

הועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בתאריך 25-03-1992

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.

מרחב תכנון מקומי דימונה
תוכנית מס' 77/מ/25
שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101/02/25
ולתוכנית מפורטת מס' 42/102/03/25

הוראות התוכנית

DMNTRNON.TBA

מעודכן ל - 3.92.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 77/מ/25
הועדה לבניה למגורים (מס. 17)
החליטה ביום 22/1/91 להפקיד את התכנית.
יו"ר הוועדה לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 77/מ/25
הועדה לבניה למגורים (מס. 42)
החליטה ביום 20/1/91 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה לבניה
למגורים

תאור האתר

טופוגרפיה: החלק הצפוני משופע והבדלי הגובה בין צדו המזרחי לצדו המערבי מגיעים עד 60 מ' גובה. בחלקו הדרומי השטח מחורף ומחולק ע"י ואדיות. אחוז השפוע הוא כ-15%.

חשמל: באתר עוברים שני קווי מתח חשמלי. קו מתח עליון וקו מתח גבוה ונדוש פרוזדור חשמל במרחק של 20 מ' מצידו קו מתח עליון ו-3 מ' מצידו קו מתח גבוה.

אספקת מים: באתר ממוקמות שתי בריכות מים וכן עובר בו צינור אספקת מים ראשי ובלחץ גבוה.

עקרונות התכנון

אזור מגורים א': מוקם בחלקים בעלי השיפוע המתון. ארגון הדרכים והמגרשים נעשה בכונה ליצור מגוון רחב ככל האפשר להעמדת המבנים. בגלל הגיאומטריה המעגלית כל מגרש הוא בזווית שונה לשמש. הגיאומטריה המעגלית תמתן את הרושם שיווצר כתוצאה משימוש במבנים זהים.

אזור מגורים ג': שני טיפוסים בניה: 1. בתים מדורגים בחלקים המשופעים של האתר. 2. בתים טוריים בני 3 קומות הממוקמים ברחובות הראשיים ובכניסות לאתר ומדגישים את הצירים המרכזיים בשכונה ואת מבואותיה.

מבני ציבור: עפ"י פרוגרמה של משרד השיכון ובתאום עם עיריית דימונה, רוכזו לאורך הכבישים הראשיים ובמרחקי הליכה אופקיים ואנכיים נוחים מאזורי המגורים.

מבנים מסחריים: בהתאם לפרוגרמה של משרד השיכון ובהתחשב במרחקי הליכה אופקיים ואנכיים.

שצפ: פרוזדור החשמל המחלק את השכונה מותר שטחים פתוחים מעל הדרוש לשכונה. בשטחים האחרים מוקמו מקלטים.

דרכים וחניות: החניות בתהום המגרשים. דרכים ברוחב 10 מ' תוכננו כדרכים משולבות.

מטרת התכנון המצורף להגמיש עד כמה שאפשר את תקנות הבניה למגורים בשכונה ועל-ידי כך להעשיר את מגוון הפתרונות האדריכליים.

מרחב תכנון מקומי דימונה
שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/25 ולתכ' מפורטת 42/102/03/25

1. שטח התוכנית: התוכנית תקרא תוכנית מס' 77/במ/25 דימונה (להלן התוכנית) אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר 101/02/25 ולתכ' מפורטת 42/102/03/25
3. המקום: מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: דימונה
גושים: 100326 (ארעי) 39511 (ארעי) 39519 (ארעי)
39509 (ארעי) 39505 (ארעי)
4. שטח התוכנית: כ - 882,204 דונם.
5. היזום: משרד הבינוי והשיכון ועיריית דימונה.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן: יוסף תג'ר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' נחום 10 ת"א.
8. מטרות התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע מגבלות והנחיות בניה.
9. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 6 דפים של הוראות התוכנית (להלן הוראות התוכנית) וגיליון תשריט ערוך בק.מ 1:1250 (להלן התשריט המצורף לתוכנית) המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. שימוש בקרקע ובבניינים: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.
12. רשימת התכליות:
 - 12-1. אזור למסחר. בשטח למסחר תותר הקמת חנויות, סופרמרקט, בנק, קיוסקים, מזנונים ומסעדות.
 - 12-2. אזור למבני ציבור. בשטח למבני ציבור תותר הקמת מבנים המשמשים לצורכי ציבור בין היתר: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מעונות יום, מרפאות טיפת חלב ומתנ"ס.
 - 12-3. אזור למתקני תשתית. בשטח למתקני תשתית ינתן היתר לבניית מתקנים הקשורים בביוב ובאספקת מים.
 - 12-4. שטח ציבורי פתוח. ישמש לצורך גינון. תותר התווית שבילים וכן הקמתם של מתקני ספורט ומתקני משחקים. כמו כן תותר הקמתם

