

6-4175

מחוז הדרום-נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי דימונה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
- 8. 03. 2004  
נתקבל

# דימונה על הפארק - המתחם המזרחי

תכנית מתאר מס' 30/101/02/25

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25

ולתכנית מכירת 12/107/03/25

מס' 30/101/02/25  
הגן להגנת המורשת העולמית  
1985  
30/101/02/25  
2/4/04  
ע"ד התעודות השמורות

מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חבי "ערים"

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אדרי' נילי ויסמן

תאריך עדכון : פברואר 2002

פברואר 2003

אוגוסט 2003

פברואר 2004

הודעה על אישור תכנית מס' 30/101/02/25  
מורסמה בולקוס התוכנית מס' 5189  
15/4/04  
מיום

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ  
תכנון ניהול יעוץ

נילי ויסמן



תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

- 8. 03. 2004

נתקל

מבוא

פרויקט "דימונה על הפארק - המתחם המזרחי" הוא חלק מהתכנון מחדש של אזור הממוקם בלב העיר, שברובו היה מיועד בעבר למוסדות ציבור ולשצ"פ.

בעת בדיקת הצרכים למוסדות ציבור במרכז העיר הסתבר שעדיף ליעד אזור זה למגורים ולתת מענה לתוספת למוסדות ציבור בשכונות החדשות וששטחי השצ"פ המתוכננים הם גדולים מדי.

המתחם המזרחי הוא למעשה רצועה של פחת קרקעי בין שכונת הגבעה ובין כביש הטבעת (דרך מס' 6) של העיר. רצועה זו סומנה בעבר כשצ"פ, אך לא פותחה, בין היתר היות ותוואי כביש הטבעת לא היה מתוכנן סופית ובגלל שלא היה צורך בשטח שצ"פ גדול כל כך.

התוכנית הזו, הכוללת כ-120 יח"ד, באה להסדיר את השימושים באזור זה.

## הוראות התוכנית

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הסנים-כהניז הדרום

- 8. 03. 2004

נתקבל

מחוז הדרום - נפת באר שבע  
מרחב תכנון מקומי דימונה

### פרק 1 - התכנית

#### 1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 30/101/02/25 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מתאר 101/02/25 ולתכנית מפורטת מס' 12/107/03/25 פרויקט "דימונה על הפארק המתחם המזרחי" (להלן התכנית).

#### 1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכניות מס' 101/02/25, 12/107/03/25 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

#### 1.03 המקום :

מזרחית לשכונת "הגבעה".

#### 1.04 גושים :

100324, בהסדר חלקה 1 (חלק) (הסדר ישן ספר 510 דף 20)  
100326, בהסדר חלקה 1 (חלק) (הסדר ישן ספר 510 דף 20)  
39517 חלקה 120 (חלק)

#### 1.05 שטח התכנית : 60.564 דונם

#### 1.06 מגיש התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' "ערים"

#### 1.07 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 המתכנן :

אדרי' ניילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים, רשיון מס' 13705  
רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130

1.09 מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ע"י שינוי בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת  
מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות להוצאת היתרי בנייה.

1.10 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:

- א. 13 דפים של הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית").
  - ב. גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
  - ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי").
  - ד. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:1250 (להלן "נספח התנועה").
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

1.11 ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

לשכת התכנון המחוזית  
מסדר המנים-מחוז הדרום

8.03.2004

נתקבל

## פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

### 2.01 אזור מגורים א' - מגרשים 35, 36, 37

באזור זה תותר הקמת מספר יחידות דיור צמודות קרקע בכל מגרש בצפיפות של כ-2.5 עד 4 יח"ד לדונם נטו.

גובה המבנה המירבי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש. כל ההנחיות חלות על המבנה בין אם הוא ייבנה בקומה אחת או יותר.

#### 2.01.1 מחסן :

- לכל יח"ד תותר הקמת מחסן אחד, שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבנייה (ולא כמבנה נפרד).
- שטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר והוא יכלל במניין שטחי השירות.

#### 2.01.2 חצר שירות (חצר משק) בלתי מקורה :

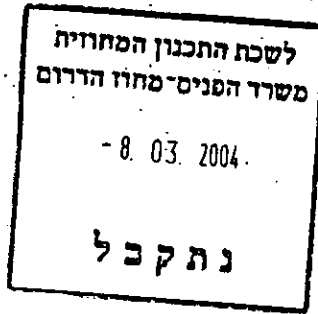
- שטחה המירבי של חצר השירות יהיה 9 מ"ר.
- הגובה המירבי לקירות חצר השירות יהיה 1.9 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- קווי בנין לחצר השירות:
- צדדי ואחורי: 0.00 מ' בתנאי קיר אטום, או בתחום קווי הבנין של המבנה העיקרי.
- קדמי : לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.
- גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או מאלמנטים בבניה נקיה.
- החצר תכלול הכנה למערכת אספקת גז בישול ומתקן לייבוש כביסה.

