

6009812
לשכת התכנון המרחבית
מוזוז דרום
11-12-17
כ"ב

1965 - התשכ"ה - תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0509273

שינויים במגרש מספר 923 המיועד למסחר, דימונה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית דימונה
607-0509273
אישור תוכנית מס' 607-0509273
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 357/17
ת"ד המוזוז



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר גישה למגרש מסחרי מכיוון שדי ירושלים. בעקבות מגבלת הטופוגרפיה, מגרש זה אינו מאפשר גישה למפלס התחתון מכיוון רח' תל לכיש. לפיכך, נדרש לבצע שינוי זה ולאפשר גישה לרכבים מכיוון המפלס התחתון בשדי ירושלים.

בנוסף, התכנית מסדירה את קווי הבניין במפלס התחתון בכדי לאפשר בניה מתחת לחניון העליון. כמו כן, הוספת קומה, שינוי בגובה מבנה והגדלת תכסית המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

שינויים במגרש מספר 923 המיועד למסחר, דימונה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית
607-0509273

1.2 שטח התכנית
6.178 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

203500 קואורדינאטה X

552000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ממשית

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

שכונה ממשית

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
133 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 133 /03 /25 ממשיכות לחול.	5137	749	10/12/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/10/2017	יעקב פישר	22/10/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/10/2017	יעקב פישר	22/10/2017		לא

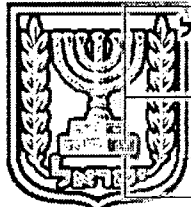
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	

הערה למגיש התכנית:

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

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	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		lena@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה) (1	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

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

מטרת תכנית זו היא ביצוע תיקונים נדרשים למגרש 923 להקמת מבנה מסחרי וקביעת זכות מעבר לרכב לטובת המגרש המסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש נוסף לשצ"פ למעבר כלי רכב למגרש המסחר.
2. שינוי של קווי הבניין בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. הגדלת התכסית המותרת בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
4. קביעת זכות מעבר לרכב לטובת המגרש המסחרי.
5. קביעת זכות מעבר לרכב מכיוון המפלס התחתון בשד' ירושלים דרך השצ"פ במקטעים המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" בתשריט מצב מוצע ובהתאם למסומן בנספח הבינוי, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.178	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *
	מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	3,600		3,600

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, 1000
מסחר	923
שטח ציבורי פתוח	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	923
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	600
מבנה להריסה	מסחר	923

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	4,099	66.35
דרך מאושרת/מוצעת	1,759	28.47
שטח ציבורי פתוח	320	5.18
סה"כ	6,178	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,758.55	28.46
מסחר	4,098.74	66.34
שטח ציבורי פתוח	321.09	5.20
סה"כ	6,178.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	
		<p>א. תותר הקמת מרכז מסחרי.</p> <p>ב. יותרו חנויות מכל הסוגים, בתי קפה, בתי מרקחת, מרכול, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה וכו' מרפאות לרופאים, רופאי שיניים וכו'.</p>
4.1.2	הוראות	
א	גגות	<p>לא תורשה הקמת גגות רעפים. גגות הבניינים יהיו שטוחים וירוצפו אריחי קרמיקה, טראצו, אבן, וכו' או יכוסו חלוקי נחל או חצץ באישור מהנדס העיר.</p>
ב	עיצוב אדריכלי	<p>מסד הבניינים (קומת הכניסה והקומות שמתחתיה), יחופו חיפוי קשיח: אבן נסורה, אבן מבוקעת, אריחי קרמיקה וכו' באישור מהנדס העיר.</p>
ג	קולטי שמש על הגג	<p>קולטי השמש ישולבו בתכנון הגג, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא תותר התקנת הדודים על הגג.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
		<p>1. ישמש לגינות ציבורית ולמגרשי משחקים לילדים.</p> <p>2. לא תורשה בו כל חניה פרט למערכות תשתית, מתקנים לשעשועים וצל ולמבני טרנספורמציה של חבי' החשמל, בשטח שלא יעלה על הנקוב בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות ומבני תשתית, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח עפ"י מתווה מפורט שיוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. בשטח המסומן בתשריט במילוי ראסטר הנחיות מיוחדות, יותר מעבר כלי רכב למגרש 923.</p>
4.2.2	הוראות	
4.3	דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.3.2	הוראות	
א	הוראות בניוי	<p>תותר העברת תשתיות ומבני תשתית, תאורה, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח. תוואי דרכים ורוחבם יהיה עפ"י המסומן בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה: 27



