת הרחוב).
 - (2) ברח' הערבה יותר מרווח בניה קדמי מזערי של 5.0 מ'-3.0 מ' (לפי התשריט).
 - (3) ברח' מצדה (חלק צפוני) יותר מרווח בניה קדמי מזערי של 3.0 מ' (מגרש חניה לפי ס. 1).
 - (4) לצורך שיפוץ מבנה קיים תותר נסיגה של 0.3 מ' של מרווח הבניה הקדמי לכוון חזית המגרש. (עבור בנית קיר חזית חדש ו/או עמודים לתוספת קומה).
- ב. מרווח בניה אחורי 5.0 מ' (או כמסומן בתשריט).
- ג. מרווח בניה צדדי 3.0 מ' או 0.0 בגבול משותף עם שכן קיים.
- ד. מרווח בניה צדדי קטן מ- 3.0 מ' יותר במגרשים בהם התנאים הגאומטריים של המגרש מונעים הרחבה של הבנין. בכל מקרה לא יקטן מרווח צדדי מ- 2.7 מ'. מתן היתר למרווח צדדי של 2.7 מ' הוא בסמכותה של הועדה לאחר בקשת הקלה.

ה. בקיר חיצוני הבנוי במרחק קטן מ-3 מ' מגבול מגרש,
' לא יהיו פתחים, אלא פתחים בגובה העולה על 1.8 מ'
מרצפת החדר של אותה קומה למטרות איוורור ותאורה בלבד.

ו. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

(1) מכנה עזר בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' בהסכמת השכנים.

(2) סככה לחניה (ראה פרוט בסעיף 11.9 ו- 11.8).

(3) קירות ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 0.90 מ'.

11.8 אם קיימים מבנים החורגים בקוי בנין ואחוזי בניה לא תאשר הועדה
המקומית את התוספת החורגת. המבנים ישארו כחריגים תקופה מוגבלת
לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

11.9 בכל מגרש הגובל עם דרך ציבורית תחוייב חניה בתוך תחום המגרש. בסמכות מהנדס הועדה לפטור מחובת החניה בעלי מגרשים הסמוכים לחניה ציבורית או כל בעל מגרש אחר בהתאם לשיקול דעתו.

11.10 סככה לרכב - תותר בניה של סככה לרכב בשטח 20 מ"ר עם מרווח בניה קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ', בגובה מירבלי של 2.5 מ', (פנימי), וקיר אחורי שגובהו אינו עולה על 2.10 מ'. לא תותר בנית קיר צדדי (פרט לגדר עם השכן). הכל לפי חכנית אחידה המאושרת ע"י מהנדס הועדה. גג הסככה יהיה מכוסה ברעפים או אזבסט צבוע בצבע רעפי הבית.

12. עיצוב ארכיטקטוני (במגורים א' רגיל)

12.1 צורת הגג

- א. תוספת בניה חד ודו-קומתית תותרנה עם גג רעפים בלבד.
- ב. תוספת חד קומתית בחלק האחורי של הבית תותר עם גג שטוח בתנאי שחלק זה יהווה הכנה לבנית קומה נוספת בעתיד ובתנאי של הסתרת חלק זה מהכביש. בגג שטוח מעין זה יהיו המעקות בגובה עד 0.5 מ' מפני הגג ובנויים מחומר החזיתות. לא תותר יציאה לגג זה.
- ג. על המבקש לבנות עם אפשרות הרחבה בעתיד על גג שטוח כאמור מעלה, להראות בשרטוט שיצורף להגשת הבקשה את האפשרות של שילוב הבניה העתידית עם הבניה הקיימת כעת. על המבקש להתחייב לבנות בהיתר גג רעפים מעל הגג השטוח תוך תקופה של 8 שנים מיום קבלת היתר הבניה.
- ג. תותר בנית מרפסת גג מעל קומת הקרקע, בתנאי שעיצובה ישלב אותה עם הגגות הקיימים או המתוכננים (לדוגמא: מרפסת גג הממוקמת בחלל הגג בין גמלוני הקירות, סגורה חלקית עם אלמנט של ארגז רוח (פתוחה עם מעקה או ארגז רוח לחזית קדמית או אחורית).
- ד. במגרשים פינתים לא תותר בניה בחלק האחורי עם גג שטוח.
- ה. בגג משופע מומלץ כיוון השיפוע דרום-צפון.
- ו. חומר הגג - רעפים בלבד.
- ז. פרטי ארגז רוח לפי פרטים מחייבים רצ"ב.

12.2 חומר קירות חוץ

חומר הבנין העיקרי יהיה בלוקים בגמר טיח. יותר שימוש באבן בתנאי ששטחו אינו עולה על 10% משטח חזית כל שהיא. (פרט לבתים הבנויים במקור מאבן בהם יותר שימוש של עד 100% בשטחי אבן). כל שימוש בחומר אחר יותנה בקבלת היתר בכתב מראש ממהנדס הועדה.

12.3 דודי שמש

-כגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, או ישולב במבנה בדרך אחרת לשביעות רצון מהנדס הועדה. כגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה.

12.4 חברי מערכות תשתית -

כל החבורים למערכות מים, כיוב, חשמל, תקשורת, גז וכד' יהיו עפ"י ההוראות המפורטות של מהנדס הועדה.

12.5 גדרות -

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו לפי הנחית מהנדס הועדה, בחזית לדרום מומלץ לשלב בשקעים בעומק עד 0.60 מ' אדניות, ספסלים, עצים וכד'.

12.6 תליית כביסה -

מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר לתליית כביסה שלא תראה מן הכביש.

12.7 מיכלי גז ודלק -

מיכלי גז ודלק ביחיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהכביש.

12.8 סככות חניה -

המיקום והעיצוב של סככות חניה כמוגדר בסעיפים 11.8, 11.9 לעיל. בכניסה לחניה תוצב אבן שפה מונמכת מיוחדת.

12.9 מבני עזר -

קירות בלוקים עם גמר טיח בגוון הבית, הגג: רעפים או גג אזבסט צבוע בגוון רעפי הבית, (אפשרות למבנה סרומי מסוג שיאור ע"י מהנדס הועדה.) גובה ברוטו מירבי - 2.5 מ'. שטח מירבי - 12 מ"ר. חנאים מיוחדים להשאר מכה עזר שלא בהתאם לחנאים דלעיל: אם לא נוצלו אחוזי הבניה בקומת הקרקע, במלואם, רשאי מהנדס הועדה לדרוש את פרוק או שיפוץ או מתן גמר הולט למבנה העזר ע"פ בדיקה בשטח ומתן חוות דעת מנומקת המתיחסת למצב המבנה או עיצובו או טיב השימוש בו. בכל מקרה יוכלל עודף שטח מבנה העזר, מעל 12 מ"ר בחישוב השטח המבונה.

