

18-02-1991

עקרונות התכנון - שכונת נווה דוד, דימונה

התכנית כוללת הנחיות בניה ל- 215 יחידות דיור בצפון דימונה. בכוונת התכנית להשלים פלח של בניה נמוכה בצפון העיר ממזרח לשכ' נווה דוד. פלח B יאופיין בבניה "מסודרת" בבתיים דו-משפחתיים אל הצירים הראשיים ובנה ביתך בפנים הפלח

בפלח C, ייבנו 2 בניינים גבוהים כנקודת ציון בקצה הציר המרכזי בעיר.

בפלח A, תוכננו מגרשים דו-משפחתיים אשר יצרו קומפלקס מגורים שיקנה איכות חיים.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 44/25/25
הועדה לבניה למגורים (מס. 10)
החליטה ביום 28/10/90 להפקיד את התכנית.
יגידה הועדה לבנייה
לשרדים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 44/25/25
הועדה לנייה למגורים (מס. 10)
החליטה ביום 26/10/90 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל תכנון
יורד הועדה לבנייה
משרדים

על תכנית זו חלות הוראות חוק, הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),
התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
שכונת נוה דוד

תכנית מס' 25 / במ / 44

המהווה שינוי לתכניות מס':
3/110/03/25
10/110/03/25
9/101/02/25

תאריך: פברואר 1991

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי דימונה
 תכנית מס' 25 / במ / 44
 שינוי לתכניות מס': 9/101/02/25, 3/110/03/25, 10/110/03/25
 על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) תש"ן 1990,
 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 25 / במ / 44 שינוי לתכניות המפורטות לעיל להלן התכנית.
2. מסמכי התכנית - א. התכנית כוללת 11 דפי הוראות לתכנית, להלן הוראות התכנית
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום נפה - מחוז הדרום
 מקום גזשים - באר - שבע
 דימונה, שכ' נוה דוד ושכ' צפון מרכז
 39521, 39518
4. שטח התכנית - כ- 112,839 דונם.
5. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם ועורך התכנית - משרד הבינוי והשיכון, מחוז הדרום.
 אדריכל טל יוסף צבי
7. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי לתכניות 9/101/02/25, 10/110/03/25 ו- 3/110/03/25.
8. מטרת התכנית:-
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.
9. ציונים בתשריט:-
 כמסומן וכמתואר במקרא.
10. תנאים למתן היתרי בניה:-
 היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ולאחר תכנון מערכת הביוב ופינוי הפסולת (בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות)

הערות	קו בנין מינימלי			% בניה מקסמלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של הקומות	% בניה מקסימלי לקומה	שטח מינימלי המגרש בדונם	מספר יח"ד	מספר המגרש	ציון בתשרים	אזור
	אחורי	צדדי	לחזית דרכים								
0 בצד משותף עם המגרש הצמוד במגרש שמספרו הראשוני זהה	4	0-3	*	60%	2	40%	0.245	16	135 - 142	צבע כחום	מגורים א' מתחם A
	4	0-3	*	60%	2	40%	0.245	24	143 - 154		
	4	0-3	*	60%	2	40%	0.245	18	159 - 167		
0 בצד משותף עם המגרש הצמוד במגרש שמספרו הראשוני זהה.	5	0-3	*	65	2	50%	0.281	50	150/1-153/2 154/2-159/2 160/2-167/1 168/1-172/2 173/2-176/2	צבע כחום	מגורים א' מתחם B
	5	0-3	*	65	2	50%	0.353	4	160/1, 154/1 173/1, 167/2		
	3	3	*	45	2	35	0.500	39	177 - 215	צבע כחום	מגורים א' בנה ביתך מתחם B
	3	3	*	100%	2	50%	0.780		915	צבע חום מותחם	בנין ציבור מתחם A
	3	3	*	50%	1	50%	1.026	-	927 902 903	בחום כהה	
	3	3	*	30	1	30%	1.146	-	903	חום מותחם בחום כהה	בנין ציבור מתחם B
	-	-	-	-	-	-	7.195	-	-	צבע ירוק	ש.צ.פ.
	-	-	-	-	-	-	20.540	-	-	פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים	דרך משולבת
	-	-	-	-	-	-	20.190	-	-	צבע אדום וחום	דרכים וחניות

הערות	קו בנין מינימלי			% בניה מקסימלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של הקומות	% בניה מקסימלי לקומה	שטח המגרש מינימלי דונם	מספר יחיד	מספר המגרש	ציון בתשרים	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי								
	0	5	5	280%	8	35%	2.500	64	30	צבע כתום מותחם בכתום כהה	מגורים מיוחד מתחם C
								215			סה"כ יחידות

11.1 אזור מגורים א'

11.1.1 דירות עם קיר משותף מגרשים מס' : 135-154 ; 159-167 (מתחם A) 150-176 (מתחם B)

השטחים למגורים יהיו בצפיפות נמוכה (א'). כל מגרש מוגדר בתשריט על-ידי מספר מגרש אחד, ומגרש צמוד עם מספר ראשוני זהה המחייב קיר משותף עם קו בנין 0 ביניהם.

א. יהיו גגות רעפים בצבע אדום, משופעים לכיוון צפון-דרום, ועליהם ממוקמים קולט-שמש בגובה מקסימלי 9 מ', מהמקום הגבוה של המדרכה בחזית.

ב. אחוזי הבניה - כמו בטבלת אזורים ושימושם.

לא יכללו באחוזי הבניה:-

- מקלט משותף עד 12 מ"ר או מקלט נפרד עד 10 מ"ר.
- מרתף שבולט מעל הקרקע עד 80 ס"מ גובהו, לא יעלה על 2.20 מ". גודל המרתף לא יעלה על 60% מגודל הבניה בקומת הקרקע.
- מרפסת לא מקורה, גובה המעקה שלה לא יעלה על 1.1 מ".

ג. קוי הבנין כמו בטבלת אזורים ושימושם.

ד. החניות יהיו בשטח המגרש.

ה. לא תהיה גישה לרכב למגרשים הסמוכים לדרכים 3 - 1 - 5, אלא רק מהדרכים המשולבות.

- א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
- ב. מותרים אך ורק גגות רעפים בצבע אדום משופעים 30 מעלות לכיוון צפון דרום, שעליהם יהיו ממוקמים קולטי שמש, גובה מקסימלי 9 מ' מהמקום הגבוה של המדרכה בחזית.
- ג. תותר הגבהת קומת קרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל מפלס +0.00 של הבניין כמוגדר לעיל.
במקרה הגבהה מעל 1.20 מ', תיחשב קומת המרתף במנין הקומות המותר, בכל מקרה יחשב שטח המרתף בסך שטח הבניה המותר.
- ד. במגרשים לא תותר בנית חדר בעלית אג מעל לקומה השניה של המבנה.
- ה. בחישוב שטח הבניה, יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, לרבות קומת עמודים שגובהה 2.20 מ' ומעלה או חלק ממנה, מרפסות מקורות, מבני עזר, שטח מקלט בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי, מרתפים, מוסך לרכב הנכלל בתחום הבניה וסככת רכב.
- ו. בשטח הבניה לא יכללו:-
- א. קומת עמודים שגובהה פחות מ- 2.20 מ' (שהוא גובה מינימלי הנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה), קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה שלא תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקורות ללא כל אפשרויות גישה.
- ב. מרפסות אג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני ריצוף המרפסת.
- ג. כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מריבית של 0.80 מ' מחזית הבניין.
- ד. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:
- סככה לחניה.
- קירות ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 1.10 מ'.
- ה. תותר בניה של סככה לרכב בשטח 23 מ"ר עם מרווח בניה קדמי 0.00 מ' וצדדי 0.00 מ', וקיר הקפי שגובהו אינו עולה על 2.20 מ', הכל לפי תכנית אחידה כמתואר בתשריט המצורף.

11.2 שטח לבניני ציבור

המגרש הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, יהיה שטח להקמת בנין ציבורי, ירשם על שם העירייה ויחולו עליו ההוראה של תכנית מתאר דימונה. לגבי שטח לבניני ציבור והשימוש בו כגן לילדים, הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית.

