

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0623298

שינוי קווי בניין וחלוקת זכויות בשד' הנשיא פינת רח' באבא סאלי, דימונה

מחוז

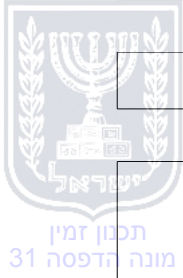
דרום

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

תכנית זו מתייחסת לשטח הפינתי בין שד' הנשיא לרח' באבא סאלי, בעיר דימונה. קיים בשטח התכנית בית אבות ומרכז לקשישים. מטרת תכנית זו היא לשנות קווי הבניין ע"מ להסדיר את הבניה הקיימת במקום ולהכין את התנאים לתוספת בניה המתוכננת והסדרת הבניה הקיימת. לצורך זה, עיקרי הוראות התכנית הם:

- א) שינוי קווי בניין
- ב) שינוע זכויות בניה לקומת מסד ללא שינוי סה"כ הזכויות.
- ג) שינוי גובה המבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין וחלוקת זכויות בשד' הנשיא פינת רח' באבא סאלי, דימונה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
607-0623298	מספר התכנית	
9.809 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (6)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דימונה
	קואורדינאטה X	202450
	קואורדינאטה Y	552200

1.5.2 תיאור מקום
פינת רחוב בבא סאלי ושדרות הנשיא.
במקום קיים בית אבות אשר יעבור שינויים ותוספות בניה.

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	בבא סאלי	2	

שכונה דימונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39505	מוסדר	חלק		1-2, 29-30, 63, 74

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	סוג 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
31/01/1989	1604	3616	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /25. הוראות תכנית 101 /02 /25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /101 /02 /25
31/08/1995	4731	4331	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	25 /102 /03 /25
05/01/2004	1502	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	67 /102 /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			אריאל גוילרמו טליסה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל גוילרמו טליסה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 18 25/10/2020	נתן קסל	18/02/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	20: 03 25/04/2018	אריאל גוילרמו טליסה	18/02/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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		עיריית דימונה	דימונה	(1)		08-6563111		spasys.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' הנשיא, מרכז מסחרי חדש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית דימונה	דימונה	(1)		08-6563111		spasys.arc@gmail.com

(1) כתובת: שד' הנשיא, מרכז מסחרי חדש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל גוילרמו טליסה		אריאל טליסה - אדריכל	קרית ים	אורן	3	04-8759250		arielta@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	(1)	4	08-6288027		elka-ltd@internet-zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	נתן קסל	28800		קרית טבעון	(2)	2	04-9834426		spasys.arc@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יהודה הנחתום 4, באר שבע.

(2) כתובת: רחוב כלניות 2, קרית טבעון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

שינויים תכנוניים להסדרת מצב קיים ותוספת בניה עתידית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניה

שינוי חלוקת זכויות בניה ללא שינוי סה"כ הזכויות

קביעת גובה הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1001
דרך מאושרת	2002, 2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2002, 2001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	440.74	4.30
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	9,803.07	95.70
סה"כ	10,243.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	440.78	4.30
מבנים ומוסדות ציבור	9,803.01	95.70
סה"כ	10,243.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



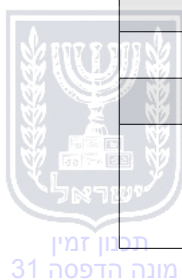
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> שטח זה מיועד להקמת בית אבות ומרכז לקשישים. גובה מבנים נמדד ממפלס קומת הקרקע. מיגון - המיגון יהיה לפי הנחיות הג"א ובאישוה. מתקנים על הגג: מתקנים על גג המבנה יהיו מוסתרים בתוך המבנה או מאחורי קירות ולא יכללו במניין הקומות. בתוספת השטח לתכנית לכיוון שד' הנשיא לא תותר כל בניה מעבר לקן בניין והשטח ישמש לצרכי פיתוח נופי וחניון בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוויאהן ורוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	65	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1001	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2			12941.28 (2)	196.08	(1) 200	1764.72	10780.48 (1)	9804		

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:

תותר העברת זכויות בניה (עיקרי ושירות) מקומות מעל מפלס הכניסה לקומות מתחת למפלס הכניסה ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) העברת שטח לקומת מסד.

(2) שטח עיקרי : 10980.48

שטח שרות : 1960.80.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

קווי תשתית

א. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת-קרקעיות או עם פתרונות מסתור (כגון מערכות ניקוז, ביוב, חשמל וכדומה) מחוצרי גמר כגון: ברזל, אבן, זדכוכית, טיח או בטון חשוף.
 ב. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.2

חניה

א. פתרון החניה יתוכנן בגבולות המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתא בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנא 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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חח"י ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מתיל הקיצוני של הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ'א קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

קו חשמל מתך גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

<p>6.3 חשמל</p> <p>בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל אל חח"י ע"מ לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	<p>6.3</p>
<p>סקר סייסמי</p> <p>עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף בעת הגשת היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי בניה יינתנו ע"פי הוראות תכנית זו, לאחר ישורה. 2. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש דימונה ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית דימונה. 3. תוגש תכנית פיתוח שתציג את מערכות הביוב, מים ואינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש. 4. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת הבניין הצפויה עקב הבניה ואישור בדבר פינוי הפסולת לאתר מורשה ע"פי כל דין. 5. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה ע"י הרשות המקומית. 6. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בק"מ 1:250 ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. תכנית זו תכלול: <ol style="list-style-type: none"> א. מפלסי קרקע סופיים ומפלסי כניסה למבנים בשטח התכנית ברומים אבסולוטיים. ב. מיקום חצרות מרוצפות, ולא מרוצפות ומפלסיהן, חיבור החשמל, תקשורת, טל"כ, מים וביוב. ג. פיתוח השטח יכלול בין היתר: תכנית נטיות, עיצוב מדרכות, חניות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת. 7. תכנית הגגות תכלול את המערכות הסולריות, את מסתורי המערכות הסולריות ויתר המערכות ומידה וישנם. 8. תכנית ניקוז מפורטת למגרש כולו בק"מ 1:100. 9. יוצגו פרטי מצללות בשטח התכנית. 10. הבקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך צביצוע העבודות כך שיבטיח את מזער המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים. 11. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל מגרשים/שטחים שמחוץ לתכנית. 	<p>6.5</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל היטל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>הריסת של כל האלמנטים המסומנים להריסה בתכנית תתבצע תוך 30 יום מיום קבלת היתר בניה, ובמידה ולא, יבוטל היתר</p>	<p>6.7</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלמות	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31