12.10 שיפוץ מבנה -

למהנדס הועדה נתונה הסמכות לחייב את מבקש ההרחבה לשפץ את חזיתות ביתו כתנאי לאישור בקשת הרחבת הבית. תוכנית השיפוצים חוגש לוטה לבקשה להיתר בניה.

12.11 כרכובים ארכיטקטוניים -

יש להראות בחוכניות המוצעות את כל הכרכובים הארכיטקטוניים. כרכובי ההצלה ובליסות הגג המתוכננות, כולל מידות וחומרי גמר: מהנדס הועדה רשאי להתנות מתן היתר בניה בכיסול או שינוי העיצוב של הכרכובים והבליסות דלעיל,

בהתאם לשיקול דעתו, מסיבות של עיצוב ארכיטקטוני. (לדוגמא
לא יותר אלמנט הצללה בצורת מסגרת סביב החלון בעל חתך אנכי
בצורת משולש).

13. תנאים לבניית מגורים א' - בנה ביתך (אזור חלוקה מחדש)

13.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כרשום ברשימת המגרשים.

13.2

13.3 מספר יח' הדיור - בכל מגרש תותר הקמת 1 יח' דיור בלבד.

13.4 מספר קומות בבנין - לא תותר בניית יוחר מ-2 קומות (ראה מרחפים ועליות גג להלן).

13.5 גובה בנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9 מ'. המדידה מגובה ± 0.0 של הבית ועד קו הרכס העליון - שיפוע הגג לא יעלה על 60%.

0.0 \pm לקביעת גובה הבנין יקבע בהתאם לנספח הפתוח המחייב המצורף לתכנית זו. במידה ואין תכנית פתוח מחייבת ייקבע 0.00 \pm של הבנין לפי:

א. במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא באותו מפלס או במפלס נמוך מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש יתייחס גובה ± 0.00 של הבנין לגובה אבן השפה הפינה הגבוהה של חזית המגרש.

ב. במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך הגובלת במגרש, יהיה גובה ± 0.00 , לצורך קביעת גובה מירבי לבנין 0.50 \pm מ' מעל גובה הפינה הגבוהה של אבן השפה הגובלת במגרש.

13.6 מרחפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת הקרקע כחחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל מפלס ± 0.00 של הבנין כמוגדר דלעיל ובלבד שהגובה הכולל ממפלס הפינה הגבוהה של אבן השפה הגובלת במגרש עד מפלס קו הרכס העליון לא יעבור את 10 מ'. במקרה הגבהת מעל 1.20 + תיחשב קומת המרתף במנין הקומות המותר. בכל מקרה יחשב שטח המרתף בסך שטח הבניה המותר. כמו כן יישמר הגובה המירבי של הבנין כמצויין בסעיף 13.5 דלעיל. הגובה המירבי לתקרת מרתף 2.20 מ' ותקרת המרתף לא תבלוט מעבר ל-0.80 מ' ממפלס פני הקרקע הסופים.

13.7 שטח הבניה המותר -

א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים כולל מרחפים עליות גג גם יחד ומרפסות מקורות יהיה 50% משטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 250 מ"ר, וזאת ללא חריגה כל שהיא מקווי הבנין.

ב. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטח מוסך לרכב הנכלל בחחום הבניה.

ג. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 35% מסה"כ שטח המגרש או על 180 מ"ר.

ד. בשטח הבניה לא יכללו:

1. קומת עמודים שגובהה פחות מ-2.20 מ' (שהוא הגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקנות החכנון והבניה). קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא כל אפשרות גישה. לא תותר בניה קומת עמודים מפולשת בתכנית זאת.
 2. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הרצוף במרפסת.
 3. כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.
 4. מבני עזר (מחסן) בשטח מירבי של 12 מ"ר בתנאי שגובהו הפנימי (נטו) לא יעלה על 2.5 מ'.
 5. מקלס - בשטח ברוטו מירבי של 10 מ"ר.
 6. מרתפים בתנאי ששטחם אינו עולה על 65% משטח קומת הקרקע.
 7. סככת לרכב לפי סעיף 13.10 להלן.
- 13.8 מרווחי הבניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשריט:
- א. מרווח בניה קידמי - (מרווח הבניה בו ממוקם שער הכניסה) כמסומן בתשריט.
 - ב. מרווח בניה אחורי כמסומן בתשריט.
 - ג. מרווח בניה צדדי כמסומן בתשריט.
 - ד. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:
 - סככה לחניה (ראה פרוט בסעיף 13.10 ובתכנית פיתוח).
 - קירות ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 0.90 מ'.
- 13.9 חניה - בכל מגרש הגובל עם דרך ציבורית תחויב חניה בתוך תחום המגרש עבור המגרשים שאינם גובלים עם דרך כנ"ל, תוכשר חניה במפרצי חניה בקרבת ביתם.
- 13.10 סככה לרכב - תותר בניה של סככה לרכב בשטח 20 מ"ר בגובה פנימי מירבי של 2.5 מ', עם מרווח בניה קדמי 0 מ' וצדדי 0 מ' וקיר אחורי שגובהו אינו עולה על 2.1 מ'. לא תותר בנית קיר צדדי (פרט לגדר עם השכן). הכל לפי תכנית אחידה המאושרת ע"י מהנדס הועדה. גג הסככה יהיה מכוסה ברעפים או אזבסט צבוע בצבע רעפי הבית.

14. עיצוב ארכיטקטוני (כמגורים א' - "בנה ביתך")

14.1 צורת הגג

- א. בניה חד ודו-קומתית תותרנה עם גג רעפים בלבד.
- ב. בחלק האחורי של הבית תותר בניה עם גג שטוח בתנאי שחלק זה יהיה הכנה לבנות קומה נוספת בעתיד ובתנאי של הסתרת חלק זה מהכביש. בגג שטוח מעיץ זה יהיו המעקות בגובה עד 0.5 מפני הגג ובנויים מחומר החזיתות. לא תותר יציאה לגג זה. על המבקש לבנות עם אפשרות הרחבה בעתיד על גג שטוח להראות בשרטוט שיצורף להגשת הבקשה את האפשרות של שילוב הבניה העתידית עם הבניה המוצעת כעת. על המבקש להתחייב לבנות בהיחר גג רעפים מעל הגג השטוח תוך תקופה של 8 שנים מיום קבלת היחר הבניה.
- ג. תותר בניה מרפסת גג מעל קומת הקרקע בתנאי שעיצובה ישלב אותה עם הגגות המחוככנים (לדוגמא: מרפסת גג הממוקמת בחלל הגג בין גמלוני הקירות, סגורה חלקית עם אלמנט של ארגז רוח ופתוחה עם מעקה או ארגז רוח לחזית קדמית או אחורית).
- ד. במגרשים פינתיים לא תותר בניה בחלק האחורי עם גג שטוח.
- ה. בגג משופע מומלץ כוון השיפוע דרום-צפון.
- ו. חומר הגג רעפים בלבד.
- ז. פרטי ארגז רוח לפי פרטים מחוייבים רצ"ב.

