

מחוז הדרום

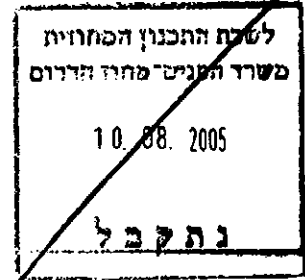
מרחב תכנון מחוזי מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מתאר מס' 34/101/02/25

שכונה "צפונית" דימונה

דברי הסבר



התכנית הינה תכנית מתאר של השכונה הצפונית בדימונה. השכונה מורכבת מ"פלחים", על גבי הגבעות הצפוניות של העיר דימונה. גבעות אלו מופרדות על ידי ואדיות שמיועדים לפיתוח אקסטנסיבי / "ייעור עירוני". בשוליים הצפוניים של השכונה, המדרונות הצפוניים של הפלחים ישמרו כ"שטח לשימור נוף מדברי".

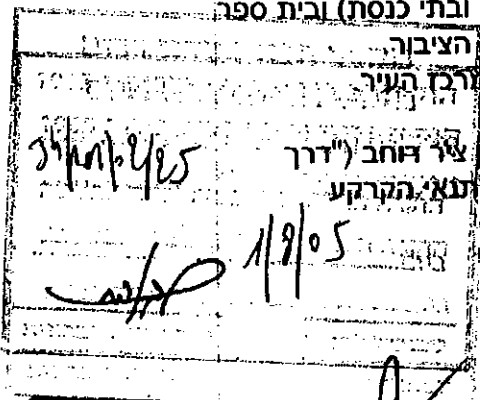
בצידה הדרומי גובלת השכונה בפארק בן-גוריון. הפארק יוזן במי הנגר של השכונה על ידי טיפול מתאים במערכת הניקוז שלה. בין השכונה והפארק מתוכנן כביש טבעת עירוני - כביש מס' 7.

מערכת הדרכים תוכננה בהתאמה מרבית לתנאי השטח הקשים, על מנת לצמצם את עבודות העפר ולשמר את האופי של הטופוגרפיה הטבעית.

- בשכונה תוכננו מגרשים לשלושה סוגי מגורים:
- א. מגרשים לבניה עצמית, בפלחי הגבעות.
- ב. מגרשים ל"קוטג'ים" דו-קומתיים טוריים ו/או במקבצים, בשולי הגבעות לאורך כביש הטבעת.
- ג. דופלקסים (דירות גן / גג) באזור מגורים ב'.
סה"כ מתוכננות 518 יח"ד בשכונה.

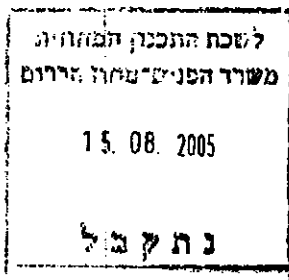
בנייני ציבור, במספר מצומצם, תוכננו מפוזרים בפלחים (כגון גני ילדים ובתי כנסת) ובית ספר יסודי ומעון יום בפלח מרכזי ליד כביש הטבעת, תוך קיום נגישות לכלל הציבור. שירותי מסחר, תרבות וכו' יסופקו לתושבי השכונה בשכונות סמוכות ומרכז העיר.

כמו כן לנגישות מרבית של הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום תוכנן ציר מחבר ("דרך נופית") לשכונה, המחבר בין ה"פלחים" השונים ומותאם באופן מרבי לתנאי הקרקע והטופוגרפיה ומשולב בפיתוח הנופי של הוואדיות.



עורך התכנית מתתיהו קום
הודעה על אישור תכנית מס' 34/101/02/25
אדריכל - מתבנת (M.Sc) קוטב הפרסומים מס' 5152
מיום 3/11/05

העתק משרדי

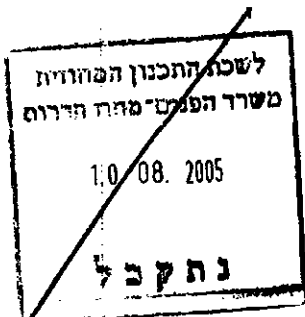


מחוז הדרום
מרחב תכנון מחוזי מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה

שכונה "צפונית" - דימונה

הוראות התוכנית

תכנית מתאר מס' 34/101/02/25
תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25
ולתכנית מס' 25 /במ/ 1/61, 129/03/25



מחוז הדרום
נפה באר-שבע
מקום דימונה, שכונה צפונית

גושים וחלקות

1. מס' גוש רשום 39523
מס' חלקה 160,161 (חלק)
100088/4 (חלק) 1

2.

