

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

הועדה המרכזית לתכנון
 נתקבל בתאריך 1991-02-02

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מס' 25/ב"א/65, שינוי לתכנית:

מחאר מס' 101/02/25

מפורטת מס' 1/119/03/25

מפורטת מס' 12/107/03/25

מפורטת מס' 2/107/03/25

שכונת פנינו

היוזם : מאשר הבינוי והשיכון

בעל הפרט : מנהל מקרקעי ישראל

המחנן : י. קסלר ארויכל

תאריך : 16.12.190

שידכון : 25.12.190

" : 14.01.191

" : 06.02.191

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 65/א/25
 הועדה לבניה למגורים ומס. 14
 התליטה ביום 23/12/90 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הוועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. 65/א/25
 רשימת לוחים למגורים (מס. 21/11/90)
 התליטה ביום 23/3/91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה לבניה למגורים

י . ק ס ל ר - אדרכל - מתכנן ערים רח' נרשון 2 , ת"ד 496
טלפון 057 78578 פקס 057-32828 באר שבע 84 205

מ ב ו א - ש כ ו נ ת פ י נ ט ו ד י מ ו נ ה

השכונה נמצאת באזור הצפון מזרחי של דימונה, בהמשך של אזור
מגורים בצפיפות בינונית, וליד אזור בנה ביתך.
פני הקרקע משופעים בין 5% - 10% מאערב למזרח משני צדי הכס
התוצה את האתר מצפון לדרום.
הבינוי המתוכנן הינו בעיקר לאורך הדרכים ההקפיות והפנימיות,
ברובו בתים של שלוש קומות כשהגירות בקומת הקרקע הן צמודי קרקע.
בתי הרב קומות מלוים את הרכס.
בתים של שתי קומות תוכננו במדרון האטרבי אול אזור בנה ביתך
בחתך מדורג. (חלק מהבתים עם קומת עמודים)
תוכננו צירים להולכי רגל להפל הגישה אל בניני ציבור.
תוכנן שטח ירוק מרכזי לרווחת הציבור.
מס' יחידות הדיוור הינו 932, מהם 272 בתים גבוהים, 224 בתים של
שתי קומות, היתר בתים של שלוש קומות.

אחוז הדרום
ארחב תכנון מקומי דימונה
תכנית אסי 65/בא/25

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית אסי 65/בא/25, שינוי לתכנית מתאר אסי 101/02/25 ולתכניות מפורטות אסי 12/107/03/25, 1/119/03/25 ואסי 2/107/03/25 (להלן: "התכנית")
2. מטאכי התכנית:
 - א. 10 דפי הוראות לתכנית בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - ב. תשריט בקו"מ 1250 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ג. נספח תכנית בינוי מנחה לא מחייב.
3. מקום: אחוז : הדרום.
נפה : באר שבע.
מקום : דימונה.
4. שטח התכנית : כ-207 דונם.
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
6. יזום התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
7. המחכנון: יעקב קסלר אדריכל ומחכנון ערים.
8. תאריך: 16.12.90, עידכון 25.12.90.
9. חלות חוקים על תכנית זו: על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות של מתאר דימונה, על שינויה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר דימונה, הוראות תכנית זו מחייבות. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
מתאר אסי 101/02/25
מפורטות אסי 1/119/03/25
12/107/03/25
2/107/03/25
11. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהקף של 932 יח"ד, קביעת ייעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה.

12. תכליות, שימושים ומגבלות בניה:
מספר המבנים במגרש, מספר הקומות המירבי, שטח בניה מירבי,
הטל קרקע מירבי במ"ר יהיו כרשום בחשירט וכרשום בטבלט
השטחים שבהוראות התכנית.

12.1 אזור מגורים ב' (220 יח"ד):
השטח הצבוע בחשירט בצבע חכלית, הינו אזור מגורים ב'.
באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים טוריים שתי קומות
ושתי קומות על עמודים מפני אפלט הכניסה. תהינה בכל
קומה יחידות דיור נפרדות. לקומת הקרקע תוצמד חצר.
במגרשים מס' 444, 443, 440, 439, 438, 437, 436,
ו-435 תותר חניה בקומת עמודים.

12.1.1 גנות:
הגנות יהיו גנות רעפים או גנות שטוחים בהתאם
להנחיות חכנית בינוי לביצוע ובהתאם לאישור
הועדה המקומית.

12.1.2 גמר:
באזור מגורים ב' יותר גמר בניינים בטית לבן
וחלק ללא שקטטורה למניעת הדבקות אבק וחול על
הקיר. ניתן ואף מומלץ להשתמש בחומרים קשיחים
לציפוי הקירות החיצוניים ובלבד שחומר הציפוי
יהיה לבן.