14.2 חומר קירות חוץ

חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו בלוקים בגמר טיח. יותר שימוש נוסף באבן בתנאי ששטחו אינז עולה על 10% משטח חזית כל שהיא. כל שימוש בחומר אחר יותנה בקבלת היחר בכתב מראש ממהנדס הועדה.

14.3 דודי שמש

בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.

14.4 חבורי מערכות חשמלית

כל החבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות כמסומן בתכנית פיתוח ועפ"י ההוראות המפורטות של החברה המפתחת ואדריכל האתר.

14.5 גדרות

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו לפי הנחית מהנדס הועדה.

14.6 תליית כביסה

מתקן לתליית כביסה ימוקס במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מן הכביש.

14.7 מיכלי גז ודלק -

מיכלי גז ודלק ביתיים ישולכו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש.

14.8 סככות חניה -

המיקום והעיצוב של סככות חניה כמוגדר בתכנית פיתוח, ובסעיף 13.9, 13.10, דלעיל. בכניסה לחניה תוצב אבן שפה מונמכת מיוחדת.

14.9 מבני עזר -

קירות בלוקים עם גמר סיח בגוון הכיח, גג רעפים או גג אזבסט צבוע בגוון רעפים הבית (אפשרות למבנה סרומי מסוג שיאור ע"י מהנדס הועדה). גובה נטו מירבי 2.5 מ'. שטח מירבי 12 מ"ר.

14.10 כרכובים ארכיטקטוניים -

יש להראות בתוכניות המוצעות את כל הכרכובים הארכיטקטוניים. כרכובי ההצללה ובליטות הגג המתוכננות כולל מידות וחומרי גמר. מהנדס הועדה רשאי להתנות מתן היתר בניה בביטול או שינוי העיצוב של הכרכובים והבליטות דלעיל, בהתאם לשיקול דעתו, מסיבות של עיצוב ארכיטקטוני. (לדוגמא: לא יותר אלמנט הצללה בצורת מסגרת סכיב החלון בעל חתך אנכי בצורת משולש).

15. תנאים למגורים א' (מבנים סורים)

- 15.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כרשום כרשימת המגרשים בתשריט.
- 15.2 מס' יחידות הדיור - בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד, המתקבלת כתוצאה מאיחוד אנכי של שתי דירות מקוריות קיימות.
- 15.3 מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות. לא יותרו בניית מרתפים ועליות גג.
- 15.4 גובה בנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה כגובה הבנין המקורי (כ-7 מ' מגובה ± 0.0 של הכית ועד קו הרכס העליון). למהנדס הועדה נחונה הסמכות לאשר תוספת גובה למבנה כתוצאה מהחלפת גג האזבסט בגג דעפים חדש.
- 15.5 שטח הבניה המותר - שטח הבניה המותר ליח' דיור מתוכננת יהיה כשטח המתקבל מצירופן של שתי יחידות דיור מקוריות קיימות. לא תותר בניה נוספת על המבנה הקיים, בצמוד לו או בשטח המגרש המתוכנן לרבות מבנה עזר למעט כניסה לבית כמפורט להלן.
חישוב שטח הבניה לצרכי רישום יהיה בהתאם לחוק ולתקנות.
- 15.6 מרווחי הבניה - מרווחי הבניה יהיו כמסומן בתשריט. בקירות גמלוניים משני צידי המבנה הסורי, תותר פתיחת פתחים יתר הפתחים יתוכננו לפי תכנית החזיתות המשוחפת לכל מבנה סורי כמפורט דלהלן.
לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט כניסה לבית כמפורט דלהלן.

16. עיצוב ארכיטקטוני

- עיצוב ארכיטקטוני לחזיתות המבנים יהיה לפי תשריט מצורף.
- 16.1 צורת הגג - הגג יהיה בנוי מלוחות אסבסט גלי בכווני השיפוע הקיימים במבנה המקורי. מיקום מערכות סולריות לפי פרט מחייב ניתן להחליף את גג המבנה הקיים בגג דעפים (ראה 15.4 דלעיל).
 - 16.2 חומרי גמר קירות חוץ - חומר הגמר לקירות חוץ יהיה טיח. דלתות ותריסים מעץ. לא יותר שימוש בחומר נוסף.
 - 16.3 חיבורי מערכות חשמית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת יהיו על פי ההוראות המפורטות של תכניות התשתית למבנן. לא תותר הנחה גלויה של צנרת אינסטלציה או חיוט מכל סוג שהוא על חזיתית המבנים.
 - 16.4 גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו כמסומן בתשריטים ובתכניות הפיתוח הנמצאים בידי מהנדס הועדה.
 - 16.5 כניסה - עיצוב מדרגות הכניסה לבית והמדרן שלפני הכניסה יהיה לפי תוכנית פיתוח הנמצאת בידי מהנדס הועדה.
 - 16.6 תלית כביסה - מחקן לתלית כביסה ימוקם במגרש. לא תותר מתלה כביסה המחובר לקירות הקומה השניה של המבנה.
 - 16.7 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים יוסתרו באופן שאינם נראים מהשביל.

17. הוראות מעבר (עד השלמת הסכת הבחיים למגורים א')

- 17.1 חוגדר תקופת מעבר שלא תעלה על 5 שנים.
- 17.2 בשלב המעבר יותר קיום שתי יחדי בכל יחידה מוצעת.
- 17.3 בשלב המעבר תובסח גישה דרך חדר המדרגות הקיים ליח"ד בקומה השניה.
- 17.4 בשלב המעבר תישמר זכות שתי יח"ד להתחכרות לקווי החשמית הקיימת או המתוכננת.
- 17.5 בשלב המעבר לא יותר ביצוע שינויים כלשהם בדירות הנ"ל פרט לשינויים שיותאמו לחזיתות ולתוכניות המוצעות למבנן.

18. תנאים למגורים ב'

18.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כרשום ברשימת המגרשים בחשריט.

