

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0615112

פארק בן גוריון - דימונה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי דימונה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
10/11/2019  
להפקיד את התכנית  
13/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את המיקום המיועד לאזור מסחר, תרבות ושירותי נופש ופנאי ממערב לאגם בפארק בן גוריון בדימונה, ומגדירה אזור לספורט ונופש בצידו המזרחי של האגם ומוסיפה מתחם המיועד לספורט ונופש בצידה הדרום-מערבי של התכנית. כל זאת ע"י שינוי יעוד הקרקע, הגדרת שימושים, הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פארק בן גוריון - דימונה

מספר התכנית 607-0615112

1.2 שטח התכנית 485.220 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	203250
קואורדינאטה Y	554750

### 1.5.2 תיאור מקום

פארק אגם בן גוריון בחלקה הצפוני של 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה			

שכונה פארק בן גוריון בדימונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100324	לא מוסדר	חלק		9991
400504	לא מוסדר	חלק		9991
39520	מוסדר	חלק		49, 146
400495	מוסדר	חלק		1
400505	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
25 / 02 / 101 / 32	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 / 02 / 101 ממשיכות לחול.	6505	1325	26/11/2012

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתשריט חלוקה מאושר 25/תח/199.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית למים וביוב	14: 20 09/08/2020	רון פליישר	01/06/2020	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		14: 17 09/08/2020	רון פליישר	03/05/2020	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		14: 56 09/08/2020	רון פליישר	09/08/2020	1	1: 2500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		08: 40 10/08/2020	רון פליישר	10/08/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית דימונה	דימונה	(1)		08-6563182		handasa_dimona@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית דימונה	דימונה	(1)		08-6563182		handasa_dimona@walla.com

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250	073-2021500	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4, קריית הממשלה, קומה 1 ת.ד 233.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronflisher.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il
	יועץ			אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	יהושע הצורף		08-6237136		Office@maymoneng.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

שינוי יעוד הקרקע מאזור למסחר, תרבות ושרותי נופש ופנאי ליעוד מסחר, ספורט ונופש בפרט ונופש בפארק בן גוריון בדימונה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת מיקום חדש לתא שטח מס. 4 ושינוי ייעודו מאזור למסחר, תרבות ושרותי נופש ופנאי ליעוד מסחר ספורט ונופש.
- ב. הגדרת תא שטח מס. 6 ושינוי ייעודו מאזור יער לספורט ונופש.
- ג. הגדרת זכויות והוראות בניה.
- ד. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	22
שטח ציבורי פתוח	20
ספורט ונופש	6 - 4
יער	3 - 1
נחל/תעלת נחל	21
דרך מאושרת	12 - 7
חניון	19 - 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מאושרת	12
ציר נחל	חניון	19, 18
ציר נחל	יער	1
תחום השפעה	דרך מאושרת	12
תחום השפעה	חניון	19, 18
תחום השפעה	יער	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אגם מלאכותי	11,764.02	2.42
אזור חניה	8,279.13	1.71
אזור יער	373,156.06	76.91
אזור למסחר, תרבות ושירותי נופש ופנאי	2,553.33	0.53
אזור למתקנים הנדסיים	347.15	0.07
אזור ספורט ונופש משולב ביער	39,520.57	8.15
דרך מוצעת	27,850	5.74
דרך קיימת או מאושרת	17,496.72	3.61
שטח ציבורי פתוח	4,252.55	0.88
<b>סה"כ</b>	<b>485,219.53</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	45,346.72	9.35
חניון	8,279.14	1.71
יער	352,291.91	72.60
מתקנים הנדסיים	347.15	0.07
נחל/תעלת נחל	11,764.02	2.42
ספורט ונופש	62,938.34	12.97
שטח ציבורי פתוח	4,252.54	0.88

