

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0348177

שכונת עופר, דימונה

מחוז

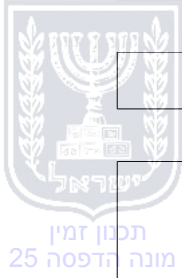
דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שכונת עופר בדימונה תוכננה בשנות ה-60 וכוללת בנייה רוויה של בנייני H, מבנים צמודי קרקע, שני מבני ציבור ושצ"פ.

התכניות המאושרות בשטחי המגורים הינן תרשצ"מ מס' 4/14/9 ו-4/14/18, (תכניות אלו הסדירו את המצב הקיים נכון ליום אישורן, והוראות התכנית מצומצמות מאד) התפתחות השכונה והתבגרותה הובילה לבניה שלא ע"פ תכניות אלו ולחוסר התאמה מבחינת צרכים במגורים ובמבני הציבור.

שטחי המגורים בשטח התכנית מחולקים ל-2 טיפוסים מבנים: (1) בנייני מגורים בני 4 קומות על מגורים ובניין נוסף על צומת הרחובות השלוח-מרחבים בן 8 קומות על עמודים. (2) יח"ד צמודות קרקע בנות 2 קומות. בטיפוס המגורים הראשון, התכנית מאפשרת הגדלת דירות, תוספת ממדי"ם ומרפסות בבנייני המגורים בנוסף לסגירת קומת העמודים לרווחת הדיירים. בטיפוס המגורים השני- במגרשים המיועדים לצמודי קרקע התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומאפשרת התאמת המגרשים לצרכי התושבים ולהנחיות העירייה בנושא מחסנים, חניה וכו' (ובין היתר מסדירה חריגות בניה קיימות) בנוסף, התכנית מחלקת את הקרקע למבני ציבור בצורה יעילה יותר לטובת ניצול משאבים ציבוריים. את התכנית יוזמת עיריית דימונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת עופר, דימונה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

607-0348177

מספר התכנית

58.612 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	203750
קואורדינאטה Y	553625

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת עופר בדימונה.

מצפונה גובלת ברח' מרחבים, במזרח גובלת ברח' יהודה הלוי, ממערב גובלת ברח' השלוח ובדרום גובלת ברחובות המעפיל והפסגה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונת עופר

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39518	מוסדר	חלק	79-106, 109-110, 140-143, 145-148, 159-176	144, 149
39522	מוסדר	חלק		59
39526	מוסדר	חלק	34	31, 33
39527	מוסדר	חלק	31	41, 45

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/1983	2139	2933	ביטול קביעותיה של התכנית המאושרת בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת בלבד.	החלפה	101 /02 /25
19/01/1978	951	2405	הוראות התכנית המתייחסות ל- "אזור מגורים 3-4 קומות" ו-"אזור מגורים רב קומות" ממשיכות לחול.	שינוי	3 /107 /03 /25
13/06/1991	2738	3889	ביטול קביעותיה של התכנית המאושרת בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת בלבד.	החלפה	65 /במ /25

## הערה לטבלה:

בנוסף- תרש"צ 4/14/18 שאושר בתאריך 4.9.96 מהווה רקע למצב המאושר. תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו ואת הוראות תכנית 4/14/18 בתחום התכנית המוצעת.  
 בנוסף- תרש"צ 4/14/19 שאושר בתאריך 24.6.86 מהווה רקע למצב המאושר. תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו ואת הוראות תכנית 4/14/9 בתחום התכנית המוצעת.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	11: 16 28/01/2019	אדר רוזנפלד	21/08/2018			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 19 10/07/2019	רון פליישר	10/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 37 22/07/2019	רון פליישר	10/07/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית דימונה	דימונה	(1)		08-6563116		handasa_dimona@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית דימונה	דימונה	(1)		08-6563116		handasa_dimona@walla.com

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	6	08-6264250	073-2021500	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה קומה 1 ת.ד. 233.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מרדכי ספיר	470		באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6423906		sapirsr@bezeqint.net
	אגרונים	אדר רוזנפלד		גיא טבע בע"מ	עומר	(1)	9	08-6909305		adar@geoteva.co.il

(1) כתובת: עומרים 9, עומר 84965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים, מסדירה את החריגות ומחלקת את הקרקע למבני ציבור בשכונת עופר, דימונה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממבני ציבור במגרש 99 למבני ציבור ושצ"פ.
2. שינוי ייעוד משצ"פ לדרך מוצעת לצורך הסדרת תנועה וחניה למבני הציבור (הגובלים בשטח התכנית).
3. הגדרת זכויות הבנייה למגורים ולמבני הציבור.
4. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת מבנים להריסה.
7. קביעת מצללות (פרגולות) בקווי בניין 0.
8. הוספת ממ"דים ומרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	143 - 140, 131 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	135 - 133
שטח ציבורי פתוח	851, 232, 231, 149, 132
דרך מאושרת	870, 822 - 820, 236, 235, 146 - 144, 139 - 136
דרך מוצעת	230
שביל	850, 233, 148, 147