18.2 מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות. תותר בניית מרפסת גג מעל הקומה השניה וכן חדר על גג בתנאים שיפורטו להלן.

18.3 מרווחי הבניה - מרווחי הבניה יהיו כמסומן בחשריט. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט א. סככה לחניה (ראה פרט להלן).
ב. קירות ומעקות גננים שגובהם אינו עולה על 90 סמ'.

18.4 הרחבת הבניה - ניתן להרחיב את הבניה, בגבולות זכויות ההרחבה בחשריט ללא הגבלת שטח בהתחשב במגבלות הבאות:
א. פתרון בעיות האור, האורור ומערכות תכרואה בהתאם לדרישות התקנות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

ב. הרחבת הבניה תהיה זהה לכל הבנין או תשתלב מבחינת צורתה, קוויה ואופיה עם ההרחבה הקיימת מעל או מתחת להרחבה המוצעת.

ג. מהנדס הועדה רשאי לחייב לפי שיקול דעתו הרחבה כוללת בו זמנית לכל הבנין או לחלק ממנו.
ד. הגג בהרחבה יהיה גג בסוף שטוח.

18.5 סככה לרכב - תותר בניה של סככה לרכב במקומות שבהם לפי שיקול דעת מהנדס המועצה, תנאי המגרש מאפשרים זאת, בשטח של 20 מ"ר לכל יח"ד עם מרווח בניה קדמי 0.0 מ' ומרווח צדדי לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. לא תותר בניית קיר היקפי לחניה, גג החניה יהיה מכוסה אזבסט או רעפים. בכניסה לחניה תוצב אבן שפה מונמכת מיוחדת.

18.6 מרפסת וחדר על הגג

א. שטח החדר על הגג לא יעלה על 24 מ"ר.

ב. גובה מעקה המרפסת לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
ג. מדרגות העליה לגג יצאו מדירת המגורים ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין.

ד. המהנדס האחראי לבניית החוספת יגיש בחישוב הסטטי המצורף לבקשת ההיתר את בדיקתו לגבי השפעת בניית המרפסת והחדר על כלל הבנין.

ה. גג החדר יהיה מכוסה ברעפים.

ו. גובה מירבי הכולל לחדר יהיה 4.5 מגובה ריצוף המרפסת ועד לגובה קו הרכס העליון.

ז. מהנדס הועדה רשאי שלא לאשר שימוש בגג כולו או חלקו למרפסת. גג אט יחברר לו לאחר בדיקה כי הדבר פוגע בפרטיות שכנים, ו/או להורות על הקמת מחיצה אטומה בגובה 1.8 מ' בגבול מסותף.

ח. מרפסת הגג (למעט תוספת החדר) לא תכלל בחישוב שטחי המבנה לצורכי מיסוי.

ט. על מגיש הבקשה לבניית התוספת לחת פתרון שיאפשר את גישת השכן מקומת הקרקע לגג לצורך התקנה ותחזוקת המערכת הסולרית ואנסנת הסלויזיה.

18.7 אם קיימים מבנים החורגים בקווי בנין ובאחוזי בניה לא תאשר הועדה המקומית את התוספת החורגת. המבנים ישארו כחריגים תקופה מוגבלת לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

19. עיצוב ארכיטקטוני (למגורים ב')

19.1 מרפסת גג נסדר על הגג.

א. על מרפסת הגג והחדר על הגג להשתלב בעיצוב הבית הקיים, ובעיצוב מרפסות גג וחדרים הקיימים אצל השכן לשביעות רצון מהנדס הועדה.

ב. חותר בנוסף לחדר או במקום החדר בניה פרגולה מעץ או מפרופילי מתכת בשטח של 24 מ"ר על הגג בתנאי העיצוב הר"מ.

ג. יש לשלב את המערכות הסולריות של דיירי שתי הקומות בעיצוב הגג.

ד. חומרי בניה לקירות חוץ בלוקים או אזבסט בטוחים ובשילוב והתאמה עם גימור קירות החוץ ו/או זכוכית.

ה. גגות יותרו לבניה מרעפים בלבד בשיפוע שאינו עולה על 60%.

19.2 קירות חוץ - חותר בניה בבלוקים ובטון בגמר טיח בלבד. שימוש בכל חומר אחר יותר רק אם יתוכנן, יאושר ויבוצע באופן אחיד ובו זמנית בכל חזיתות המבנה. לא חותר הנחה גלויה של צנרת אינסטלציה או חיוט מכל סוג שהוא על חזיתות המבנים.

19.3 גדרות - חומר, גובה, ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו לפי הנחית מהנדס הועדה לצורך חלוקה פנימית של חצרות יותר השימוש בגדר רשת בגובה של עד 1.80 מ' (מותנה בהסכמת כל השכנים).

19.4 תלית כביסה

מתקן לתלית כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מהכביש.

19.5 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהכביש.

19.6 שיפוץ מבנה - למהנדס הועדה נתונה הסמכות לחייב את מבקש ההרחבה לשפץ את חזיתות ביתו כתנאי לאישור בקשת הרחבת הבית. תוכנית השיפוצים תוגש לוטה לבקשה להיתר בניה.

19.7 תכנון לשיפוץ מבנים - כל תכנית לשיפוץ מבנה ו/או לפיתוח חצר מבנה, תוגש לאישור אדריכל האתר. בסמכות הנ"ל, תוך התייעצות עם מהנדס הועדה לדחות את תכנית השיפוץ המוצעת אם הם סבורים כי השיפוץ המוצע אינו תואם את חפיסתם לגבי השיפוץ המתאים למבנה.

תנאים לסגירת ג' 20.

20.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כרשום ברשימת המגרשים בתשריט.

20.2 מס' קומות בבנין - לא תותר תוספת קומה במבנים הנ"ל פרט למבנים בשד' יגאל אלון, ברח' צבר ונסמטת צבר בהם תותר תוספת קומה על שטח המבנה המקורי בהיקף של 65% משטח הקומה המקורי (פרוס בהמשך).

20.3 מרווחי הבניה - מרווחי הבניה יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה.

20.4 הרחבת בניה - ניתן להרחיב את הבניה בגבולות "זכויות ההרחבה" בתשריט ללא הגבלת שטח בהתחשב במגבלות הבאות:

א. בחזיתות/כבתיים בהם סרס בוצעה הרחבה תותר הרחבת כתיים אחידה, כוללת לכל הדירות ובו זמנית למבנה. למתכנן האתר ולמהנדס הועדה נתונה הסמכות להמליץ במקרים מיוחדים בפני הועדה על חריגה מהעקרון דלעיל.

