

הועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בתאריך 1991-06-06
26

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

תקנון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנון מס' 61/במ/25
הועדה לבנייה למגורים (מס' 4)
החליטה ביום 23-12-90 להפקיד את התכנית
למגורים
הועדה לבנייה
למגורים

מרץ 1991

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס' 61/במ/25
הועדה לבנייה למגורים (מס' אישור א.א.א.)
החליטה ביום 9-6-91 לאשר את התכנית
מנהל פיקוח התכנון
הועדה לבנייה
למגורים

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - דימונה
תוכנית מס' 61/במ/52
שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/25
שכונה צפון מזרחית
על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה)
תש"ן 1990, וחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

1. שם התכנית - תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 61/במ/25, אשר
תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. מסמכי התוכנית -

2.1 התוכנית כוללת 10 דפי הוראות לתוכנית (להלן:
הוראות התוכנית).

2.2 תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי-נפרד
מהתוכנית.

2.3 נספח בינוי לא מחייב בק.מ. 1:1,250.

3. מקום - דימונה - צפון מזרח העיר,
גוש: אין גושים מוסדרים.

4. שטח התוכנית - כ-308 דונם.

5. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התוכנית - משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב.

7. המתכנן - אדריכל יצחק שיטרית
בהשתתפות אדריכל אלי אילן

8. יחס לתוכניות אחרות - תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית
מתאר מקומית דימונה מס' 101/02/25.

9. מטרת התוכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים
בת כ-1200 יחידות דיור על-ידי שינויים ביעודי 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 ג' בתוכנית ינתנו בהתאם לנספח הבינוי הכללי בק"מ 1:1,250 ולפי תכנית בינוי על כל מגרש, או קבוצת מגרשים בתכנית, בק"מ 1/500 או 1/250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית
- 11.3 בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים תיבונה גדרות עפ"י פרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית ובתנאי שלכל דרך תיווצר חזית אחידה.

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.
- 12.1.4 כיסוי קרקע עד 90 מ"ר מקסימום. 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'.
- 12.1.5 במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש, קו בניין צדדי יהיה 3.00 מ' לפחות. 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 ג:

- 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 הבניין: כפי שמסומן בתשריט.
- 12.2.4 לדירות הקרקע יוצמדו גינות פרטיות.
- 12.2.5 לדירות עליונות יוצמדו מרפסות גג.
- 12.2.6 כל השטחים נכללים באחוזי בניה למעט מקלטים, מחסנים, חניה / מקורה ומרתפים, עד גובה 2.20 מ'.
- 12.2.7 תותר בניית מחסנים בצמוד לכל דירה בשטח של 10% מגודל הדירה.

12.3 שטח לבנייני ציבור:

- 12.3.1 שימושים מותרים: גן ילדים; מעון יום; בית כנסת; מועדון; מקווה; בי"ס מירפאה; תחנה לאם ולילד; וכדומה.
- 12.3.2 אחוזי הבנייה עד 40% מגודל המגרש. עד 30% בקומה אחת.

12.3.3 קווי בניין: קדמי 5.0 מ' צדדי 4.0 מ' ואחורי 4.0 מ'.

12.3.4 גובה מקסימלי 2-3 קומות.

12.4 שטח למסחר

12.4.1 אחוזי בנייה עד 40% מגודל המגרש, עד 30% בקומה אחת.

12.4.2 קווי בניין: קדמי 5.0 מ', צדדי 5.0 מ' או 0.0 מ' בקיר אטום, קו בנין אחורי 5.0 מ'.

12.4.3 גובה מקסימלי 2 קומות.

12.5 שטח ציבורי פתוח: מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, שבילים, מקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).

בשטח ציבורי פתוח מותר לבנות עד 5% מהשטח כולל מתקני עזר וקיוסקים.

12.6 דרך קימת או מאושרת: כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.

12.7 דרך משולבת: ישולבו בה המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן מקומות חנייה לכלי רכב. הדרך תרוצף באבנים משתלבות וישולבו בה קטעי גינון ציבורי. עיצוב הדרך המשולבת יעשה על-פי ניספח בינוי לביצוע בתיאום ובאישור הוועדה המקומית.

12.8 שביל הולכי רגל: מיועד להולכי רגל בלבד. זכות מעבר לרכב חרום בלבד ינתן על ידי הרשות המקומית.

12.9 אזור מגורים מיוחד: שטח זה מיועד למגורים מיוחדים, דיור מוגן לקשישים, מבנים למטרות ציבוריות. על שטח זה תוגש, תכנית בינוי נפרדת בק.מ. 1:250 כתנאי להוצאת היתר בנייה לאישור הועדה המקומית. באזור זה תותר בניית רבי-קומות לפי תכנית בינוי כנ"ל.

12.10 חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תיעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

טבלת תכליות ושימושים .13

הערות	קווי בניה במ'			סה"כ בניה מותרת	מס' קומות	כיסוי קרקע	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מספר	ציון בתשריט	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
	4.0	1.7 0.0	5.0	120 מ"ר	2	90 מ"ר	200	239A; 237B	כתום	מגורים א
קו בניה קידמי 0.00 בצמוד לשביל הולכי רגל	כמצוין בתשריט			90%	3-4	30%			צהוב	מגורים ג
	"	"	"	40%	2-3	30%			חום מותחם קו חום	שטח לבנייני ציבור
	"	"	"	40%	2	30%			אפור מותחם קו אפור	שטח למסחר
	"	"	"			5%			ירוק	ש.צ.פ.
	"	"	"	16,000	לפי תכנית בינוי	30%	16,000		רשת ריבועים ברקע	אזור מגורים מיוחד

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל .14

- 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 - 9.5 מ'

- 14.2 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 קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

הנחיות כלליות לתשתית - .15

- 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 לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, 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 כולה או חלקה.

17. הפקעה לצורכי ציבור - השטחים 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.

18. חניה - לפי תקן חניה מאושר.

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

יצחק מ. שטרית
אדריכל תוכן-ערים
רח' בלפור 10 י"ם 02-668501

המתכנן

היוזם

בעל הקרקע

25-03-1991

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
שכונה צפון מיזרח



מבוא:

השכונה נמצאת בחלק הצפון-מיזרחי של העיר ברגלי הגבעות וסמוך ליער בן-גוריון.

על השטח המוצע קיימת תכנית מתאר מקומית דימונה, מס' 101\02\25, המיעדת את השטח למגורים בחלק המיזרחי ולמוסדות (בית חולים) בחלק המערבי.

שטח התכנית כ-308 דונם.

תוכנית זו באה להשלים את התכנית הקודמת 40/במ/25 עם פריסה של בניה רבועה כ-1200 יחידות דיור מגורים ג' ב 3-4 קומות ומגורים מיוחדים ב-7-8 קומות.

השכונה כוללת מרכז קטן עם 8 חנויות, מרפאת טיפת-חלב, 2 בתי-כנסת, מקווה, 3 גני ילדים ובית ספר יסודי.

באמצע השכונה נמצאת חורשה המשולבת בתכנון כשטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה.

בתי המגורים יהיו קטנים 6 יחידות מגורי מסביב לכניסה אחת כאשר ניתן לצרף מבנים ביחד עד 24 יחידות מקסימום.

בחלק העליון של השכונה, הבניה מתפרסת בשולי הגבעה בטרסות בנויות, המדגישות את הטופוגרפיה דבר המאפשר שילוב טוב של הבניה בנוף הכלל עירוני.

מערכת הדרכים מאד נוחה מאפשרת חיבורים טובים לעיר, לשכונות הסמוכות ובתוך השכונה לחלקים השונים הבנויים, למרכז, למוסדות הציבור ולשטחים הפתוחים.

דגש מיוחד ניתן לשבילים להולכי-רגל המקשרים בין המגורים למוסדות הציבור.