#### 2.01.3 סככת רכב :

- תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בקירווי איסכורית, רעפים וכדומה, לחזית דרך.
- המידות המירביות לסככת רכב תהיינה: 3.0 מ' לאורך הדרך ו-10 מ' בניצב (ל-2 כלי רכב):
- קווי בנין לסככות רכב:
- קדמי וצדדי: 0.00 מ'.
- לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

#### 2.01.4 מרתף :

- לכל יח"ד תותר בניית מרתף, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו על יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר) וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.



### 2.01.5 קומת עמודים מפולשת:

- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

### 2.01.6 מצללה (פרגולה) :

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה לענין זה.
- יש לפרט את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בנייה.

### 2.01.7 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מלבנית או חומר עמיד אחר (כגון לבני סיליקט, קרמיקה וכדומה) או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30%) משטח הגג כולו). צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דרדי השמש ייותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

### 2.01.8 מיגון אקוסטי - מגרש 37:

במגרש 37 הפונה לדרך מס' 4 יש להבטיח מיגון דירתי בחדרים בהם שוהים בני אדם במשך זמן ממושך, מקומת קרקע ומעלה, כך שיעילות המיגון לא תפחת מ-30 דציבל (המיגון יבטיח מפלסי רעש של 40 דציבל בתוך דירת המגורים כאשר החלונות סגורים).  
מרכיבי המיגון האקוסטי הדירתי יותקנו בבנינים תוך כדי הבניה, כך שהתקנתם תושלם טרם האיכלוס.

### 2.01.9 גדרות :

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצי"פ. במקרה ויוחלט על בניית גדר, היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה, בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל המדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

**2.02 אזור מגורים ב' - מגרשים 60, 61, 62**

באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים הכוללים מס' יח"ד בכל מבנה בצפיפות של כ-4.5 עד 6 יח"ד לדונם. המבנים יכולים להיות מסוג בניינים מדורגים, דירות גן, דירות דופלקס וכו', באחד או יותר בניינים במגרש, על פי תכנית בינוי שתהווה חלק מהבקשה להיתר. גובה המבנה יהיה עד 5.0 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש. חלק מהקומות תהיינה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תותר הקצאת שטח בתחום המבנה לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית בתחום המגרשים יתוכנן גינון משותף בשטח של 7.0 מ"ר לכל יח"ד שאין לה הצמדה של גינה פרטית או גג.

**2.02.1 מחסן:**

- לכל יח"ד תותר הקמת מחסן עד גודל מירבי של 6 מ"ר.
- המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה ויכול להיות ממוקם בק' מרתף או מסד או בעליית גג, או בצמוד לדירה. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי.

**2.02.2 מרתף או קומת מסד:**

- תותר בניית מרתף או קומת מסד, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- גובהו הפנימי של המרתף או קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ'.
- המרתף או קומת המסד יכולים לשמש לחניה ו/או להיות מוצמדים במלואם או בחלקם ליחידות הדיור.

**2.02.3 קומת עמודים מפולשת:**

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת כחלק מקומת הקרקע, ששטחה ייכלל במניין שטחי השירות.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

**2.02.4 סככת רכב:**

לא תותר הקמת סככות רכב.

2.02.5 מצללה (פרגולה):

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה לענין זה.
- עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקומן ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

2.02.6 עיצוב אדריכלי:

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מלבנית או חומר עמיד אחר (כגון אריחי קרמיקה, לבני סיליקט וכדומה) או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגג של הקומה העליונה יהיה גג רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו) ומרפסות גג. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. במרפסת גג יהיה ריצוף.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

2.02.7 מיגון אקוסטי:

- במגרשים לאורך דרך מס' 6 יש להבטיח מיגון דירתי בחדרים בהם שוהים בני אדם במשך זמן ממושך, מקומת קרקע ומעלה, כך שיעילות המיגון לא תפחת מ-35 דציבל (המיגון יבטיח מפלסי רעש של 40 דציבל בתוך דירת המגורים כאשר החלונות סגורים).
- מרכיבי המיגון האקוסטי הדירתי יותקנו בבנינים תוך כדי הבניה כך שהתקנתם תושלם טרם האיכלוס.

2.02.8 גדרות:

- תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. במקרה ויוחלט על בניית גדר, היא תבנה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה, בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בגובה 1.00 מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל המדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדי. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.



- 8. 03. 2004

נתקבל

2.03 שטח למתקנים הנדסיים - מגרש מס' 84

תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים באספקת מים ואספקת חשמל, תקשורת וכדומה.

גובה המבנה ייקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן.

**2.03.1 עיצוב אדריכלי:**

- גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים, כגון: אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח וגג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.

**2.03.2 גדרות:**

- לא תבנה גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצי"פ.
- בין מגרשים שכנים ניתן להקים גדר מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או ציפוי אבן) או בלעדיו.

2.04 שטח ציבורי פתוח

- יותר השימושים והתכליות הבאות:
- גינות וחרשות הפתוחות לשימוש הציבור
  - מצללות, רהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים
  - מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים
  - שבילים לרוכבי אופקיים ולהולכי רגל
  - העברת קווי תשתית וניקוז
  - מבנים המשמשים לביטחון הציבור או לשירותים טכניים, כגון מרחבים מוגנים ציבוריים, חדרי שנאים וכדומה

**2.05 דרכים ודרכים משולבות**

רוחבן ותוואיהן של הדרכים והדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים והדרכים המשולבות לא תותר כל בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים בדרך מס' 6. השימושים המותרים:

• תנועת רכב ותנועת הולכי רגל.

• חנייה.

• הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

• התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

**2.06 שטח עתיקות מוכרז**

בשטח עתיקות מוכרז לא תבוצע כל עבודה ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

**2.07 טבלת זכויות בניה – מצב קיים**

אין הגדרת זכויות בניה.

לשכת התכנון הכחודית  
משרד הסנים-סחוז הדרום

- 8. 03. 2004

נ ת ק ב ל

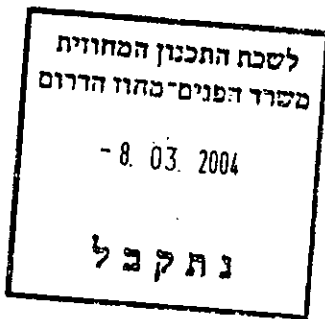
לסכת התכנון המחודית  
מכרז הסנים"מחוז הדרום

- 8. 03. 2004

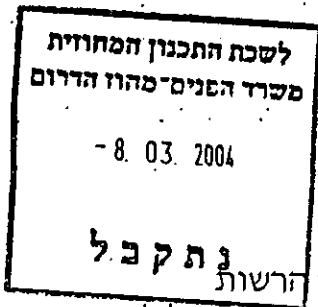
נתקבל

2.08 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

קווי בניין	היקפי בנייה מירביים למגרש באחוזים או במ"ר				יחס למפלס הכניסה	מס' קומות (4) (5)	מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד
	תכסית מירבית	סה"כ	שטח שירות (1)	שטח עיקרי						
כמסומן בתשריט	60%	2160 מ"ר	320 מ"ר + (2)	1280 מ"ר	מעל (1)	+ 2 מרתף + עליית גג	8	2.531	35	אזור מגורים א'
			240 מ"ר לחניה בלבד	-	מתחת					
כמסומן בתשריט	60%	540 מ"ר	80 מ"ר + (2)	320 מ"ר	מעל (1)	+ 2 מרתף + עליית גג	2	0.818	36	
			60 מ"ר לחניה בלבד	-	מתחת					
כמסומן בתשריט	60%	6200	240 מ"ר (3) (2)	960 מ"ר	מעל (1)	+ 1 עליית גג	40	8.404	60	אזור מגורים ב'
			1160 מ"ר	3840 מ"ר	מתחת					
כמסומן בתשריט	60%	4700	240 מ"ר (3) (2)	960 מ"ר	מעל (1)	+ 1 עליית גג	30	5.679	62	
			860 מ"ר	2640 מ"ר	מתחת					
0 לכל הכיוונים	80%	80%		80%	מעל	1		0.066	84	מתקנים הנדסיים
0 לכל הכיוונים	80 מ"ר	80 מ"ר		80 מ"ר	מעל	1		1.559	907	
								1.999	908	
								1.652	909	
								2.063	910	

הערות:

- (1) זכויות בנייה לשטח שירות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע.
- (2) הנחיות לבניית מצללה (פרגולה), מחסן וסככת חנייה ראה בגוף התקנון.  
שטח הממ"ד הנכלל בשטח שירות יהיה לפי תקן הג"א.
- (3) שטחי השירות כוללים ממ"ד, חדרי מדרגות משותפים, מחסנים, חדרים לשרותים טכניים של המבנה, ק' עמודים או ק' מסד, חניה מקורה וכד'.
- (4) במנין הקומות יכללו כל הקומות העל קרקעיות כגון ק' מסד, ק' עמודים, ק' קרקע וכו'.  
גובה הקומות מסד, עמודים, קרקע יכול להיות עד 6 מ' ולכלול חלוקת ביניים (גלריה).
- (5) מתקנים על הגג כגון מעליות לא יכללו במנין הקומות.



### פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).

#### 3.1 ביוב:

התכנית תלווה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בשכונה.

#### 3.2 חשמל:

3.2.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.

3.2.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל-עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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 והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

#### 3.3 תקשורת:

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

#### 3.4 דרכים ודרכים משולבות:

חתכים אופייניים של דרכים ותוואי המסעות יסומנו בנספח תנועה. תכנון הדרכים המשולבות יהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.



## פרק 4 - כללי

### 4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
- 4.1.1 השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות-הפיתוח והבנייה.
- 4.1.2 באזור מגורים ב' ביצוע תאום מוקדם עם חח"י ע"מ לבדוק אם יש צורך בהכנת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית.
- 4.1.3 במגרשי מס' 60, 61, 62, 37 הכללת מרכיבי מיגון אקוסטי דירתי בהתאם למפורט בסעיפים 2.01.8 ו-2.02.7, כך שהתקנת מרכיבי המיגון הנ"ל תבוצע במהלך הבניה וטרם אכלוס המבנים.
- 4.1.4 אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 4.1.5 הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.

### 4.2 חנייה :

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה תכנית מתאר דימונה התקף בעת מתן היתר הבניה.

### 4.3 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

### 4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

