

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0320622

דימונה מתחם הרכבת

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
07-03-2317
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית תכנית דרך

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
607-0320622
אישור תכנית מס' 607-0320622
הועדה הממוזנת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13/1/2017 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענת אישור ער
 התכנית נקבעה טענת אישור ער
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מתחם תחנת דימונה של רכבת ישראל בוצע על בסיס צו מסילות הברזל ומופיע בתכנית מתאר דימונה 101/02/25 מיום 09.06.83.

עפ"י תכנית המתאר התקפה של דימונה (וכן בהתאם לתכנית המתאר החדשה 33/101/02/25 שבהליכים למתן תוקף), השטח מסומן ביעוד מסילת רכבת.

מטרת התכנית הינה להסדיר את המצב הקיים במתחם ולאפשר את המשך תפקוד המתחם כמתחם תפעולי המשרת את רשת מסילות הברזל.

כמו כן התכנית מתקנת את גבולות המתחם הרכבתי על פי צו הכרזה משנת 1983.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דימונה מתחם הרכבת
		מספר התכנית	607-0320622
1.2	שטח התכנית		500.428 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית דרך
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דימונה
		קואורדינאטה X	200980
		קואורדינאטה Y	553180

1.5.2 תיאור מקום אזור תחנת רכבת דימונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

דימונה	פועלים	רחוב	מספר בית	כניסה
שכונה	אזור תחנת רכבת דימונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

ד"ר

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100256	לא מוסדר	חלק		9999
39927	מוסדר	חלק		1
400523	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /25 ממשיכות לחול.	2933	2139	09/06/1983

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל שגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		שמואל שגל			1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18/01/2017	שמואל שגל	10/01/2017	1	1:2500	רקע	מצב מאושר
לא	תנוחה	23/01/2017	שמואל שגל	10/01/2017	1	1:1250	מנחה	תנוחה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-ממונה סטטוטורי קה	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, תמי גנון	-	חברת רכבת ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	110	03-7186245	03-7186255	tammyg@ra il.co.il
מנהל אגף תכנון	אחר	נטלי כץ		חברת רכבת ישראל בע"מ	חיפה	שד בת גלים		04-8564152	04-8564166	natalyk@rai l.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלון יגאל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	--	-	רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333		mail@mami.gov.il

(1) כתובת: התיקווה, 4 קריית הממשלה באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שמואל שגל	459	מהוד הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית למתחם תחזוקה קיים ולתחנה לתחבורה ציבורית בדימונה המשמשת כתחנה זמנית עד להקמת תחנה חלופית במסגרת תכנית מפורטת אחרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 ייעוד שטחים למסילת ברזל.

2.2.2 ביטול דרך קיימת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

500.428

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
3, 2	מגבלות בניה ופיתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1	מסילה מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
		בלוק מסוף מתע"י
		בלוק תחנת תדלוק
		גבול מתחם
		גבול מתחם
		דרך /מסילה לביטול
		ציר
תאי שטח כפופים	יעוד	
3	מגבלות בניה ופיתוח	
1	מסילה מוצעת	
1	מסילה מוצעת	
1	מסילה מוצעת	
3, 2	מגבלות בניה ופיתוח	
1	מסילה מוצעת	
1	מסילה מוצעת	
1	מסילה מוצעת	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.42	37,143	אזור חקלאי
2.42	12,130	דרך מאושרת
51	255,211	מרכז תחבורה
39.16	195,944.37	שטח ללא תכנית מפורטת
100	500,428.37	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
39.17	196,029.45	מגבלות בניה ופיתוח
60.83	304,398.92	מסילה מוצעת
100	500,428.37	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר

סוג ישות

26,295.13

אתר עתיקות/אתר הסטורי

386,165.65

גבול מתחם

שטח במ"ר

סוג ישות

12,310.61

דרך/מסילה לביטול

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסילה מוצעת

4.1.1 שימושים

שם ייעוד: מסילת ברזל מוצעת

א. מסילת ברזל כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, לרבות מבני דרך ומתקני דרך וכן, כל המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנה, או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ו/או אחזקתה ו/או לבטיחות הנוסעים, ולרבות השימושים הבאים:

ב. הקמת רציפים ומעברים תת קרקעיים, הקמת גשרים, מנהרות ומתקני אנרגיה לתפעול המנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים/עיליים לכלים חקלאיים והולכי רגל, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, ניקוז, שיקום דרכים קיימות לביטול, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך- רב מפלסיים, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל הדרוש לסלילת מסילת הברזל לתפעולה, טיפולה ואחזקתה.

ג. הקמת תחנה לתחבורה ציבורית מרכבת, לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות נאותה. כמו כן, תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן והמהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה: רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני השמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מזנון.

ד. העתקת והסדרת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.

ה. אמצעים להגנת הסביבה ולמתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, הסדרת שיפועים, קירות תומכים מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, מסלעות, גינון ונטיעות.

ו. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום זמני ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, וכל שימוש אחר הדרוש להקמת המסילה לרבות אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.

ז. טעינה ופריקה של מטענים.

ח. מיגוניות או מתקנים אחרים הדרושים להגנה על השוהים במתחם בעתות מלחמה.

