

פשיטת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מרוז דרום
09.09.2012
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת מס' 32/101/02/25

פארק בן גוריון

הוראות התכנית.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
9/9/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

9/9/12
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

יוזמי התכנית:
עיריית דימונה
ת.ד. 1
טלפון: 08-6563182
פקס: 08-6563255

קרן קיימת לישראל - מרחב דרום
טלפון: 08-9986104
פקס: 08-9986186

עורך התכנית:
אבנר דרורי אדריכלים
אד' אבנר דרורי
רח' נורית 258 צור הדסה
טלפון: 02-5342788
פקס: 077-4450445
Mail: mail@droriarc.co.il

מבוא

פארק בן גוריון בעיר דימונה משתרע על פני כ - 485 דונם בצפון העיר ובמערבה במתחם טופוגרפי שטוח במפלס מרכזי כ - 580 + מעל גובה פני הים.

הפארק תחום ע"י רכס דימונה מצפונו ומצפון מערב הרכס המתנשא לגובה של 660 מ'.

המרחב העירוני הבנוי הקיים של העיר משיק לפארק בדרומו.

שכונות מגורים חדשות מתוכננות בצפונו - במדרונות הר דימונה.

בחלק משטח הפארק המתוכנן חורשות מפותחות וכן חלקות נטיעה צעירות אשר ניטעו ע"י הקרן הקיימת לישראל, כולל נטיעות עצי בוסתן בערוצים.

עירית דימונה וקרן קיימת לישראל יזמו תכנית זו לפיתוח אזור זה כפארק עירוני - ריאה ירוקה מרכזית של העיר. בפארק תתאפשרנה פעילויות מגוונות: חגיגות ואירועים עירוניים מרכזיים, נופש משפחתי ספורט רב גילי, נופש פעיל, אגם נופש וקייט, תרבות ומסחר בשולי האגם, תיאטרון / מקהל פתוח, פעילויות ילדים ונוער לכל קהילת העיר כולל ילדים ונוער עם לקויות. וכן מחנה מטיילים ארצי לטיולי נגב. הפארק מהווה גם ליבה נופית וליבת פעילות לשכונות החדשות שמצפון - רכס דימונה.

התכנית תואמת ומותאמת לתכנית המתאר החדשה של העיר דימונה הנמצאת בהליכי תכנון.

התכנית נועדה לשמש בסיס סטטוטורי ברמה מפורטת לפיתוח הפארק כולל תנאים למתן היתרי בניה למבנים, תשתיות, פיתוח נופי, פיתוח מתקני ספורט ונטיעות.

פרק מס' 1 – כללי

1. הוראות כלליות

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 32/101/02/25 פארק בן גוריון.

1.2 מחוז: הדרום

1.3 נושאים וחלקי נושאים:

מס' גוש	חלקי חלקה
100324	לא מוסדר
100088	לא מוסדר
39520	49, 146
400495	1
400505	1

1.4 קואורדינטות:

נ.צ מרכזי: Y: 203/600 X: 552/500

1.5 חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח אשר גבולותיו צוינו וסומנו בקו כחול רציף על גבי תשריט התכנית.

1.6 שטח התכנית: 485.22 דונם

1.7 בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

1.8 יוזמי התכנית:

עיריית דימונה

ת.ד. 1 דימונה

טל: 08-6563182

פקס: 08-6563255

1.9

קרן קיימת לישראל – מרחב דרום

גילת ד.נ. הנגב 85410

טל: 08-9986105

פקס: 08-9986180

1.10 עורך התכנית:

אבנר דרורי אדריכלים

אד' אבנר דרורי

מס' רשיון: 17509

רח' נורית 258 צור הדסה

טל: 02-5342788

פקס: 077-4450445

דו"אל: mail@droriarc.co.il

1.11 מסמכי התכנית:

א. 10 דפי הוראות תכנית (להלן: "הוראות התכנית").

ב. תשריט בקני"מ 1: 2500 (להלן: "התשריט")

ג. נספח פיתוח ובינוי מנחה בקני"מ 1: 2500.

ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 2500.

ה. נספח מים וביוב מנחה בקני"מ 1: 2500.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. **ציונים בתשריט:** כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

3. **יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25, לתכנית מפורטת מס' 127/03/25 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.

4. **מטרות התכנית:**

א4. קביעת שטחים לפיתוח אזור יער, אזור למסחר, תרבות ושרותי נופש ופנאי, אזור ספורט ונופש משולב ביער, אזור למתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח.

ב4. קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים להיתר בניה, כל זאת תוך שמירה על האפיון והאיזון שבין יער ושטחים פתוחים - מחד, מוקדים ומתקנים בנויים - מאידך.