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	138
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	135, 134
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	122 - 114
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	132
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	822, 236
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	135 - 133
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	142, 140, 122 - 117, 114, 101, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	851, 232, 231, 149, 132
חניה	דרך מאושרת	870, 146
חניה	דרך מוצעת	230
להריסה	דרך מאושרת	821, 146, 139, 138, 136
להריסה	מגורים	112, 110 - 108, 105, 104, 101, 100
להריסה	שביל	140, 130 - 127, 125, 124, 113
להריסה	שביל	850, 233, 147
להריסה	שטח ציבורי פתוח	851
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	820, 236, 235, 146 - 144, 139 - 136
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	870, 822 - 230
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	135 - 133
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	143 - 140, 131 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	850, 233, 148, 147
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	851, 232, 231, 149, 132

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים - 3-4 קומות	23,490.99	40.08
אזור מגורים - קומה אחת	5,779.38	9.86
אזור מגורים - רב קומות	1,785.01	3.05
בנייני ציבור	3,791.8	6.47

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
28.76	16,854.93	דרכים
2.23	1,308	מגרש חניה
1.08	632	שביל
8.48	4,970.1	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>58,612.21</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.99	18,161.98	דרך מאושרת
0.79	465.96	דרך מוצעת
5.23	3,065.59	מבנים ומוסדות ציבור
52.98	31,055.37	מגורים
1.08	631.73	שביל
8.93	5,231.88	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>58,612.5</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים: בתי מגורים צמודי קרקע ובניה רוויה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בניה צמודת קרקע (תאי שטח 100-113, 124-131, 140-143) עפ"י תכניות 4/14/9 ו-4/14/18:</p> <p>א. יותר לקבוע קו בנין 0 לאחת מן החזיתות של הדרך כאשר הבית פינתי או בית שמשני צדיו דרך.</p> <p>ב. תותר בנייה של 3 קומות סה"כ כולל עליית הגג.</p> <p>ג. תותר עליית גג או חדר יציאה לגג בגודל של עד 40 מ"ר, כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>ד. קווי הבניין המותרים למחסן - 0 אחורי וואו צדיים.</p> <p>ה. קווי הבניין המותרים לחניה - 0 קדמי וואו צדי.</p> <p>ו. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה, או מאבן השפה הגבוהה הצמודה למגרש, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>ז. תותר הקמת פרגולות בקווי בניין 0 לכל הכיוונים. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה העיקרי או מחומרים קלים כגון מתכת, עץ וכד' כך שישתלבו.</p> <p>בניה רוויה (תאי שטח 114-123):</p> <p>א. תותר בניית ממ"דים ומרפסות בקווי בניין 0 לכל הכיוונים.</p> <p>ב. בתאי שטח 114, 120, 121 ו-123 תותר בניית מרפסות קונוליות מעל תאי שטח המיועדים לדרך מאושרת ובגובה של לפחות 2.5 מ' מפני המדרכה הסמוכה.</p> <p>ג. תוספת הממ"ד תהיה זהה במיקום, בגודל, בצורה ובחומרי הגמר לכל קבוצת דירות הממוקמות זו מעל זו כך שבכל אגף ייבנה מגדל ממ"דים אחד.</p> <p>ד. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה, או מאבן השפה הגבוהה הצמודה למגרש, לפי הגבוה מביניהם.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מבנים צמודי קרקע:</p> <p>א. הגגות יהיו גגות בטון שטוחים ו/או גגות רעפים או שילוב ביניהם.</p> <p>ב. גימור המבנה מטיח צמנטי או חומר עמיד (כגון: אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סליקט וכדומה) או שילוב ביניהם.</p> <p>ג. כל זאת בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים: מבנים ומוסדות ציבור כגון מבני חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, מעונות המפורטים בסעיף 188 לחוק ועל פיו ושימושים שתכליתם מענה לצרכי ציבור עירוניים.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>2. תותר הקמת מבנה בגובה של עד 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף בקווי בניין 0.</p> <p>3. תותר הקמת 2 מבנים בתא שטח 135 ובקו בניין 0 משותף ביניהם.</p>