רישום בשיטה ישנה			גושים עתידיים	
ספר	דף	חלקה	מספר חלקה	מספר גוש
			ארעית	(גוש שומה)
501	20	40 (חלק)		100324
501	20	40 (חלק)		100256
501	20	16 (חלק)		100088
501	20	40 (חלק)		39499
501	20	40 (חלק)		39498

804.545 דונם

שטח התכנית

משרד הבינוי והשיכון

יזום ומגיש התכנית

מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים - מס' רשיון 20818
רח' החלוץ, 25 ב"ש 84213, טל' 08-6277126
פקס' 08-6237653

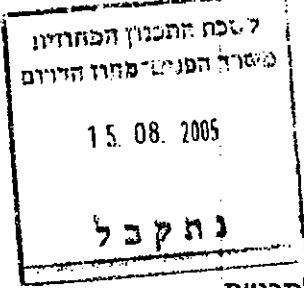
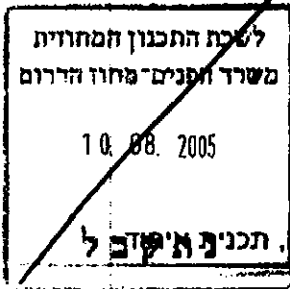
עורך התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

9/8/05, 31/7/05, 9/5/05, 18/4/05, 7/6/04, 4/4/04

תאריך



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 34/101/02/25 שכונה צפונית דימונה, תכנית תיקון ל וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית: המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- 2.1 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- 2.2 תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
- 2.3 נספח בינוי ופיתוח מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח הבינוי והפיתוח)
- 2.4 נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח התנועה)
- 2.5 נספח ניקוז מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח הניקוז)

3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25 ולתכנית 129/03/25, ו 1/61/במ/25.

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התכנית:

- הקמת אזור מגורים ושירותים נלווים ע"י:
- 5.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים;
- 5.2 שינויי ייעוד שטחים משטח לבנייה עירונית ושצ"פ למגורים א'; שטח למבני ציבור, דרכים; שצ"פ, ייעור עירוני, מתקנים הנדסיים.
- 5.3 שינוי תוואי דרכים מס' 3 ו- 7 של תכנית המתאר;
- 5.4 באזור מגורים א', חלוקת מגרשים לבניה עצמית (295 יח"ד); קוטג'ים טוריים, מקבצי קוטג'ים (191 יח"ד); באזור מגורים ב' לבניית דירות גן / דירות גג (32 יח"ד) ובשטח למבני ציבור חלוקת מגרשים לבי"ס, גני ילדים ובתי כנסת.
- 5.5 קביעת הוראות בדבר זכויות בניה לכל מגרש ומגרש; כמו כן, מגבלות גובה, מס' קומות וקווי בניין.
- 5.6 קביעת מגבלות בגין אתר עתיקות מוכרז;

6. תכליות, שימושים ומגבלות בניה:

6.1. אזור מגורים א':

מיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הנ"ל (מרתף או קומת עמודים). בבתים חד-משפחתיים, טוריים ובמקבצים ובהתאם למפורט להלן;

6.1.1 סוגי בנייה:

- א. **בנייה טורית:** במגרשים 101,130,121,126,117,115,111,109,105,125,120,114,110,129,123,103,102,127,124,116,128 הבנייה תהיה טורית ברצף של עד 6 יח"ד לפי תוכנית בינוי ופיתוח לביצוע כמפורט בסעיף 9.8. זכויות הבנייה, קווי בניה וכו' ע"פ הטבלה שבסעיף 7.3.
- ב. **בנייה במקבצים:** במגרשים 100,106,107,113,119,122,112,118,108,104 הבנייה תהיה במקבצים כך שלכל בית תוצמד חצר פרטית מופרדת מהשטח הפרטי המשותף. לפי תוכנית בינוי ופיתוח לביצוע כמפורט בסעיף 9.8. זכויות הבנייה, קווי בניה וכו' ע"פ הטבלה שבסעיף 7.3.
- ג. **בנייה עצמית:** יתר המגרשים מיועדים לבניית יחידות דיור של בניה עצמית ("בנה ביתך"). במגרשים מעל 588 מ"ר תותר בניית שתי יח"ד המשתייכות לאותם הבעלים עם חיבור אחד לחשמל, מים וביוב. זכויות הבנייה, קווי בניה וכו' ע"פ הטבלה שבסעיף 7.3.



6.1.2 הנחיות לעיצוב אדריכלי:

- א. גגות: יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת;
- ב. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו; יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי בלוקי בטון או בטון או מחומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. הדוד עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ-0.50 מ'.
ג. גובה הבניין: 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס זה (מרתף ו/או קומת עמודים), עם גג שטוח. בקומת עמודים, רוחבם של העמודים לא יפחת מ-60 ס"מ כלפי כל חזית.
ד. חומרי גמר בחזיתות: חזיתות בקומת הקרקע וקומת העמודים תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר. בקומה העליונה יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק (לא שפריץ) בגוון בהיר.
ה. מרפסות:

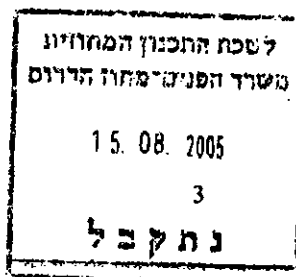
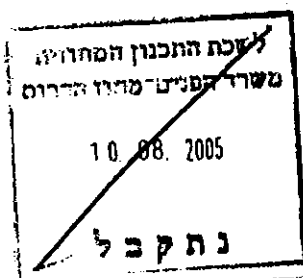
- מומלץ לתכנן מרפסות לנוף.
- הצללת מרפסות במצללות (פרגולות) עשויות עץ או פלדה עם או בלי מסגרת בטון מטייחת ועם או בלי עמודי בטון מטייחים או מצופים באבן, בתנאי שיתאימו לבניין ויהיו חלק מההיתר המקורי, הכל בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף.