12.2 אזור מגורים ג' (440 יח"ד):
השטח הצבוע בחשירט בצבע צהוב הינו אזור מגורים ג'.
באזור זה תותר בניה בנייני מגורים של 3 קומות מפני
אפלט הכניסה. לדירות בקומת הקרקע תוצמד חצר.
במגרשים מס' 448, 450, ו-463 תותר הקמת בניינים בגובה 3
קומות, חלקית על עמודים, מפני אפלט הכניסה כשהכניסה
בצר הנמוך של המגרש. תותר חניה בקומת עמודים זו.

12.2.1 גנות:
הגנות יהיו גנות רעפים או גנות שטוחים בהתאם
להנחיות חכנית בינוי לביצוע ובהתאם לאישור
הועדה המקומית.

12.2.2 תנאים לצורתו ומראהו של הבניין:
באזור מגורים ג' חומרי הגמר של המבנים יהיו
אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל ציפוי קשה
אחר באישור מהנדס העיר דימונה, לא יותר גמר
טיח.

12.3 אזור מגורים מיוחד (272 יח"ד):
השטח הצבוע בחכנית בצבע כחום מותחם בקו כחום כהה
הינו אזור מגורים מיוחד.
באזור זה תותר בניה בנייני מגורים עד 8 קומות על
עמודים מפני אפלט הכניסה. תותר בניה 2 דירות בכל
בנין בקומה מס' 9, או בקומת קרקע.

12.3.1 אזור מגורים מיוחד חומרי הגמר של המבנים
יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל
ציפוי קשה אחר באישור מהנדס העיר דימונה. לא
יותר גמר טיח.

- 12.4 אזור מסחרי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה
הינו אזור מסחרי.
בשטח זה מותר יהיה להקים מרכז מסחרי רובעי.
12.4.1 הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכיו"ב
בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הועדה
המקומית.
- 12.5 שטח לבניני ציבור:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הינו
שטח לבניני ציבור.
12.5.1 הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכיו"ב
בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הועדה
המקומית.
- 12.6 שטח ציבורי פתוח:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
לא תותר בו כל בניה אלא הקמת מתקנים למשחקי ילדים,
סככת המתנה לאוטובוס, רהוט רחוב ותאורת רחוב. יותר
ביצוען של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים וצבר קוי
תשתית ציבוריים.
12.6.1 פיתוח השטחים הציבוריים יעשה עפ"י תכנית
פיתוח.
- 12.7 דרכים:
12.7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרכים
מוצעות.
12.7.2 מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת עפ"י
תכנית פיתוח בתיאום ובאישור הוועדה המקומית.
12.7.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרכים
מוצעות.
12.7.4 תווי הדרכים ורוחבן כאוסומן בתשריט.
12.7.5 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם פסים
אלכסוניים בירוק הינו דרך משולבת
12.7.6 תחליות מותרות: שילוב זחפיפה של רכב, הולכי
רגל, סידור חניה, ביצוע עבודות גינון ופינוח
משחק.
12.7.7 תוזאי דרך סופיים יקבעו על פי תכנית פיתוח
מאושרת.
- 12.8 מרתף:
באזור מגורים, בבתי מגורים שהם בתי קומות, הוועדה
המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:
12.8.1 תותר בנית מחסנים פרטיים לדיירים במרתף,
בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד.
12.8.2 תותר בנית במרתף לחניה פרטית.
12.8.3 תותר בנית שטח במרתף לרווחת הדיירים (כגון
אוועדון) בגודל של 5.0 מ"ר ליח"ד.
12.8.4 תותר בנית מקלט במרתף.

