

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0361501

דימונה - בית ספר נועם חיים



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2016

להפקיד את התכנית

14/12/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

בבית ספר "נועם חיים" הממוקם באזור הצפוני המתפתח של דימונה מתוכנן להיבנות אולם ספורט חדשני לרווחת התושבים. התכנית החלה בתחום הקו הכחול הינה תכנית 120/03/25 המגדירה זכויות בנייה למוסדות הציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט. תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע עליו מתוכנן אולם הספורט משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, מגדילה את תכסית הקרקע, קובעת קווי בניין והנחיות לבנייה ועיצוב אדריכלי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | דימונה - בית ספר נועם חיים |
|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | 607-0361501 |
| 1.2 | שטח התכנית | 11.998 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | 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 | איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|--------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | דימונה |
| | קואורדינאטה X | 203190 |
| | קואורדינאטה Y | 554058 |

1.5.2 תיאור מקום
 בבית ספר "נועם חיים" מתוכנן להיבנות אולם ספורט ממערב למבנה בית הספר. בסביבתו ישנם בית כנסת ושטחי ספורט מסוגים שונים. ממזרח בית הספר גובל ברחוב אלה המקיף את שכונת נאות הללי בדימונה. מדרום רחוב התפוצות. ממערב נמצאת בריכה עירונית פעילה ומצפון מבני ציבור ושטחים פתוחים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב אלה פינת רחוב התפוצות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39810 | לא מוסדר | חלק | | 54 |
| 400495 | 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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סיג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 09/06/1983 | 2139 | 2933 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /25 ממשיכות לחול. | שינוי | 101 /02 /25 |
| 29/10/1981 | 131 | 2759 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 120 /03 /25 ממשיכות לחול. | שינוי | 120 /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 | | | רון פליישר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רון פליישר | | 1 | 1:250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי ע"פ היתר בנייה מוצע. | 20/04/2016 | רון פליישר | 20/04/2016 | 1 | 1:100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 26/09/2016 | רון פליישר | 26/09/2016 | 1 | 1:250 | 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

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 | | וועדה מקומית דימונה | דימונה | (1) | | 08-6563116 | | handasa_di mona@wall a.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 | | וועדה מקומית דימונה | דימונה | (1) | | 08-6563116 | | handasa_dimona@w alla.com |

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

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) | | 08-6264250 | 073-2021500 | |
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית דימונה | דימונה | (2) | | 08-6563116 | | handasa_dimona@w alla.com |

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

(2) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

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 | רון פליישר | 88202 | רון פליישר אדריכלים | תל אביב- יפו | השוק | 31 | 03-6814285 | 03-6834844 | golanhadari @gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | אברהם ארד | 633 | ארז מדידות בע"מ | באר שבע | יוסי הבורסקאי) | | 08-6239834 | | avi633@yaho o.com |

(1) כתובת: 1/108.

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**

התכנית החלה בתחום הקו הכחול הינה תכנית 120/03/25 המגדירה זכויות בנייה למוסדות הציבור ושטח ספורט. תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע עליו מתוכנן אולם הספורט משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, מגדילה את תכסית הקרקע, קובעת קווי בניין והנחיות לבנייה ועיצוב אדריכלי, כל זאת ללא שינוי בזכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
2. איחוד וחלוקה
3. קביעת זכויות בנייה, לרבות חלוקת שטחים מותרים לעיקרי ושרות מעל ומתחת לקרקע.
4. הגדלת תכסית הקרקע ל-60%.
5. קביעת קווי בניין.
6. הוראות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 11.998 | |
|---------------------------|--------|------------|-------------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) |
| | | | סה"כ מוצע בתוכנית |
| | | | מפורט |
| הערות | | | מתארי |
| מבני ציבור (מ"ר) מ"ר | 10,351 | -601 | 9,750 |
| זכויות על פי תכנית מאושרת | | | |
| | | | 120/03/25 |