ב. בחזיתות/כבתיים בהם בוצעה הרחבה, תותר הרחבה בתנאי שתתלב מבחינת צורתה, קוויה ואופיה עם ההרחבה הקיימת מעל ו/או מתחת להרחבה המוצעת.

ג. הגג בהרחבה יהיה גג בטון שטוח.

20.5 תוספת קומה

א. שטח ואיתור התוספת כמפורט בס' 20.2.

ב. ביתרת הגג תמוקם מרפסת גג המוקפת מעקה בגובה 1.10 מ' מפני הריצוף. בין שתי יח' מגורים צמודות יבנה מעקה בגובה 1.80 מ'. שטח מרפסת הגג לא יכלל בחישוב שטחי המבנה לצורכי רישום.

ג. מדרגות העליה וגג יצאו מדירת המגורים ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין.

ד. המהנדס האחראי לבנית התוספת יגיש בחישוב הסטטי המצורף לבקשת ההיתר את בדיקתו לגבי השפעת בנית המרפסת והחדר על כלל הבנין.

ה. גג החדר יהיה מכוסה ברעפים בשיפוע שאינו עולה על 66%

ו. גובה מירבי הכולל לבניה יהיה 5 מ' מגובה ריצוף המרפסת ועד לגובה קו הרכס העליון.

ז. תוספת הקומה תהיה אחידה, כוללת לכל הדירות ותבוצע בו זמנית למבנה כולו, למתכנן האתר ולמהנדס הועדה נתונה הסמכות להמליץ במקרים מיוחדים בפני הועדה על חריגה מהעיקרון הר"מ.

ח. על מגיש הבקשה לבנית התוספת לתת פתרון שיאפשר את גישת השכנים מהקומות התחתונות לגג לצורך התקנה ותחזוקת המערכת הסולרית ואנטנת הטלוויזיה.

20.6 אם קיימים מבנים החורגים בקווי בנין ואחוזי בניה לא תאשר הועדה המקומית את תוספת החורגת. המבנים ישארו כחריגים תקופה מוגבלת לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

20.7 שטחי החוץ - משרד הבינוי והשיכון או עיריית דימונה או החברה המשכנת או החברה המפתחת או דיירי קומת הקרקע של המבנה, רשאים להגיש לועדה המקומית בקשה לשימוש זמני בשטחי החוץ העורפים של המגרש בצמוד לדירחם. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש זמני של עד 3 שנים. אישור השימוש בשטח ינתן למסרת גינה צמודה בלבד. הועדה רשאית לחדש את האישור, בעקבות פנית הדייר, כתנאי שמהנדס הועדה ימליץ כי הגינה מסופחת וכי לא נשתנו נסיבות אחרות (כגון צורך בחניה משותפת בשטחים הנ"ל). כמו כן, ניתן להשתמש בשטחי החוץ של המבנים לכנית מקלט ציבורי.

20.8 ניתן לאחר דירות אופקית או אנכית בהתאם לחוק ולתקנות.

21. עצוב ארכיטקטוני (למגורים ג')

21.1 תוספת קומה על הגג עם מרפסת גג

א. על תוספת הקומה והמרפסת להשתלב בעיצוב הבית הקיים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

ב. על המרפסת תותר בניה פרגולה מעץ או מפרופילי מתכת בשטח של 15 מ"ר כתנאי העיצוב הר"מ.

ג. יש לשלב את המערכות הסולריות של דיירי שלשת הקומות בעיצוב הגג.

ד. חומרי בניה לקירות: בלוקים או אזבסט, מטויחים (בשילוב והתאמה עם גימור קירות החוץ) ו/או עץ ו/או זכוכית.

21.2 קירות חוץ - תותר בניה בבלוקים ובטון בגמר טיח בלבד. שימוש בכל חומר אחר יותר רק אם יתוכנן, יאושר ויבוצע באופן אחיד ובו זמנית בכל חזיתות המבנה. לא תותר הנחה גלויה של צנרת אינסטלציה או חיוס מכל סוג שהוא על חזיתות המבנים.

21.3 גדרות - חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו לפי הנחית מהנדס הועדה.

לצורך חלוקה פנימית של חצרות אחוריות (ראה סעיף 20.6) יותר השימוש בגדר רשת בגובה של עד 1.80 מ'.

21.4 תליח כביסה - מחקן לתליח כביסה ימוקם במקום ובצורה שישביעו את רצונו של מהנדס הועדה.

21.5 מתקני גז - מיכלי גז ביתיים ישולבו בעיצוב הבית או בפיתוח הגינה ויוסחרו באופן שלא יראו מהכביש.

21.6 שיפוץ מבנה - למהנדס הועדה נתונה הסמכות לחייב את מבקש ההרחבה לשפץ את חזיתות ביתו כתנאי לאישור בקשת הרחבת הבית. תוכנית השיפוצים תוגש לוטה לבקשה להיתר בניה.

21.7 תכניות לשיפוץ מבנים - כל תוכנית לשיפוץ מבנה ו/או לפיתוח חצר מבנה, תוגש לאישור אדריכל האתר. בסמכות הנ"ל חוץ התייעצות עם מהנדס הועדה לדחות את תכנית השיפוץ המוצעת אם הם סבורים כי השיפוץ המוצע אינו תואם את תפיסתם לשיפוץ המתאים למבנה.

