

6-4058

מרחב תכנון מקומי דימונה

תוכנית מפורטת מס' 138/03/25

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/77/25, 77/במ/25
ותוכנית מפורטת מס' 134/03/25

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

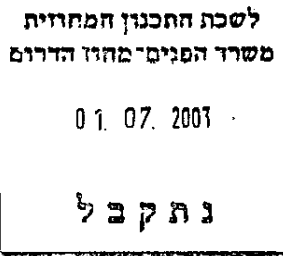
01.07.2003

נתקבל

הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז דרום
הוק התכנון והמבנה תשס"ג - 1963
אישור תוכנית מס' 138/03/25
התוכנית תשומת לב לשינוי השטח המליטה
ביום 26/5/03
סמכילי

הודעה על אישור תכנית מס' 138/03/25
כ... בילקוט הפרסומים מס' ...
ביום



מבוא

מטרת התוכנית המוגשת לשנות יעודי קרקע מאזור מגורים ג' לאזור מגורים א', ובה 95 יח"ד בדרום
מזרח העיר דימונה.

הקטנת מספר יחידות הדיור נועדה לאפשר לאוכלוסייה מבוססת יחסית לבנות בתים צמודי קרקע או
לרכוש דירות בבתים טוריים וע"י כך לענות על צרכי הישוב כפי שהוגדרו ע"י פרנסי העיר.

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מס' 138/03/25 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/77/25 במ/77, דימונה.

2. מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: דימונה, שכונת ממשית

גושים: ארעי 39495, 39496, 49497, 100326

חלקות: 39495 (בהסדר), חלקה 1, חלק.

39496 (בהסדר), חלקה 1, חלק

39497 (בהסדר), חלקה 1, חלק

100326 נגב (לא מוסדר)

רשומים בספר 501 דף 20 כחלק מחלקה 40 (עפ"י שיטת הרישום הישנה) ע"פ

ת.ל.ר. 332/82

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית: משהב"ש מחוז הדרום

עורך התכנית: יוסף תג'ר, אדריכל, רח' ברדיצ'בסקי 7, ת"א

שטח התכנית: 85,570 מ"ר

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), נספח בינוי מנחה ותשריט בק.מ 1:1250 (להלן התשריט). המסמכים הנ"ל הוגשו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות 1/77/25 במ/77 ו- 77/25 במ/77 ולתכנית מפורטת מס' 134/03/25.

5. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

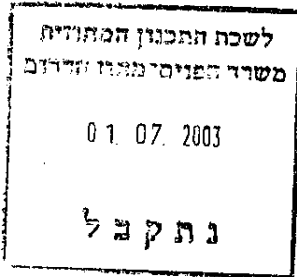
6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקטנת הצפיפות למגורים באזור מגורים מאושר ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

7. תכליות ושימושים:

7-1. אזור מגורים א' - ישמש למגורים בלבד. בתים צמודי קרקע, חד-משפחתיים בגובה עד 2 קומות.

7-2. אזור מגורים א' מיוחד - ישמש למגורים בלבד. בתים טוריים, צמודי קרקע בגובה עד 2 קומות.

7-3. שטח ציבורי פתוח: שטחים לגינות, גנים ציבוריים, חורשות, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש, שטחים לצרכי ניקוח, שבילים להולכי רגל, חדרי טרנספורמציה עפ"י



תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית. תותר בניית מקלט ציבורי תת-קרקעי במגרש 07. 01.

9008. קווי הבניין התת-קרקעי כמסומן בנספח הבינוי.

7-4. דרך: תוואי הדרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

7-5. מסדרון חשמל: להתקנת תשתיות הקשורות אספקת החשמל.

7-6. פרווזדור הנדסי – צנרת מים אזורית. תאסרנה שתילות או בניה כלשהי על תשתית הצנרת.

7-7. שבילים להולכי רגל: ישמשו למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חרום. יותר גינון

ונטיעות, מעבר תשתית הנדסית ציבורית וניקוז.

8. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

8-1. אזור מגורים א' מיוחד.

8-2. גובה מפלס הכניסה לבניינים יהיה עפ"י תכנית בינוי מנחה. הועדה המקומית לתכנון ובניה

תהיה רשאית לשנות את מפלס הכניסה.

8-3. גגות הבתים יבנו מרעפי חמר אדומים. ארגז הרוח בחזיתות הבתים יהיה אופקי מכל צידי.

שיפוע הגג לא יפחת מ-30% ולא יעלה על 50%.

8-4. חזיתות הבתים – יחופו באבן מגוסרת או לחלופין בטיח חלק.

8-5. מס' הקומות לא יעלה על 2 קומות ועלית גג.

8-6. דודי השמש יוסתרו בחלל הגג והקולטים יותקנו בשיפוע מקביל לגג הרעפים.

8-7. גדרות – לחזית לרחוב ולמעבר הציבורי יהיו בנויים בגובה 90 ס"מ ויחופו בציפוי קשיח

כגון אבן ירושלמית. על הגדרות תותקן שבכה עד גובה כולל של 2.00 מ'. גובה גדר חזית

אחורית יהיה 2.00 מ' והגדר תצופה בחומר קשיח.

8-8. מחסנים – חובת בניית מחסן בשטח של עד 10 מ"ר המשמש את הבית. הגישה היחידה

למחסן הבית תהיה מחצר הבית בלבד. המחסנים יבנו בקו בנין אחורי וצידי 0. גובה פנים המחסן

לא יעלה על 2.20 מ'. גובה כרכוב גג המחסן לא יעלה על 2.70 מ'. בקיר האחורי של המחסן לא

יותרו פתחים כלשהם.

חומרי הגמר של הקיר האחורי (של המחסן) ושל הגדר יהיו זהים.

9. תנאים למתן היתר בניה:

9-1. היתרי בניה ינתנו עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי מאושרת

שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

היתרי הבניה ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי

הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד

כבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

הוצאת היתרי בניה מותנית באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור

המוסמכות.

9-2. חניות – החניות יהיו בתוך המגרשים לפי תקן חניה ארצי.

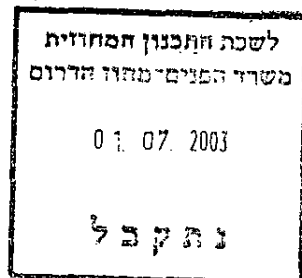
נתקבל

9-3. הנחיות לתשתיות חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן,
בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
קו חשמל מתח גבוה: 3 מ' מרחק מתיל קיצוני ו-3.5 מ' מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל קיצוני ו-6 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): 20 מ' מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): 35 מ' מרחק מציר הקו.
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל מחוז
הדרום.

9-4. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 (ב)
לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות
המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
9-5. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפקק ג' לחוק התכנון
והבניה התשכ"ה 1965.

9-6. שלבי ביצוע: תכנית זאת תבוצע בתוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.



9-7. טבלת זכויות הנחיות ומגבלות בניה מצב קיים.

קו"ב	קו"ב	קו"ב	מס' מקומות	תכנית מירבית	היקף בניה מירביים במגרש						מס' יח"ד למגרש	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	אזור
					סה"כ עיקרי ושירות	סה"כ שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
צד	אחורי	קדמי				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
			3	53%	240	140%	20%	120%	120%	-	288	2300-2308 900 2125 2076-2087	-	מגורים ג'
											9008 6967 6910 6964 6916 6993		שצ"פ (כולל מקל"ט)	

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
01.07.2003
נתקבל

9-8. טבלת זכויות ומגבלות בנייה מצד מועצ.

קו בנין		מס' מקומות	תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרט				מס' יח"ד למגרט	מס' מגרט	שטח מגרט מזער	אזור	
צד	אחורי			קדמי	סה"כ עקר' ושרות	סה"כ שרות	מטרות שירות (מ"ר) מעל מתחת לקרקע					מטרות עקריות (מ"ר) מעל לקרקע מתחת לקרקע
נמסות	נמסות	2	65%	310	110	60	50	200	1	746-735	427	מגורים א' 43
בתשריט	בתשריט	2	70%	1000	400	200	200	600	4	749,752, 783-753, 784	1,355	מגורים א' מיוחד
"	"	2	70%	1250	500	250	250	750	5	750		
"	"	2	70%	1500	600	300	300	900	6	751		
"	"	2	70%	3950	1700	850	850	2250	17	747		
"	"	2	70%	2800	1200	600	600	1600	12	748		
				40 מ"ר				40 מ"ר		9,008		שצ"פ (כולל מקילט)
									95	9,901-9,922		

הערה: במגורים 747, 748 יותר קו בנין אחורי 5 מ' עבור הקומה השנייה.

לשכת התכנון והסדרות
משרד הפנים והגנת הטבע

01.07.2003

לשכת התכנון והסדרות

10. הנחיות כלליות לתשתיות

- 10-1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 10-2. פיתוח השטח בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטיבעית באזור.

לשכת התכנון חפוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
01.07.2003
נתקבל

חתימת עורך התכנית
יוסף תג'ר
אדריכל ומתכנן ערים
מס' 24537

חתימת המגיש
משרד הביטחון והשיכון
מחוז הדרום
30.6.03

חתימת רעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
פאני שעפורה
מנהלת מחוז הדרום
17.03