ט. הקמת מבני משרדים, בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, סדנאות, מבנה שער ובקרה, מגדל פיקוח, מבנים לרווחת העובדים, תחנות השנאה ומבני עזר הנחוצים להפעלה, תחזוקה ותפעול של השירות הרכבתי, אחסנה פתוחה לצרכי התפעול של הרכבת.

י. מתקנים המשמשים תשתית למערכת הנע חשמלי ואמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי.

יא. מבנים לטיפול בציוד הנדסי רכבתי ומתקן תדלוק.

4.1.2 הוראות

א הליכים סטטוטוריים

סימון מהתשריט: דרך/מסילה לביטול

השטחים המסומנים כדרך לביטול ייועדו למסילת ברזל.

מסילה מוצעת	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מסוף מתע"נ</p> <p>מערכת תחבורה עתירת נוסעים/מטען.</p>	ב
מגבלות בניה ופיתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>בהתאם לשימושים שנקבעו בתוכנית מאושרות.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>הליכים סטטוטוריים</p> <p>ייעודי הקרקע בשטח זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכנית תקפות, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה. באזורים ביעוד חקלאי עפ"י תכנית תקפה תותר הקמת חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ופרישת קווי ומתקני תשתית ככל שהם מותרים על פי כל דין ובתאום עם מגיש תכנית זו.</p>	4.2.2 א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>למרות האמור בסעיף א' לעיל, מותר יהיה ליזם תכנית זו ומי מטעמו לבצע בשטח זה, בכפוף לסעיף 6 להלן ובהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או לאחר הסדרת פיצוי הולם, את העבודות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר ובטון הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל, ביצוע הדרכים והדרכים החקלאיות, וכן העבודות הנדרשות על מנת לאפשר עיבוד חקלאי של השטח או לצורך ביצוע מעברי מים, מעברים חקלאיים ומעברים להולכי-רגל. 2. החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס. 3. הסדרת ניקוז ונחלים. 4. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע. 5. טיפול ושיקום נופי. 6. העתקת קווי תשתית כתוצאה מביצוע המסילה. 	ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	5	סה"כ שטחי בניה 15200	גודל מגרש כללי 302952	1	מסילה מוצעת	מסילה מוצעת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, כתנאי למתן היתר בניה לנושאים המפורטים להלן:

- א. דו"ח אקוסטי עבור הפעילות בתחום התכנית והאמצעים הנדרשים להפחתת מפלסי הרעש.
- ב. שמירת מרחקי הפרדה בין מוקדי סיכון ובין רצפטורים ציבוריים והצגת האמצעים הנדרשים גם בנושא אחסון המכולות בתחום התכנית.
- ג. פרשה טכנית והאמצעים למניעת זיהומי קרקע ומים כתוצאה מדליפות דלק וחומרים מסוכנים אחרים שבשימוש ו/ או באיחסון בתחום התכנית.

6.2 עתיקות

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי ובמגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.

6.3 ניקוז

הניקוז במתחם יתוכנן לפי הנחיות רכבת ישראל לתכנון ניקוז במהדורתן העדכנית.

6.4 הוראות בזמן בניה

הוראות למניעת מפגעים בעת ביצוע העבודה:

1. אבק:

במהלך עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת הרחפת אבק, כגון: כיסוי משאיות המובילות עודפי עפר, הרטבה של ערמות חומר ודרכי גישה שאינן סלולות במידת הצורך. ציוד גריסה וניפוץ, במידה ויוצב, יכלול מיגון מפליטות אבק בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) 1998. הצבת ציוד וגריסה תתבצע במרחק רב ככל הניתן משימושי קרקע רגישים.

2. זיהום קרקע ומי תהום:

במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, כגון: הצבת מיכלי אחסון דלקים ושמונים במאצרות תקינות; איסוף ופינוי שמונים ודלקים משומשים.

3. פסולת ועודפי עפר:

באתרי ההתארגנות ומחנות הקבלן יוצבו מיכלי אצירה לפסולת. הפסולת לסוגיה תפונה לאתרים מוסדרים כדין.

4. מטרדי רעש:

עבודות ההקמה תבוצענה בהתאם לתקנות:

- תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
- תקנות למניעת מפגעים (רעש מציד בניה) 1979.
- תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

8. חתימות

<p>תאריך: 30/1/17 חתימה:</p>	<p>סוג: חבר/תאגיד מנהלת יחידת סטטוטוריקה ורישוי אגף תכנון רכבת ישראל בע"מ</p>	<p>שם: תמי גנון שם ומספר תאגיד: חברת רכבת ישראל בע"מ 18085</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 23/2/17 חתימה:</p>	<p>סוג: ד"ר נטלי כץ אחר מנהלת אגף תכנון רכבת ישראל בע"מ</p>	<p>שם: נטלי כץ שם ומספר תאגיד: חברת רכבת ישראל בע"מ 18085</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: -- שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 99452</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 26.1.17 חתימה: ענני שמואל שגל</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: שמואל שגל שם ומספר תאגיד: מהוד הנדסה 512334830</p>	<p>עורך התכנית</p>