

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0705061

דימונה על הפארק

מחוז

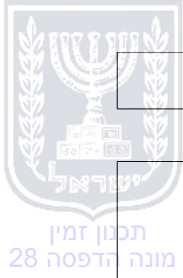
דרום

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

התכנית המוצעת עוסקת בתכנון שכונה במזרח העיר דימונה, בין השכונה הותיקה "נאות קטיף" לבין השכונה החדשה "השחר". תכנית מאושרת מס' 30/101/02/25 החלה בשטח זה מאפשרת בניית 12 יח"ד צמודות קרקע ו-110 יח"ד בבניה רוויה עפ"י יעוד קרקע של מגורים א' ומגורים ב' בהתאמה.

בהתאם לצרכי העיר ומגמות הביקוש, החליטה העיר להגיש במקרקעין את תכנית זו, היוצרת מסגרת תכנונית ל-48 יח"ד צמודות קרקע במגרשים פרטיים בגודל ממוצע של כ-510 מ"ר בשילוב שצ"פ ושבילים לצורך קישוריות גבוהה בין השכונה הוותיקה לחדשה. בנוסף, תכנית זו מוסיפה שטח למבנה ציבור בעל אפשרויות גישה בין המפלסים השונים המאפשר גמישות ועירוב שימושים ציבוריים שונים. מערכת התנועה המתוכננת כוללת כביש צפון-דרום המחובר לדרך מס' 4 מתכנית המתאר המאושרת 33/101/02/25 שהינה רחוב מרכזי החוצה את העיר דימונה ממערב למזרח ובשל כך מונעת עומס תחבורתי על רחובות השכונה הסמוכה.

בשל הפרשי הגבהים בפני הקרקע, בכל מגרש תתאפשר הקמת יח"ד גדולה ועוד יח"ד משנית (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת) צורת בינוי זו שומרת על קו נוף פשוט בין השכונות הקיימות ובין השכונות החדשות הנבנות במזרח העיר ומייצרת פתרונות לגישור על פערי הגבהים.

לפי אומדן היקפי החפירה והמילוי הנדרשים לפיתוח השטח, עודפי החפירה (לאחר קיזוז עבודות המילוי) יהיו קטנים מ-100,000 מ"ק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דימונה על הפארק
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	607-0705061
-------------	-------------

שטח התכנית	45.438 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	204140
קואורדינאטה Y	553000

1.5.2 תיאור מקום

מזרח העיר דימונה, מערבית לדרך יצחק שמיר ולשכונת "השחר" וצפונית לרחי העליה המוביל לכניסה לעיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דימונה על הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39517	מוסדר	חלק		120
39946	מוסדר	חלק	24, 29	20, 23
400365	מוסדר	חלק		2, 10

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
30 /101 /02 /25	910 - 907 ,84 ,62 - 60 ,37 - 35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2019		13651	8381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /25 /101 /33. הוראות תכנית /25 /02 /101 /33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	33 /101 /02 /25
15/04/2004		2563	5289	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 30/101/02/25	החלפה	30 /101 /02 /25
21/02/2018		5705	7711	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 607-0335448	החלפה	607-0335448
21/10/1985		1082	3954	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 12 /107 /03 /25	החלפה	12 /107 /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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	13: 11 29/05/2023	רון פליישר	29/05/2023	2		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	08: 29 17/10/2021	רון פליישר	13/10/2021	1	1: 1125	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מפלס 0.0 של מגרשים	14: 43 15/11/2022	רון פליישר	09/11/2022	1	1: 5000	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 56 16/11/2022	מולי שגל	06/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים	12: 55 16/11/2022	מולי שגל	06/11/2022	1		מנחה	תנועה

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 (1)		ועדה מקומית דימונה	דימונה			08-6563182		handasa_dimona@walla.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		ועדה מקומית דימונה	דימונה	(1)		08-6563182		handasa_dimona@walla.com

(1) 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
	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il
	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027		elka-ltd@zahav.net.il
יועץ תנועה	יועץ	מולי שגל	6785		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6684110		mahod@mahod.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תכנון 48 מגרשים לבנייה צמודת קרקע והסדרת מערכת התנועה בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ביעודי קרקע מיעוד "מגורים ב" ו"מגורים א" ליעוד "מגורים א", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "דרך משולבת", "חניון" ו"שביל".
- ב. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ד. קביעת הוראות בינוי והשתלבות בנוף ובטופוגרפיה הטבעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	48 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	216 - 214 , 211 , 209 , 206 , 204 , 203
דרך מאושרת	506 - 504 , 501
דרך מוצעת	503 , 502
שביל	213 , 212 , 210 , 208 , 207
חניון	205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	48 - 45 , 4 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	215 , 214
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501
גבול מגבלות בניה	שביל	208
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	214 , 211 , 209 , 204
להריסה	דרך מאושרת	506
להריסה	חניון	205
להריסה	מגורים א'	45 , 43 , 42 , 40 - 38 , 36 , 34 - 32
להריסה	שביל	210
להריסה	שטח ציבורי פתוח	206 , 203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	4,093	9.01
אזור מגורים ב'	20,988	46.19
דרכים	8,636.87	19.01
מתקן הנדסים	66	0.15
שביל	137	0.30
שצ"פ	11,518	25.35
סה"כ	45,438.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,135.9	9.10
דרך מוצעת	7,734.68	17.02
חניון	976.84	2.15
מבנים ומוסדות ציבור	1,365.42	3