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	485,219.83	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יער
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>התכליות והשימושים המותרים:</p> <p>א. הפעולות הדרושות לקיומם, פיתוחם ושיקומם של העצים הקיימים והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים וכד'</p> <p>ב. נקודות הסעדה ו/או מסחר נייחות ו/או ניידות כדוגמת: מזנונים, קיוסקים, עגלות, דוכנים וכד' - להלן "נקודה מסחרית".</p> <p>ג. אטרקציות, נופש פעיל, פארק חושים, פארק אקולוגי, פארק אתגרי ופארק חבלים. יותר פיתוח מגרשי משחקים ומתקנים לשעשועים כולל פסלי משחק. יושם דגש על התאמתם למוגבלים ובעלי לקויות בדרגות שונות.</p> <p>ד. יותר פיתוח שבילים להולכי רגל, ריצה, מסלולי כושר ומסלולי רכיבה. כל השבילים יותאמו למוגבלים ובעלי לקויות.</p> <p>ה. יותר פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתרעה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין.</p> <p>ו. יותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע והסחף.</p> <p>ז. יותר הקמת פסלים, פינות הנצחה הוקרה ושילוט.</p> <p>ח. תיאטרון- מקום פתוח למבקרים, הכולל במה ויציע ישיבה עד 500 מושבים בסמוך לאגם.</p> <p>ט. מצפור- יותר הקמת מצפור או מגדל כהתראה בפני שריפות ולתצפית נוף.</p> <p>י. מרכזי העשרה לציבור למטרת חינוך והוראות לנוער, אשר יעסוק בין היתר בתחומי שימור וטיפוח ערכי הטבע, נוף ומורשת תרבותית של האזור, עיסוק בחקלאות, נוף על תרומתו לאוכלוסיית היעד והסביבה.</p> <p>יא. אזורי קמפינג, שירותי דרך ומבואות כניסה למסלולי טיול בדגש על שימור וטיפוח ערכי הטבע, נוף ומורשת תרבותית של האזור.</p> <p>יב. שטחי פריקה וטעינה, דרכים פנימיות, שבילים וחניות, מצללות, גינון ונטיעות, מדרגות, קירות תומכים, גדרות, עמודי תאורה, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל וטיילות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטחה המירבי של כל נקודה מסחרית יהיה כ-50 מ"ר סה"כ.</p> <p>ב. פריסת המבנים בשטח היער תהיה בצורה מפוזרת ואקסטנסיבית כך שהמתחמים ייטמעו בנוף הטבעי, למעט בסביבת האגם שם תתאפשר פריסה אינטנסיבית לטובת אירועים, ירידים וכד'.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת יהיה המפלס הנמוך ביותר בו ישנה כניסה או יציאה מהמבנה אל הפיתוח.</p> <p>ד. יותר הקמת חניונים בתאום עם משרד הבריאות. פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות. החניות יהיו במקבצים קטנים שאינם עולים על 10 כלי רכב במקבץ.</p> <p>ה. באטרקציות הדורשות גובה רב יותר מהמאוסר, התכנון יאושר בתאום עם היועצים הנדרשים ממהנדס העיר ויתואם עם הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ו. המתקנים והמגרשים יקושרו במערכת שבילי הליכה, פינות ישיבה מוצלות, נטיעות ועיצוב נופי, תאורה, מערכת כריזה, מתקני שתיה וכו'.</p> <p>ז. חומרי הגמר למבנים השונים יהיו אבן על סוגיה השונים, זכוכית, ברזל, טיח, בטון חשוף או חומר חיפוי טבעי או מלאכותי אחר.</p>

4.1	יער
<p>ח. חומרי הגמר לשטחי החניה בחניונים יהיו מצעים, אספלט, ריצוף משולב מתועש.</p> <p>ט. חומרי הגמר של דרכי יער ופארק יהיו מצעים, אספלט וריצוף. חומרי הריצוף יהיו אבן טבעית, אבן תעשייתית ואדני עץ.</p> <p>י. יינתן פתרון מסתור למערכות חיצוניות כגון, מערכת סולרית, מערכות מיזוג וכו'.</p> <p>יא. מוצאי מערך התשתיות: פילטרים, מוני מים ומקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות והמתחם בשלב הוצאת היתר בנייה.</p> <p>יב. גידור המתקנים אשר חיוני לגדרם יעשה בסגנון אחיד לכל המתחם ויהיה שקוף באופיו.</p> <p>יג. מבני שירותים יהיו מבני קבע בלבד- תיאסר הצבת מבנים יבילים לשימוש זה.</p>	
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
<p>התכליות והשימושים המותרים:</p> <p>א. ספורט ופעילות פנאי ונופש במבנים ו/או מתקנים מקורים ו/או מגרשים פתוחים, כגון: מסלולי מכשולים, כושר וטיפוס, מיני גולף, מגרש גליליות, רולר סקייטס וקורקינטים, כדור עף, קט רגל, כדור יד, כדור סל, כדור רגל, מגרשי ספורט משולבים טרמפולינות, מתקן טיפוס מצוקים, אומגה, מתקני פעילות ושעשועים לילדים בכל מגוון הגילאים והיכולות וכד'.</p> <p>ב. מבנים לאחסנה ותחזוקה, מבני שרותים סניטרים ומלתחות ומזנונים לשתיה.</p> <p>ג. שטחי פריקה וטעינה, דרכים פנימיות, שבילים וחניות, פינות ישיבה מוצלות, מתקני שתיה, גינון, נטיעות ועיצוב נופי, מדרגות, קירות תומכים, גדרות, מערכות תאורה ו/או כריזה, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל וטיילות.</p> <p>בתא שטח מס' 4 בלבד יותרו השימושים לעיל ובנוסף השימושים הבאים:</p> <p>משרדים לניהול הפארק, מרכז מידע למבקרי הפארק, מרכז לכנסים, תרבות, העשרה וחינוך, מונה הדפסה 22, תכנון זמין, תערוכות ומיצגים, בתי אוכל, מתחמי הסעדה, מזנונים ומסחר מלווה לשימושים המותרים.</p>	
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. גידור המתקנים אשר חיוני לגדרם יעשה בסגנון אחיד לכל המתחם ויהיה שקוף באופיו.</p> <p>ב. יינתן פתרון מסתור למערכות חיצוניות כגון, מערכת סולרית, מערכות מיזוג וכו'.</p> <p>ג. מוצאי מערך התשתיות: פילטרים, מוני מים ומקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות והמתחם בשלב הוצאת היתר בנייה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>ד. באטרקציות הדורשות גובה רב יותר מהמאוסר, התכנון יאושר בתאום עם היועצים הנדרשים ממהנדס העיר ויתואם עם הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
<p>התכליות והשימושים המותרים:</p> <p>באזור זה יותר פיתוח נופי הכולל ריהוט רחוב ומתקני גן, תאורה, גינון ונטיעות, מערכות השקיה, שבילים להולכי רגל, אופניים כד'. וכן תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות ועל קרקעיות.</p>	
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
<p>א. תיאסר כל בניה.</p> <p>ב. בפיתוח השטח יותרו מתקני חשמל, ביוב ומים, תקשורת ואורור בולטים מעל הקרקע בתנאי</p>	

