

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0166975

בית כנסת שלום המלכה - דימונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים-מתוו דרום  
17.09.2014  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי דימונה  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך חזרת הפיקוד החותם שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת היעדה הפיקודית שם ותפקיד החותם</p>

<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת היעדה הפיקודית שם ותפקיד החותם</p>
------------------------	---

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת מצב קיים למגרש המיועד למבני ציבור עפ"י תכנית מתאר דימונה על הפארק - המתחם הצפוני, מס' 31/101/02/25.  
בשטח זה בנוי בית כנסת בשתי קומות ועוד קומה תת קרקעית. תכנית זו באה להסדיר תכנונית את מצב הבניה הקיים על ידי תוספת זכויות בנייה בשטח כולל של 780 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית כנסת שלום המלכה - דימונה
		מספר התכנית	607-0166975
1.2	שטח התכנית		1.191 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

203821 קואורדינאטה X

552997 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית כנסת "שלום המלכה" הממוקם ברחוב הרמה, שכונת הגבעה, דימונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	הרמה		

שכונה הגבעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100326	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

**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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /25	2933	2139	09/06/1983

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		101. הוראות תכנית /25 /02 /101 תחולנה על תכנית זו.			
31 /101 /02 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /02 /25 /101 ממשיכות לחול.	5343	451	11/2004



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יעקב פישר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	17/02/2014	יעקב פישר		17/02/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/01/2014	יעקב פישר		08/01/2014	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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



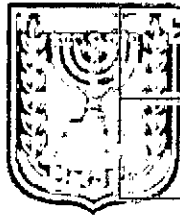
ת.ד. 13  
מזכירות



ת.ד. 13  
מזכירות

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית דימונה	דימונה	(1)		08-6563115	08-6550323	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית דימונה ת.ד. 1 86000.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: 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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000	08-6497574	fisher@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה )	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מס' תדפיסה 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**

1. הוספת זכויות בניה לבית כנסת קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

2. הסדרת קווי בניין נקודתיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.191
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	250	+490	740		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מבנים ומוסדות ציבור לדת	99

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	287.99	24.18
שטח לבנייני ציבור	903.05	75.82
סה"כ	1,191.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	287.99	24.18
מבנים ומוסדות ציבור לדת	903.05	75.82
סה"כ	1,191.05	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

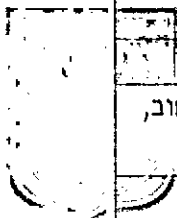
<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית 31/101/02/25, תותר הקמת מבנים ומוסדות ציבור לדת, לרבות אולמות תפילה, חתונה רב תכליתי, מקווה, אזור מנהלה וכד'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>  גובה המבנה יהיה עד 10.0 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה הגובלת במגרש.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>  (א) תותר בניית גג שטח ו/או גג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. (ב) גימור המבנה יהיה מחומרים עמידים, כגון: אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגווניים בהירים. לא יותר גמר טיח. (ג) מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על גג שטוח, מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.
<b>ג</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>  (א) תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. אם יוחלט על בניית גדר, היא תבנותה עם ציפוי אבן מסותתת או נסורה בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בגובה 1.1 -- 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. (ב) 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 0.08 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
<b>ד</b>	<b>תשתיות</b>  תותר הקצאת שטח בתחום מבני ציבור לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות, חניות, תחנות הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז, העברת תשתיות ציבוריות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח תשתית</b>  שימושים מותרים: (א) יותרו תאורה וגינון. (ב) תיאסר בנייה מכל סוג שהיא בתחום הדרך למעט התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 13



תכנון זמין  
מזכה תדפסה 13



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



משרד תכנון ופיקוח  
סעיף 13

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור לדת	99	903	420	20	320	20	10	2	4	(1)	(1)	(1)	5
			סה"כ שטחי בניה										780

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



משרד תכנון ופיקוח  
מזכה 13

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה תדפסה 13

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>(א) היתר בניה יינתן על ידי הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>(ב) היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>(ג) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>(ד) אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>(ה) הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.</p> <p>(ו) ביצוע תאום מוקדם עם ח"י על מנת לבדוק אם יש צורך בהכנת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית.</p> <p>(ז) השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

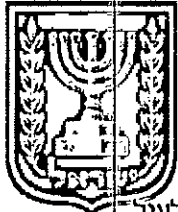


תכנון זמין  
מונה תדפסה 13

<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>שרותים הנדסיים - ביוב, ניקוז ואספקת מים יותכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונה בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו</p>

6.4	<p align="center"><b>חשמל</b></p>
	<p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :                  בשטח בנוי 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו                  בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>תכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>



תכנון זמין  
 מונה תדפסה 13



תכנון זמין  
 מונה תדפסה 13

6.5	<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

<p align="center"><b>7. ביצוע התכנית</b></p>
--

7.1	<p align="center"><b>שלבי ביצוע</b></p>
-----	---

7.2	<p align="center"><b>מימוש התכנית</b></p>
-----	---



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית דימונה 0	סוג: רשות מקומית	תאריך: <b>תאריך: 11/9/14</b> חתימה: <b>מנהל הרקלי לעניני מנהל הרקלי לעניני</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: עורך ראשי	חתימה: <b>פישר אלחנני אדריכלים בע"מ</b>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: עורך ראשי	חתימה: <b>פישר אלחנני אדריכלים בע"מ</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: עורך ראשי	חתימה: <b>פישר אלחנני אדריכלים בע"מ</b>

טל: 08-6210000 ספק: 08-6322625  
כתובת: עזריים 9, קומ' 84965



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

