

27/03/93

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 27-03-1993

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

מרחב תכנון מקומי דימונה
תוכנית מס' 1/77/במ/25
שינוי לתוכנית מס' 77/במ/25
ולתוכנית מפורטת מס' 42/102/03/25

הוראות התוכנית

DMNTKTK.TBA

מעודכן ל - 3.93.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 תאריך תוכנית מס' 1/77/במ/25
 הועדה לבניה למגורים (מס' 52)
 החליטה ביום 26/10/93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 תאריך תוכנית מס' 1/77/במ/25
 הועדה לבניה למגורים (מס' 58)
 החליטה ביום 26/10/93 לאשר את התכנית.
 מנהל מחוז התכנון
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

מבוא

מהות השינויים המתוכננים בתכנית זאת הם כדלקמן:

1. התווית כבישים וחלוקת מגרשים בצורה שונה באזור הצפון מזרחי של התכנית. מגרשים מס': 695, 691, 693, 699, 697, 701, 703, 675, 677, 659, 661, 663, 685, 683, 681, 679, 687, 696, 689, 631, 647, 645, 643, 641, 671, 660, 667, 665, 672, 673, 617, 615, 613, 621, 623, 625, 627, 629, 637, 635, 633, 603, 605, 607, 609, 611, 639, 649, 651, 653, 655, 620, 619, 601, 599, 597, 595, 593.
2. שינוי בהתווית כביש מס' 1 על מנת למנוע פגיעה באחרים ארכיאולוגיים קיימים.
3. איחוד מגרשים דו-משפחתיים והפיכתם למגרשים חד-משפחתיים באזור מגורים א', ושינוי תקנון בהתאם.
4. שינוי בתכנון רחובות ללא מוצא.
5. שינוי בקווי בנין באזור מגורים א'.
6. שינוי בתקנון ותוספת סעיף הנוגע למיקום בלוני הגז.
7. תוספת שטח למתקן הנדסי על מנת לאפשר ביצוע מתקן סניקה.

מרחב תכנון מקומי דימונה
שינוי לתוכנית מס' 77/במ/25

1. שם התוכנית: התוכנית תקרא תוכנית מס' 77/במ/25 i דימונה (להלן התוכנית) אשר תחול על השטח המוחסם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 77/במ/25 וכן לתוכנית מפורטת מס' 42/102/03/25 למעט השינויים המתוכננים בתוכנית זו.
3. המקום: מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: דימונה
גושים: 100326 (ארעי) 39509 (ארעי) 39505 (ארעי)
4. שטח התוכנית: 444,090 דונם.
5. היוזם: משרד הבינוי והשיכון ועיריית דימונה.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן: יוסף תג'ר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' נחום 10 ת"א.
8. מטרות התוכנית: שינוי ביעודי קרקע והנחיות בניה.
9. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 11 דפים של הוראות התוכנית (להלן הוראות התוכנית) וגיליון תשריט ערוך בק.מ 1:1250 (להלן התשריט המצורף לתוכנית) המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומחואר במקרא.
11. שימוש בקרקע ובניינים: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.
12. רשימת התכליות:
 - 12-1. אזור למסחר. בשטח למסחר תותר הקמת חנויות, סופרמרקט, בנק, קיוסקים, מזנונים ומסעדות.
 - 12-2. אזור למבני ציבור. בשטח למבני ציבור תותר הקמת מבנים המשמשים לצורכי ציבור בין היתר: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מעונות יום, מרפאות טיפת חלב ומתנ"ס.
 - 12-3. שטח ציבורי פתוח. ישמש לצורך גינון. תותר התווית שבילים וכן הקמתם של מתקני ספורט ומתקני משחקים. כמו כן תותר הקמתם

- של מקלטים ציבוריים שימשו
כמועדונים.
- 12-4. דרך משולבת. עיצוב דרך משולבת יעשה על-פי נספח
בינוי באישור הועדה המקומית.
12-5. פרוזדור חשמל. לא ינתן היתר לבניית מבנים
בתחום פרוזדור החשמל.
12-6. מתקן הנדסי. תותר הקמתם של מבנים ומתקנים
הקשורים באספקת מים, הולכת ביוב
ואספקת חשמל.
12-7. אתר עתיקות. בשטח עתיקות בגבולות המסומנים
בתשריט לא יבוצעו עבודות בניה,
חשתית ו/או יישורי קרקע לפני קבלת
אישור רשות העתיקות.