- א. מחסנים: חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע, עם כניסה חיצונית בלבד, גמר כשל הבית ובגודל של עד 9 מ"ר הכלולים בשטחי השירות. קווי בניין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי.
- ב. בריכות שחיה: קו בניין מזערי לבריכה 1.5 מ' מגבולות כל מגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה. מבנה למכונות/משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות ייכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת-קרקעי. יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תוכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה.
- ג. חניות: החניה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה.
- ד. גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן כגון(אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת: גובה הקירות בחזית לא יפחת מ-0.60- ולא יעלה על 2.0 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").

6.2 אזור מגורים ב':

6.2.1 סוג הבנייה:

- אזור זה מיועד להקמת דירות גן חד או דו קומתיות, עם דירות גג דו-קומתיות מעליהן, או דירת גן חד קומתית, דירת ביניים חד קומתית ודירת גג דו קומתית מעליה, סה"כ עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ואחת מתחת למפלס הכניסה, לפי תוכנית בנין ופיתוח לביצוע כמפורט בסעיף 9.8. זכויות הבנייה, קווי בניה וכו' ע"פ הטבלה שבסעיף 7.3.



העתק משרדי

6.2.2 הנחיות לעיצוב אדריכלי:

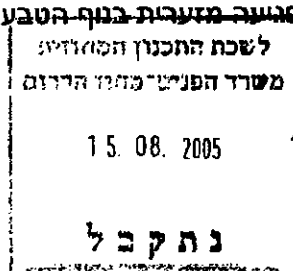
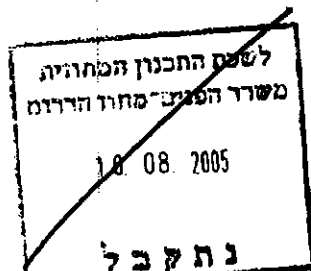
- א. גגות: יהיו שטוחים ו/או משופעים עם רעפים בצבע אדום בלבד. גגות שטוחים יהיו עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת; יותר גג רעפים בתנאי שיהיה מאורר היטב ותקרת הקומה העליונה תהיה מבודדת לפי תקן ישראל 1045 לאזור ג', או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. בכל מקרה, הוועדה המקומית רשאית לקבוע או לאשר את צורת גג הבניינים (שטוח, משופע או אחר) למגרש מסוים או לאזור זה.
- ב. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו. יוסתרו שלושת הצדדים של קולט שמש העומדים על גג שטוח למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי או מחומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה; הדודים ימוקמו או מאחורי הקולטים (היטל נמוך) או באופן מרוכז או בתוך הדירות. בגג רעפים הקולטים ישולבו בגג והדודים בתוך חלל הגג או הבית.
- ג. חומרי גמר בחזיתות: חזיתות קומת הקרקע תהיינה עם גמר אבן מסותתת בגוון בהיר בנדבכים מפולסים. בחזיתות הקומות האחרות תותר גם גמר מטיח צבעוני בגמר חלק (לא שפריץ) בגוונים בהירים.
- ד. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת בקומות העליונות יהיה 2 מ'. הצללת מרפסות תהיה במצללות עשויות עץ או פלדה בתנאי שיטאימו לבניין ויהיו חלק מתנאי היתר; בקשות למצללות שאינן חלק מההיתר המקורי תוגשנה לבניין שלם.
- ה. מחסנים: תותר הקמת מחסנים כחלק בלתי נפרד מהבניין, בגודל של עד 9 מ"ר. לדירות בקומת קרקע חובה לבנות מחסנים עם כניסה חיצונית.
- ו. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית עם עצים ופרגולות להצללת המכוניות.
- ז. גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן כגון(אבן מצפה רמון בגימור "טלטיש") שאינה מתפוררת; גובה הקירות בחזית לא יפחת מ-0.60- ולא יעלה על 2.0 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סככות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").

6.3 שצ"פ :

השימושים המותרים מעל הקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחייה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי וקווי תשתית. במגרשים מס' 620,623,628,631,633,638,644 תותר גם הקמת מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה, חדרי רחק (של "בזק" או ח. תקשורת), ומתקנים לתיבות דואר. מיקומם של הנ"ל יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית וכמפורט בסעיף 9.10. במגרש 636 תותר זכות מעבר לכלי רכב למגרש מגורים א' (קוטג'ים) מס' 118 כמסומן בתשריט ולפי סעיף מס' 13.

6.4 שטח ל"יעור עירוני" (שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי):

שטח ואדיות וערוצים דופנותיהם. שטח זה מאופיין במעבר ערוץ בתחומו ולפיכך יעשה מאמץ מרבי לשמר את אופיו הטבעי. בתחום השטח יתאפשרו נסיעות עצים ובנית טרסות לאגירת מים לפי השיטות המקובלות בק"ל. כמו כן יותר מעבר תשתיות תוך פגיעה מזערית בנף הטבעי.



