

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0772574

שינוי קווי בנין, גן ילדים במגרש 924, תל לכיש 5, שכונת ממשית, דימונה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 קווי בניין במגרש מס' 924 המיועד למבנה ציבור גן ילדים (תכנית מאושרת מס' 133/03/25) עבור בנייה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין, גן ילדים במגרש 924, תל לכיש 5, שכונת
ממשית, דימונה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

607-0772574

מספר התכנית

1.276 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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	203401
קואורדינאטה Y	552086

1.5.2 תיאור מקום

גן ילדים ברחוב תל לכיש 5, שכונת ממשית, 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	תל לכיש	5	

שכונה ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39278	לא 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2019	13651	8381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /25 /101 /33. הוראות תכנית 02 /25 /101 /33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	33 /101 /02 /25
10/12/2002	749	5137		החלפה	133 /03 /25



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 21 23/01/2020	יעקב פישר	23/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית דימונה	דימונה	(1)		08-6563115	08-6550323	refaelbenda@dimona.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית דימונה ת.ד. 86000.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	חברת א.א.ג אזוט	באר שבע	מרכז הנגב)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרת קווי בניין עבור גן ילדים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

3. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	924	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	924

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניי ציבור	1,276	100
סה"כ	1,276	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,276.32	100
סה"כ	1,276.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ימוקמו בו מבנים המיועדים לשרותי דת, חינוך בריאות וכ"ו, בהתאם לזכויות הבניה כמפורט בטבלת השטחים, הוראות וזכויות הבניה לגבי אותו המגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>תגמירים : לפחות 70% משטח המעטפת של הבניינים באזור מגורים מיוחד וכן מסד הבניינים (קומת הכניסה והקומות שמתחתיה) שביתר האזורים, יחופו חיפוי קשיח : אבן נסורה, אבן מבוקעת, אריחי קרמיקה וכד' באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>לא תורשה הקמת גגות רעפים.</p> <p>גגות הבניינים יהיו שטוחים וירוצפו אריחי קרמיקה, טראצו, אבן וכו' או יכוסו חלוקי נחל או חצץ באישור מהנדס העיר.</p> <p>קולטי שמש :</p> <p>קולטי השמש ישולבו בתכנון הגג, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>לא תותר התקנת הדודים על הגג.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת	מיתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	40	1410	490	190	730	1276	924	מבנים ומוסדות ציבור

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להעביר שטח עיקרי ושטח שירות אל מתחת לכניסה הקובעת עקב התנאים הטופוגרפיים במגרש בתנאי שסך כל השטח שמעל ומתחת לכניסה הקובעת במגרש לא יעלה על הנקוב בטבלה.

ב. מספר הקומות הנקוב בטבלה אינו כולל קומת חדר היציאה לגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:100 אשר תכלול הנחיות מפורטות לפיתוח, עיצוב חזיתות, גבהי מפלסי הפיתוח, גבהי גדרות, ניקוז וכד'.
3. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור המוסמכת ותנאי לטופס 4 הינו ביצוע התכנית המאושרת.
4. היתרי בניה יוצאו לאחר בדיקות קרקע מפורטות והנחיות ביסוס.
5. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינוי הפסולת לאתר מוסדר.
6. תכנון הגישות למגרשים 900, 921, 922, 923, 924-934, 950 ולמגרש 463, שייעודם שטח לבנייני ציבור, שטח למוסד ואזור מסחרי, יאושר ע"י משרד התחבורה.

6.2

תשתיות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 - א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.
 - ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.
 - ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.
2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
3. יותרו בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), השימושים של גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה. לאורך קווי החשמל העיליים תותר חציה, ועפ"י העניין מעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, והכל בתיאום והסכמה עם חברת חשמל.
4. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
5. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
6. תינתן זכות מעבר לתשתיות במגרשים פרטיים רק עקב תנאים טופוגרפיים מיוחדים בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש ובאישור מהנדס העיר.
7. תכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר. תאושר התקנת אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש.
8. לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.

6.2	תשתיות
	9. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים.

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

6.4	מקלטים
	מרחבים מוגנים ומקלטים יבוצעו עפ"י תקנות הג"א שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.5	חניה
	- החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. - תחויב נטיעת עץ אחד לכל שלושה מקומות חניה.

6.6	עתיקות
	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 הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית, מיד לאחר אישורה.