13. בנוי ואחוזי בניה:

13-1. אזור מגורים א, חד-משפחתיים:

מגרשים מס':	387	389	391	393	395	397	399	401
	403	405	407	408	409	411	433	435
	437	439	441	443	445	447	449	451
	453	455	459	461	463	465	467	469
	471	473	475	476	477	479	481	483
	485	487	489	491	493	497	499	501
	503	505	507	509	511	513	515	516
	517	519	521	523	525	527	529	531
	533	535	537	539	541	543	545	547
	549	551	553	555	557	559	561	563
	565	567	569	571	575	577	579	589
	593	595	596	597	599	801	803	805
	807	809	811	813	815	817	819	820
	821	823	825	827	829	831	833	835
	837	839	841	843	845	847	849	851
	853	859	861	863	865	867	869	871
	872	873	875	877	879	881	883	885
	887	889	891	893	895	896	897	899
	701	703	731					

סה"כ: 149 יח"ד.

13-1 א. הוראות בניה:

1. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
 2. גובה כולל מקסימלי לבנין יהיה עד 2 קומות ולא יותר מ-8.0 מ' לגג שטוח ועד 9.0 לגג רעפים.
 3. אחוזי בניה:
 - 3-א. שימוש עיקרי - מגורים מעל מפלס הקרקע: 35% בקומה סה"כ 40% בשתי קומות.
 - 3-ב. שטח שירות - מעל מפלס הקרקע: עליית גג 10%, חניה מקורה 4%.
 - 3-ג. סה"כ שטחי שירות מעל מפלס הקרקע: 14%.
 - 3-ד. שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע: מרחף - 15%.
- סה"כ אחוזי בניה:
שימוש עיקרי - 40%

- שטחי שירות מעל מפלס הקרקע - 14%
- שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע - 15%
- סה"כ אחוזי בניה - 69%
- הכסית קרקע מכסימלית - 44%
- 3-ה. מרתף. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים.
- 3-ו. מרפסת גג בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.0 מ'.
- 3-ז. לא תותר כל בניה במרווחים בין קווי הבניה לבין גבולות המגרש למעט קירות למסתר כביסה ו/או קירות מגן תומכים, מעקות ומדרגות גנניים, פרגולות הצללה וחניות.
- 3-ח. קווי בנין: קדמי - 5 מ'
צדדי - 3 מ'
אחורי - 7 מ'
- 3-ט. תותר בניית מחסן מקורה עם גג רעפים חד-שיפועי או גג בטון שטוח בתנאי ששולב עם הבית או החניה המקורה, שטחו ייחשב באחוזי הבניה.

13-1 ב. עיצוב אדריכלי

1. על אזור מגורים א' יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה. השימוש בחומרים לפי אישור הועדה המקומית. בתכנית ההגשה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.
2. לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אוויר אלא אם כן ישולבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.
3. החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החצוני של הבניה יהיו בניה אבן מלבנית גלויה, עם מישקים אנכיים ואופקיים לבד או בשילוב טיח חלק, טיח חלק או מוחלק לבן. וחומרי בניה יציבים אחרים (כגון לבני סיליקט או חימר גלויים) בכל מקרה לא יותר טיח השלכה (שפריץ). יותר שימוש בגוונים אחרים של צבעי היסוד (אדום, ירוק, כחול וצהוב "אוקרה") אבל לא יותר מ-50% משטח החזיתות.
4. צבע הרעפים בגגות המשופעים יהיה אדום (בכל גוונים). גמר הגגות השטוחים יהיה ע"י צבע לבן (לא סיד) או "שום-שום" אפור או חצץ דק (לא זפת).
5. יש לתכנן ולבצע חצר משק לבית שתהיה מיועדת לתליית כביסה ושימושים אחרים במקום מוסדר, גם מעבר לקו הבנין, ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. מסתור כביסה לא יעלה על 2.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
6. לא תותר התקנת אנטנה לטלוויזיה ללא סימונה בתכנית ההגשה כולל מידותיה וצורתה העקרונית.
7. יש לשלב באופן ארכיטקטוני את מתקן בלוני הגז עם הבית ולסמן אותו בתכנית ההגשה לקבל היתר.