- 11.3 שטח ציבורי פתוח
- השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה פרט למתקנים הנדסיים, שבילים ציבוריים המיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.
- 11.4 שביל להולכי רגל
- לא תותר כל בניה בתחום השביל להולכי רגל, למעט העברת קוי תשתית הנדסית עירונית.
- 11.5 דרכים
- א. קיימת או מוצעת:-- תואי הדרך ורוחב זכות הדרך כמוסמן בתשריט.
- ב. דרך משולבת :-- דרך ללא אבן שפה מיועדת לרכב ולהולכי רגל בכל תחומה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך, למעט נטיעות ומתקני אינון.
- 11.6 דרכים משולבות
- הדרכים המשולבות כפי שמורטות בתשריט המצורף, תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, סף הכניסה אליהם תהיה אבן שפה מונמכת, הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב השייכים לדיירים ומבקריהם, תכנון הרחוב ייתן פתרון להפרדה ובמחון להולכי רגל, וכן ריהוט הרחוב והצמחיה כפי שיאושר ע"י הרשות המקומית, הדרכים ירשמו על שם העירייה.
- 11.7 אזור מגורים מיוחד
- 11.7.1 שטח זה מיועד לבניית 2 בניני מגורים רבי קומות מחוברים.
- 11.7.2 אחוזי בניה יהיו בהתאם לטבלת האזורים.
- לא יכללו בחישוב % הבניה, שטחי מקלט תקני, מרתף, בשטח כולל של 200 מ"ר לכל בנין ושטחים למערכות הנדסיות.
- 11.7.3 החניה תבוצע בשטח החניה הציבורית בסמוך למגרש.
12. עיצוב ארכיטקטוני
- 12.1 צורת גג: תותר בנית בתים חד ודו-קומתיים עם גג רעפים בלבד. כיוון השיפוע יהיה צפון דרום ש לפחות 75% משטחי הגג.
- 12.2 חומר קורות חוץ: חומר הבנין העיקרי וצורת האימור יהיו בלוקים בציפוי טיח, גוון השטח לבן או מדברי בג' בהיר, יותר שימוש באבן או בציפוי אבן, או בלבני סילוקט או לבני שמוט, בתנאי שסה"כ שטח האבן או הציפוי אינו עולה על 10%.

- 12.3 דודי שמש: תותר הקמת דודי שמש, בתוך חלל אג הרעפים.
- 12.4 חיבורי מערכות תשתית: חשמל ותקשורת תת-קרקעיים.
- 12.5 גדרות: חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו כמסומן בתשריט, כולל מיקום שערים, פחי אשפה, שילוט, תאורה וכו'.
- 12.6 תליית כביסה: מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מן הכביש.
- 12.7 מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתר באופן שאינם נראים מהכביש.
13. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל
- 13.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | | |
|----------------------------|---|------|----|
| ברשת מתח נמוך | - | 2 | מ' |
| בקו מתח גבוה, 22 ק"ו | - | 5 | מ' |
| בקו מתח עליון, 110-150 ק"ו | - | 9.50 | מ' |
- 13.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.
14. הנחיות כלליות לתשתית
- תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
15. תוקף התוכניות
- סיום עבודות התשתית עבור כ- 25% מיחידות הדיור שבתוכנית, ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית.
- באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התוכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תוכנית זו.

16. חלוקה למגרשים
 החלוקה כפי שמופיעה בתשריט באיזור מגורים א' באישור הועדה לבניית מגורים, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתוכנית, ובלבד שישמר אחוז הבניה המותר.
17. הפקעה לצרכי ציבור
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על-ידי הועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188ב', וירשמו על שם עיריית דימונה, על פי סעיף 26 לחוק זה.
18. חניה
 לפי תקן חניה מאושר.
19. שלבי ביצוע
 ביצוע התוכנית יתחיל לא יאוחר מיולי 1992, וסיומה יהיה לא יאוחר מ- 5 שנים מתחילת הביצוע.

צבי טל מסוף
 סמנל החסימה הסמית
 (תכנון)

ה מ ת כ נ ן

משרד הבנייה והשיכון
 מחוז הנגב

ה י ו ם

בעל הקרקע

מת-דמ