- של מקלטים ציבוריים שימשו
כמועדונים.
- 12-5. דרך משולבת.
- 12-6. פרוזדור השמל.
- 12-7. מתקן הגדסי.
- 12-8. אתר עתיקות.
- בשטח עתיקות בגבולות המסומנים
בתשריט לא יבוצעו עבודות בניה,
תשתית ו/או יישורי קרקע לפני קבלת
אישור רשות העתיקות.

13. בנין ואחוזי בניה:
13-1. אזור מגורים א.

- השטחים ישמשו למגורים בלבד.
שטח מגרש מוערי 250 מ'.
- א. תותר הקמתם של בתים חד-משפחתיים
צמודי קרקע בקומה אחת או בשתי
קומות.
- ב. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 120
מ"ר. תכסית הקרקע בקומת קרקע לא
תעלה על 100 מ"ר.
- ג. גגות המבנים. גג שטוח גובה מקסימלי
7.5 מ', גג רעפים 8.5 מ'. ע"ג גגות
שטוחים ניתן לבנות חדר יציאה לגג
בשטח 10 מ"ר וכן פרגולה. שטח תכסית
הפרגולה לא יעלה על 50% משטח הגג.
- ד. תותר הקמת חניה מקורה בקירוי קל
לכל יחידת מגורים.
- ה. תותר הקמתו של מחסן, בשטח שלא יעלה
על 15 מ"ר, בתחום המגרש לאחסון
ציוד וכלי עבודה הדרושים למשק הבית
והחצר.
- המחסן יבנה בקו בנין 0 בתנאי
הצמדתו למחסן המגרש השכן בקיר
משותף. גובה פנים המחסן לא יעלה על
2.10 מ' וגובהו המקסימלי לא יעלה
על 2.30 מ'.
- ו. קוי הבנין יהיו כדלקמן:
קו בנין צדדי - 3.00 מ"א
קיר משותף - 0 מ"א
קו בנין אחורי - 3.70 מ"א
קו בנין קדמי - 6.30 מ"א
- ז. כל השטחים הבנויים למעט מקלט,
מחסן, חניה מקורה והשטחים המקורים
בפרגולה, יכללו באחוזי הבניה.

2-13. אזור מגורים ג. השטחים ישמשו למגורים בלבד.

שטח מגרש מזערי 750 מ"ר.

- א. תותר הקמת בתים בשלוש קומות.
במגרשים 2130-2140 וכן 2164-2142
תותר בניית בתים מדורגים 3 קומות
מתחת למפלס הכביש העליון ו-3
קומות מעל הכביש העליון.
מס' יח' הדיור לא יעלה על 14 יח"ד
למגרש. הקומות שמעל הכביש העליון
יבנו באופן שלכל קומה תהיה מרפסת
ו/או מרפסות בלתי מקורות בשטח
מינימלי של 10 מ'.
- ב. תכסית הקרקע המקסימלית לא תעלה על
50% משטח המגרש.
- ג. קווי הבניה יהיו כדלקמן: קו בנין
קדמי ואחורי 5 מ'. קו בנין צדדי -
3 מ'.
- ד. אחוזי הבניה לא יעלו על 35% לקומה,
סה"כ 105% למגרש למעט מגרשים מ-
2130 עד 2140 (סך 10 מגרשים) ו -
מגרשים מ- 2142 עד 2164 (סך 22
מגרשים), שבהם אחוזי הבניה הכוללים
המותרים יהיו 210%.
- אחוזי הבניה הכוללים יהיו לפי מס'
הקומות המאושר.
- ה. החצר תוצמד לקומת הקרקע מלבד
השטחים הדרושים למעבר, לחניה,
למתקנים כגון גז, אשפה.
גגות הבתים יהיו גגות רעפים. חלל
הגג יוצמד לשטח הקומה העליונה מלבד
השטחים הדרושים למתקנים כגון
דודי שמש ואנטנות.
לניצול חלל הגג ע"י דיירי הקומה
העליונה לא תדרש הסכמת השכנים.
שטח חלל הגג המנוצל כלול באחוזי
הבניה המותרים.
- ו. כל השטחים המקורים שגובהם מעל
2.40 מ' יכללו באחוזי הבניה, למעט
מקלטים.

