

לשכת התכנון והמחוזית  
 משרד התכנון והמחוזית  
 13.11.2003  
 נמקבל

מרחב תכנון מקומי

### ד י מ ו נ ה

תכנית מפורטת מס' 67/102/03/25

תוכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 62/102/03/25

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 42/102/03/25

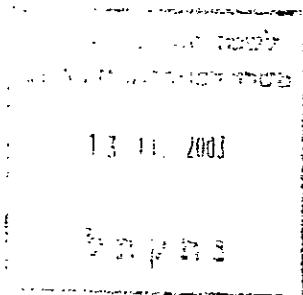
הוראות התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 67/102/03/25  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5261  
 מיום 5/1/04

הודעה על אישור תכנית מס' 67/102/03/25  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5261  
 מיום 5/1/04

- תאריך: 14.11.00
- 25.12.01
- 08.01.02
- 09.04.02
- 22.04.02
- 04.06.02
- 20.08.03

ועדה מקומית לבנין ובניה  
 דקו"ה  
 67/102/03/25  
 תכנית מס' 67/102/03/25  
 תוכנית אישור תכנון לבנין ובניה  
 23/11/03  
 22.4.01  
 מהנדס הועדה



-2-

תוכנית מפורטת מס' 67/102/03/25

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

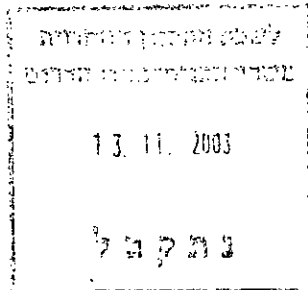
שינוי לתכנית מפורטת מס' 62/102/03/25

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 42/102/03/25

## מ ב א

עיריית דימונה הביעה נכונות להגדיל את שטח המוסד שהוא בית אבות, ע"י צרוף אזור ש.צ.פ. שבין גבול המוסד לגבול דרך שדרות הנשיא.

התוכנית משנה יעוד שטח זה לשטח למוסדות צבור ומצרפת אותו לשטח המוסד.



1. פרק א' - התוכנית

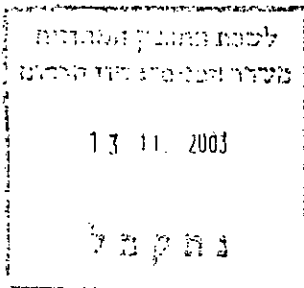
1. מחוז : דרום.
2. נפה : באר-שבע.
3. מקום : דימונה.
4. גושים : 39505 - חלקות 1,2,29,30,63,74,87 (כולן חלק)
- ו. חלקות : גוש 39504 - חלקה 38 ( חלק)
5. שטח התוכנית : 14.072 דונם.
6. שם התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 102/03/25 / 67, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. שינוי לתכניות מפורטות מס' 62/102/03/25 , 62/102/03/25 .
7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית" ותשריט בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט" המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
8. המגיש : הועדה המקומית דימונה.
9. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
10. עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון: 02624
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את הוראות תוכניות מס' 62/102/03/25 , 42/102/03/25 , בתחום גבולות תוכנית זו.
12. מטרת התכנית: הרחבת מתחם למוסדות ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ושינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
13. ציונים בתוכנית : כמתואר במקרא שבתשריט.

2. פרק ב' - תכליות, שימושים והנחיות בניה:

- 2.1 שטח למוסד:
  - 2.1.1 שטח זה מיועד להקמת בית אבות ומרכז לקשישים.
  - 2.1.2 גובה של בנין נמדד ממפלס רצפת קומת הקרקע.
  - 2.1.3 מיגון - המיגון יהיה לפי הנחיות הג"א ובאישורה.
  - 2.1.4 מתקנים על הגג: מתקנים על גג המבנה יהיו מוסתרים בתוך המבנה או מאחורי קירות ולא יכללו במניין הקומות.
  - 2.1.5 בתוספת השטח לתוכנית לכיוון שד' הנשיא לא תותר כל בניה והשטח ישמש לצורכי פיתוח נופי בלבד.
- 2.2 שטח לבנייני ציבור :
  - 2.2.1 השטח ישמש להקמת בנייני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, או לכל מטרה ציבורית אחרת, אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית
- 2.3 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר כל בניה. תותר הצבת דהוט גן ומתקני תאורה. תותר העברת תשתית.
- 2.4 דרכים:

תוויאהן ורוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.



טבלאות זכויות ומגבלות בניה -

2.5 מצב קיים

תכנית קרקע מירבית ב- % משטח המגרש (שטח עיקרי)	קווי בניין במ'			גובה בניין ב- מ'	מספר קומות	אחוז בניה מדביים ב- %			שטח מגרש ב- מ"ר	מספר מגרש	יעוד קרקע	
	אח	צד	קד			סה"כ	שטח שרות					שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה (2)
							מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				
65			כמסומן בתשריט		+ 2 מרתף	150	2	18	130	7485	205/1	שטח למוסד
--	4.0	4.0	מ.ל.מ.ל. מ.ל.מ.ל. מ.ל.מ.ל.	9.0-11.0 (4)	2-3 + מרתף (5) (3)	65	65 (6)			759	202	שטח לבנייני ציבור

הערות:

1. מגרש מס' 101/1 ו- 102/1 יצורפו למגרשים מס' 101 ו- 102 הגובלים, כמפורט בתוכנית מפורטת מס' 42/102/03/25 ע"י תשריט איחוד וחלוקה.
2. "מעל פני הקרקע" פירושו: מעל למפלס ה- 0.00 של המבנה.
3. במוסדות חינוך יותרו 3 קומות.
4. במוסדות חינוך יותרו 11.0 מ'.
5. מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה, שטח המרתף לא יחשב בסך שטח הבניה המותר.
6. סה"כ השטח המותר בקומה אחת, לא יעלה על 40% מסה"כ השטח.

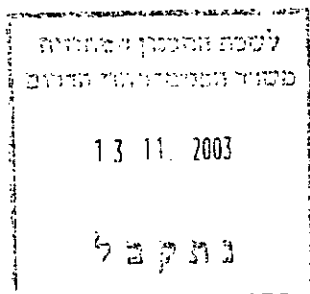
2.6 מצב מוצע:

תכנית קרקע מירבית ב- % משטח המגרש (שטח עיקרי)	קווי בניין במ'			גובה בניין ב- מ'	מספר קומות	אחוזי בניה מדביים ב%			שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד קרקע	
	אח	צד	קד			סה"כ	שטח שרות					שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה
							מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				
65			כמסומן בתשריט		+ 2 מרתף קומת קרקע תחתונה	132	2	18	112	10099	1	שטח למוסדות ציבור
40				11.0	2-3 + מרתף (2)	85	20	5	60-40 (1)	809	202.1	שטח לבנייני ציבור

- הערה: 1: השטח המירבית בקומה אחת יהיה 40%.
- 2: במוסדות חינוך יותרו 3 קומות.

2.7 תניה:

התניה תהיה בתוך גבולות המגרש, בהתאם לתקן תניה ארצי.



פרק 3 הנחיות כלליות לתשתית

3.1 תנאים למתן היתרי בניה  
 3.1.2 היתרי בניה יינתנו ע"פ הוראות תוכנית זו, לאחר אישורה.  
 3.1.3 תנאי למתן היתר בניה, הינה תוכנית מפורטת להסדרי תנועה ומאושרת ע"י רשויות התמרון.

3.2 פיתוח  
 יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורה והסדרת ניקוז, הכל באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

3.3 תשתיות חשמל

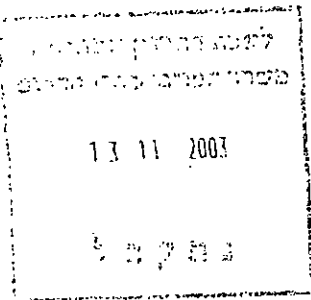
הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה 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 קיצוני	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 כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת ( במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



3.4 תקשורת  
תכניות התקשורת, טלפון וכ"י יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.  
חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש לפי תאום עם חב' בזק.

3.5 ניקוז  
תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

3.6 ביוב  
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והיחידה לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת.

3.7 מים  
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

3.8 אשפה  
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעינין זה.

3.9 תשתית קיימת  
לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

3.10 חלוקה ורישום  
א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.11 הפקעה לצורכי ציבור  
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יותכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית

3.12 תאריכי ושלבי ביצוע  
מיד עם אישור התוכנית.

חתימת המתכנן

**קסלר**  
אדריכל  
רח' סגולה 10, תל אביב  
טלפון 08-827 5575

חתימת הייחוס

חתימת בעל הקרקע

26.10.03

אולבטת יחידות  
מרכות תכנון