

ט.נ.י.

לשכת התכנון המחויית
 מסרר הפניס מחוז הדרום
 13.09.2004
 נתקבל

מחוז הדרום-נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי דימונה

דימונה על הפארק - המתחם הצפוני

תכנית מתאר מס' 31/010/02/25
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם
 חתימה

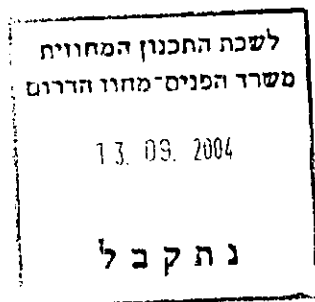
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25
ולתכנית מכורטת מס' 12/010/03/25

משרד הפנים מחוז דרום
 ותיק התכנון והבניה חשביה - 1965
 גישור תוכנית מס' 101/02/25
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6/9/04
 שם
 חתימה

מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חבי ערים
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 המתכנן : אדרי' נילי ויסמן
 תאריך עדכון : פברואר 2002
 פברואר 2003
 נובמבר 2003
 מרץ 2004

הודעה על אישור הבניה מס' 101/02/25
 כרטיסיה בילקוט הפרסומים מס' 5348
 מיום 14/11/04

נילי ויסמן
 ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
 יעוץ ניהול תכנון
 תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130



מבוא

פרויקט "דימונה על הפארק" המתחם הצפוני" הוא חלק מהתכנון מחדש של אזור הממוקם בלב העיר, באזור שברובו היה מיועד בעבר למוסדות ציבור.

בעת בדיקת הצרכים למוסדות ציבור במרכז העיר הסתבר שעדיף ליעד אזור זה למגורים ולתת מענה לתוספת למוסדות ציבור בשכונות החדשות.

הפרויקט כולל כ-120 יח"ד בסוגי בניה מגוונים בצפיפות בינונית.

הוראות התוכנית

מחוז הדרום - נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי דימונה

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 31/101/02/25 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25 ולתכנית מפורטת מס' 12/107/03/25 פרויקט "דימונה על הפארק - המתחם הצפוני" (להלן התכנית).

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכניות מס' 101/02/25, 12/107/03/25 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

1.03 המקום : מרכז דימונה, מערבית לשכונת הגבעה.

1.04 גושים : 100326 ארעי חלק חלקה 1 (הסדר ישן ספר 510 דף 20).
39519 חלק חלקה 1

1.05 שטח התכנית : 59.743 דונם.

1.06 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' "ערים".

1.07 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 המתכנן :

אדר' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים, רשיון מס' 13705
רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130



1.09 מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינוי בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות להוצאת היתרי בנייה.

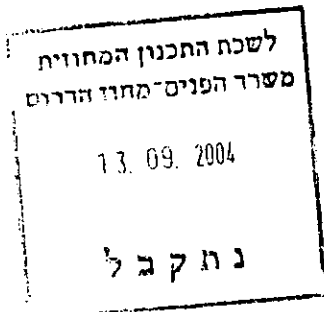
1.10 מסמכי התכנית :

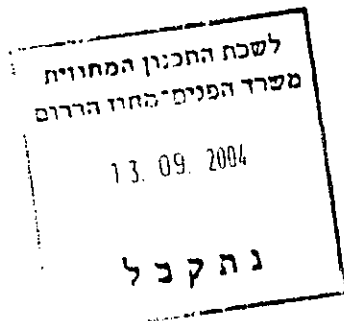
התכנית כוללת :

- א. 15 דפים של הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי").
 - ד. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:1250 (להלן "נספח התנועה").
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

1.11 ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.





פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 אזור מגורים א' - מגרשים 1 עד 28

באזור זה תותר הקמת יח"ד אחת צמודת קרקע בכל מגרש בצפיפות של כ-1.5 עד 2.5 יח"ד לדונם נטו. גובה המבנה המירבי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש. כל ההנחיות חלות על המבנה בין אם הוא ייבנה בקומה אחת או יותר.

2.01.1 מחסן :

- בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד.
- שטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר והוא יכלל בשטחי השירות.
- גובהו החיצוני של המחסן לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון, ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים, מדוד מפני מפלס הקרקע הסופיים ליד דלת הכניסה למחסן לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הוועדה המקומית. גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
- קווי בנין למחסן:
- צדדי ואחורי: 0.00 מ' בתנאי קיר אטום, או בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי. קדמי: לא יבלוט מקו הבניין בפועל של המבנה העיקרי.
- חומרי גמר לקירות ולגג של המחסן וצבעם יהיו תואמים למבנה העיקרי.