העתק משרדי

6.5. **"שטח לשימור נוף מדברי":**

שטח זה אמור להישאר במצבו הטבעי באופן מוחלט. האזורים המפותחים של השכונה, כגון מגורים, מתקנים הנדסיים, ייעור עירוני ושבילים ישתלבו בנוף הטבעי של המדבר תוך כדי פגיעה מזערית או ללא פגיעה בכלל!
לא תותר כל התערבות או פגיעה בו, למעט בשולי האזור הבנוי, לשם שיקומו עקב עבודות פיתוח השכונה, כגון: מעבר תשתיות, דרכי שירות, חציבות, תעלות ניקוז מי הנגר למניעת הצפת מגרשים, ועבודות עפר.
שטח זה ישוחזר, ככל הניתן, קרוב למצבו הטבעי המקורי כדי שישתלב בשטחים הגובלים בו. תכנון השיקום יפורט בתכנית פיתוח לביצוע אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית.

6.6. **אזור למבני ציבור:**

מיועד למבני דת, חינוך ותרבות. זכויות הבנייה, קווי בניה וכו' ע"פ הטבלה שבסעיף 7.3.

6.6.1. **הנחיות לעיצוב אדריכלי:** העיצוב בנייני הציבור יותאם לזה של שאר השכונה כמתואר בסעיפים להלן:

- א. **מרתפים:** תותר בניית מרתפים- במסגרת של סה"כ שטחי השירות (ע"י העברת אחוזים ממעל מפלס הכניסה הקובעת, אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ובלבד שבניית המרתף תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לעניין מרתפים.
- ב. **גובה הבניינים:** גובה בניין מרבי יהיה 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת.
- ג. **גגות:**
- הגגות יהיו שטוחים ו/או משופעים עם רעפי פח צבעוניים; שיפוע מרבי 45%.
 - שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בקומות העליונות של הבניינים ישמשו כמרפסות גג, ירוצפו באריחים ויגוננו. פתרונות לנושאים אלו יצינו בתכנית להיתר בנייה.
 - מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו. גובה מתקנים טכניים יהיה עד 2.0 מ' מפני הגג למעט פיר מעלית שגובהו יהיה בהתאם לדרישות הטכניות.
- ד. **דודי שמש וקולטים:** קולטי שמש יהיו מוסתרים לפחות כוונים צפון- מזרח- מערב יהיו משולבים בבניין באופן אינטגרלי; מיקומם וצורתם יופיעו בתכנית להיתר בנייה.
- ה. **גדרות וקירות פיתוח:** יהיו בגמר אבן כגון אבן מצפה רמון שאינה מתפוררת ובגמר לא חלק. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סבכות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מסבכת מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").

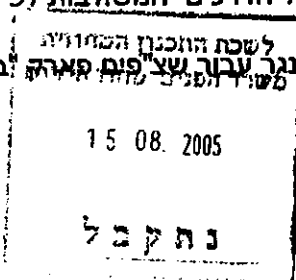
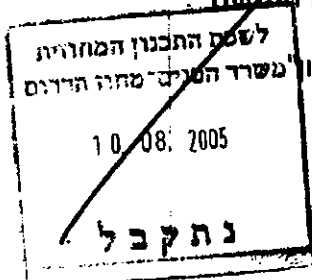
6.6.2. למגרש 906 תוגש תכנית מפורטת לצורך קביעת השימושים וזכויות ומגבלות הבניה וכד'.

6.7. **מתקנים הנדסיים:** מיועד לבריכות מים עירוניות קיימות ועתידיות, ומתקנים נלווים.

6.8. **דרך מוצעת ו/או מאושרת:** תואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. חתכים אופניים של הדרכים ומיקום תחנות אוטובוסים לפי נספח התנועה של תכנית זו.

6.9. **דרך משולבת:** מיועדת למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב, כולל חניה, נטיעות, רהוט גן ומעבר תשתיות. חתכים אופניים של הדרכים המשולבות לפי נספח התנועה.

6.10. **אפיק של ערוץ או ואדי:** לשימור זרימת מים נגר עברו ועצ פיתוח פארק לבן גוריון משרד המרחב המרחבי



לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 10.08.2005
 נתקבל

6.11. דרך נופית: מדובר בשביל ציבורי ברוחב 3-6 מ' העובר דרך הוואדיות לפי נספח התוכנית והפיתוח כחלק מציר חיבור רוחבי בין פלחי השכונה, המאפשר נגישות לתושבים, הולכי רגל ורכבי אופניים וכן רכב חירום, תוך שילובו עם דרכים, חניות, שצ"פ ושטח לשימור נוף מדברי. מיקומה ורוחבה ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה.

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 15.08.2005
 נתקבל

6.12. שביל להולכי רגל: מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים רכב חירום ו/או תחבורה בלבד, כמו כן למעבר קווי תשתית תקשורת וטל"כ.