ג4. יעוד שטחים לדרכים וחניות מבקרים.

ד4. שינוי תוואי דרך עירונית מס' 3 בהתאמה לתכנית הפארק.

ה4. קביעת התנאים למעבר ותנאי מעבר של תשתיות עיליות ותת קרקעיות בתחום התכנית.

5. **תכליות ושימושים:**

5.1 **אזור יער: מגרש מס' 01,02,03.**

5.1.1 התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה:

א. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה ודרכי יער חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים לרבות שרותים רטובים ביולוגים.

ב. יותר פיתוח מגרשי משחקים ומתקנים לשעשועים, ספורט וכושר, כולל פסלי משחק. יושם דגש על התאמתם למוגבלים ובעלי לקויות בדרגות שונות.

ג. יותר התוויה ופיתוח של דרכי גישה לרבות לרכב וחניות.

ד. יותר פיתוח שבילים להולכי רגל, ריצה, מסלולי כושר ומסלולי רכיבה. כל השבילים יותאמו למוגבלים ובעלי לקויות.

ה. יותר פעולות למניעת-דלקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתרעה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין.

ו. תותר עבודת תיחות, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע והסתף.

ז. תותר הקמת פסלים, פינות הנצחה הוקרה ושילוט.

ח. חניות – פיתוח חניוני רכב במקבצים קטנים כולל חניות נכים

ט. תיאטרון – תא שטח 01 – מקום פתוח למבקרים, הכולל במה ויציע ישיבה עד 500 מושבים עלפי נספח הפיתוח המנחה.

י. מצפור – יורת להקים מצפור או מגדל תצפית כהתראה בפני שרפות ולתצפית נוף.

5.1.2 הוראות פיתוח עיצוב ובינוי

א. הוראות פיתוח

- תותר הקמת חניונים לרבות שרותים רטובים ביולוגים, בתיאום עם משרד הבריאות פיתוח החניונים יעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות.
- התכנון המפורט של היער למניעת דלקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הבאות והקק"ל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי גוף לרצועת הפרדה ותאושר עם הקק"ל.
- תותר הצבת שילוט, מידע, הנצחה והכוונה באישור הקק"ל.
- ב. עיצוב, פיתוח ובינוי
- חומרי הגימור לשטחי החניה בחניונים הייו מצעים, אספלט ריצוף משולב מתועש. התניות תהיינה במקבצים קטנים שאינם עולים על 10 כלי רכב במקבץ.
- חומרי הגימור של דרכי יער ופארק יהיה מצעים, אספלט, ריצוף.
- החומרים לריצוף: אבן טבעית, אבן תעשייתית, אדני עץ.

5.2 אגם מאלכותי: מגרש מס' 21

5.2.1 התכליות והשימושים המותרים

- האגם ישמש לנופש וקיט בלבד ללא רחצה.
- תותר הקמת גשרים, איים, מזרקות ומפלים.
- תותר הקמת ביתן לשומר בצמוד למאגר.

5.2.2 הוראות פיתוח, עיצוב ובינוי

- א. שטח פני המים של האגם לא יעלה על 11 דונם.
- ב. עומק האגם לא יעלה על 1 מ'.
- מפלסי המים באגם יהיו יציבים.
- ג. קרקעית האגם ודפנותיו יהיו מיקשיות – יצוקות בטון.
- ד. מקור המים לאגם: המים יהיו באיכות מי שתייה בלבד, מקור המים: מערכת ההולכה הארצית.
- ה. תמנע זרימת מי שיטפונות לתחום האגם.

5.3 אזור למסחר, תרבות ושרותי נופש ופנאי: מגרש מס' 04

התכליות והשימושים המותרים:

- משרדים לניהול הפארק
 - הסעדה
 - מרכז מידע למבקרי הפארק
 - כנסים וארועי תרבות, תערוכות ומיצגים.
 - שרותים סניטרים.
 - מסחר לתיירות
- הוראות בינוי:

- א. מספר הקומות המירבי: 2. גובה מירבי: 10 מ'.
- ב. חומרי הגמר מותרים: עץ, אבן, בטון חשוף, פלדה, אלומיניום, זכוכית, טיח שליכט.

5.4 אזור ספורט ונופש משולב ביער: מגרש מס' 05

באזור זה תותר הקמת מתקני ספורט ופעילות פנאי ונופש במתקנים ומגרשים פתוחים, לא מקורים, כגון: מסלול מכשולים, כושר וטיפוס, מיני גולף, מגרש גלגליות, רולר סקייטס וקורקינטים, כדור עף, קט רגל, כדור יד, כדור סל, מגרשי ספורט משולבים טרמפולינות, מתקן טיפוס מצוקים, אומגה ועוד וכן מתקני פעילות ושעשועים לילדים בכל מגוון הגילים והיכולות. המתקנים והמגרשים יקושרו במערכת שבילי הליכה, פינות ישיבה מוצלות, נטיעות ועיצוב נופי, תאורה, מערכת כריזה, מתקני שתייה.