- 12.8.5 ארתף שהוא בהתאם להוראות סעיף קטן 12.8.1 ו/או 12.8.2 ו/או 12.8.3 לעיל לא ייחשב כשטח בנין לצורך אחוזי בניה, בתנאי שתקרתו לא תעלה יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע ש"פ תכנית פיתוח שתונש לאישור הוועדה המקומית ובתנאי שגובהו הפנימי (מדוד בין לצפתו המוגמרת לבין תקרתו) לא עולה על 2.20 מ"ר.
- 12.8.6 מקלט שהוא בהתאם לסעיף קטן 12.8.4 לעיל ובנוי בהתאם לדרישות הנ"א ותקני הנ"א לא ייחשב כשטח בנין לצורך אחוזי בניה.
- 12.8.7 קווי הבנין של המרתפים יהיו על פי הציונים המסומנים בתשריט.
- 12.9 מרפסת שרות:
לכל יח"ד תהיה מרפסת שרות אחת לפחות, בשטח המתאים להכיל את המכלולים הרשומים בסעיף קטן 12.9.1 עד 12.9.3 מטה, כשפתרון ארכיטקטוני לאסתור כל המכלולים הנ"ל יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. לא יותרו מתקנים נלווים למיזוג אוויר.
- 12.9.1 מתקן עבור יחידת עיבוי למזגנים מפוצלים.
- 12.9.2 מכונת כביסה.
- 12.9.3 אסתור לתליית כביסה.
- 12.10 אנטנות:
ברובע תותר אנטנה מרכזית אחת. איקום האנטנה יהיה באחד המגרשים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין.
13. חניה:
13.1 כל החניות עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר דימונה - בגבולות המגרש, חניות מעבר לדרישת התקן אפשריות מחוץ למגרש.
- 13.2 מגרשי החניה יהיו מופרדים האחד מהשניה באמצעים נונים ולא יכילו יותר מ-34 מקומות חניה במגרש אחד.
- 13.3 ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שונה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות.
- 13.4 תותר הקמת סככות צל למכוניות עפ"י תכנית אשר תונש לאשור הוועדה המקומית.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה:
לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שהוגשו לאישור התכנית הבאות:
- 14.1 תכנית בינוי לביצוע:
תוגש תכנית בינוי לביצוע לכל רובע הקובעת מפלטי קרקע סופיים, מפלטי כניסה למבנים, גווה לאבנים וחתכים אופייניים של הרחובות.
- 14.2 תכנית פיתוח המגרש:
בתכנית פיתוח המגרש, שיוגש בקנ"א 250 : 1, יפורטו הנושאים הבאים:
- 14.2.1 פתרון התניה.
14.2.2 גבהים ושיפועים.
14.2.3 קירות תמך כולל פרטי קירות.
14.2.4 פריסת קירות גודר הכולל פתרון לגומאוז (פילרים) לחבי החשמל וחבי בזק.
14.2.5 תאורת החצר.
14.2.6 אתקן לסילוק האשפה.
14.2.7 תכנית נטיעות.
15. הנחיות כלליות לתשתית ציבורית:
- 15.1 סילוח דרכים, ניקוז, יישור שטח, הטפת מים, הנחת קווי ביוב ותקשורת, סילוק אשפה ופסולת מוצקה: תקבענה הדרכים ויונשחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יסוד, מילוי וניקוז הקרקע, סללת הדרכים, הנחת קווי המים, הביוב, התקשורת והטלביזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. הכל לשביעת רצון הרשויות האוטטמכות לעניין.
- 15.2 חשמל:
- 15.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- 15.2.2 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך
בכו מתח גבוה 22 ק"ו
בכו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים
2 מטרים
5 מטרים
- 15.2.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל וח קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
16. תוקף תכנית:
סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחסי"ד המתוכננות בתכנית ייחשב כחחילה ביצוע התכנית. באם לא הוכל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה כולה או חלקה.

17. מקלוט:
בנית מקלטים יהיה בהתאם לדרישות הנ"א ובהתאם לתקני הנ"א.
18. חלוקה זרישום:
חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוטמך בתכנית אדידה לצורכי זרישום. החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיע בתשריט, ניתנת לשינוי, מבלי שהדבר יהיה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.
הפקעה לצרכי ציבור:
19. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 סעיף 188 ב"י וירשמו על שם עיריית דימונה לפי סעיף 26 לחוק זה.
זמן ביצוע:
20. ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מחודש אוגוסט 1992 ויסתיים תוך 5 שנים מתחילת הביצוע.

ט ב ל ט א ג ר ש י ם ו ז כ ו י ן ח ב נ י ה

הערות	קו בני	מס' ו	מס' ו	מס' ו	מס' ו	מס' ו	מס' ו	מס' ו	מס' ו	מס' ו
		קבוצות	קבוצות	קבוצות	קבוצות	קבוצות	קבוצות	קבוצות	קבוצות	קבוצות
	3	6	8	2	8	720	360	1100	מגורים ב'	432
	3	6	8	2	12	1080	540	1550	"	433
	3	6	8	2	12	1080	540	1750	"	434
{	3	6	8	u+2	16	1440	720	2500	"	435
{	3	6	8	u+2	16	1440	720	2450	"	436
חניה	3	6	8	u+2	16	1440	720	2800	"	437
בקומה	3	6	8	u+2	16	1440	720	3300	"	438
עמודים	3	6	5/3	u+2	16	1440	720	2300	"	439
{	3	6	5	u+2	20	1800	900	2550	"	440
	3	6	8	2	20	2520	1260	3750	"	441
חניה	3	6	8	2	20	1800	900	2350	"	442
בקומה	3	6	5/3	u+2	20	1800	900	2500	"	443
עמודים	3	6	5	u+2	20	1800	900	2600	"	444
					220			31500	סה"כ	