7. טבלאות אזורים, שמושים ומגבלות בנייה:
 7.1 מצב קיים: (לפי תכנית מס' 25 / במ 1/61):

קווי בניין	היקפי בניה מרביים (%)						מס' קומות מרבי	מס' יח' דיור במגרש	שטח המגרש המזערי (דונם)	האזור	
	תכנית קרקע	סה"כ עיקרי ושירות	מטרות שירות**		מטרות עיקריות						
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
ק	צ	א	40%	65%	10%	3%	45%	7%	2+ עליית גג*	מגורים א' קוטג'ים	
כמסומן בתשריט										1.104	

הערות: *עליית גג: שטח עיקרי 5% שטח שירות 2% סה"כ 7%
 ** שטח למטרות שירות: אזור מגורים א' - כולל ממ"ד/ממ"ק, חנייה מקורה, מרתף(חלק), עליית גג(חלק) מחסן ששטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר ויבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין. החנייה בקו בנין 0.0

7.2 מצב קיים: (לפי תכנית מס' 25/ 101 02):

קווי בניין	מס' הקומות	אחוזי בנייה			גודל מגרש מינימלי	צפיפות ברוטו בשטח	השטח בדונם	הצבע בתשריט	האזור		
		בקומה	סה"כ	כיסוי							
ק	צ	א	עד 6 קומות	35%	200 %	35%	750 מ"ר	3-4 יחידות לדונם	24.486	צהוב	אזור מגורים ג'
5	4										

הערה: תותר בניית קומת קרקע מסחרית לפי תכנית מפורטת עם גובה מקסימלי של החניות 5.50 מ'.

העתק משרדי

7.3 מצב מועד:

קווי בניין A	סה"כ יחידות דיור	מס' יחידות דיור מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		תכנית קרקע מירבית או % מ"ר	זכויות בנייה (% או מ"ר) D					שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	הייעוד
			מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה		שימושים							
						סה"כ או % מ"ר	שירות (מ"ר) F		עיקריים (מ"ר)				
ק	א	צ	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	תוחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת	תוחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת				
כמוסמן בתשריט	275	1	1	2	45%	295 מ"ר	60	35	-	200	450	200-203 205-291 295-319 321-405 407-409 411-412 414-436 438-467 469-479 481-487	אזור מגורים א' בנה ביתך
	20	2	1	2	45%	390 מ"ר	45	45	-	300	588	204,269, 400,320 406,410 413,468 480,437	
	295											סה"כ	
כמוסמן בתשריט B E	8	2	1	2	60%	360 מ"ר	60	60	-	240	600	101,123, 129,130	אזור מגורים א' קוסג'ים/ מקבצים/ טוריים
	28	4	1	2	60%	720 מ"ר	120	120	-	480		100,107 110,114, 120 125,128	
	15	5	1	2	60%	900 מ"ר	150	150	-	600		116,124, 127	
	48	6	1	2	60%	1080 מ"ר	180	180	-	720		105,102 109,111, 113 115,117, 126	
	32	8	1	2	60%	1440 מ"ר	240	240	-	960		106,119, 121,122	
	30	10	1	2	60%	1800 מ"ר	300	300	-	1200		103,112, 118	
	12	12	1	2	60%	2160 מ"ר	360	360	-	1440		108	
	18	18	1	2	60%	3240 מ"ר	540	540	-	2160		104	
	191											סה"כ	
כמוסמן בתשריט B	12	12	1	4	35%	2220 מ"ר	480	360	-	1380	3500	500	אזור מגורים ב'
	20	20	1	4	35%	2700 מ"ר	800	600	-	2300		501	
כמוסמן בתשריט C	32										300	620,623, 628,631, 633,644, 638	שצ"פ עם מתקנים הנדסיים
	518												

32
518
לשכת התכנון והמרחב
משרד הפנים
15.08.2005

לשכת התכנון והמרחב
משרד הפנים - מסגרת הברונ

10.08.2005

העתק משרד

נתקבל



מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

א' בתמוז התשס"ט
23 ביוני 2009
דת 2009-2124

א"ר
ליוון מונן סניק
ט

לכבוד
אדר' אבי קהילי - מהנדס הועדה המקומית דימונה
אדר' אירינה נידמן, משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
אדר' מתי קונס - רח' החלוץ 25 באר-שבע בצירוף תכנית מאושרת
מר חגי סלע - מתכנן המחוז, מינהל מקרקעי ישראל באר-שבע
מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מס' תכנית מס' 34/101/02/25 - שכונה צפונית דימונה

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 01/06/2009, אשרהה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב^{נס} מתוקן בהתאם להחלטת הועדה כאמור.
3. אבקש לצרף את הדף כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