3-13. שטח למבני ציבור. שטח הבניה לא יעלה על 40% לקומה.

סה"כ אחוזי הבניה המירביים יהיה
80%.

- מס' הקומות המירבי יהיה 2 קומות
מעל מפלס הכביש. גובה מקסימלי של
המבנה 8.5 מ' מעל מפלס הכביש.
קווי הבנין יהיו כדלקמן:
קו בנין צדדי - 3 מ"א
קו בנין קדמי - 5 מ"א
קו בנין אחורי - 5 מ"א
במגרשים 901, 905, 2902 קווי הבנין
יהיו 4 מ' מכל צד.

13-4. אזור מסחרי .
תותר בניה בקומה אחת בקו בנין 0.
אחוז הבניה המירבי 50%, גובה
מכסימלי 6 מ'. גלריות יחושבו
באחוזי הבניה. בחזית המסחרית
תבנה ארקדה לאורך החנויות
בגובה מינימלי של 2.5 מ' ובעומק
מינימלי של 2 מ'. השילוט עבור
החנויות יותקן בארקדה.

13-5. שטח ציבורי פתוח.
תותר הקמתם של מתקני ספורט,
מתקני משחקים, גינות ונטיעות,
שבילים להולכי רגל וכן מבני
שרותים ציבוריים ומבנים ומתקנים
הדרושים לתחזוקת השטחים.

14. הוראות כלליות:

14-1. היתרי בניה: הוצאת היתרי בניה ע"י תוכנית בינוי
שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14-2. הנחיות כלליות לתשתית: תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים
לביצוע, ישור, מילוי וניקוז
הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי
חשמל, המים, הביוב, התקשורת,
הטלפון, הטלוויזיה, התאורה,
סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים,
ופתוח המגרשים - הכל לשביעות
רצון הרשויות המוסמכות.
יחול איסור בניה מעל קוי תשתית
וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל
ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם
הרשויות המוסמכות.

14-3. דרכים וחנייות: מקומן ורוחבן של הדרכים יהיה לפי
המסומן בתשריט.

14-4. שביל להולכי רגל:
תקן חניה לפי התקנת מקומות חניה
התשמ"ב (1983) חוק התכנון והבניה.
ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים,
רכב חירום, גינות, מעבר תשתית הנדסית
ציבורית וניקוז. במגרשים מס' 965, 964,
966, 969, 971, 994 יותר מעבר לכלי
רכב מוטוריים לדיירי הבתים הגובלים
במגרש. במגרש מס' 923, 941 תותר גישה
לפריקה וטעינת כלי רכב.

14-5. ביוב: פתרונות הביוב יעשו בהתאם לחוק ולתקנות משרד
הבריאות.

14-6. אספקת מים. לא תותר כל בניה בתחום הקטן מ-6 מ"א מציר
צינור ראשי לאספקת מים. צנרת המים
הציבורית תהיה תת-קרקעית.

14-7. ניקוז: פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם
מערכת הניקוז הטיבעית באזור.

14-8. השמל ותקשורת: אספקת השמל ותקשורת תעשה באמצעות קווים תת קרקעיים.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים, לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי השמל, לבין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'

בקו מתח גבוה - 5 מ'

בקו מתח עליון - 20 מ'

אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

14-9. מיקלוט: לפי חוק התכנון והבניה והוראות הג"א.

14-10. ריכוז וסילוק אשפה: שיטת פינוי האשפה לפי הקיים בעיר ובאישור מהנדס העיר דימונה.

14-11. קו טלפון: תותר העברתו של קו טלפון במגרש מס' 919 בניה בתחום המגרש הנ"ל תהיה במרחק מינימלי 3 מ' מצידו הקו. תותר הקמת 3-4 מבנים בגודל 2/3 עבור הציווד של חברת הטלפונים.

14-12. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה על-פי המסומן בתשריט ע"י מוודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על-ידי יו"ר הועדה המחוזית.

14-13. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, סעיף 188 א' ו-ב', וירשמו ע"ש עיריית דימונה עפ"י סעיף 26 לחוק זה.

14-14. תאריכי ושלבי ביצוע: ביצוע התוכנית יתחיל לא יאוחר מ-פברואר 1991 וסיומה יהיה לא מאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

14-15. תוקף התוכנית: סיום עבודת תשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננת בתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או חלקה.