<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>שישולבו בנוף ויוסותרו בחיפוי מחומרים קלים ועמידים.</p>	
<p><b>4.4 נחל/תעלת נחל</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>התכליות והשימושים המותרים באזור זה:                  א. הקמת גשרים, איים, מזרקות ומפלים.                  ב. ביתן לשומר בצמוד למאגר המים. מאגרי המים ישמשו לנופש וקיט בלבד ללא רחצה.</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b>                  א. שטח פני המים של האגם לא יעלה על 11 דונם.                  ב. עומק האגם לא יעלה על 1 מ' ומפלס המים באגם יהיה יציב.                  ג. קרקעית האגם ודפנותיו יהיו מיקשיות- יצוקות בטון.                  ד. מקור המים לאגם: מערכת ההולכה הארצית.                  ה. תמנע זרימת מי שטפונות לתחום האגם.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.5 מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>התכליות והשימושים המותרים באזור זה:                  מתקנים הנדסיים וטכניים תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון: חדר חשמל, שנאים וכו'.</p>	
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b>                  א. יינתן פתרון מסתור למערכות חיצוניות כגון, מערכת סולרית, מערכות מיזוג וכו'                  ב. מוצאי מערך התשתיות: פילטרים, מוני מים ומקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות והמתחם בשלב הוצאת היתר בנייה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.                  ג. גידור המתקנים אשר חיוני לגדרם יעשה בסגנון אחיד לכל המתחם.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.6 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>התכליות והשימושים המותרים באזור זה:                  בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניות, מדרכות, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר. דרך כוללת מסעות סלולות או מרוצפות, מדרכות סלולות או מרוצפות, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור ומתקני דרך.</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>א דרכים</b>                  א. 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 וכד'.                  ב. תיאסר כל בניה.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.7 חניון</b></p>	<p><b>4.7</b></p>



<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	התכליות והשימושים המותרים באזור זה: חניות, מדרכות, גינון ונטיעות, שילוט ותמרור.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תיאסר כל בניה. ב. מגרשי החניה יבוצעו בריצוף משולב, אספלט משולבים בנטיעת עצים. ג. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא (שטח))	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	0	1	6	5	2500	0	0	500	2000	352291.9 (1) 1	3 - 1		יער	
(2)	(2)	(2)	(2)	0	3	15	30	2850	0	0	500	2350	8006	4	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
(2)	(2)	(2)	(2)	0	3	15	30	150	0	0	50	100	8006	4	מסחר	ספורט ונופש	
(2)	(2)	(2)	(2)	0	1	4.5	2	700	0	0	200	500	39520	5		ספורט ונופש	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	15	5	700	0	0	200	500	14751	6		ספורט ונופש	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	4.5	100	600	0	50	0	550	348	22		מתקנים הנדסיים	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- זכויות הבניה בייעוד הקרקע יער מוגדרות לתאי השטח 1-3, ניצול זכויות בתא שטח מסויים יגרע מסך הזכויות עבור שאר תאי השטח בייעוד קרקע זה.
- זכויות הבניה בשטח היער מיועדות לתיאטרון, נקודות מסחריות, שטחי קמפנינג וכל שימוש אחר המותר ע"פ סעיף 4.1.1 לעיל.
- בתא שטח 4 יותר ניווד זכויות בין השימושים השונים עד 20% מסך הזכויות לתא שטח זה.
- תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה בתא שטח 22 (מתקנים הנדסיים). זכויות הבניה בתא שטח זה הינן הזכויות המאושרות בתכנית מס' 32/101/02/25.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך שטחי מגרשים 1-3.
- (2) כמסומן בתשריט..
- (3) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**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 אישור הרשויות המוסמכות.

