

870/3993
8.11.90

התכנית הוצגה לראשונה
נתקבל בתאריך 22-07-1991

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
שכונה צפון-מזרח

מבוא

מקום השכונה:

השכונה נמצאת בחלק הצפון מזרחי של העיר ברגלי הגבעה וסמוך ליער בן גוריון.

על השטח המוצע קיימת תכנית מתאר מקומית דימונה מס' 101/02/25 המיעדת את השטח למגורים בחלק המזרחי ושטח למוסדות (בית חולים) בחלק המערבי.

שטח השכונה כולה הוא כ-600 דונם ומס' הדירות המתוכננות כ-1700.

התכנית המוצעת לאישור מתייחסת לחלק המזרחי של השכונה על שטח כ-244 דונם ו-550 יחידות דיור במסגרת בניה מואצת לעולים חדשים ועוד כ-150 יחידות מגורים.

תכנון השכונה הינו לפי הנורמות שנקבעו במשרד השיכון לגבי גודל השטח וגודל בית; מגרש של כ-225 מ"ר ובית עד 120 מ"ר.

השטחים הפתוחים ומוסדות ציבור הם נגזרת מהפרוגרמה הכללי של השכונה גן ילדים, גנון, בית כנסת שטח ציבורי פתוח עם מגרשי משחקים ומרכז מסחרי קטן.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990
המקדת תכנית מס. 40/כא/25
הועדה לבניה למגורים (מס. 1/0)
החליטה ביום 28-10-90 להפקיד את התכנית
למגורים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990
המקדת תכנית מס. 40/כא/25
הועדה לבניה למגורים (מס. 1/0)
החליטה ביום 28-10-90 להפקיד את התכנית
למגורים

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה)
תש"ן 1990, וחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - דימונה

תוכנית מס' 40/במ/25
שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101/02/25
שכונה צפון מזרחית

תקנון

אוקטובר 1990

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - דימונה
תוכנית מסי
שינוי לתוכנית מתאר מסי
שכונה צפון מזרחית
על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) תשי"ן 1990, וחוק התכנון
ותבנייה תשכ"ה 1965.

1. **שם התכנית** - תוכנית זו תיקרא תוכנית מסי 40/במ/25, שינוי לתוכנית מתאר מקומית מסי 101/02/25 - שכונה צפון מזרחית. להלן: התוכנית.
2. **מסמכי התוכנית** -
 - 2.1 התוכנית כוללת 9 דפי הוראות לתוכנית (להלן: הוראות התוכנית).
 - 2.2 תשריט בק.מ. 1:1250 המחווה חלק בלתי-נפרד מהתוכנית.
 - 2.3 נספח (לא מחייב) תכנית אב של השכונה בק.מ. 1:2,500.
3. **מקום** - דימונה - צפון מזרח העיר;
גוש:
4. **שטח התוכנית** - כ- 244 דונם.
5. **בעל הקרקע** - מנהל מקרקעי ישראל.
6. **יוזם התוכנית** - משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב.
7. **המתכנן** - אדריכל יצחק שיטרית
אדריכל אלי אילן
8. **יחס לתוכניות אחרות** - תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית דימונה מסי 101/02/25
9. **מטרת התוכנית** - יצירת מסגרת תכנונית לחקמת שכונת מגורים בת כ-700 יחידות דיור על-ידי שינויים בייעודי הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

10. **ציונים בתשריט ופירושים - כמצוין בתשריט ומתואר במיקרא.**
11. **תנאים למתן היתרי בנייה -**
- 11.1 היתרי בנייה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תוכנית זו.
 - 11.2 היתרים לבנייה באיזור מגורים ב' בתוכנית ינתנו על-פי תכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - 11.3 בחזיתות החלקות חפונות לדרכים תיבנה גדרות עפ"י פרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית ובתנאי שלכל דרך תיווצר חזית אחידה.
 - 11.4 חוצאת היתרי בניה כפופה להגשת תכנית למערכת הביוב השכונתית ולפתרון לסילוק פסולת מוצקה.
12. **תכליות ושימושים -**
- 12.1 **איזור מגורים א':**
 - 12.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים או טוריים, בני קומה אחת או שתיים - "קוטג'".
 - 12.1.2 שטח המגרש המינימלי ליחידת דיור אחת יהיה 0.20 דונם.
 - 12.1.3 גודל יחידת דיור מקסימלית לא יעבור את ה-120 מ"ר. כיסוי קרקע עד 90 מ"ר מקסימום.
 - 12.1.4 קווי בניין: קדמי - 5.0 מ'; צדדי - 1.7 או 0.0, המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-3.4 מ' או 0.0 עם קיר משותף; קו בניין אחורי 4.0 מ'.
 - במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש, קו בניין צדדי יהיה 3.00 מ' לפחות.
 - 12.1.5 כל השטחים נכללים באחוזי הבנייה (מחסנים, מרתפים, קומות עמודים), למעט מקלטים וחניה מקורה ומיבנה עזר.
 - 12.1.6 מותר יהיה לבנות מיבנה עזר בגבול החלקה האחורי בקו בניין 0 בשטח שלא יעלה על 1.5% משטח המגרש. גובה המיבנה - עד 2.20 מ'.

- 12.1.7 גובה הבניין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.0 מ'. עם גג משופע לא יותר מ-8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופי באמצע החלקה.
- 12.1.8 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או מעבר ציבורי.
- 12.1.9 חנייה תהיה בכל המגרשים ביחס של מקום חנייה אחד לכל יחידת דיור.
- 12.2 איזור מגורים ב':
- 12.2.1 באיזור זה תותר הקמת בתים למגורים של 3-4 קומות.
- 12.2.2 אחוזי הבנייה: 30% בקומה אחת, 90% בכל הקומות.
- 12.2.3 קווי הבנין: כפי שמסומן בתשריט.
- 12.2.4 בקומת קרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות.
- 12.2.5 כל השטחים נכללים באחוזי בניה למעט מקלטים, חניה מקורה ומרתפים, עד גובה 2.20 מ'.
- 12.3 שטח לבנייני ציבור:
- 12.3.1 שימושים מותרים: גן ילדים; מעון יום; בית כנסת; מועדון.
- 12.3.2 אחוזי הבנייה עד 40% מגודל המגרש. עד 30% בקומה אחת.
- 12.3.3 קווי בניין: קדמי 5.0 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 4.0 מ'.
- 12.3.4 גובה מקסימלי 2 קומות.
- 12.4 שטח למסחר:
- 12.4.1 אחוזי בנייה עד 40% מגודל המגרש. עד 30% בקומה אחת.
- 12.4.2 קווי בניין: קדמי 3.0 מ', צדדי ואחורי 5 מ'.
- 12.4.3 גובה מקסימלי 2 קומות.

- 12.5 שטח ציבורי פתוח: מיועד לחקמת מגרשי משחקים ונוי, שבילים, מקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א). בשטח ציבורי פתוח מותר לבנות עד 5% מחשטח כולל מתקני עזר וקיוסקים.
- 12.6 דרך קיימת או מאושרת: כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ח 1965.
- 12.7 דרך משולבת: ישולבו בה המעברים לרכב ולחולכי רגל וכן מקומות חנייה לכלי רכב. חדרך תרוצף באבנים משתלבות וישולבו בה קטעי גינון ציבורי. עיצוב חדרך המשולבת יעשה על-פי ניספח בינוי לביצוע בתיאום ובאישור הוועדה המקומית.
- 12.8 שביל חולכי רגל: מיועד לחולכי רגל בלבד. זכות מעבר לכלי רכב ינתן במיקרה הצורך על ידי הרשות המקומית.
- 12.9 מתקן הנדסי: מיועד למתקן סניקה של מערכת הביוב.

טבלת תכליות ושימושים 13.

חברות	קווי בניין כמי			סחייכ בניח מותרת	מסי קומות	כיסוי קרקע	שטח מגרש מזערי במי"ר	מגרש מספר	ציון בתשריט	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
א	4.0	1.7 0.0	5.0	120 מי"ר	2	90 מי"ר	200	1A-286 B	כתום	מגורים א
	כמצוין בתשריט			90%	3-4	30%		914; 917	תכלת	מגורים ב
	4.0	4.0	5.0	40%	2	30%	1200	900; 913	חום מותחם קו חום	שטח לבייני ציבור
	5.0	5.0	3.0	40%	2	30%	829	911	אפור מותחם קו אפור	שטח למסחר
						5%	250	901-910; 912; 915; 916; 918-926	ירוק	ש.צ.פ.
							2500	925	אפור עם פסים סגולים	מתקן הנדסי

(א) במגרשים שצידם חארק פונה לכביש (מגרשים פינתיים) קו בניין צדדי יחיה 3.00 מ' לפחות.

14. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

14.1 לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ' מי
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ' מי
בקו מתח עליון 110-150	- 9.5 מ' מי

14.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חסר מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15. הנחיות כלליות לתשתית -

15.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

15.2 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

16. **תוקף התוכנית - סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שבתוכנית, יחשב כתחילת ביצוע התוכנית.**

באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התוכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התוכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תוכנית זו.

17. **חלוקה למגרשים - החלוקה כפי שמופיע בתשריט באיזור מגורים אי באישור הוועדה לבניית מגורים, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתוכנית ובלבד שישמר אחוז הבנייה המותר.**

18. **הפקעה לצורכי ציבור - חשטחים המיועדים לצורכי ציבור**
יופקעו על-ידי הוועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה
1965, סעיף 188ב', וירשמו על-שם המועצה המקומית דימונה על-פי סעיף
26 לחוק זה.

19. **חניה - לפי תקן חניה מאושר.**

20. **שלבי ביצוע - ביצוע התוכנית יתחיל לא מאוחר מדצמבר 1992**
וסיומה יהיה לא מאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

משרד הביטחון והגנה
מסוז חוזם

~~יצחק מ. שטרית~~
אדריכל תוכנית ערים
עין גדי 14 י"ס
פל. 733886

המתכנן

3

חיוזם

בעל הקרקע

2 ת.ת. 1991