22. תנאים למגורים מיוחד

- 22.1 כשטח זה קיימים 2 מבנים תלת-קומתיים בני 18 יח"ד כ"א.
 - 22.2 כן תותר הקמת 2000 מ"ר בניה עבור מגורים מיוחד בשתי קומות (1000 מ"ר בקומה).
 - 22.3 כן תותר הקמת מבני מנהלה עבור השטח הנ"ל בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר בשתי קומות (שטח מירבי לבניה בקומת קרקע 400 מ"ר).
 - 22.4 גובה בנין - עבור המבנים בסעיף 22.2 ו-22.3 הגובה המירבי הכולל יהיה 8 מ' מגובה ± 0.0 של הכית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
 - 22.5 מרתפים - במבני המנהלה תותר הקמת מרתף, כמוגדר בחוק התכנון והבניה (ראה ס' 11.5). שטח המרתף לא יחשב בסך שטח הבניה המותר.
 - 22.6 מרווחי הבניה -
 - א. עבור המבנה מסעיף 22.2 קדמי - 0, (קו גמר מדרכה קיימת) צדדי - 3 (לגבולות החיצונים של הפרויקט) אחורי - 4.
 - ב. עבור המבנים מסעיף 22.3 - לפי זכויות הבניה כמסומן בחשריט.
23. עיצוב ארכיטקטוני (למגורים מיוחד)
- 23.1 חומר קירות החוץ וצורת הגימור יהיו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה ואדריכל האתר.
 - 23.2 יש לשלב בגג את המערכות הסולריות.
 - 23.3 אנטנות טלוויזיה - תוחקן אנטנת טלוויזיה מרכזית על ידי החב' המפתחת עם חיבורים תת קרקעים לכל יח' הדיור.
 - 23.4 חיבורי מערכות חשמית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכד' יהיו תת קרקעים ע"פ ההוראות המפורטות של אדריכל האתר. (פרט לחיבורים בשני המבנים הקיימים).
 - 23.5 גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו לפי ההוראות המפורטות של מהנדס הועדה.
 - 23.6 תלית כביסה - מחקן לתלית כביסה ימוקם במגרש או שינתן לתלית הכביני פיתרון אחר שאינו נראה מן הכביש.
 - 23.7 טיפול אקלימי -
 - א. כידוד סרמי של קירות וגג לפי ת.י. 1045 שיהיה בתוקף בעת תחילת התכנון עבור אזור ג'.
 - ב. הפנית מירב חדרי המגורים לדרום והפנית חדרי שרות לצפון.
 - ג. תכנון אורור מפולש צפון-דרום.
 - ד. תכנון פיתוח ונטיעות באופן שיחרמו לשיפור המיקרו-אקלים הסביבו

24. שטח ציבורי פתוח -

24.1 שטח ציבורי פתוח ישמש לשטחי גינון חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק ומקום למופעים מיוחדים. השטחים יעמדו לרשות כלל הציבור.

24.2 השטח ישמש מעבר למערכות תשתית ו/או ניקוז טבעי למי גשם.

24.3 השטח ישמש להקמת מקלטים ציבוריים לפי הנחיות הג"א.

24.4 לא תותר כניה פרט למתקני שעשועים, ספורט, ואמפיטאטרון פתוח.

24.5 דרכים להולכי רגל - שטחים מיועדים למעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים בלבד.

24.6 דרכים להולכי רגל עם זכות מעבר לכלי רכב - שטחים מיועדים למעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ו/או גישה לחניה פרטית.

25. שטחי פרטי פתוח

25.1 שטח פרטי פתוח ישמש לשטחי גינון, חורשות, מתקני ספורט ומשחק וחניה פרטית או מעברים פרטים.

25.2 לא תותר כל בניה מלבד ריצוף וריהוט בנוי.

25.3 אחזקת שטח פרטי פתוח באחריות בעלי השטח.

25.4 השטח ישמש מעבר למערכות תשתית ו/או ניקוז טבעי למי גשם.

25.5 השטח יכול לשמש להקמת מקלט ציבורי לשימוש בעלי/משתמשי השטח.

25.6 מעבר פרטי - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל מהדרכים

הציבוריות למגרשים פנימיים. רוחב מיזערי למעבר 3 מ'.

26. שטח ספורט

26.1 שטח ספורט ישמש למתקני ספורט ומשחק וכמקום למופעי ספורט ואחרים.

26.2 השטחים ישמשו את המוסדות שבתחומים הם שוכנים ויועמדו לרשות כלל הציבור במועדים ובתנאים שיסוכמו בין הנהלות המוסדות לבין הרשות המקומית.

26.3 בשטחי ספורט לא תותר בניה פרט להקמת מתקני שעשוע וספורט, בנית אולמות ספורט ובנית יציעי מושבים.

26.4 אולמות ספורט יבנו בשטח מירבי לקומת קרקע שאינו עולה על 30% משטח המגרש. האולם יבנה לפי הנחיות ותקנים של משרד החינוך והתרבות ו/או רשות הספורט.

27. שטח לבנין ציבורי

27.1 השטח ישמש להקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, כריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.

27.2 מס' קומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות. (כמוסדות חינוך 3 קומות).

27.3 גובה בנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9 מ' מגובה 0.00 ± של המבנה ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. (ראה סעיף 11.4 11.5).

27.4 מרתפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה (ראה ס' 11.5). שטח המרתף לא יחשב בסך שטח הבניה המותר.

27.5 שטח הבניה המותר -

- א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר יהיה 65% משטח המגרש.
- ב. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 40% מסה"כ שטח המגרש.

27.6 מרווחי הבניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשריט:

- א. מרווח בניה קדמי - כמסומן בתשריט.
- ב. מרווח בניה אחורי - 4.0 מ'.
- ג. מרווח בניה צדדי - 4.0 מ'.

במבנים קיימים במידה והמרווחים הקיימים חורגים מהאמור לעיל, מרווחי הבניה יקבעו בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה, כמוסדות חינוך כל מרווחי הבניה לא

יפחתו מ-5.0 מ' לכל צד. בחוספת קומה למעלה, ניתן יהיה להוסיף קומה בקווי הבנין של קומת הקרקע בחוספת 0.30 מ' לכל מרווח (לצורך עמודים).

27.7 חניות - חניה כנדרש ע"י תקן החניה של תכנית המתאר. במבני ציבור הנמצאים ליד קו מים מקורות 24" מרווח הבניה ליד קו המים יקבע לפי שיקולי בטיחות ע"י מהנדס הועדה.

27.8 שטח לדרכים וחניות

השטח ישמש לכבישים, לחניה, שכלים, מסלולי אופנים, נסיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי חשמית כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים.

27.9 אם קיימים מבנים החורגים בקווי בנין ואחוזי בניה לא תאשר הועדה המקומית את התוספת החורגת. המבנים ישארו כחריגים תקופה מוגבלת לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

29. שטח לדרך משולבת

ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות חשמית וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב. בשטחים אלה לא תותר כל בניה מלבד ריצוף הדרך. רוחב מזערי לדרך משולבת - 8 מ'.

בדרך משולבת תותר חניה במקומות מסומנים שיאושרו כחוק על-ידי מהנדס העיר, וכך יותרו, התקנת שטחי משחק, גינון, וריהוט רחוב לפי תוכניות שתאושרנה על-ידי מהנדס העיר.