ג. תנאי להיתר בניה לשימושים המותרים בתחום היער יהיה הגשת תכנון מפורט לטיפול הנופי ופיתוח השטח, אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. היתרי הבניה יקבעו את דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או ניקוז ו/או תאי ביוב ו/או עמודי תאורה ו/או עמודי תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכן כל העבודות הכרוכות בביצוע וכ"י המצויות בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבעו 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 מביצוע העבודות בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ז. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית לסילוק אשפה שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית. 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 שיבטיח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי הפסולת יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט - 1988. כל היתר יכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממקודי הפיתוח.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

ט. תנאי למתן תעודת גמר הינו הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ד.ג.א (או כל אתר מורשה אחר) למשרד להגנת הסביבה.

י. תכנית מפורטת לניקוז השטח תתואם עם משרד הבינוי והשיכון.

יא. תנאי להיתר בניה באזור למסחר ספורט ונופש תהיה תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לדרישות פקיד היערות עפ"י תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

יג. תנאי למתן היתר בניה וביצוע עבודות בשטח התכנית הינו תיאום קק"ל.

יד. תנאי למתן היתרי בנייה למסחר, מבני נופש, ספורט וכדומה הנו קבלת חוות דעת משרד הבריאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6.2**

**פיתוח סביבתי**

הנחיות לעניין אופן ביצוע עבודות פיתוח ועבודות עפר:

א. רצועות העפר יהיו מינמליות.

ב. תבוצע גדר זמנית בקווי הדיקור אשר תגדיר את תחום העבודה באתר לפני תחילת העבודה.

לא תותר חריגה כלשהי בעבודות הקבלן מחוץ לתחום הנ"ל.

ג. ביצוע תכנית שיקום נופי הינה תנאי להשלמת העבודה וקבלת תעודת גמר.

<p><b>6.2 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>שמירת הנוף: א. כל הדרכים בתחום התכנית תהיינה דרכים נופיות. תכנון כל הדרכים בתחום תכנית זו ילווה בתכנית פיתוח ושיקום הנוף בשטח שאותו חוצה הדרך. ב. תכנון הדרך יעשה תוך פגיעה מינימלית בנוף.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הוראות כלליות: א. תותר הקמת קווי תשתית למים, ביוב, חשמל ותקשורת בשטח התכנית בתוואים תת-קרקעיים בלבד וזאת בצמוד לדרכים מאושרות, בתיאום עם קק"ל. ב. לכל קו תשתית תוכן תכנית שתאושר עפ"י כל דין ובתיאום עם קק"ל. ג. תוואי תשתיות יוצמדו זה לזה ככל שניתן. ד. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש דימונה ובהתאם להנחיות הועדה המקומית דימונה. ה. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות או עם פתרונות מסתור מחומרי גמר כגון: ברזלואבן/זכוכית/טיח או בטון חשוף. ו. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. מערכות המים יחוברו למערכת העירונית והתכניות יתואמו עם קק"ל.</p>	
<p><b>6.6 ניקוז</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח-1957 על תיקוניו. ב. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצורת 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 בחציית דרכי הפארק והשבילים.</p>	
<p><b>6.7 חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משודך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. מרחק מתיל חיצוני: קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מציר הקו: קו חשמל מתח נמוך: 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.                  ב. תכנון מפורט של עמודים ומתקנים יעשה בתיאום עם קק"ל.                  ג. מעבר קווי חשמל במתח גבוה ובמתח עליון בשטח התכנית יתואמו עם קק"ל.                  ד. קווי חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים בלבד בתוואים המאושרים לתשתיות.                  ה. בכל מתקני החשמל הגלויים יותקנו אמצעים למניעת התחשמלות ציפורים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.                  לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום 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 במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 15 .                  1 . על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15 , תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.                  2 . הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.                  3 . תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית למבנה שגובהו עולה על 15 + מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.                  4 . תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 20 + מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.                  5 . תנאי למתן היתר למאגר המים בתא שטח 21 הינו קביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה ואישורם ע"י רת"א.                  6 . הקמת עגורנים לגובה מעל 50 מ' מעפ"ש יתואמו עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לעניין סימונם.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>עבודות בתחום הנחל ורצועת ההשפעה שלו יעשו בהתאם לתמא/ 34 / ב/ 3.</p>	<p><b>6.11</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש בתוך 20 שנים ממועד מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22