<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>3. גובה המבנה יימדד ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה והינו כולל מעקה גג.  4. יינתן פתרון להסתרת המערכות הטכניות על גג המבנה. מעקה גג בנוי מתקבל כפתרון לרבות מבנים קלים מברזל/זכוכית/פח.  5. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתית אחרים ישולבו בתכנון החזיתות בשלב הוצאת היתר הבנייה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.  6. תותר קומת עמודים מפולשת.</p>	
<p align="center"><b>מרתפים</b></p> <p>א. המרתף מיועד לשימושים המוגדרים כשטחי שירות בהתאם לחוק התכנון והבניה.  ב. למרתף תהיה גישה מתוך המבנה.  ג. תותר בניית פתחים לחצרות מונמכות.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים:  פיתוח נופי הכולל ריהוט רחוב ומתקני גן, תאורה, גינון ונטיעות, מערכות השקייה, שבילים להולכי רגל, אופניים כד'. וכן תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות.</p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p> <p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטח ציבורי פתוח במפלס אחד הכולל נוי וגינון, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט ומעבר תשתיות.  ב. לא תותר כל בנייה מסוג כלשהוא.</p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p> <p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים:  פיתוח נופי של שולי הדרך, חניות, מדרכות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר, מסעות סלולות או מרוצפות, מדרכות סלולות או מרוצפות, תשתיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון, שילוט ותמרור, מתקני דרך וכד'</p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p> <p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תוואי ורוחב הדרך הנם ע"פ המסומן בתשריט.  ב. בתחום הדרך לא תותר כל בנייה.</p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p> <p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים:  פיתוח נופי של שולי הדרך, חניות, מדרכות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר, מסעות סלולות או מרוצפות, מדרכות סלולות או מרוצפות, תשתיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון, שילוט ותמרור, מתקני דרך וכד'</p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>

<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  א. תוואי ורוחב הדרך הנם ע"פ המסומן בתשריט.                  ב. בתחום הדרך לא תותר כל בנייה .</p>	<p>א</p>
<p><b>4.6 שביל</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>השימושים המותרים :                  פיתוח נופי, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר, מדרכות סלולות או מרוצפות, תשתיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון, שילוט ותמרור, מתקני דרך וכדי לטובת הולכי רגל ואופניים או רכב ממונע המשרת אזרחים ותיקים או בעלי מוגבלויות בלבד.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  השביל כולל נוי וגינון אשר לא יהוו מכשול להולכי הרגל אלא לרווחתם. כמו כן יותר מעבר של תשתיות תת קרקעיות ותאורה עילית, אך לא תותר כל בנייה מסוג כלשהוא.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



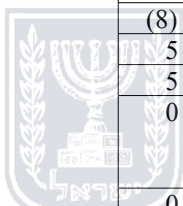
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
															שרות	עיקרי	
0	0	0	1	2	8.5 (4)	2.3	1 (3)	60	452	0	150	41 (2)	261	315 (1)	- 100 124,113 ,131 - - 140 143	מגורים	מגורים
(6) 0	5	4	0	5	(5) 21	17.2	32	35	3780	0	0	1018	2762	1861	114	מגורים	מגורים
5	5	5	0	5	(5) 21	12.75	16	35	2124	0	0	558	1566	1255	115	מגורים	מגורים
5	5	5	0	5	(5) 21	12.32	16	35	2156	0	0	565	1591	1299	116	מגורים	מגורים
(6) 4	5	5	0	5	(5) 21	13.85	32	35	3651	0	0	991	2660	2311	117	מגורים	מגורים
(6) 3	5	(7) 4	0	5	(5) 21	14.52	32	35	4130	0	0	998	3132	2204	118	מגורים	מגורים
(6) 3	5	5	0	9	(5) 38	17.92	32	35	4148	0	0	810	3338	1785	119	מגורים	מגורים
5	(6) 2	(8) 2	0	5	(5) 21	14.1	32	35	4148	0	0	1091	3057	2274	120	מגורים	מגורים
(8) 2	(7) 2	(9) 5	0	5	(5) 21	11.78	32	35	4180	0	0	1098	3082	2717	121	מגורים	מגורים
5	5	5	0	5	(5) 21	10.75	48	35	4510	0	0	1292	3218	2974	122	מגורים	מגורים
5	5	5	0	5	(5) 21	11.7	16	35	1790	0	0	460	1330	1371	123	מגורים	מגורים
0	0	0	1	2	(12) 10	(11)	(10) 2	70	2391	933	0	292	1166	1166	133	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	1	2	(13) 10	(11)	(10) 2	70	1956	763	0	239	954	954	134	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	1	2	(14) 10	(11)	(10) 2	70	1933	754	0	236	943	943	135	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	143 - 140, 131 - 124, 113 - 100	מגורים	מגורים
5	114	מגורים	מגורים
5	115	מגורים	מגורים
5	116	מגורים	מגורים
5	117	מגורים	מגורים
5	118	מגורים	מגורים
5	119	מגורים	מגורים
5	120	מגורים	מגורים
4 (6)	121	מגורים	מגורים
5	122	מגורים	מגורים
0 (8)	123	מגורים	מגורים
0	133	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	134	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	135	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תאי שטח 123-114: שטחי הבניה מתבססים על מצב קיים.
- בכל תא שטח זכויות הבנייה מבטאות את סך השטחים עבור כל המבנים במגרש.
- השטח העיקרי הינו שטח התכנית כפול קומות המגורים הקיימות.
- תוספת שטח עיקרי לכל יחיד: תוספת בניה 4 מ"ר, מרפסת 12 מ"ר. סה"כ 16 מ"ר ליחיד
- תוספת שטח שירות לבניית ממי"ד (14 מ"ר לכל יחיד)
- תוספת שטח שירות לסגירת קומת העמודים לכל בניין (סך המטרים שווה לתכנית המבנה הקיים)
- פרוט שטחי שרות לכל יחידת דיור: 15 מ"ר לחניה מקורה+12 מ"ר למחסן+12 מ"ר לממי"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גודל מגרש מזערי.
- שטחי השירות מיועדים ל: 15 מ"ר חניה מקורה+12 מ"ר מחסן+14 מ"ר ממי"ד ובסה"כ 41 מ"ר ליחיד..
- מספר יחידות הדיור מתייחס לתא שטח בודד..
- הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: עבור גג משופע = 8.5 מטר לא כולל מערכות טכניות.