יפה אפרתי
ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

העתק:
גב' אירית חיון - מזכירת הועדה המקומית דימונה

קווי בניין A	סה"כ יחידות דיור	מס' יחידות דיור מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		תכנית קרקע מירבית או % מ"ר	זכויות בנייה (% או מ"ר) D					שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	הייעוד
			מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		שימושים							
						סה"כ או מ"ר	שירות (מ"ר) F		עיקריים (מ"ר)				
צ	א	ק	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	% או מ"ר		מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת			
כמוסמן בתשריט	275	1	1	2	45%	295 מ"ר	60	35	-	200	450	200-203 205-291 295-319 321-405 407-409 411-412 414-436 438-467 469-479 481-487	אזור מגורים א' בנה ביתר
	20	2	1	2	45%	390 מ"ר	45	45		300	588	204,269, 400,320 406,410 413,468 480,437	
	295											סה"כ	
כמוסמן בתשריט B E	8	2	1	2	60%	360 מ"ר	60	60	-	240	600	101,123, 129,130	אזור מגורים א' קוטג'ים/ מקבצים/ טורים
	28	4	1	2	60%	720 מ"ר	120	120	-	480		100,107 110,114, 120 125,128	
	15	5	1	2	60%	900 מ"ר	150	150	-	600		116,124, 127	
	48	6	1	2	60%	1080 מ"ר	180	180	-	720		105,102 109,111, 113 115,117, 126	
	32	8	1	2	60%	1440 מ"ר	240	240	-	960		106,119, 121,122	
	20	10	1	2	60%	1800 מ"ר	300	300	-	1200		103,112, 118	
	12	12	1	2	60%	2160 מ"ר	360	360	-	1440		108	
	18	18	1	2	60%	3240 מ"ר	540	540	-	2160		104	
	191											סה"כ	
כמוסמן בתשריט B	12	12	1	4	35%	2220 מ"ר	480	360	-	1380	3500	500	אזור מגורים ב'
	20	20	1	4	35%	3700 מ"ר	800	600	-	2300		501	
	32											סה"כ	
518												סה"כ יחידות דיור	
כמוסמן בתשריט C				1 1 1 1						100 מ"ר כ"א 100 מ"ר כ"א 100 מ"ר כ"א 100 מ"ר כ"א	300	620,623, 628,631, 633,644, 638	שצ"פ עם מתקנים הנדסיים

קווי בניין A	ס"הכ יחידות דיר	מס' יחידות דיר מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		תכנית קרקע מרבית או מ"ר	זכויות בניה (% או מ"ר) D				מגרש שטח מזערי במ"ר	מס' מגרש	הייעוד	
			מעל	מתחת		שימושים							
						סה"כ או מ"ר	שירות (מ"ר) F	עיקריים (מ"ר)					
ק	א	צ	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס מ"ר	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת				
כמסומן בתשריט					40%	80%	-	20%	-	60%	825	900	שטח למבני ציבור
					40%	80%	-	20%	-	60%	1200	901	
					40%	80%	-	20%	-	60%	1200	902	
					40%	80%	-	20%	-	60%	1100	903	
					40%	80%	-	20%	-	60%	8000	904	
					-	-	-	-	-	-		H 906	
			1		40%	40%	0	0	0	40%	2500	401	שטח למתקנים הנדסיים

- A ק: קדמי, א: אחורי, צ: צידי- לבריכות שחייה ומבני עזר שמתחת לקרקע עבור קווי בניין 1.5. למתקנים הנדסיים בשצ"פ קווי בניין קדמי 0.0, אחרים 3.0. למחסנים ק.קדמי 6.0 מ', ק.צידי 3.0 מ'. לחניות ק.קדמי וקו צידי 0.0 ותשולבנה במבנה העיקרי.
- B תותר הקמת מבנה אשפה בקו בניין 0.00 לפי תכנית בינוי ופיתוח לביצוע.
- C למתקנים הנדסיים מותרת הקמת המבנה כולו מעל הקרקע או חלקו וגם כולו מתחת הקרקע.
- D תותר העברת זכויות בניה מקומות מעל מפלס הכניסה לקומות מתחת למפלס הכניסה.
- E לחניות מקורות יתרו קוי בניין קדמי וצדדי 0.00. החניות תהינה משולבות במבנה העיקרי.
- F שטחי שירות מיועדים למחסן, חניה מקורה, מרתף ולא קומת עמודים (בגובה פחות מ 2.40 מ) חדרים טכניים למבני ציבור, ממ"ה או ממ"מ (למבני ציבור).
- G תותר בניית קומת עמודים או קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת במקום ששיפוע הקרע מחייב זאת ובכל מקרה לגופו;
- H במקרה הנ"ל זכויות הבנייה יעברו מהזכויות שנקבעו במגרש מעל מפלס הכניסה למגרש 906 תוגש תוכנית מפורטת לצורך קביעת השימושים, זכויות הבניה, מגבלות וכד'.