שטח למסחר

30

- 30.1 שימושים לחנויות, לצורך מסחר, קיוסק, בית מלאכה זעיר (שלא גורם מפגע חברואי או זיהומי וכד'), או משרד לשרותים.
- 30.2 שטח המגרש - יהיה כרשום ברשימת המגרש בתשריט.
- 30.3 מס' קומות בכנין - לא תותר בניית יותר מקומה אחת.
- 30.4 גובה בנין - הגובה המירבי הכולל המותר 4.5 מ'. מגובה ± 0.0 של המבנה ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של המבנה.
- 30.5 שטח הבניה המותר - לפי התשריט בגבולות קווי זכויות הבניה. ככל מקרה לא יעלה שטח הבניה על 90% משטח המגרש.
- 30.6 מרווחי הבניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט בתשריט. פתחים עיקריים יותרו לכוון חניה, דרכים, שבילים, ש.צ.פ, או בתוך שטח למסחר כפוף למרווחי הבניה וחלונות אורוד יותרו גם לכוון דרך שרות/ פתיחת דלת שרות וחלונות אורוד יותרו גם לכוון דרך שרות/ חניה, במידה וזו קיימת.
- 30.7 חצר משק - במידה והחנאים יאפשרו כסמכות מהנדס הועדה ואדריכל האתר לאשר שימוש בחלק משטח המגרש עבור חצר משק. חצר משק תותחם בקירות אטומים בגובה 2.1 מ'. פתרון מיקום פחי האשפה באישור הועדה המקומית.
- 30.8 אם קיימים מבנים החורגים בקוי בנין ואחוזי בניה לא תאשר הועדה המקומית את התוספת החורגת. המבנים ישארו כחריגים תקופה מוגבלת לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

32. שטח לתכנון בעתיד - שטח עתודת קרקע לתכנון עבור צרכים עתידיים. בשטח לא תותר כל בניה עד לשינוי יעוד השטח, יחולו על השטח כל החקליות של ש.צ.פ. למעט בניית מקלטים ציבוריים.

33. מתן הקלות - נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק וע"פ סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שע"פ התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבניה ושטחי בניה, או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית, תראה כסטיה ניכרת במשמעותה ע"פ סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

34. חנאים להגשת בקשה להיתר בניה

בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה להיתר בניה יש למלא אחר הדרישות המשלימות כלהלן:

34.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית כנין ערים מפורסת אשר חלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.

34.2 מתכנן האתר מטעם החברה המפתחת (יזם התכנית) או מי שימונה ע"י משרד הבינוי והשיכון לתכנן את האתר יוסמך לאשר בחתימתו את תכנית ההגשה להיתר בניה של כל בית לפני הגשתה לוועדה המקומית.

34.3 המתכנן של המשתכן יגיש לאדריכל האתר מטעם החברה המפתחת, כאמור, סט מושלם של תכניות בקשה להיתר בניה מוכן להגשה. אדריכל האתר יערוך בדיקה של התכנון ובמקרה של אי התאמות להנראות הת.ב.ע. יעביר הערותיו למתכנן. התכנון יתוקן עד שאדריכל האתר יקבע שהוא תואם את הת.ב.ע. לא תתקבל בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה שאיננה מאושרת ע"י אדריכל האתר והחברה המפתחת.

34.4 תכנית המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפיה בק.מ. 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן את קווי הבניה ונקודות ההתחברות למערכות התשתית העירונית. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבנין יוגש ישירות לוועדה המקומית.

34.5 תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר בחיאום עם מהנדס הועדה.

34.6 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים.

34.7 חזית ראשית מפורסת בק.מ. 1:100.

34.8 חזית ראשית של גדר הבית כולל פרוט חומרים, מיקום פחי אשפה, שעיון מים, שערי-כניסה, חיבת דואר, מיספור הבית, שלט וכו' בק.מ. 1:100.

34.9 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים צבוריים.

34.10 תנאי למתן היתר בניה, הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית הפועלת בסמכותו עפ"י תקנות המקרקעין, ועפ"י כל חוק אחר המאפשר זאת, לשם מניעת כל חריגה או סטיה של הבניה מהנקבע בתקנות הת.ב.ע. הועדה המקומית מקבל הצהרה חתומה ע"י מגיש הבקשה המבקש את היתר הבניה בדבר מודעותו לסייג זה.

35. תנאים כללים

35.1 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 התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים כולם או מקצתם:

א. תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון השירותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבול המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם.

ב. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת בתכנית זו ו/או אינו תואם את תכנית הבינוי הכללית של האתר.

35.2 מהנדס הועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות הבאות:

א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכד') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.

35.3 בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם

ועדת בנין ערים מקומית. שלבי הביצוע הינם:

א. אישור ביצוע המתווה.

ב. אישור בצוע השלד.

ג. אישור סופי ומתן תעודת גמר.

תוקף היתר הבניה מוחנה כאישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע כהתאם להיתר הבניה לרבות המתווה.

35.4 סילוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או בעלי קרקעות הגובלים על כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וגם לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן רשאית הועדה להורות על קיצוץ, גיזום, עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך בחזית המגרש שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי הסעיף לעיל אחר ההוראה במשך החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוועדה על חשבון המשתכן.

35.5 נסיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, (החברה המפתחת) או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנסוע עצים, שיחים או גדר-חיה לאורכן של הדרכים, או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם.

שמירת עצים קיימים.

לא תותר גדיעת עצים בתחום המגרש למעט עצים הנמצאים בתחום הבנין המתוכנן. העצים שיגדעו, יועברו במידת האפשר למקום אחר בתיאום עם אדריכל הנוף של האתר ועל חשבון המשתכן.

35.6 מקלטים

מקלטים ציבוריים יבנו בהתאם להנחיות התקנות הג"א. בבניה חדשה למגורים יבנו מקלטים בתחום הבנין בהתאם לתקנות הג"א. בתוספת בניה למגורים, המקלטים יבנו בתחום הבנין או בחצר בהתאם לתקנות הג"א. על המבקש לברר בהג"א לפני תחילת התכנון פרטים לגבי הצורך שלו במקלט.

35.7 מהנדס הועדה יודא כי תומרי הבניה בהם ישתמשו להקמת המבנים יהיו תואמים את התקן הישראלי.

36. מערכות תשתית

36.1 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בחשריט, ממקור מאושר. ע"י משרד הבריאות.

36.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

36.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הסיבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

36.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
הכניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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

כרשת מתח נמוך	2.00 מטרים
בקו מתח גבוה	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו	9.50 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא
במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או
בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החשמל.
החבורים לבתים יהיו עיליים.

36.5 תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור
משרד התקשורת. החבורים לבתים יהיו עיליים.

36.6 תיאום - החברה המפתחת או המשקמת או הבונה תתאם מראש עם
אדריכל האתר, ותקבל את האישור של כל הרשויות הנוגעות
בענין תכנון ובצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פתוח האתר.
היתר בניה יהיה מוחנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו
הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי
תשתית לאחר הסלילה.