13-1 ג. גדרות/קירות תומכים

1. בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים או שטחים ציבוריים תיבנה גדר מחלוקי נחל או אבן מסותת אחידה בעובי 20-15 ס"מ בגובה מזערי של 60 ס"מ ומירבי של 1.10 ממפלס המדרכה. תותר דירוגה בהפרשים של 30 ס"מ אולם קוי הרכס יהיו פלס אופקי. תותר הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מקסימלי כולל של 1.80 מ'.

13-2. אזור מגורים א' - חד משפחתיים - עם קיר משותף וקו בנין 0.

מגרשים מס': 1-164, 167-178, 181-241, 243-268, 274-291, 294-385, 412-431, 580-587, 713, 714, 716, 717, 720, 721, 523-527.
סה"כ: 402 מגרשים.

13-2 א. הוראות בניה:

1. השטחים ישמשו למגורים בלבד.
2. שטח מגרש מזערי - 250 מ"ר.
3. תותר הקמתם של בתים חד-משפחתיים, צמודי קרקע בקומה אחת או בשתי קומות.
4. גגות המבנים יהיו שטוחים או מרועפים ומשופעים. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.5 מ', גובה מירבי לגג רעפים 8.5 מ'.
5. השטחים המותרים לבניה:
 - 5-א. שימוש עיקרי - מגורים - מעל מפלס הכניסה - השטח המירבי יהיה 120 מ"ר.
 - 5-ב. השטח לשימוש עיקרי במפלס הקרקע לא יעלה על 100 מ"ר.
 - 5-ג. שטחי שירות במפלס הכניסה יהיו כדלקמן: מ.מ.ד, מחסן והנזיה מקורה ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. סה"כ תכסית הקרקע המכסימלית 130 מ"ר, סה"כ שטח בניה מכסימלי 150 מ"ר.
 - 5-ד. מחסן וחניה: המחסן יבנה בקו בניין 0 בתנאי הצמדתו במלוא אורכו למחסן המגרש השכן בקיר משותף. גובה פנים המחסן לא יעלה על 2.10 מ' וגובהו המכסימלי לא יעלה על 2.30 מ' חניה מקורה תבנה בקו בנין 0 לרחוב וקו בנין צדדי 0 בתנאי הצמדתה במלוא אורכה בקיר משותף לחניה המקורה של השכן.
 - 5-ה. קווי בניין: קו בנין קדמי - 5.0 מ.א. קו בנין צדדי - 3.0 מ.א. קו בנין אחורי - 3.6 מ.א.
 - 5-ו. במגרשים 221, 323, 360, 421, 431, 587, 109, 193 בהם מסומנים קווי הבניין ע"ג התשריט ניתן לחרוג מהמידות שלעיל ולבנות על פי המופיע בתשריט.

13-3. אזור מגורים ג.

13-3 א. הוראות בניה:

1. השטחים ישמשו למגורים בלבד.
2. שטח מגרש מזערי 750 מ"ר.
3. במגרשים: 2297, 2298, 2082, 2083, 2087, 2125, 2126 תותר הקמת בנינים ב-3 קומות מעל מפלס הכניסה.

4. אחוזי בניה:

- 4-א. שימוש עיקרי מעל מפלס הכניסה: 35% לקומה בקומת קרקע ובקומה א' ו-ב'. סה"כ אחוזי בניה לשימוש עיקרי: 120%.
- 4-ב. בחלל הגג שיוצמד לקומה ב' - 15%.
- 4-ג. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה: 20%
- 4-ד. שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה: 20%
- 4-ה. חכסית מירבית למגרש: 55%
- 4-ו. אחוזי בניה כוללים: 160%
- 4-ז. החצר תוצמד לקומת הקרקע מלבד השטחים הדרושים למעבר לחניה, ולמתקנים המשותפים כגון מתקני גז ופינוי אשפה.
- 4-ח. גגות הבתים יהיו גגות רעפים. חלל הגג יוצמד לשטח הקומה העליונה מחוץ לשטחים הדרושים למתקנים כגון דודי שמש ואנטנות.
- 4-ט. קווי בניין: לרחוב - 5.0 מ"א לצדדים - 3.0 מ"א אחרים - 5.0 מ"א

13-4. אזור מגורים ג' - מדורגים.

13-4 א. הוראות בניה:

1. במגרשים: 2156, 2103 תותר הקמת בניינים מדורגים ב - 3 קומות מתחת למפלס הכביש העליון ו-3 קומות מעל מפלס הכביש העליון.
2. מס' יח' הדיור המירבי למגרש יהיה 14 יח"ד.
3. הדירות שמעל מפלס הכביש העליון יבנו באופן שלכל דירה תהיה מרפסת ו/או מרפסות בלתי מקורות שכל אחת מהן תהיה בשטח מינימלי של 10 מ"ר. מרפסות אלו לא יחשבו באחוזי הבניה.

4. אחוזי בניה:

- 4-א. במגרשים 2156, 2103, שימוש עיקרי מעל מפלס הכניסה - מגורים - 35% לקומה. סה"כ 120%.
- 4-ב. 15% בחלל הגג הצמוד לקומה ב'.
- 4-ג. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה: 25%
- 4-ד. שימוש עיקרי מתחת למפלס הכניסה: 105%
- 4-ה. שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה: 20%

- 4-1. תכנית שטח מירבית: 55%
- 4-2. סה"כ אחוזי בניה כוללים: 265%
- 4-3. גגות הבניינים יהיו מרעפים. חלל הגג יוצמד לדירה בקומה ב' מחוץ לשטחים הדרושים למתקנים כגון דודי שמש ואנטנות.
- 4-4. החצר תעוצב במפלסים מדורגים שיוצמדו בהתאמה לדירות במפלס הקרקע, מלבד השטחים הדרושים למעבר למתקני אשפה, צנרת גז או מערכת משותפת אחרת.
- 4-7. קווי הבניין: לרחוב - 5.0 מ"א
לצדדים - 3.0 מ"א

5-13. שטח למבני ציבור.

- 5-13 א. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הכביש.
- ב. גובה מכסימלי של המבנים 8.5 מ"א מעל מפלס הכביש במרכז המבנה.
- ג. אחוזי בניה: שימוש עיקרי מעל מפלס הכניסה:
- ג-1. 40% לקומה בשתי קומות סה"כ 80%
- ג-2. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה 20%
- ג-3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה 10%
- ג-4. תכנית מירבית 50%
- ג-5. אחוזי בניה מירביים 130%
- ג-6. קווי בניין: צדדי - 3.0 מ'
קדמי - 5.0 מ'
אחורי - 5.0 מ'
- במגרשים 2902, 905, 901 קווי הבניין יהיו 4 מ' מכל צד.

6-13. אזור מסחרי:

- 6-13 א. תוחר בניה בקומה אחת.
- ב. גובה הבניין לא יעלה על 6 מ'.
- ג. בחזית לרחוב תבנה ארקדה לאורך המבנה בגובה מינימלי של 2.5 מ.א ובעומק מינימלי 2.0 מ.א.
- ד. השילוט עבור החנויות השונות יותקן בחזית הארקדה בגובה מינימלי 2.5 מ.א.
- ה. אחוזי בניה:
- ה-1. שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה - 50%
- ה-2. שטח שירות מעל מפלס הכניסה - 30%
- ה-3. שטח תכנית מירבי - 60%
- ה-4. אחוזי בניה כוללים - 80%
- ה-5. קווי בניין: לחזית - 0
אחורי - 5
צדדי - 3

7-13. שטח ציבורי פתוח.