לשכת התכנון והמרחב
משרד הפנים - מחוז ירושלים
15 08. 2005
נתקבל

לשכת התכנון והמרחב
משרד הפנים - מחוז ירושלים
10 08. 2005
נתקבל

העתק משרדי

8. חלוקה, רישום והפקעות :

- 8.1 חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יעשו בהתאם להוראות סימן (ז') לפרק (ג') לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965).
- 8.2 הפקעות לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעי' 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

9 תנאים למתן היתר בניה

- 9.1 השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישון ע"י משרדי הבריאות ואיכות סביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 9.2 שדרוג תחנת השאיבה הצפונית לשפכים.
- 9.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישון בדבר פיני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהעברת אישורים בדבר ביצוע בפועל של פיני הפסולת בכמות שהוערכה כאמור לעיל.
- 9.4 היתר בניה למגורים בתחום התכנית יהא בהתאם ובכפוף לחתימת חוזה עם זכין להקמת מכון הטיהור העירוני.
- 9.5 אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה לביה"ס הנו אישור תכנית תנועה מפורטת כולל סובת העלאת נוסעים ותנאי לאכלוס ביה"ס הנו ביצוע הסובה.
- 9.6 תנאי להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה וחדרי רח"ק, יהיה אישור תשריט החלוקה.
- 9.7 אישור תוכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז
- 9.8 הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקנ"מ 1:500 על נספחיה התואמת את נספח הבינוי והפיתוח המנחה, על ידי יזם תכנית זו ואישורה ע"י הוועדה המקומית עבור אזורי מגורים ב' ו-א' (לקוטג'ים ולמקבצים בלבד).
- תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע תכלול:
- א. מפלסי קרקע סופיים, ומפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים; מפלסי הכניסה ייקבעו ככל הניתן בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח של תכנית זו בגמישות של עד 0.5 מ' מעל או מתחת למפלס הקובע, ולא יותר מ 1.2 מ' מעל פני הקרקע.
 - ב. בבנייה במקבצים, תשמר חצר משותפת שימושית לכלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש. כמו כן בתכנית הנ"ל יקבע מיקום הכניסה לכלי רכב למגרש, חיבור חשמל, תקשורת, טל"כ, מים וביוב. חלוקת שטח המגרשים לחצרות צמודות לדירות קרקע, קרקע לשימוש משותף, לחניה, לשבילים וכו'. שטח החצרות והשטחים הלא מרוצפים לא יקטן מ- 20% מכלל שטח המגרש.
 - ג. פיתוח השטח, יכלול בין היתר: תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים ו/או דרכים משולבות וחניות שבתוך מגרשים אלו. חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת, הנחיות לביצוע מצללות בבניינים, במגרשי חניה ובשטחים ציבוריים כולל מדרכות.
 - ד. ניקוז השטח בהתאם לנספח ניקוז
 - ה. מיקום כניסה לרכב ופילרים למנועים הממוזגים

~~לשם התכנון המוזגות
משרד הפנים מהחל הדרום~~
10.08.2005
נתקבל

משרד הפנים מהחל הדרום
15.08.2005
נתקבל

העתק משרדי

- 9.9 באזור מגורים ב', כל בקשה להיתר בנייה שאינה ממצית את מלוא זכויות הבנייה תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד למיצוי המרבי של זכויות הבנייה.
- 9.10 הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקנ"מ 1:500 על נספחיה, התואמת את נספח הבינוי והפיתוח המנחה ע"י יזם תוכנית זו ואישורה ע"י הוועדה המקומית. עבור שטחי השצ"פ, תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול:
- א. פיתוח השטח כולל נטיות, דרכי שירות ו/או שבילים להולכי רגל ואופניים, קירות תומכים ופרטיהם, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ומצללות, מתקני משחק, (אם יש) ומעברים לרכב תחזוקה ו/או חירום.
- ב. מיקום תחנות טרנספורמציה, רח"ק ותיבות דואר.
- ג. ניקוז השטח בהתאם לנספח הניקוז.
- 9.11 במגרשים הגובלים ב"עודי הקרקע שטח לשימור נוף מדברי, ייעור עירוני ושצ"פ, תנאי להוצאת היתר בנייה יהא הצגת פתרון למניעת שפיכת עפר לוואדיות ולשטחים הפתוחים על גבי תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע ואישור הפתרון ע"י הוועדה המקומית.
- 9.12 ציון חומרי גמר על גבי חזיתות, בתכנית ההגשה ופירוט בקנ"מ 1:50 של מצללות לכל הדירות במגרש.
- 9.13 בתכניות פיתוח של בקשות להיתר בניה במגרשים יופיעו מפלסים ויצורפו פריסת גדרות לשטחים ציבוריים בקנ"מ 1:100, כולל ציון חומרי בניה, חניה, חצרות משק, מיקום פח אשפה, פילרים הנדסיים, שבילים ונטיעות וכד. כל האלמנטים הנדסיים ישולבו בקיר החזית כך שלא יבלטו מפניו.
- 9.14 איסוף מי נגר מכביש מס' 7, יהיה במובל אל מחוץ לפארק בן גוריון הגובל בשכונה.

10 חניות:

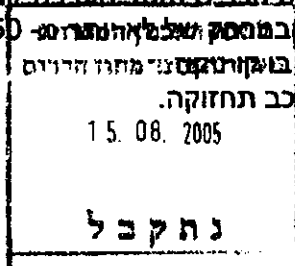
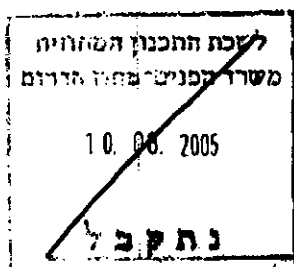
החניה בשטח התוכנית תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה ובמידת האפשר ע"פ נספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו.

11 תשתיות:

11.1 כללי: כל מערכות התשתיות ינחו באישור הרשויות המוסמכות. חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל (מתח נמוך וגבוה), הטלוויזיה, וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת - קרקעיים. מתקני גז ודלק וכו' - מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. מתקני אספקת גז לבניינים יהיו מוסתרים ומשולבים בהם או תת-קרקעיים. אנטנות לטלוויזיה ו / או לוויין תהינה מרכזיות לפחות לכל מבן או ע"פ החלטת הוועדה המקומית לגבי כלל השכונה. ההתחברות לכל אחת מהתשתיות הנ"ל תהיה אחת לכל מגרש, ללא התייחסות למס' יח"ד שבמגרש, למעט במגרש לביה"ס שבו ניתן לבצע יותר מאחת.

11.2 ביוב: רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה. במגרשים אשר כולם או בחלקם נמוכים ממפלס הכביש תומך העברת קו ביוב דרך מגרש שכן במפלס נמוך יותר, לאורך הגדר הצדדית במסגרת תשלום ההתחברות - 1.50 מ' ממנה. בכל מקרה קו הביוב לא יהיה בצד הגדר אשר בו קיימת תחזוקה.

לאורך קווי ביוב בואדיות יתוכנן שביל גישה לרכב תחזוקה.



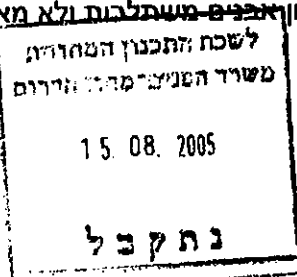
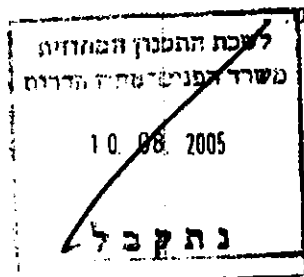
11.3 חשמל ותקשורת: רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המיועדות לכך.
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין 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 והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

11.4 ניקוז:

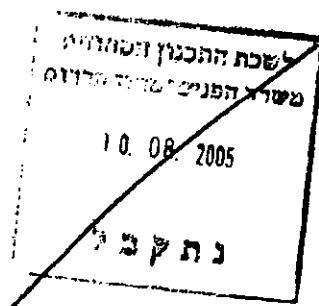
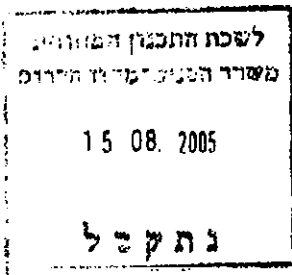
- במגרשים הנמוכים ממפלס הכביש, ינוקזו הגגות לצינור שרשורי ולשטח הפתוח בקצה הפלח, או דרך מגרש שכן במפלס נמוך יותר, לאורך הגדר הצדדית ובמרחק של לא יותר מ- 1.50 מ' ממנה. במצב כזה יהיה קו הבניין 4.0 מ' במקום 3.0 מ' (כמסומן בתשריט).
- במגרשים הגבוהים ממפלס הכביש, אשר בהם יהיה מילוי, ינוקזו הגגות לקרקע גננית סופגת.
- כשיש צורך למעבר מ"י ניקוז שטחים פתוחים פרטיים דרך מגרשים אחרים, יש לדאוג שהמעבר יהיה באופן שלא יפגע במגרשים ובמבנים של השכנים, ובכל מקרה קו הניקוז לא יהיה בצד הגדר אשר בו קו ביוב.
- תכנית הניקוז של השכונה תעזר בעקרונות של בניה מקטינת נגר על ידי החדרה של מי הנגר למאגר מי התהום. כל השטחים הירוקים שימצאו מתאימים להחדרה / השהייה מבחינת ייעודם וטיב הקרקע, יפותחו באופן שיאפשר להחדרה / השהייה. מתקני ניקוז פתוחים, כגון: תעלות מדושאות ו/או שטחים ירוקים יתוכננו להחדרת/השהיית מי הנגר העילי ו/או להעברתו לפארק דימונה. מרכזי גגות המבנים יופנו ככל שהדבר יינתן לחצרות מגוננות ולשטחים ירוקים פתוחים ולא אל מגרשי החניה המרוצפים והכבישים. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, יוקצו לפחות 20% מהשטח כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך קליטה השהייה/ החדרה של מי גשם ונגר עילי מתחום המגרש. ביצוע חניות ומדרכות בשטחים ציבוריים יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים ו/או חדירים, כגון אבנים משתלבות ולא מאספלק



12 עתיקות:

- 12.1 השטח המסומן בתשריט "תחום העתיקות", הנם אתרי עתיקות מוכרזים ויחול עליהם חוק העתיקות התש"ח - 1978.
- 12.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978.
- 12.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 12.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות התש"מ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 12.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.
13. זכות מעבר: במגרש מס' 636 (שצ"פ) תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט: זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

14. שלבי ביצוע: 10 שנים מיום אישור תכנית זו.



העתק משרדי