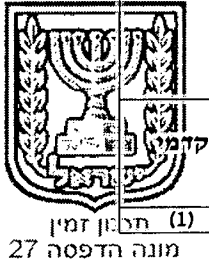
תכנון זמין
מונה: 27



תכנון זמין
מונה: 27

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
								שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	2	15	60	4800	600	1800	600	1800	4099	923	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

הערה ברמת הטבלה:

1. הכניסה הקובעת היא מדרך מספר 2.
2. תותר העברת שטחים עיקריים ושירות מקומה לקומה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
3. תותר המרת עד 20% מהשטחים העיקריים לשטחי שירות ללא שינוי בסך שטחי הבניה.
4. בשטחי השירות יחושבו שטחי: מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי מערכות, חדרי מדרגות, מעברים לכלל הציבור, מבואות וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי הבניה יוצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית 133/03/25.</p> <p>ב. לבקשות להיתרי בניה במגרשים, יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 100:1. תכניות הפיתוח יכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות בתכניות הפיתוח יפורטו גובהי מפלסי הפיתוח, כולל גובהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.</p> <p>ג. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון המוסמכות ותנאי לטופס 4 הינו ביצוע התכניות המאושרות.</p> <p>ד. היתרי בניה יוצאו לאחר בדיקות קרקע מפורטות והנחיות בסוס לכל מגרש.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיזוי הפסולת לאתר מוסדר.</p> <p>ו. היתר הבנייה מותנה באישור רשות העתיקות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן שיהיה תוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. תחויב נטיעת עץ אחד לכל שלושה מקומות חניה.</p>
6.3	מקלטים
	<p>יבוצעו עפ"י תקנור הג"א שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.4	עתיקות
	<p>פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות יעשה רק לאחר אישור וסריקה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות.</p> <p>עבודות הפיתוח והבניה בתחום השטח, תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק העתיקות. אם יתגלו עתיקות בתחום שטח התכנית, יש להפסיק מיד את עבודות הבניה והפיתוח ולהודיע מיד לרשות העתיקות.</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.</p>
6.6	תשתיות
	<p>1. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בכל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מנהל ההנדסה.</p> <p>2. תינתן זכות מעבר לתשתיות במגרשים פרטיים רק עקב תנאים טופוגרפיים מיוחדים בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. פיתוח: תקבעה 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.</p>

6.7	<p align="center">חשמל</p>
	<p>1. רשת החשמל השכונתית תהייה תת קרקעית.</p> <p>2. הוראות בינוי וכיתוח:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממבנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר כו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק המבנה- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק המבנה- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת- קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.</p> <p>ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל, וברשויות המוסכמות על פי כל דין.</p> <p>ה. יותרו בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים בסעיף ב' לעיל), השימושים של גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה.</p> <p>ו. לאורך קווי החשמל העיליים תותר חציה, ועפ"י העניין מעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי שלק וגז וכן קווי תקשורת, והכל בתיאום והסכמה עם חברת חשמל.</p> <p>ז. תחנות הטרנספורמציה לבניינים מתחת ל-4 קומות, ימוקמו בשצ"פ. לבניינים מעל ל-4 קומות ימוקמו בתוך הבניינים. הכל באישור חברת חשמל.</p>
6.8	<p align="center">תקשורת</p>
	<p>תכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.</p>
6.9	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>1. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז: יובטח ביצוע הניקוז בהינף אחד עם ביצוע עבודות התשתית. תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>2. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>3. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני ומכבי אש ויתחברו לרשת עירונית קיימת.</p> <p>4. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.</p>
6.10	<p align="center">היטל השבחה</p>
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>

היטל השבחה	6.10
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישורה.