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 | 101 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 23 |
| שטח ציבורי פתוח | 201 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-----------|--------|
| דרכים | 1,094.01 | 9.12 |
| שטח לבנייני ציבור | 10,000 | 83.34 |
| שטח ספורט | 859.6 | 7.16 |
| שטח ציבורי פתוח | 45.1 | 0.38 |
| סה"כ | 11,998.71 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 1,094.01 | 9.12 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 10,859.6 | 90.51 |
| שטח ציבורי פתוח | 45.1 | 0.38 |
| סה"כ | 11,998.72 | 100 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך וספורט, אולם ספורט ומבני דת. | |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בגובה של עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בקווי הבניין המסומנים בתשריט. 2. תותר קומת מרתף. 2. גובה המבנה יהיה 15 מ' מקסימום ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה. 4. יינתן פתרון להסתרת המערכות הטכניות על גג המבנה או בפנים המבנה ובהתאם להנחיות יועצים מקצועיים מתאימים. במקרה והמתקנים בגג, מעקה גג בנוי מתקבל כפתרון לרבות מבנים קלים מברזילוזכוכיתאפח. 5. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתית אחרים ישולבו בתכנון החזיתות בשלב הוצאת היתר הבנייה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. 6. תותר קומת עמודים מפולשת בכל המפלסים. 7. מעבר הולכי הרגל בין השטחים הציבוריים יוצג בנספח בינוי מנחה כחלק ממסמכי תכנית זו. 8. יותרו פתחים לאולם הספורט גם בקווי בניין 0 בגבולותיו עם השטח הציבורי הפתוח המיועד לשטחי ספורט שיפותחו בסמוך לאולם. |
| ב | <p>חניה</p> <p>חניון הנמצא מצפון ומשמש את מתחם הבריכה העירונית הקיימת ישמש כפתרון החניה לאולם הספורט.</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר יהיו אבן על סוגיה השונים, זכוכית, ברזל, טיח, בטון חשוף או חומר חיפוי טבעי או מלאכותי אחר.</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני תברואה וניקוז, אספקת חשמל, טלפון וגז. | |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי וואו פיתוח</p> <p>שטח ציבורי פתוח במפלס אחד הכולל נוי וגינון, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט ומעבר תשתיות. תותר רק בניית תשתיות עירוניות.</p> |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| השימושים המותרים הינם תנועת כלי רכב והולכי רגל, חנייה, הנחת קווי תשתיות כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת והתקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, | |

| | | |
|---|---------------------|--------------|
| | דרך מאושרת | 4.3 |
| ריצוף וגינון וכו'. | | |
| | הוראות | 4.3.2 |
| <p>תוואי ורוחב הדרך כפי שמוגדרים בתשריט. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p> | הוראות בינוי | א |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | תאי שטח גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד |
|------------------|-----------------|----------------|------|---|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | ציד-י- שמאלי | ציד-י- ימני | קדמי | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 60 | 10351 | 250 | 10816 | מבנים ומוסדות ציבור | 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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת שטחים עיקריים למטרת שרות בלבד.

6. הוראות נוספות

| | |
|---|---------------------------------------|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> | |
| <p>1. כחלק מתכנית פיתוח קומת הקרקע יוצגו פתרונות הצללה למבואות ולחללי חוץ המיועדים לשהייה בדנ"מ 100:1. התכנית תכלול את אופן חיבור המבנים רקיימים לאולם הספורט החדש בקומת הקרקע, השבילים, הכניסות, הגדרות והמדרגות, פרטי הצללה וחומרי גמר לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. תוצג תכנית התכלול פתרונות קצה למערכות הביוב, מים ואינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש. המערכות יהיו תת-קרקעיות או עם פתרונות הסתרה מחומרי גמר מכל סוג.</p> <p>3. מעבר הולכי הרגל בין השטחים הציבוריים יאושר ע"י וועדה מקומית דימונה כחלק מהתנאים למתן היתר בנייה.</p> | |
| 6.2 | חניה |
| <p>1. החנייה תהיה ע"פ תקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר ובזאתם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>2. פתרון החנייה הקיים בסמוך ישמש באישור הוועדה המקומית את צרכי כל מבני הציבור ושטחי הציבור בתחום התכנית.</p> | |
| 6.3 | חשמל |
| <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 הירשות 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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>מציר הקו</p> | |
| <p>מהתיל הקיצוני</p> | |
| <p>2.25</p> | <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> |
| <p>מ' 2.00 מ'</p> | |

| 6.3 | חשמל |
|------|---|
| 1.75 | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מ' 1.50 |
| 5.00 | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מ' 6.50 בשטח פתוח מ' 8.50 |
| 9.50 | ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי מ' 13.00 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| 9.50 | ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: בשטח בנוי מ' 13.00 בשטח פתוח מ' 35.00 |

* 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.

| 6.4 | תשתיות |
|--|--------|
| כל מערכות התשתית כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות ומחוברות לרשת העירונית לאחר תאום עם הרשויות המוסמכות ובתנאים שנקבעו על ידי מהנדס העיר. | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום פרסומה ברשומות.

8. חתימות

| | | | |
|---|---|--|-------------------------------|
| <p>תאריך: חתימה: תאריך: חתימה: תאריך: חתימה:</p> | <p>סוג: ועדה מקומית</p> | <p>שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית דימונה 500222005</p> | <p>מגיש התכנית</p> |
| <p>תאריך: חתימה: תאריך: חתימה:</p> | <p>סוג: ועדה מקומית</p> | <p>שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית דימונה 500222005</p> | <p>יום</p> |
| <p>תאריך: חתימה:</p> | <p>סוג: בבעלות מדינה</p> | <p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101795</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>תאריך: חתימה:</p> | <p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p> | <p>שם: שם ומספר תאגיד: עיריית דימונה 500222005</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>תאריך: חתימה:</p> | <p>סוג: עורך ראשי</p> | <p>שם: רון פליישר שם ומספר תאגיד: רון פליישר אדריכלים</p> | <p>עורך התכנית</p> |

תאריך: חתימה:
תאריך: חתימה:
תאריך: חתימה:

תאריך: חתימה:
תאריך: חתימה:

תאריך: חתימה:

תאריך: חתימה: