

ד"ר המזכירות לאגודה
 בתאריך: 12.11.84

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 12/107/03/25

12/107/03/25

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא שינוי לתוכנית בנין ערים מפורטת מס' 12/107/03/25 להלן התוכנית.
2. מסמכי התוכנית: התשריט המצורף יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכלל העיניינים הכלולים בתשריט ובתוכנית להלן "התשריט".
3. גבולות התוכנית: תחום, חחולת התוכנית היא הגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
 3.1 גוש 100324-100326
4. שטח התוכנית: מחתם 1: 102.5 דונם שלב א+ב.
 מחתם 2: 136.4 דונם שלב ג.
 סה"כ: 238.9 דונם.
5. מטרת התוכנית: מחתם 1: רה - תכנון רובע קיים שיכלול:
 קביעת יעודי קרקע למגורים, דרכים ושטח צבורי פתוח.
 איחוד מגרשי מגורים.
 הגדרת אחוזי בנייה במגרשים חריגים.
 מחתם 2: תכנון מפורט של רובע מגורים שיכלול:
 אזורי מגורים.
 שטחים לבניני ציבור, גן ילדים 1,000 דונם 2 כיתות.
 שטחים פתוחים ציבוריים.
 מערכת דרכים וחנויות.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. הירוז: "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
8. המתכנן: ליטרסדורף - גולרנברג.
9. הפקעה: השטח היועד לרכיבים, חניה, שטח ציבורי פתוח והשטחים לבניני ציבור - יוקצו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה לפי חוק התכנון והבניה חשכ"ה, סעיף 188.

...2/

ועדה מקומית לבנין ובניה
 דימונה
 תכנית מס'
 הועברה לוועדה מחית לתכנון ובניה
 עם המלצה.....
 בשיבתה מס'.....
 מיום: 11.3.83
 מהנדס הועדה

10.1 אזור מגורים

10.11 אזור מגורים כל השטחים הצבועים כחשריט בצבע כחום יהיו אזור מגורים.

10.12 מספר כחים על המגרש על כל מגרש מותר להקים בית חד משפחתי למגורים בלבד.

10.13 מירווחים המירווחים המינימליים יהיו כדלקמן:
מרווח קדמי 5.0 מ', מרווח אחורי 4.0 מ' ומרווח צדדי 3.0 מ'.
הועדה רשאית לאשר קו בנין צדדי או אחורי אפס בין שתי חלקות צמודות

10.14 שעורי בניה על מגרש מותר לבנות 35% בקומה אחת, ו-45% כולל בשתי קומות.

10.15 גובה בניה מותר
א. גג משופע עד 8 מ'.
ב. גג שטוח 6.5 מ'.
ג. הגובה ימור מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה, או מאבן השפה הגבוהה הצמודה למגרש. לפי הגבוה ביניהם.

10.16 בניה על עמודים לא תותר בניה על עמודים וכל מסדים יהיו סגורים.

10.16.1 מרחף בגובה עד 2.20 מ' ולא יחשב כאחוזי בניה.

10.17 מחקנים על הגג
א. דוד שמש או כל מיכל אחר שטוח חייב במסחור בנוי.
ב. דוד שמש בגג משופע הקולטים יהיו כמישור הגג והדוד בחלל הפנימי.

10.18 קירות תומכים כחזית
א. לאורך המדרכה חבנה גדר בגובה מינימלי של 90 ס"מ ובחומר לפי אישור מהנדס העיר.
ב. לא יבנו קירות תומכים בגובה העולה על שני מטר- חבנה מדרגה אופקית בעומק של מטר אחד לפחות והקיר התומך יימשך מאחוריה.
ג. בניה הגדרות באישור הועדה לתכנון ולבניה.

10.19 מרפסות זיזיות לא תותר בניה מרפסות זיזיות.

10.110 מקלט בהתאם לחקנות.

10.111 כנין עזר תותר בניה מחסן בכל מגרש עד 10 מ"ר. שפה מכונה העזר לא יכלל כאחוזי הבניה, ויבנה בקו בנין אחורי-צדדי, אפס (0).

10.112 מחקנים במגרש א. מחקני אשפה סגורים ייבנו בגדר בהחאם לסטנדרטים הנהוגים בעיריח דימונה וכמקום לפי תוכנית בינוי מפורטת ואישור ע"י הועדה לתכנון ולבניה.

ב. לכל יחידה דיור יתוכנן ויבוצע מקום חניה אחד בתוך המגרש. מקום היציאה לרכב מהמגרש לרחוב יהיה במקומות המסומנים בהשריט המגרש קו' לפי הוראת מהנדס העיר.

ג. מותר לבנות מקום חניה בסככה קלה ללא קירות בין קו הבנין לבין הכביש, בפינת המגרש ובאישור מהנדס העיר.

ד. חניה מקורה הבנויה בתוך קווי הבנין לא נכללת בחישוב אחוזי הבניה.

10.2 שטח ציבורי פתוח

יוחרו:

- א. נטיעות, גנים ציבוריים.
- ב. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט ונופש.
- ג. דרכים להולכי רגל.
- ד. מחקני ביוב ונקוד, אספקת מים, חשמל, טלפון.

סוכנות דואר, גני ילדים, מוסדות חינוך אחרים, כתי כנסת, מוסדות ציבוריים אחרים.

10.3 בניני ציבור

המגבלות חופפות למגבלות באזור מסחרי פרט ל-

- א. מס' קומות מקסימלי - קומה אחת.
- ב. אחוזי בניה - 40%.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאחד מס' מגרשים למגרש אחד.

10.4 מגבלות לבניני ציבור

10.5 הוראות כלליות

- א. לא יוחרו צנרת, למעט נקזי מי גשמים וכבלים גלויים או חלק מהם בחזיתות הכנין ועל גבי קירות תומכים.
 - ב. כל מבנה ייבנה עם סידורים פנימיים לחדירה למבנה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיוצא באלו וצנרת מים, גז ודלק הסקה וכיוצא באלו.
 - ג. צנרת הדלק מהמבנה או מיכל תהיה תח קרקעית ותגיע עד ל-70 ס"מ מעצה המדרכה, שליד כביש או חניה ציבורית סמוכה.
- עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תח קרקעיים ייבנה מסחור ע"פ תכנון מפורט שיאושר ע"י הועדה.

10.51 צנרת וכבלים

לא תותרנה ארובות גלויות או חלק מהן, בחזיתות ובאם תבלוטנה מעל גובה המעקה חוקפנה בציפוי כדוגמת החזיתות.

10.52 ארובות

- 10.53 מערכות חשתי
כלליות
כל המערכות בתוכנית זו לרבות קווי חשמל למתח גבוה ומתח נמוך; קווי סלפון וכבלי תאורת רחוב ושטחים ציבוריים תהיינה עיליות.
- 10.54 ביוב
כל הביוב יהיה מרכזי וירוכז ע"י מאפסיט שיוליכו את השפכים ויחברו אותם אל מערכת הביוב המרכזית של העיריה.
- 10.55 ניקוז
ניקוז השטח יהיה ע"י נגר עילי וחיעול בכבישים שיחונקן לכיוון המיועדים בשטח ציבורי פתוח או לעיר.
- 10.56 מים
אספקת המים תהיה מרשת מרכזית שחחובר אל הרשת המרכזית של העיריה.
- 10.57 עבודות פתוח ונסיעות
כל בעל מגרש יחוייב במסגרת היתר הבניה להשלים עבודות הפיתוח והנסיעות לפני השלמת המבנה.
- 10.6 רשתות ציבוריות
כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, סלפון - יכוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה ומהנדס התכנון המחוזי.
הבתים יחוייבו להתחבר לרשת הביוב המרכזית כאשר תהיה כזו. בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות משרד הבריאות. כל זמן שלא תהיה רשת כזו, מותר יהיה לגור בבנין רק לאחר אישור מיתקן סניטרי ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
- 10.7 מחקנים, חזיתות
בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע הסדרים למחקני אשפה, מתלי כביסה, ארובות, אנטנות, דוודי שמש וכיו"ב, וכן לקבוע צורה של חזיתות כחיים, גדרות אבן וצורת גגות.

כל ההוראות שחלו על מחס 2 יחולו גם על מחס 1 פרט לחריגים המפורטים בהמשך:

- א. תותר בניה חניית מבניה קשיחה.
- ב. תותר בניה מבני עזר (מחסנים) על קו 0 אחורי.
- ג. במגרשים הבאים יותר אחוז בניה חריג, כמפורט להלן:

מגרש מס'	אחוז	הערות
3	80%	" "
5	52%	" "
7	59%	" "
8	80%	" "
10	47%	" "
13	71%	" "
18	66%	" "
21	45%	" "
28	77%	" "
29	53%	" "
32	56%	" "
35	53%	" "
37	52%	" "
38	65%	" "
42	42%	" "
65	54%	" "
69	42%	" "
70	52%	" "
76	54%	" "
77	57%	" "
79	54%	" "
80	49%	" "
83	47%	" "
85	44%	" "
88-89	43%	" "
93	63%	" "
94	45%	" "

ד. מגרשים 88/89 יואחרו למגרש אחר.

- ה. התוכנית מאשרת אחוזי בניה וקווי בנין הקיימים בשטח בפועל.
- ו. ועדת בנין ערים מקוקמת לא תאשר שום חריגה נוספת מהתוכנית המאושרת גם מבחינת אחוזי בניה וגם מבחינת קווי בנין.

1 מתחם 1

טבלת שטחים וייעודים

מגבלות בנייה				שטח באחוזים	שטח בדונמים	סימון בתוכנית	היעוד
אחוזי בנייה	גובה	קדמי	אחורי				
מגבלות בנייה - ראה מתחם 2, פרט לחריגים המפורטים בסעיף 1.1 לתקנון.				69.12	70.852	כתום	אזור מגורים קיים
				9.39	9.624	ירוק	שטח ציבורי פתוח
				21.49	22.032	ורוד	דרך קיימת
				100.00	102.508		סה"כ

2 מתחם 2

טבלת שטחים וייעודים

מגבלות בנייה				שטח באחוזים	שטח בדונמים	סימון בתוכנית	היעוד
אחוזי בנייה	גובה	קדמי	אחורי				
35% בקומת אחת	6.5 ג' שטוח	5.0 מ'	4.0 מ'	44.52	60.720	כתום	אזור מגורים מתוכנן
45% בשתי קומות	8.0 ג' משופע			40.97	55,880	ירוק	שטח ציבורי פתוח
40%	קומת אחת	5.0 מ'	4.0 מ'	0.73	1,000	חום כמתחם בתום כחא	שטח למבני ציבור
				13.78	18,800	אדום	דרך מוצפת
				100.0	136,400		סה"כ

משרד הפנים
חוק הצטוו והכרזה חסימה 1965
מחוז הדרום

מרחב הכפוף לקובי...
 הכנית...
 הוצעה המחתימה/מספר...
 ביטוי...
 מיום...
 לנזקים...
 מן מגבל לכתבן

מספר...
 3954

משרד הפנים
חוק רישון והכרזה חסימה 1965
מחוז הדרום

מרחב הכפוף לקובי...
 הכנית...
 הוצעה המחתימה/מספר...
 ביטוי...
 מיום...
 לנזקים...
 מן מגבל לכתבן

מספר...
 3954