- תותר הקמתם של מתקני טפורט, מתקני משחקים, גינות ונטיעות, שבילים להולכי רגל וכן מבני שרותים ציבוריים ומבנים ומתקנים הדרושים לתחזוקת השטחים.

14. הוראות כלליות:
- 14-A. היתרי בניה:
הוצאת היתרי בניה עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
הרחבות לבתים יהיו עפ"י חכנית בינוי סטנדרטית של משרד הבינוי והשיכון.
- 14-B. הנחיות כלליות לתשתית:
תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, ישור, מילוי וניקוז הקרקע, טלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים ופתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
יחול איסור בניה מעל קוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 14-G. דרכים וחנייות:
מקומן ורוחבן של הדרכים יהיה לפי המסומן בתשריט. חקן חניה לפי התקנת מקומות חניה התשמ"ב (1983) חוק התכנון והבניה.
- 14-D. שביל להולכי רגל:
ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, גינון, מעבר תשתית הנדסית ציבורית, וניקוז. במגרשים מס' 964, 965, 966, 969, 971, 994 יותר מעבר לכלי רכב מוטוריים לדיירי הבתים הגובלים במגרש. במגרש מס' 923, 941 יותר גישה לפריקה וטעינת כלי רכב.
- 14-H. ביוב:
פתרונות הביוב יעשו בהתאם לחוק ולתקנות משרד הבריאות
- 14-R. אספקת מים:
לא יותר כל בניה בתחום הקטן מ-6 מ"א מציר צינור ראשי לאספקת מים. צנרת המים הציבורית תהיה תת-קרקעית.
- 14-T. ניקוז:
פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטיבעית באזור.
- 14-H. חשמל ותקשורת:
אספקת חשמל ותקשורת תעשה באמצעות קווים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מ'
בקו מתח גבוה - 5 מ'
בקו מתח עליון - 20 מ'
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 14-S. מיקלוט:
לפי חוק התכנון והבניה והוראות הג"א.

- 14-7. ריכוז וסילוק אשפה:
שיטת פינוי האשפה לפי הקיים בעיר ובאישור מהנדס העיר דימונה.
- 14-7א. קו טלפון:
תותר העברתו של קו טלפון במגרש מס' 919. בניה בתחום המגרש הנ"ל תהיה במרחק מינימלי 3 מ' מציר הקו. תותר הקמת 3-4 מבנים בגודל 2/3 עבור הציוד של חברת הטלפונים.
- 14-7ב. מיכלי גז:
מיכלי הגז ימוקמו בחצר במרחק 3 מ' מהקיר החיצון בתוך כוך בטון.
- 14-7ג. חלוקה ורישום:
חלוקת המגרשים תעשה על-פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על-ידי יו"ר הועדה המחוזית.
- 14-7ד. הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, סעיף 188 א' ו-ב', וירשמו ע"ש עיריית דימונה עפ"י סעיף 26 לחוק זה.
- 14-טו. תאריכי ושלבי ביצוע:
ביצוע התוכנית יתחיל לא יאוחר מ-פברואר 1991 וסיומה יהיה לא מאוחר מ- 5 שנים מתחילת הביצוע.
- 14-טז. חוקף התוכנית:
סיום עבודת תשתית עבור 25% מיה"ד המתוכננת בתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או חלקה.
15. טבלת שטחים.

ראה טבלת שטחים מצורפת.

יוסף תג'ל, אדריכל
רח' נחום 10 ת"א
טל: 03-5941538

חתימת המתכנן

דניאל שון
מנהל חלקי תכנון
משרד תכנון ורישום
תחנת הירוק
18 מדע 1993

חתימת הירוק

חתימת בעל הקרקע