2.01.2 חצר שירות (חצר משק) בלתי מקורה :

- שטחה המירבי של חצר השירות יהיה 9 מ"ר.
- הגובה המירבי לקירות חצר השירות יהיה 1.9 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- קווי בנין לחצר השירות:
- צדדי ואחורי: 0.00 מ' בתנאי קיר אטום, או בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי. קדמי: לא יבלוט מקו הבניין בפועל של המבנה העיקרי.
- גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקייה.
- החצר תכלול הכנה למערכת אספקת גז בישול ומתקן לייבוש כביסה.

2.01.3 סככת רכב :

- תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת בקירוי איסכורית, רעפים וכדומה, ששטחה ייכלל בשטחי השירות.
- סככת הרכב תבנה על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב (פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים), הכל לפי תכנית פיתוח שכונתית שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- המידות המירביות לסככת רכב תהינה: 3.0 מ' לאורך הדרך ו-10 מ' בניצב (ל-2 כלי רכב).
- קווי בנין לסככות רכב: קדמי וצדדי = 0.00 מ'.
- לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.



2.01.4 מרתף :

- לכל יחיד תותר בניית מרתף, אשר ייכלל בשטחי השירות.
- המרתף לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר) וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

2.01.5 קומת עמודים מפולשת :

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת לכל יחידת דיור, אשר שטחה יכלל במנין שטחי השירות.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

2.01.6 מצללה (פרגולה) :

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם למפורט בתקנות חוק התכנון והבניה לענין זה.
- יש לפרט את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בניה.

2.01.7 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מלבנית או חומר עמיד אחר (כגון לבני סילקט, קרמיקה וכדומה) או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו). צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

2.01.8 גדרות :

- גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצי"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה, בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדי. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

**2.02 אזור מגורים א' – מגרש 29**

באזור זה תותר הקמת מספר יחידות דיור צמודות קרקע בכל מגרש בצפיפות של כ-2.5 עד 4 יח"ד לדונם נטו.

גובה המבנה המירבי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.

כל ההנחיות חלות על המבנה בין אם הוא ייבנה בקומה אחת או יותר.

2.02.1 מחסן :

- לכל יח"ד תותר הקמת מחסן אחד, שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבית (ולא כמבנה נפרד).
- שטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר והוא יכלל בשטחי השירות.

2.02.2 חצר שירות (חצר משק) בלתי מקורה:

- שטחה המירבי של חצר השירות יהיה 9 מ"ר.
- הגובה המירבי לקירות חצר השירות יהיה 1.9 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- קווי בנין לחצר השירות:
- צדדי ואחורי: 0.00 מ' בתנאי קיר אטום, או בתחום קווי הבנין של המבנה העיקרי.
- קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.
- גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או מאלמנטים בבניה נקיה.
- החצר תכלול הכנה למערכת אספקת גז בישול ומתקן לייבוש כביסה.

2.02.3 סככת רכב :

- תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בקירוי איסכורית, רעפים וכדומה, ששטחה ייכלל בשטחי השירות.
- המידות המירביות לסככת רכב תהיינה: 3.0 מ' לאורך הדרך ו-10 מ' בניצב (ל-2 כלי רכב).
- קווי בנין לסככות רכב: קדמי וצדדי = 0.00 מ'.
- לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

2.02.4 מרתף:

- לכל יח"ד תותר בניית מרתף, אשר ייכלל בשטחי השירות.
- המרתף לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר) וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

**2.02.5 קומת עמודים מפולשת:**

- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

2.02.6 מצללה (פרגולה):

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם למפורט בתקנות חוק התכנון והבניה לענין זה.
- יש לסמן את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בניה.

2.02.7 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מלבנית או חומר עמיד אחר (כגון לבני סילקט, קרמיקה וכדומה) או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו). צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

2.02.8 גדרות :

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. במקרה ויוחלט על בניית גדר היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

2.02.9 משולש ראות:

- משולש ראות בצומת הדרכים 16 ו-17 מסומן בנספח התנועה.
- בשטח משולשי הראות תאסר כל בניה, לרבות גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סבכה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסוימים).
- כמו כן בתחומי משולשי הראות תאסר שתילת צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה ובעלי גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.



2.03 אזור מגורים ב' - מגרש 52

באזור זה תותר הקמת בניני מגורים הכוללים מס' יח"ד בכל מבנה, בצפיפות של כ-6-5 יח"ד לדונם. המבנים יכולים להיות מסוג בנינים מדורגים, קוטגיים טוריים, דירות גן, דירות דופלקס וכו', באחד או יותר בנינים במגרש, על פי תכנית בינוי שתהווה חלק מהבקשה להיתר. גובה המבנה יהיה עד 14.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש. בתחום המגרשים יתוכנן גינות משותף בשטח של 7.0 מ"ר לכל יח"ד שאין לה הצמדה של גינה פרטית או גג. תותר הקצאת שטח בתחום המבנה לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית.

2.03.1 מחסן:

- לכל יח"ד תותר הקמת מחסן עד גודל מירבי של 6 מ"ר שיכלל בשטחי השירות.
- המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה ויכול להיות ממוקם בקי מרתף או מסד או בעליית גג, או בצמוד לדירה. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי.

2.03.2 סככת רכב:

- לא תותר הקמת סככות רכב.

2.03.3 מרתף או קומת מסד:

- תותר בניית מרתף או קומת מסד, אשר ייכלל בשטחי השירות.
- המרתף או המסד לא יבלטו מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- גובהו הפנימי של המרתף או קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ'.
- המרתף או קומת המסד יכולים לשמש לחניה ו/או להיות מוצמדים במלואם או בחלקם ליחידות הדיור.

2.03.4 קומת עמודים מפולשת:

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת כחלק מק. הקרקע, ששטחה ייכלל במניין שטחי השירות.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

2.03.5 מצללה (פרגולה):

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם למפורט בתקנות חוק התכנון והבניה לענין זה.
- עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקומן ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

2.03.6 עיצוב אדריכלי:

- גימור המבנים יהיה חומר עמיד - אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סיליקט וכדומה, או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו) ומרפסות גג. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. במרפסת גג יהיה ריצוף.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

13.09.2004

נתקבל

2.03.7 גדרות:

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. במקרה ויוחלט על בניית גדר היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

2.04 שטח למבני ציבור – מגרשים 99,49

מגרשים ביעוד זה נועדו לבניני ציבור שכונתיים כגון: גן ילדים, מעון יום, בית כנסת וכדומה. גובה המבנה יהיה עד 10.0 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה הגובלת במגרש. תותר הקצאת שטח בתחום מבני ציבור לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית.

2.04.1 מחסנים וסככות רכב:

לא תותר הקמת מחסנים ו/או סככות רכב נפרדים מהמבנה העיקרי.

2.04.2 עיצוב אדריכלי:

- גימור המבנה יהיה מחומרים עמידים, כגון: אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח ו/או גג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על גג שטוח, מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

2.04.3 גדרות:

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. אם יוחלט על בניית גדר, היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.08 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.



2.05 שטח למתקנים הנדסיים – מגרש 81

תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים באספקת חשמל, תקשורת וכדומה. גובה המבנה ייקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן.

2.05.1 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים, כגון : אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח וגג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.

2.05.2 גדרות :

- לא תבנה גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ.
- בין מגרשים שכנים ניתן להקים גדר מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או ציפוי אבן) או בלעדי.

2.06 שטח ציבורי פתוח – מגרשים 903, 904, 905, 915, 920

2.06.1 שימושים ותכליות :

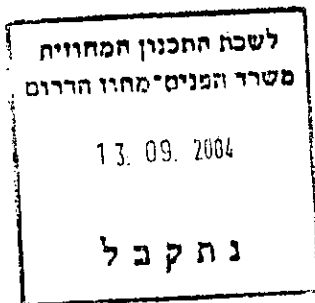
- גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור
- מצללות, רהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים
- מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים
- שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל
- העברת קווי תשתית וניקוז
- במגרשים מס' 905, 920, תותר גם הקמת מבנים המשמשים לבטחון הציבור או לשירותים טכניים כגון מרחבים מוגנים ציבוריים, שירותים ציבוריים, חדרי שנאים וכדומה.

2.07 דרכים, דרכים משולבות וחניה ציבורית

2.07.1 רוחבן ותוואיהן של הדרכים והדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים והדרכים המשולבות לא תותר כל בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.

2.07.2 השימושים המותרים :

- תנועת רכב ותנועת הולכי רגל;
- חנייה;
- הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת;
- התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.



2.08 שביל להולכי רגל - מגרשים מס' 104 עד 106

רוחבם של השבילים יהיה כמסומן בתשריט. בשבילים להולכי רגל לא תותר כל בנייה. השימושים המותרים:

- התקנת תאורת רחוב, רהוט רחוב, ריצוף וגינות;
- הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת;
- מעבר רכב חירום.