עבור גג שטוח = 7 מטר לא כולל מערכות טכניות..

(5) כולל פתרון הסתרה למערכות טכניות..

(6) קו בנין מזרחי.

(7) קו בנין דרומי.

(8) קו בנין מערבי.

(9) קו בנין צפוני.

(10) מתייחס למספר המבנים שמותר להקים במגרש..

(11) לא רלוונטי.

(12) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(13) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(14) הערך מתייחס למטר מקסימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. הבקשה להיתר עבור תוספת ממ"ד ומרפסת תוגש לכלל האגף (= קבוצת דירות הממוקמות זו מעל זו) לכל הפחות כך שיתקבל מגדל ממ"דים אחיד במיקום, בגודל, בצורה ובחומרי הגמר. כנ"ל לגבי המרפסות.
  2. תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.
  3. תכנית ניקוז מפורטת למגרש כולו, בקנה מידה 1:100.
  4. הבקשה להיתר בנייה למבנה ציבורי תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבנייה, שיבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לביצוע העבודות.
  5. מיקומם של המתקנים ההנדסיים וקווי התשתית ייקבעו בתכנית בינוי ופתוח בקנ"מ 1:500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית עם הגשת היתר.
  6. בהיתר הבניה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות פתרון קצה לביוב או שם מכון טיהור לשרות המבצע, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
  7. תנאי לתוספת שטחים במבנה ה-H יהיה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

**6.2****חניה**

1. חניה תהיה עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
2. החניה תהיה בתחום המגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי (במקרים בהם החניה איננה אפשרית בתחום המגרש בלבד).
3. פתרון החניה יכלול גם פתרון למבני הציבור בתכנית בהתאם למצב הקיים ובאישור מהנדס העיר.

**6.3****תשתיות**

- א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינוורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
- ב. במקרים בהם לא ניתן להטמין את קו החשמל מתחת הקרקע, תותר התקנתו כקו עילי באישור מהנדס העיר.
- ג. נדרש אישור הרשות המוסמכת בדבר חיבור הבנין לרשת המים העירונית- מט"ש דימונה.

**6.4****חשמל**

- א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, כאשר המדידה תהיה בקו המשוער על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 

מרחק תיל חיצוני:

קו חשמל מתח נמוך- 3 מ'

קו חשמל מתח גבוה- 22 ק"ו 5 מ'

6.4

## חשמל

מרחק מציר הקו :

קו חשמל מתח נמוך - 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 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'

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.5

## ניקוז

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

ה. בשצ"פים בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.6

## חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות בנייה יינתן רק לאחר בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים (לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413)

6.7

## פסולת בניין

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין

6.8

## שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"

יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

4. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

ב. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	ג. כל העצים בשטחים הציבוריים כגון: שצפ"ים, דרכים, מבני ציבור, שבילים וכד' יועדו לשימור לטובת נוי וצל. עצים בשטחי המגרשים למגורים הוגדרו לשימור למעט עצים הנמצאים בקרבת מבנים ועלולים להפריע להרחבות ותוספות בניה עתידיות, עצים אלו הוגדרו לכריתה/העתקה.
<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
<b>6.10</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. תותר חלוקת המגרש לתתי חלקות והבניה בחלקות אלו, תותר עד קו המגרש של תתי החלקות.
<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין טרם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 15 שנים מיום קבלת תוקף.