

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0235044

שינויים ביעודי קרקע במגרש מס' 200 ברח' מ"ג המעפילים דימונה

מחוז

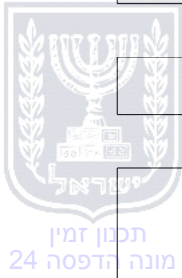
דרום

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

שינוי יעוד קרקע במגרש מס' 200 מיעוד "שטח ספורט" ליעודי קרקע: "מסחר", "שטח ציבורי פתוח" ו"דרך מוצעת".
התכנית מסדירה מצב קיים.
(מגרש מס' 200 ע"פ תכנית מאושרת מס' 1031/מק/25).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ביעודי קרקע במגרש מס' 200 ברח' מ"ג המעפילים
דימונה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

607-0235044

מספר התכנית

6.289 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

דימונה

קואורדינאטה X

203185

קואורדינאטה Y

552777

1.5.2 תיאור מקום**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	מ"ג המעפילים		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39510	מוסדר	חלק		4, 131

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

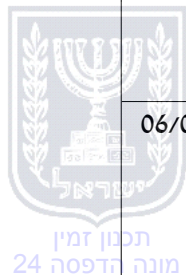
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1031/25 מק/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25/ מק/ 1031 ממשיכות לחול.	5164		06/03/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	04/04/2017	ארמונד אזוט	08: 42 04/04/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/01/2019	גילי אמסילי	08: 32 20/01/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		16/08/2016	יעקב פישר	09: 41 16/08/2016		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

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**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר				עיריית דימונה	דימונה	(2)		08-6563115	08-6550323	

(1) כתובת: קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש.

(2) כתובת: עיריית דימונה ת.ד. 86000.

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	08-6322325	fisher@fe-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי	17635798	גילי אמסילי בעמ	באר שבע	(1)				giliamsili@walla.com

(1) כתובת : מבצע נחשון 59/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

חלוקת מגרש מס' 200 ושינוי יעוד קרקע, הגדרת זכויות בניה למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מס' 200 ל- 4 תאי שטח.
2. שינוי יעוד קרקע מ"שטח ספורט" ל"שטח ציבורי פתוח", "מסחר" ו"דרך מוצעת".
3. קביעת זכויות בניה עיקרי ושרות למסחר.
4. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
21,20	מסחר
600	שטח ציבורי פתוח
1000	דרך מאושרת
500	דרך מוצעת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
500	דרך מוצעת	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

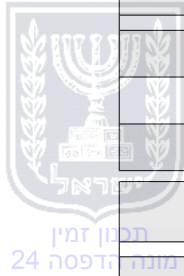
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	1,148	16.81
שטח ספורט	5,681	83.19
סה"כ	6,829	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	908.37	13.30
דרך מוצעת	161.83	2.37
מסחר	725.57	10.63
שטח ציבורי פתוח	5,032.79	73.70
סה"כ	6,828.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	יותר כל שימושי מסחר לסוגיהם כגון: חנויות, בתי קפה, גלריות לאומנות, מסעדות וכד'.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, שבילים להולכי רגל העברת קווי תשתית וניקוז, ומתקנים טכניים כגון משאבות למזרקות. בשטח זה לא תותר כל בניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת					
					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	60	300	424	20	מסחר	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	1	50	250	238	21	מסחר	מסחר

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
1. עסקי מזון יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות.
 2. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3**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'.
- 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.
2. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
3. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4**חניה**

החניה תהיה חניה ציבורית. לא תדרש חניה בתחומי המגרש.

6.5**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.

6.6**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7**סקר סייסמי**

הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הריסות ופינויים

6.8

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24