2.09 שטח עתיקות מוכרז

בשטח עתיקות מוכרז לא תבוצע כל עבודה ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

2.10 טבלת זכויות בניה - מצב קיים:

2.10.1 תכנית 101/02/25

קווי בנין	מס' קומות	אחוזי בניה			גודל מגרש מינימלי	צפיפות ברוטו בשטח	הסימון בתשריט	הייעוד
		קדמי	צדדי	אחורי				
5	3				400 מ"ר או 200 מ"ר לחלק מבנין טורי	2.0 יח"ד לדונם	מא	מגורים אי
5	3				מגרש עד 2000 מ"ר 60%		בצ	בנייני ציבור
5	5				מגרש מעל 2000 מ"ר 40%			

הערה: חניה בתוך המגרש עם קו בניין 0 לכל כיוון.

2.10.2 תכנית 12/107/03/25 - מגרש 401: אין הגדרת זכויות בניה.

13.09.2004

נתקבל

2.11 - טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין	היקפי בניה מירביים למגרש באחוזים או במ"ר					יחס למפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות (5)	מס' יח"ד למגרש	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד	
	תכסית מירבית (כולל חניה)	סה"כ	שטח שירות לחניה (בלבד 1)	שטח שירות (1)	שטח עיקרי							
כמסומן בתשריט (4)	50%	330 מ"ר	30 מ"ר	60 מ"ר (2)	200 מ"ר	מעל	+ 2 מרתף + עליית גג	1	0.400 עד 0.520	22 עד 24	1 עד 27	מגורים א'
				40 מ"ר	מתחת	0.685 עד 0.692			23 עד 28			
כמסומן בתשריט	60%	5940 מ"ר	660 מ"ר	880 מ"ר (2)	3520 מ"ר	מעל	+ 2 מרתף + עליית גג	22	6.450	29		
				880 מ"ר	מתחת							
כמסומן בתשריט	35%	12700 מ"ר		1800 מ"ר (2) (3)	8000 מ"ר	מעל	+ 4 ק. מסד או מרתף	72	11.729	52		מגורים ב'
				1200 מ"ר	1700 מ"ר	מתחת						
כמסומן בתשריט	37%	330 מ"ר		80 מ"ר	250 מ"ר	מעל	2		1.028 עד 0.903	94 עד 99		שטח לבניית ציבור
0 לכל הכיוונים	80%	80%			80%	מעל	1		0.077	81		שטח למתקנים הנדסיים
0 לכל הכיוונים		80 מ"ר	80 מ"ר		80 מ"ר	מעל	1		3.617 עד 4.164	905 עד 920		שצ"פ

הערות:

- (1) זכויות בנייה לשטח שירות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע.
- (2) הנחיות לבניית מצללה (פרגולה), מחסן וסככת חנייה ראה בגוף התקנון. שטח הממ"ד הנכלל בשטח שירות יהיה לפי תקן הג"א.
- (3) שטחי השירות כוללים ממ"ד, חדרי מדרגות משותפים, מחסנים, חדרים לשירותים טכניים של המבנה, קי עמודים או קי מסד, חניה מקורה וכד'.
- (4) כאשר מתוכננת חניה של שני כלי רכב אחד אחרי השני (בניצב לדרך) יש לתת נסיגה של 1 מ' בקו בנין צדדי במקום המיועד לחניה.
- (5) במניין הקומות יכללו כל הקומות העל קרקעיות כגון קי מסד, קי עמודים, קי קרקע וכו'. מתקנים על הגג כגון מעליות, לא יכללו במניין הקומות.



פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).

3.1 ביוב:

התכנית תלווה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה ושכולל תוואי להעתקת קו הביוב העירוני הראשי. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בשכונה.

3.2 חשמל:

3.2.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.

3.2.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

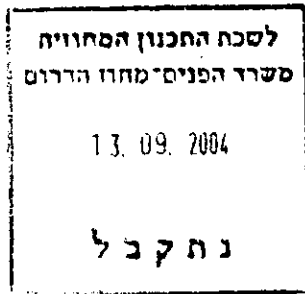
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

3.3 תקשורת:

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

3.4 דרכים ודרכים משולבות:

חתכים אופייניים של דרכים ותוואי המסעות יסומנו בנספח תנועה.



פרק 4 - כללי

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
- 4.1.1 לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 4.1.2 באזור מגורים ב' ובשטח לבניני ציבור ביצוע תאום מוקדם עם חח"י ע"מ לבדוק אם יש צורך בהכנת חדר לתט"פ.
- 4.1.3 אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 4.1.4 הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.

4.2 חנייה :

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה תכנית מתאר דימונה, התקף בעת מתן היתר הבניה.

4.3 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

4.5 שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יהיה במשך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים- מחוז הררם
 13.09.2004
 נ ת ק ב ל

גזל והדבר
 סגן מנהל המחוז
 13.9.04

אדריכלית נילי ויסמן
 רשיון מסי 13705
 טלפקס : 4040563-00

חתומה
 עיריית
 עיריית עירוני בע"מ

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית