

לשירות המבחן לתכנון
31-01-1994
מחלקת התכנון

ד י מ ו נ ה

תכנית מס' 1/40/במ/25 - עקרונות התכנון

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה בשטח של כ-244.0 דונם וכוללת 502 יח"ד חד-משפחתיות מטיפוס בניה אחיד (דגם יוסי טל) המשולבים במסגרת האתר כולו.

קטע השכונה כולל 251 בתים דו-משפחתיים מבניה קשיחה המיועדות להרחבה בקומה שניה.

קטע השכונה חולק למבנים כאשר לכל מבן תוכניות הרחבה זהות אך חזיתות שונות במטרה ליצור שילוב מתוכנן מראש.

היוזם, משרד הבינוי והשיכון מעוניין לשמור על האופי המיוחד של המבנים גם במסגרת ההרחבות.

משרד הפנים מחוז דרום
יום הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התע"פ 1990
התקדמות התכנון מס. 1/40/במ/25
הועדה לבניה למגורים (מס. 58)
החליטה ביום 24/8/93 להקטין את התכנית.
מנהל מחוז הדרום

משרד הפנים מחוז הדרום
יום הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התע"פ 1990
התקדמות התכנון מס. 1/40/במ/25
הועדה לבניה למגורים (מס. 06)
החליטה ביום 24/8/93 להקטין את התכנית.
מנהל מחוז הדרום

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום
מחוז תכנון מקומי דימונה

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 1/40/בצ/25
המאזנה שינוי לתכנית מחזור מס' 40/בצ/25

המתכנן: אדריכל דניאל שן

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

המתכנן : אדריכל דניאל שן

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 1/40/במ/25 שכונה צפון מזרחית - דימונה, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 40/במ/25.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

2. שטח התכנית

224.0 דונם.

3. גושים

לא מוסדר.

4. מסמכי התכנית

- א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:100 והנחיות לעיצוב מנחים לא מחייבים.

5. חלות התכנית

התכנית חלה על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

6. יחס לתוכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית 40/במ/25 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.

7. מסרות התכנית

שינוי בהנחיות בניה באזור מגורים א' במגרשים 1-59, 61-66, 68-74, 76-90, 92-104, 106-136, 150-188, 190-193, 195-197, 199-202, 204-214, 216-227, 230-237, 239-262, 271-272, 274-286.

8. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

9. תכליות ושימושים

9.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד-משפחתיים בני שתי קומות, בתנאי של קיר משותף.

9.1.1 הגבלות בניה לאזור מגורים א'

9.1.1.1 קוי בניה מינימליים

קו בנין קידמי - כמסומן בתשריט. קוי בנין צדדיים יהיו 0.0 או 1.7 מ'. קו בנין אחורי - 4.0 מ'. המרחק בין שני הבתים לא יפחת מ-3.4 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף, כאשר מספרו הראשון של המגרש הוא זהה.

9.1.1.2 שטחי בניה מירביים

סה"כ שטח בניה מירבי 120 מ"ר. סה"כ שטח כיסוי קרקע מירבי במגרש 60 מ"ר.

9.1.1.3 מספר הקומות המותר

עד שתי קומות.
גובה קומת הכניסה +0.00 יקבע בתכנית הבינוי לכל מגרש ויהיה כ-7.0 מ'.
גובה מקסימלי לגג רעפים 8.5 מ'. הגובה ימדד מרצפתו של הבנין (± 0.00).

9.1.1.4 מבני עזר

לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפנינת המגרש ואשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0 X 5.0 מ' ולמעט מחסן סטנדרטי באישור הועדה המקומית בגודל 2.0 X 3.0 מ' בגובה פנימי 2.2 מ' בפנינת המגרש על הגבול האחורי (קו בנין צדדי ואחורי 0) כאשר לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

9.1.1.5 מקלטים

יבנו במגרשים שיעודם ש.צ.פ. ויהיו מקלטים אשר ישמשו את היחידות הסמוכות להם לפי הנחיות הג"א. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכים ציבוריים.

9.1.1.6 הרחבות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית והנחיות מפורטות להמשך בניה באישור הועדה המקומית.

9.1.1.7 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

9.1.1.8 היתרים להרחבה בתוספות ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו טיפוס באישור הועדה המקומית. התכנון להרחבה בעתיד יוצג באופן שיהיה ברור ממנו כי אין המדיבר בבניה מיידית ושיש להגיש תכנית נפרדת לצורך מתן ההיתר. לפיכך, לא ילקח שטח ההרחבה לצורך חישובי אגרות וכד'.

טבלת אזורים והנחיות בניה

מצב קיים

הערות	קוי בנין במ'			סה"כ בניה מותרת	מספר קומות	כיסוי קרקע במ"ר	שטח המגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קידמי						
(א)	4.0	1.7 או 0	5.0	120 מ"ר	2	90 מ"ר	200 מ"ר	136 150-262 268-271	מגורים

מצב מוצע

הערות	קוי בנין במ'			סה"כ אחוז בניה	% בניה		מספר קומות	שטח המגרש (בדונם)	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קידמי		שרות	עיקרי				
(א)	4.0	1.7 או 0	5.0	151 מ"ר	21 מ"ר	130 מ"ר	2	200 מ"ר	136 262-150 268-271	מגורים א'

(א) במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש (מגרשים פיוניים) קו בניה צדדי יהיה 3.00 מ' לפחות.

אוריכל בניאל שן
מ.ר. 4601

26 יואל 1994
משרד התכנון והשיכון
מ.ר. 4601

חתימת בעל הקרקע

חתימת המזכונן

חתימת היוזם

הוראות לתכנית

הנחיות לביצוע החזבות הבניה - נספח בינוי (לא מחייב)

כללי

השכונה הבנויה מטיפוס זה חולקה למבנים, כאשר לכל מבנן תכניות הרחבה זהות אך חזיתות שונות, כשהמטרה היא יצירת שילוב בין החזיתות וגגות הרעפים השונים.

לשם כך, נקבעו הנחיות ברורות וחד משמעיות להמשך הבניה לכל בנין.

בניה בקומת הקרקע ובקומה השניה תהיה על פי אחד השלבים המוצגים בתכנית ורק על פיהם וזאת במסגרת התנאים הבאים:

מדרגות
מיקום המדרגות קבוע ולשם כך בוצעה הכנה בגג בצורת קטע יצוק, אשר רק הוא ניתן לפירוק (חיתוך הבטון).
אין לבצע פתח בתקרה בכל מקום אחד מלבד זה המיועד לכך ומסומן בתכנית.

תכנית בקומת הקרקע
ההרחבה בקומת הקרקע ניתנת לביצוע בכל עת.
הגג יהיה משופע, מרעפי חרס אדומים בגבן טרה קוטה.

תכנית בקומה שניה
יש לבצע את הקומה השניה על פי תכנית ההרחבה בשלביה השונים בלבד.
קיימים שלושה מצבי הרחבה מוגדרים בלבד. ניתן להמשיך ולהרחיב ממצב מוקטן למצב מוגדל. לא יותר תכנון של מצב הרחבה אחר.
ניתן לבצע שינויים במחיצות פנימיות בלבד.

חזיתות
חזיתות ההרחבה יהיו על פי תכנית זו בלבד, למעט גודל הפתחים ומיקומם. בשום מקרה אין לחרוג מהחזיתות המפורטות בתכנית (לפי שלב ההרחבה המבוקש) וחזיתות עם גג רעפים או גג שטוח.

אלמנטים בחזית
יבוצעו בהתאם לחזיתות בתכניות בצבע זהה וצבוע בקומת קרקע.

טיח חיצוני
גמר החזיתות יהיה בטיח כדוגמת הטיח הקיים בקומת הקרקע, באותו צבע בלבד. או שפריץ מותז זק, כאשר ההתזה כוללת את המבנה הקיים.

רעפים
סיכוך הגג יהיה ברעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה.

ארגז רוח
ארגז הרוח יהיה מעץ צבוע בחום כהה גוון טיבע.

גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש. מרזבים יהיו חיצוניים עשויים צינור פח מגולבן צבוע לבן.	<u>ניקוזים</u>
בגגות רעפים הקולט יונח לכוון במתאים במישור הגג והדוד יהיה בתוך חלל הגג.	<u>דוד שמש</u>
בדופן מעקה גג קיימות קופסאות סיום לצינורות מתעלים עבור חיבורים לרשות הנ"ל.	<u>חיבורי חשמל סלפון ו-T.V</u>
בהמשך לצינור העולה מהמרכזיה במישור יציקת התקרה, קיים פקק הכנה לחיבור מים.	<u>חיבורי מים</u>
בהמשך לצינור 4" קיים מעבר T "2"-4" לחיבור שופכין. לפני כניסת השופכין יש לבצע קופסאות בקורת סיפונית.	<u>חיבורי ביוב</u>
העמודים יהיו המשכיים לקומה התחתונה על הכנות קיימות (קבורות מתחת לבידוד).	<u>שלד המבנה</u>
בבתים שנבנו כבלוק איטונג קיימת פלטת מתכת בגובה פודסט המדרגות לצורך עיגון ברזל המדרגות. בבתים אחרים הפתרון ינתן ע"י המהנדס המתכנן.	<u>הכנה למדרגות</u>
כל משתכן רשאי להרחיב את יחידת מגוריו ללא קשר עם הבית הצמוד. הקיר שיבנה ע"י המשתכן הראשון יהיה ברוחב 20 ס"מ ויהיה מונח על חצי מהקיר המפריד בין הדירות בגג (אזי המידות בתכנית יהיו קטנות ב-10 ס"מ). החזית לעבר השכן תטופל כבשאר חזיתות הבנין. המשתכן שיבנה מאוחר יותר, יאטום את התפר בין הקירות הצמודים.	<u>הרחבה ליחידה בודדת</u>
שני משתכנים בדירות צמודות רשאים להרחיב ביחד (פתרון רצוי יותר מבחינה טכנית), אזי הקיר המשותף יבנה על הקיר המפריד הקיים בגג. הקיר יהיה אחד ובעובי 20 ס"מ כמפורט בתכנית.	<u>הרחבה לשתי יחידות צמודות</u>

תק-15
אנ/דפ