	5	6	5	3	24	2160	900	3655	מגורים ג'	446
	5	6	5	3	24	2160	900	3600	"	447
	5	6	10	3	18	1620	650	3000	"	448
	5	6	5	3	24	2160	900	3600	"	449
	5	6	10	3	24	2160	900	2995	"	450
	5	6	5	3	24	2160	900	3600	"	451
	5	6	10	3	18	1620	650	3200	"	452
	5	6	5	3	24	2160	900	3450	"	453
	5	6	5	3	18	1620	650	3300	"	454
קטע מרכזי	5	6	5	5	18	1620	650	3250	"	455
מס' קרקע	5	6	5	3	28	2520	1000	4100	"	456
מס' עמודים	5	6	10	3	28	2520	1000	3800	"	457
	5	6	10	3	18	1620	650	2700	"	458
	5	6	10	3	18	1620	650	2800	"	459
	5/3	6	5	3	30	2700	1100	4300	"	460
	5	6	5	3	30	2700	1100	4200	"	461
	5	6	6/5	3	30	2700	1100	4055	"	462
	5	6	6/5	3	30	2700	1100	4700	"	463
	5	6	8/6	3	12	1080	450	1800	"	464
					440			66105	סה"כ	

ט ב ל ט א ג ר ש י ם ו ז כ ו י ן ת ב נ י ה

מגושת	מס' יטוד	סטח הטל	זכוינות מס' מס' קו בנין	הטרות				
מס'	המגושת קרקע בניה יח"ד קומות	במ"ר במ"ר	קראי מאחורי צדדי					
מגור"ם	465	2650	34	5+8	5	6	5/3	
עיריחד	466	2500	34	5+8	5	6	5	
"	467	2650	34	5+8	5	6	5	
"	468	2200	34	5+8	5	6	5	8 קומות
"	469	2600	34	5+8	5	6	5	של עמודים
"	470	2900	34	5+8	5	6	5	2 יח"ד
"	471	2400	34	5+8	5	6	5	בקי קרקע
"	472	3150	34	5+8	5	6	5	14 נקי 9
			272	---				
								סה"כ
								21250
בנין	910	8700	2	8	5	5		
ציבור	911	1500	2	8	5	6		
"	912	740	2	8	5	6		
"	913	1600	2	8/5	5	5		
"	914	1400	2	5	5	10		
"	915	1260	2	5	5	10		

								סה"כ
								15200
מאחורי	916	1700	2	5/8	5	5		

								300

ט ב ל ט א ג ר ש י ם ו ז כ ו י ו ת ב נ י ם

=====
 אגרטל | יטוד | שטח | הטל | זכורות | אסי | אסי | קו בנין | אטרות
 אסי | האגרש | קרקע | בניה | יח"ד | קומות | ----- |
 ובא"ר | ובא"ר | בא"ר | | | | | |

11500	ש.צ.פ.	917
300	"	918
2600	"	919
100	"	920
100	"	921
100	"	922
100	"	923
250	"	924
130	"	925
160	"	926
100	"	927
700	"	928
150	"	929
100	"	934

 16390 סה"כ

950	שביל	930
70	להולכי	931
140	דגל	932
200	"	933
205	"	935
145	"	936
45	"	937

 1755 סה"כ

ט ב ל ט א ג ר ש י ם ו ז כ ו י ן ח ב נ י ם

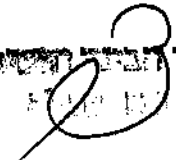
טיכום כללי:

מ"ר 31500	אגורים בי
מ"ר 66105	אגורים ני
מ"ר 15200	בניני ציבור
מ"ר 1700	אסחרי
מ"ר 1639	שטח ציבורי פתוח
מ"ר 1755	שבילים להולכי רגל
מ"ר 89100	דרכים

מ"ר 206999	סה"כ

חתימת היוזם:

משרד התכנון והנדסה
 78578



חתימת בעל הקרקע:

חתימת האתכון:

ג. קשלף אדריכל ומתכנן ערים
 רח' גרשון 2 באר שבע טל: 78578