גידור מתקנים אשר חיוני לגדרם יעשה בסגנון אחיד לכל המתחם ויהיה שקוף באופיו.

תותר הקמת מבנה מרכזי לאחסנה ותחזוקה, מבני שרותים סניטרים וכן מזנונים לשתייה ואוכל מהיר.

הוראות בינוי: כל המבנים יהיה מבניה קשיחה. חזיתות יחופו אבן טבעית בגווי חום בהיר. הגגות יהיו שטוחים ויחופו בחלוקים (אבן טבעית).

5.5 שטח ציבורי פתוח: מגרש מס' 20

באזור זה יותר פיתוח נופי, שבילים להולכי רגל ואופניים וכן תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות.

5.6 דרך קיימת ו/או מאושרת: מגרשים מס' 7,11

רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור גשרונים ומעברים לניקוז נגר.

דרך כוללת מיסעות סלולות או מרוצפות, מדרכות סלולות או מרוצפות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור ומתקני דרך.

5.7 דרך מוצעת: מגרשים מס' 08,09,10

רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור גשרונים ומעברים לניקוז נגר.

דרך כוללת מיסעות סלולות או מרוצפות, מדרכות סלולות או מרוצפות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור ומתקני דרך.

5.8 אזור חניה: מגרשים מס' 12,13,14,15,16,17,18,19

מיועד לחניה, מדרכות, גינון ונטיעות שילוט ותמרור.

הוראות בינוי:

- מגרשי החניה יבוצעו באספלט, ריצוף משולב משולבים בנטיעות עצים.

5.9 אזור למתקנים הנדסיים: מגרש מס' 06

מתקנים הנדסיים וטכניים תת ועל קרקעיים כגון: חדר חשמל / שנאים.

6. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה - מצב מוצע

טבלת זכויות הנחיות ומגבלות בניה – מצב מוצע

תכנית מירבית מ"ר	גובה בניה מירבי במטרים	מספר קומות	שטח בניה מקסימלי במ"ר				קווי בניין במטרים	מספר מגרש	יעוד	
				מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת				
				סה"כ שטח בניה במ"ר	שטחי שירות (מ"ר)	שימוש עיקרי (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)
800	4.5	1	(1) 800	-----	-----	100	700	אזור יער		
						עפ"י המסומן בתשריט	01 02 03			
1000	10	2	(2) 1000	-----	-----	100	900	אזור למסחר, תרבות ושרותי נופש ופנאי		
						עפ"י המסומן בתשריט	04			
150	4.5	1	(3) 150	-----	-----	30	120	אזור ספורט ונופש משולב ביער		
						עפ"י המסומן בתשריט	05			
300	4.5	1	600		50		550	אזור למתקנים הנדסיים		
						עפ"י המסומן בתשריט	06			

הערות:

- (1) אזור יער: שרותים סניטריים ומלתחות: 500 מ"ר
 אחסנה ותחזוקה: 300 מ"ר
 סה"כ: 800 מ"ר
- (2) אזור למסחר תרבות ושרותי נופש ופנאי: הסעדה: 300 מ"ר
 תצוגות: 200 מ"ר
 משרדים: 100 מ"ר
 מרכז מידע: 50 מ"ר
 שרותים סניטריים: 100 מ"ר
 מסחר לתיירות: 250 מ"ר
 סה"כ: 1000 מ"ר
- (3) אזור ספורט ונופש משולב ביער: שרותים סניטריים: 50 מ"ר
 אחסנה ותחזוקה: 100 מ"ר
 סה"כ: 150 מ"ר

7. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים :

- א. היתרי בניה למתקנים טכניים, למעבר תשתיות הנדסיות, פסולת וביוב יינתנו לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
- ב. כל היתר בניה שיוגש בתחום התכנית יהיה בתיאום עם הקרן הקיימת לישראל.
- ג. תנאי להיתר בניה לשימושים המותרים בתחום היער יהיה הגשת תכנון מפורט לטיפול הנופי ופיתוח השטח, אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית וקרן קיימת לישראל.
- ד. היתרי הבניה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמודי תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע וכד' המצויות בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ה. היתר בניה לאגם ינתן לאחר תיאום עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והקרן הקיימת לישראל ואישור ועדת המאגרים של משרד החקלאות.
- ו. תנאי למתן היתר להעברת קווי תשתית יהיה הכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת עקב ביצוע העבודות, בתיאום עם קק"ל. ההיתר יכלול לוחות זמנים מחייבים לביצועו.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית סילוק אשפה שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, הועדה המקומית ובתיאום עם הקרן הקיימת לישראל. התכנית לסילוק אשפה תבטיח את דרכי הטיפול בפסולת כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יותקנו בתחומי הפארק או בהתאם למערך איסוף אזורי בלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט – 1988. כל היתר יכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- ח. תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה.
- ט. תכנית מפורטת לניקוז השטח תתואם עם משרד הבינוי והשיכון.
- י. תנאי להיתר בניה באזור למסחר, תרבות ושרותי נופש ופנאי תהיה תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית.
- יא. תנאי למתן היתרי בניה יהיה בכפוף לדרישות פקיד היערות עפ"י תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

8. הנחיות לעניין אופן ביצוע עבודות פיתוח ועבודות עפר :

1. רצועות העבודה יהיו מינימליות.
2. תבוצע גדר זמנית בקווי הדיקור אשר תגדיר את תחום העבודה באתר לפני תחילת העבודה. לא תותר חריגה כלשהי בעבודות הקבלן מתוך לתחום הנ"ל.
3. ביצוע תכנית שיקום נופי הינה תנאי להשלמת העבודה וקבלת טופס 4.

9. שמירת הנוף :

תכנון נופי של דרכים : כל הדרכים בתחום התכנית תהיינה דרכים נופיות. תכנון כל הדרכים בתחום תכנית זו לווה בתכנית פיתוח ושיקום הנוף בשטח שאותו חוצה הדרך. תכנון הדרך יעשה תוך פגיעה מינימלית בנוף.

10. הנחיות לעיצוב חזיתות מבנים : יותר שימוש בחומרים : עץ, פלדה, אלומיניום בטון חשוף, טיח שליכט, זכוכית.

11. חניה : מספר מקומות החניה יקבע ע"י הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי בניה.

פרק מס' 2 – הנחיות כלליות לתשתית

1. הוראות כלליות:

- א. תותר העברת קווי תשתית למים, ביוב, חשמל ותקשורת בשטח התכנית בתוואים תת-קרקעיים בלבד וזאת בצמוד לדרכים מאושרות, בתאום עם קק"ל.
- ב. לכל קו תשתית תוכן תכנית שתאושר עפ"י כל דין ובתאום עם קק"ל.
- ג. תוואי תשתיות יוצמדו זה לזה ככל הניתן.

2. ניקוז:

- א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקוניו.
- ב. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- ג. מתקני הניקוז הגלויים יחופו או יבוצעו בחומרים טבעיים כגון אבן לקט, אבן שכבות, בטון מגוון או בכיסוי צמחי, ע"מ לשלבם בסביבה הטבעית.
- ד. תותר הקמת סכרונים מאבן טבעית למניעת סחף.
- ה. יותרו מעברים איריים מחופי אבן או בטון מגוון בחצית דרכי פארק ושבילים.

3. חשמל ותקשורת:

- א. תכנון מפורט של עמודים ומתקנים יעשה בתאום עם קק"ל.
- ב. מעבר קווי חשמל במתח גבוה ובמתח עליון בשטח התכנית יתואמו עם הקרן הקימת לישראל.
- ג. קווי החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים בלבד בתוואים המאושרים לתשתיות.
- ד. בכל מתקני החשמל הגלויים יותקנו מתקנים למניעת התחשמלות ציפורים.

4. אספקת מים:

- א. מערכות המים יחוברו למערכת העירונית והתכנית יתואמו עם קק"ל.
- ב. מקור המים לאגם יהיה באיכות מי שתיה בלבד.


5. הפקעות לצרכי ציבור:

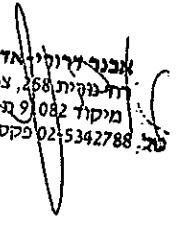
- א. "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6. שלבי ביצוע:

- א. התכנית תמומש בתוך 7 שנים ממועד מתן תוקף.

פרק מס' 8 - חתימות ואישורים

תאריך	חתימות	
.....	 ניר צדליק רשות-תכנון-סטאטוטורי-קק"ל	יוזם התכנית : קרן קיימת לישראל - מרחב דרום
.....	עיריית דימונה
.....	בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
.....	עורך התכנית : אדריכל אבנר דרורי


אבנר דרורי-אדריכלים
רח-נקית 258, צור הדסה
מיקוד 082 ת.ד. 8282
טל. 5342788-02 פקס. 74450445