37. חתימות

בעל הקרקע

יוזם התכנית

המחכנן

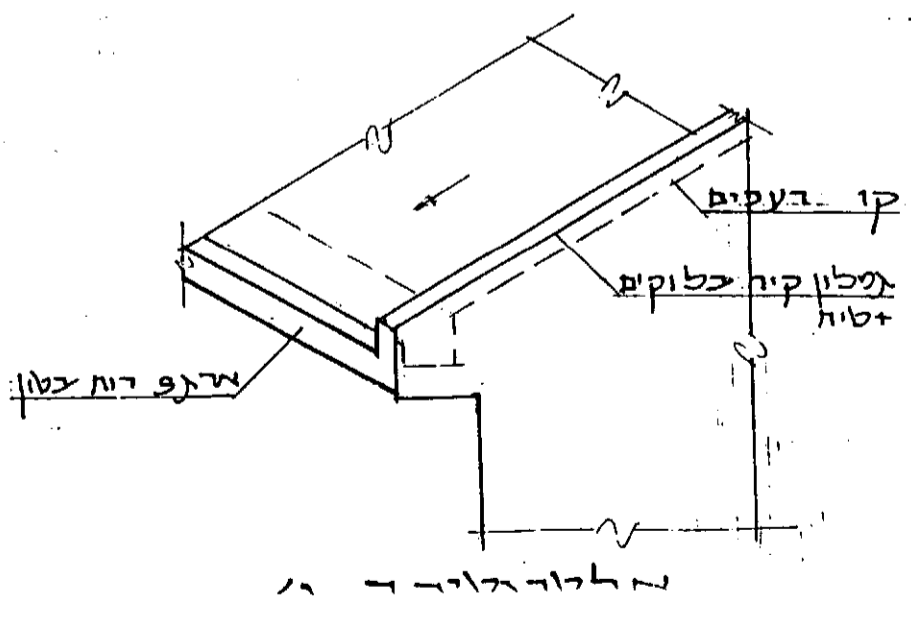
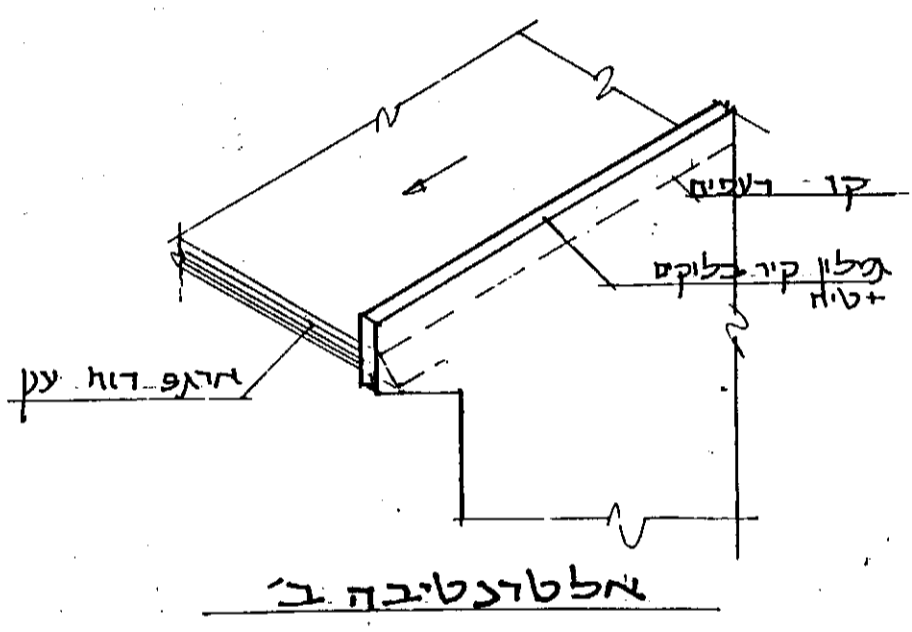
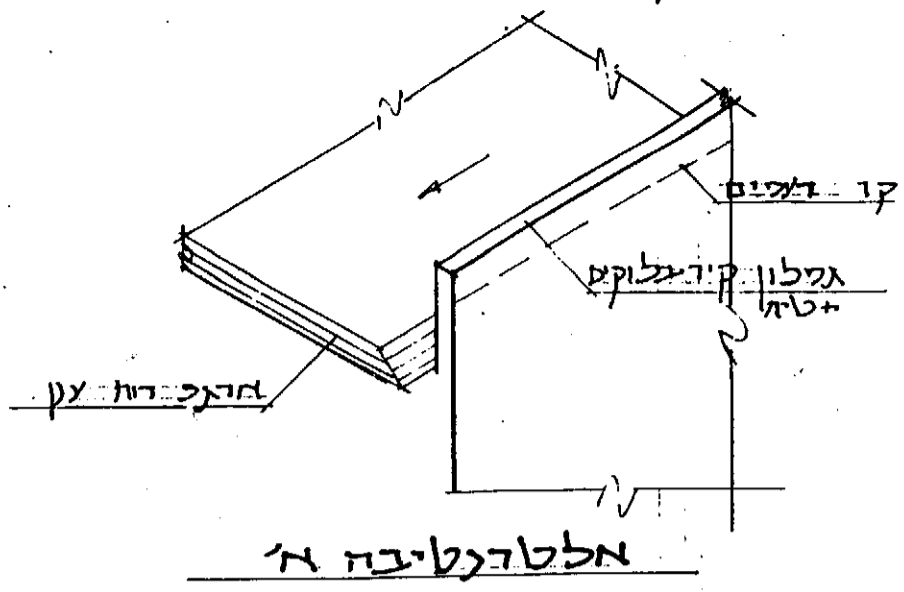
משרד הבינוי והשיכון
תל אביב

י. בינעם לוי
ת. ג. 164 באר שני
24701

הועדה המחוזית

הועדה המקומית

כרטיס עקרונים סגנות דעפים בשכ' העדבה



משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965
מחוז הדרום

מרחב הבנין בקומי
תכנית 6060
החליטה הוועדה
בשיבתה מס' 177
מיום 19.11.86
להתכנית ולתכנן
ענן מנהל לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965
מחוז הדרום

מרחב הבנין בקומי
תכנית 6060
החליטה הוועדה/מס' 355
בשיבתה מס' 355
מיום 23.6.86
החליטה להסכים את
התוכנית הנזכרת לעיל.
ענן מנהל לתכנון

תכנית מס' 6060/86 פורטת להסכים בליקוח
הפרסומים מס' 3319 מיום 9/10/86 עמוד 33

מס' 6060/86
29.3.90
3/55