

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 30.06.2005  
 נתקבל

**מחוז הדרום-נפת באר שבע  
 מרחב תכנון מקומי דימונה**

**דימונה על הפארק - המתחם הדרומי**

**תכנית מתאר מס' 29/101/02/25  
 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

**שינוי לתכניות מתאר מס' 101/02/25 ו-31/101/02/25**

**ולתכנית מפורטת מס' 2/103/03/25**

משרד הפנים  
 מחוז הדרום  
 29/101/02/25  
 21/265

הודעה על אישור תכנית מס'  
 5438  
 מורכבת בילקוט הפרסומים מס'  
 131965 מיום

**העתק משרדי**

מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חבי "ערים"

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, עיריית דימונה

המתכנן : אדרי' נילי ויסמן

תאריך עדכון : ינואר 2002

ינואר 2004

פברואר 2004

אוגוסט 2004

**נילי ויסמן**  
 ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ  
 ישיב ניהול תכנון  
 תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הסנים - מחוז הדרום

30.06.2005

נתקבל

מבוא

פרויקט "דימונה על הפארק - המתחם הדרומי" הוא חלק מהתכנון מחדש של אזור הממוקם בלב העיר, שברובו היה מיועד בעבר למוסדות ציבור. בעת בדיקת הצרכים למוסדות ציבור במרכז העיר הסתבר שעדיף ליעד אזור זה למגורים ולתת מענה לתוספת למוסדות ציבור בשכונות החדשות.

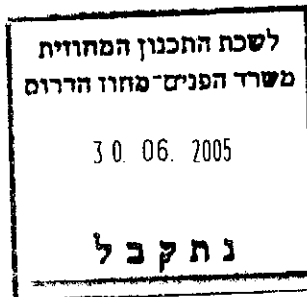
במתחם הדרומי נבנה בעבר מרכז קליטה, שהוגדר בתוכנית המתאר כאזור מגורים א', ומשמש היום למגורי קהילת העבריים. לאחר שהוכנה תוכנית מפורטת המאפשרת הקמת שכונת מגורים עבור קהילת העבריים, ניתן לתכנן מחדש את המתחם הדרומי ששימש אותם עד כה. היות ומדובר במתחם מרכזי, הנמצא בצומת של דרכים ראשיות ובסמיכות לבי"ס מקיף, מוצע לתכנן מתחם זה ברובו לבנייה רוויה בצפיפות בינונית.

בסה"כ יהיו במתחם כ-116 יחידות דיור.

השירותים עבור תוספת יחידות הדיור יינתנו במוסדות קיימים בשכונות השכנות, זאת בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור ומסחר שתואמה עם עיריית דימונה.

העתק משרדי

## הוראות התוכנית



מחוז הדרום - נפת באר שבע  
מרחב תכנון מקומי דימונה

### פרק 1 - התכנית

#### 1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 29/101/02/25, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מתאר 101/02/25 ו-31/101/02/25, ולתכנית מפורטת מס' 2/113/03/25 פרויקט "דימונה על הפארק המתחם הדרומי" (להלן התכנית).

#### 1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכניות מס' 101/02/25, 31/101/02/25, 2/113/03/25 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

#### 1.03 המקום : מזרח דימונה, בין רח' בר לב לבי"ס זינמן.

#### 1.04 גושים :

39519 חלקות 2, 61, 62, חלקי חלקות 1, 3, 60, 63, 64  
100326 (ארעי) חלק חלקה 1 (הסדר ישן ספר 510 דף 20)  
39510 חלק חלקה 104 (לא כלול באיחוד וחלוקת מגרשים)

#### 1.05 שטח התכנית : 37.633 דונם

#### 1.06 מגיש התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' "ערים".

#### 1.07 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, עיריית דימונה (לא כלול באיחוד וחלוקת מגרשים).

#### 1.08 המתכנן :

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים, רשיון מס' 13705  
רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130

**העתק משרדי**

30.06.2005

נח קבל

### 1.09 מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים של 116 יח"ד ע"י:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים א' ושטח לבניני ציבור (על פי תכנית מתאר) ושטח ציבורי פתוח למגורים א' ומגורים ב', שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח למתקנים הנדסיים, דרכים ודרכים משולבות.
- ג. הצרת דרך מס' 4 (רח' הרצל) בין צומת רח' בר לב לב"ס זינמן מ-33 מ' ל-25 מ' (על פי הנחיות תכנית מתאר דימונה שבהכנה).
- ד. קביעת שימושים מותרים בשטח לבניני ציבור ובשטח ציבורי פתוח.
- ה. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות במגרשי מגורים, שטח לבניני ציבור, שטח למתקנים הנדסיים ושצ"פ.
- ו. קביעת מספר קומות, מגבלות גובה, קווי בנין והנחיות לעיצוב אדריכלי בגבולות התכנית.
- ז. קביעת מגבלות לפיתוח השטח בגין אתר ארכיאולוגי מוכרז.
- ח. קביעת מגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דימונה.

### 1.10 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:

- א. 14 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).
  - ב. גיליון תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן התשריט).
  - ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1250 (להלן נספח הבינוי).
  - ד. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:1250 (להלן נספח התנועה).
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

### 1.11 ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

העתק משרדי

30.06.2005

נח קבל

## פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

### 2.01 אזור מגורים א' - מגרשים 38, 39

באזור זה תותר הקמת מספר יחידות דיור צמודות קרקע בכל מגרש, בצפיפות של כ-3 עד 4 יח"ד לדונם נטו.

גובה המבנה המירבי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש. כל ההנחיות חלות על המבנה בין אם הוא ייבנה בקומה אחת או יותר.

#### **2.01.1 מחסן :**

- לכל יח"ד תותר הקמת מחסן אחד, שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבית (ולא כמבנה נפרד).
- שטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר והוא יכלל במניין שטחי השירות.

#### **2.01.2 חצר שירות (חצר משק) בלתי מקורה :**

- שטחה המירבי של חצר השירות יהיה 9 מ"ר.
- הגובה המירבי לקירות חצר השירות יהיה 1.9 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- קווי בנין לחצר השירות:  
צדדי ואחורי: 0.00 מ' בתנאי קיר אטום, או בתחום קווי הבנין של המבנה העיקרי.  
קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.
- גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או מאלמנטים בבניה נקיה.
- החצר תכלול הכנה למערכת אספקת גז בישול ומתקן לייבוש כביסה.

#### **2.01.3 סככת רכב :**

- תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בקירווי איסכורית, רעפים וכדומה, לחזית דרך.
- המידות המירביות לסככת רכב תהיינה: 3.0 מ' לאורך הדרך ו-10 מ' בניצב (ל-2 כלי רכב).
- קווי בנין לסככות רכב:  
קדמי וצדדי: 0.00 מ'.
- לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

העתק משרדי

**2.01.4 מרתף:**

- לכל יחיד תותר בניית מרתף, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-08.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר) וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

**2.01.5 קומת עמודים מפולשת:**

- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

**2.01.6 מצללה (פרגולה):**

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם למפורט בתקנות חוק התכנון והבניה לענין זה.
- יש לפרט את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בניה.

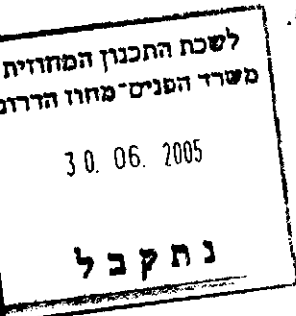
**2.01.7 עיצוב אדריכלי:**

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מלבנית או חומר עמיד אחר (כגון לבני סיליקט, קרמיקה וכדומה) או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו). צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

**2.01.8 גדרות:**

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. במקרה ויוחלט על בניית גדר היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה בתאום עם מהנדס העיר, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל המדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

**העתק משרדי**



3 0. 06. 2005

נ ת ק ב ל

**2.02 אזור מגורים ב' - מגרשים 63, 64, 65**

באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים הכוללים מס' יח"ד בכל מבנה, בצפיפות של כ-6 עד 8 יח"ד לדונם. המבנים יכולים להיות מסוג בניינים מדורגים, קוטגיים טוריים, דירות גן, דירות דופלקס וכו', באחד או יותר בניינים במגרש, על פי תכנית בינוי שתהווה חלק מהבקשה להיתר. גובה המבנה נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש (לא כולל מתקנים על הגג כגון ח' מעלית, קולטי שמש וכו') יהיה לפי הפרוט הבא:

\* במגרשים מס' 63, 64 14.5 מ'  
\* במגרש מס' 65 20.0 מ'

בתחום המגרשים יתוכנן גינון משותף בשטח של 7.0 מ"ר לכל יח"ד שאין לה הצמדה של גינה פרטית או גג.

**2.02.1 מחסן:**

- לכל יח"ד תותר הקמת מחסן עד גודל מירבי של 6 מ"ר שייכלל במניין שטחי השירות.
- המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה ויכול להיות ממוקם בק' מרתף או מסד או בעליית גג, או בצמוד לדירה. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי.

**2.02.2 סככת רכב:**

- לא תותר הקמת סככות רכב.

**2.02.3 מרתף או קומת מסד:**

- תותר בניית מרתף או קומת מסד, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- גובהו הפנימי של המרתף או קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו ייכלל במניין שטחי השירות.
- המרתף או קומת המסד יכולים לשמש לחניה ו/או למחסנים ו/או למתקנים טכניים של המבנה ו/או להיות מוצמדים במלואם או בחלקם ליחידות הדיור.

**2.02.4 קומת עמודים מפולשת:**

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת כחלק מק. הקרקע, ששטחה ייכלל במניין שטחי השירות.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

**2.02.5 מצללה (פרגולה):**

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם למפורט בתקנות חוק התכנון והבניה לעניין זה.
- עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקומן ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

העתק משרדי

30.06.2005

נתקבל

### 2.02.6 עיצוב אדריכלי:

- גימור המבנים יהיה חומר עמיד - אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סיליקט וכדומה, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו) ומרפסות גג. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. במרפסת גג יהיה ריצוף.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

### 2.02.7 גדרות:

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. במקרה ויוחלט על בניית גדר היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה בתאום עם מהנדס העיר, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל המדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

### 2.03 שטח למתקנים הנדסיים - מגרש מס' 85

תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים באספקת מים ואספקת חשמל, תקשורת וכדומה.  
גובה המבנה ייקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן.

### 2.03.1 עיצוב אדריכלי:

- גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים, כגון: אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח וגג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.

### 2.03.2 גדרות:

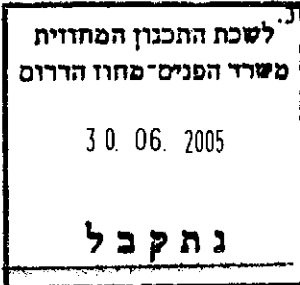
- לא תבנה גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ.
- בין מגרשים שכנים ניתן להקים גדר מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו.

העתק משרדי



**2.04 שטח למבני ציבור – מגרש 804**

במגרש קיים מקלט ציבורי שיכול לשמש כמבנה רב תכליתי לטובת תושבי האזור. מעל למקלט ניתן לבנות בניין ציבור שכונתי כגון: גן ילדים, בית כנסת, ספרייה וכדומה. גובה המבנה יהיה עד 10.0 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה הגובלת במגרש. בתחום מבנה הציבור תותר הקצאת שטח לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית.

**2.04.1 מדרגות:**

המדרגות קיים ומשמש כמקלט.

**2.04.2 מחסנים וסככות רכב:**

לא תותר הקמת מחסנים ו/או סככות רכב נפרדים מהמבנה העיקרי.

**2.04.3 עיצוב אדריכלי:**

- גימור המבנה יהיה מחומרים עמידים, כגון: אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח ו/או גג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על גג שטוח, מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

**2.04.4 גדרות:**

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. אם יוחלט על בניית גדר, היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה בתאום עם מהנדס העיר, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל המדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

**העתק משרדי**



### 2.05 שטח ציבורי פתוח – מגרשים 931, 932, 933

- יותר השימושים והתכליות הבאות:
- גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור.
  - מצללות, רהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים.
  - מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים.
  - שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל.
  - העברת קווי תשתית וניקוז.

במגרשים 931, 932 תותר גם הקמת מבנים המשמשים לבטחון הציבור או לשירותים טכניים כגון: מרחב ציבורי מוגן, שירותים ציבוריים, חדרי שנאים וכדומה.

### 2.06 שביל להולכי רגל – מגרשים 111, 112, 113, 114

- רוחבם של השבילים יהיה כמסומן בתשריט. בשבילים להולכי רגל לא תותר כל בנייה. השימושים המותרים:
- התקנת תאורת רחוב, רהוט רחוב, ריצוף וגינון.
  - הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
  - מעבר רכב חירום.

### 2.07 דרכים ודרכים משולבות

רוחבן ותואיהן של הדרכים והדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים והדרכים המשולבות לא תותר כל בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים בתחום דרך 14 ודרך 29. השימושים המותרים:

- תנועת רכב ותנועת הולכי רגל.
- חנייה.
- הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
- התקנת תאורת רחוב, רהוט רחוב, ריצוף וגינון.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 30.06.2005  
**נתקבל**

**2.08 טבלת זכויות בניה - מצב קיים**

**2.08.1 תכנית 101/02/25**

קווי בנין	מס' קומות	אחוזי בניה			גודל מגרש מינימלי	צפיפות ברוטו בשטח	הסימון בתשריט	הייעוד
		תכסית	סה"כ	בקומה				
5 3	2-1	30%	50%	30%	400 מ"ר או 200 מ"ר לחלק מבנין טורי	2.0 יח"ד לדונם	מא	מגורים א' *
5 3	קומות עד 2	60%	120%	60%	מגרש עד 2000 מ"ר 60%		בצ	בניי ציבור
5 5	קומות עד 6	40%	240%	40%	מגרש מעל 2000 מ"ר 40%			

\* הערה: חניה בתוך המגרש עם קו בנין 0 לכל כיוון.

**2.08.2 תכנית 31/101/02/25**

קווי בנין	תכסית מירבית	היקפי בנייה מירביים באחוזים או במ"ר				יחס למפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור
		סה"כ	שטח שירות לחניה בלבד	שטח שירות	שטח עיקרי						
0 לכל הכיוונים	80%	80 מ"ר			80 מ"ר	מעל	1		44.160	920	שצ"פ

**העתק משרדי**

30.06.2005

2.09 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין	תכנית מיידית (כולל חניה)	סה"כ	היקפי בניה מירביים למגרש באחוזים או במ"ר			יחס למפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות (4)	מס' יח"ד למגרש	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד
			שטח עיקרי	שטח שירות (1)	שטח שירות לחניה (בלבד (1)						
כמסומן בתשריט	60%	1620 מ"ר	180 מ"ר	240 מ"ר (2)	960 מ"ר	מעל	+ 2	6	1.794	38	מגורים א'
				240 מ"ר	-	מתחת	+ מרתף + עליית גג				
כמסומן בתשריט	60%	2160 מ"ר	240 מ"ר	320 מ"ר (2)	1280 מ"ר	מעל	+ 2	8	2.410	39	מגורים א'
				320 מ"ר	-	מתחת	+ מרתף + עליית גג				
כמסומן בתשריט	40%	7400 מ"ר		1000 מ"ר (3) (2)	4700 מ"ר	מעל	+ 4	42	6.423	63	מגורים ב'
				1000 מ"ר	-	מתחת	ק' מסד או קומת עמודים או מרתף				
כמסומן בתשריט	40%	4300 מ"ר		600 מ"ר (3) (2)	2700 מ"ר	מעל	+ 4	24	3.331	64	מגורים ב'
				600 מ"ר	-	מתחת	ק' מסד או קומת עמודים או מרתף				
כמסומן בתשריט	60%	6000 מ"ר	600 מ"ר	900 מ"ר ((3) (2)	3600 מ"ר	מעל	+ 6	36	4.667	65	מגורים ב'
				900 מ"ר	-	מתחת	ק' מסד או קומת עמודים או מרתף				
כמסומן בתשריט	50%	100 %		10%	40 %	מעל	+ 2		0.523	804	שטח לבניני ציבור
				50 %		מתחת	מרתף				
0 לכל הכיוונים	50 מ"ר	50 מ"ר			50 מ"ר	מעל	1		0.084	85	שטח למתקנים הנדסיים
0 לכל הכיוונים	80 מ"ר	80 מ"ר			80 מ"ר	מעל	1		1.012	931	שצ"פ
						מתחת	1.927	932			

הערות:

- (1) זכויות בנייה לשטח שירות על-קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע.
- (2) הנחיות לבניית מצללה (פרגולה), מחסן וסככת חנייה ראה בגוף התקנון. שטח הממ"ד הנכלל בשטח שירות יהיה לפי תקן הג"א.
- (3) שטחי השירות כוללים ממ"ד, חדרי מדרגות משותפים, מחסנים, חדרים לשירותים טכניים של המבנה, ק' עמודים או ק' מסד, חניה מקורה וכד'.
- (4) במנין הקומות יכללו כל הקומות העל-קרקעיות כגון ק' מסד, ק' עמודים, ק' קרקע וכו'. מתקנים על הגג כגון מעליות לא יכללו במנין הקומות.

העתק משרדי

30.06.2005

נח קבל

**פרק 3 - תשתיות**

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).

**3.1 ביוב:**

התכנית תלויה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בשכונה.

**3.2 חשמל:**

3.2.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.

3.2.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה 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 חיצוני	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 כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

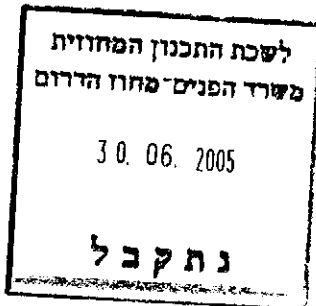
**3.3 תקשורת:**

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

**3.4 דרכים ודרכים משולבות:**

חתכים אופייניים של דרכים ותוואי המסעות יסומנו בנספח תנועה.

העתה משרדי

פרק 4 - כללי4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובתנאים הבאים :

- 4.1.1 לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 4.1.2 באזור מגורים ב' ובשטח לבנייני ציבור, ביצוע תאום מוקדם עם הח"י ע"מ לבדוק אם יש צורך בהכנת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית.
- 4.1.3 אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 4.1.4 הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.

4.2 מגבלות בגין בטיחות טיסה

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דימונה.

4.3 מגבלות בגין שטח עתיקות מוכרז

כל שטח התוכנית נמצא בגבולות אתר עתיקות מוכרז. בשטח עתיקות מוכרז לא תבוצע כל עבודה ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

4.4 חנייה :

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה תכנית מתאר דימונה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

**העתק משרדי**

**4.5 חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

**4.6 הפקעה לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**4.7 שלבי ביצוע**

ביצוע התוכנית יהיה במשך 10 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו.



**חברת הפיתוח והקבלה בע"מ**

הנהלת החברה  
משרד הפנים  
מחוז הדרום  
תל אביב

**חתימת המתכנן:**

אדריכלית נילי ויסמן  
רשיון מס' 13705  
טלפקס: 08-6469563

**חתימת מגיש התכנית:**

**חתימת בעל הקרקע:**  
גיל הרפז  
סגן מנהל המחוז  
30.6.05

**העתק משרדי**