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
54.17	24,615.48	מגורים א'
2.23	1,013.92	שביל
12.32	5,596.22	שטח ציבורי פתוח
100	45,438.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת יח"ד חד משפחתית אחת צמודת קרקע. ב. תותר הקמת יח"ד משנה אחת כחלק מהמבנה המרכזי. ג. שטחים למבני שירות- חניה מקורה, מחסן, ממ"ד, מרתף, שטחי חוץ מקורים ומרפסות מקורות. ד. בריכת שחייה פרטית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המבנה המרכזי במגרשים 1-30 ידורג כלפי דרך מס. 6 באמצעות קומה מתחת לקומת ה-0.00. ב. מצללות מעל גגות, מרפסות, חניות וחצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל מבנה. ג. הקומה/הות הנוספת/ות תוכל לשמש כחלק מהבית העיקרי או כיחידת דיור משנית המבונה כחלק מהמבנה המרכזי. קומה זו תמוקם ע"פ החלוקה שלהלן כאשר מפלס הכניסה הקובעת מצוין בנספח הבינוי המנחה: בתאי שטח 1-30 : עד 2 קומות נוספות מתחת למפלס הכניסה. בתאי שטח 31-48 : קומה נוספת מעל למפלס הכניסה. ד. גובה הכניסה הקובעת למגרשים 1-30, כפי שמסומנים בנספח הבינוי, יהיה מחייב אך תותר סטייה של עד 50 ס"מ מגובה זה, סטייה מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת. ה. תותר הקמת חצר מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשרתת את יח"ד המשנית. דרך גישה לחצר זו תותר בקו בניין צידי ו/או אחורי ו/או קדמי 0. ו. תותר כניסה נוספת ליח"ד המשנית בכל מגרש. ז. יאסרו פתחים בקו בניין צדי 0.0 בתאי שטח 12 ו 13 ח. סטייה מקווי הבניין למגורים הגובלים בשטח ציבורי פתוח ו/או בשביל תהווה סטייה ניכרת. ט. גובה הגדר בתאי השטח 21-22 הגובלת בתא שטח 209 ביעוד קרקע 'שביל', תהיה עד 1.0 מ'. י. מחסנים: 1. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. 2. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי יהיו בדומה לחומרי הבניה של המבנה העיקרי. 3. תותר כניסה למחסן מדלת חיצונית. 4. לא תותר הקמת מחסנים בחזיתות הפונות לכיוון השטחים הציבוריים. אם לא ניתן להציע פתרון זה בשל מיקום המגרש המסויים, ימוקם המחסן בתאום עם הועדה המקומית. יא. מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגובה בין השניים. יב. גדרות וקירות תומכים: 1. הקירות התומכים בגבולות המגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח ו/או בשביל לא יעלו על גובה 1.0 מ' ויבנו ע"פ מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 2. קירות תומכים בחזית תאי שטח 1-33 לכיוון דרך מס. 6 לא תעלה על 2 מ'. במקרים בהם קיים הפרש גבהים בין הבינוי לכביש המצריך תימור הגבוה מ-2 מ', יבוצע דירוג בחזית בעומק של לפחות 2.2 מ' אל תחום המגרש.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>3. הגדרות והקירות התומכים בתוך המגרש ובין שכנים לא יעלו על גובה 3 מ' ויבנו ע"פ מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>4. כל קירות התמך הפונים לרחוב ולשטחים הציבוריים בתוך המגרש יחופו באבן בעיבוד שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>5. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. לא יותרו גדרות פלסטיק, רשתות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר.</p> <p>יג. בריכות שחייה:</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, יאסר כל שימוש מסחרי בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p> <p>4. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p> <p>ב. תותר בניית פתחים לחצרות המונמכות כדוגמת חצר אנגלית.</p> <p>ג. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בנין 0 קדמי וצדדי.</p> <p>ג. פתרון ניקוז גג החניה המקורה יהי לתוך תחומי המגרש ולא ישירות לשטח ציבורי וואו דרך.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי גמר בחזיתות: יותר כל חומר חיפוי ובכל שיטת בנייה מקובלת.</p> <p>ב. מתקנים טכניים: יוסתרו וואו ישולבו באופן ארכיטקטוני במבנה.</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
	<p>גני ילדים ומעונות יום, מרכזי יום בריאותיים ומרפאות שכונתיות, תחנה לטיפול באם ובילד, ספרייה שכונתית, מוסדות דת (כגון בית כנסת ומקווה), מרכז קהילתי, שירותים קהילתיים ושירותי חירום.</p>
4.2.2 הוראות	
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הרחוב הפונה לדרך מס' 92 - רח' הפסגה</p> <p>ב. המבנים והפיתוח יהיו נגישים בצורה מלאה לכלל הציבור.</p> <p>ג. יותרו מספר כניסות למבנה, במפלסים שונים ו/או באותו המפלס וכן תתאפשר כניסה נפרדת לשימושים השונים.</p> <p>ד. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים במגרש, בין בפנים המגרש ובין בגבול המגרש לא יעלו על גובה 2 מ' ממפלס החצר הנמוכה ויבנו ע"פ מפרט עיצובי שיהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. במידה וידרש בקיר הגבוה מ-2 מ' יעשה דירוג בעומק 220 ס"מ מינימום בקיר זה וייבנה קיר נוסף שגם גובהו עד 2 מ'.</p> <p>ה. בשטח שבין קירות הפיתוח בהמשך לסעיף ד הנ"ל, יתוכנן גינן ומערכת השקיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש כחלק מהיתר הבנייה ולתנאים שתקבע הועדה המקומית בעת הוצאת היתר</p>

<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>הבניה. 1. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. לא יותרו גדרות פלסטיק, רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר.</p>	<p>4.2</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>שטח לרשות הציבור ולרווחתו ויותר: א. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני שעשועים, מגרשי משחקים לילדים ומצללות. ב. בתא שטח מס. 216 בלבד - מעבר תשתיות תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גז וכדומה) והקמת חדר חשמל, שנאים וכד'.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הטמעת תשתיות תת קרקעיות לחשמל, מים, ביוב ותקשורת ובתנאי שאינו פוגעות ברווחת התושבים. ב. בתא שטח 216 בלבד תותר הקמת מבנה לתשתיות. ג. נדרשת הרחקת מתקן תשתית חשמל ממבנה מאוכלס זאת בהתאם להנחיות חברת חשמל ובאישור הגורמים הרלוונטיים. בדגש על הרחקה ממתקני משחק לילדים. ד. חומרי הגמר בחזיתות המבנה יהיו עמידים כגון אלומיניום, HPL וחומר חיפוי סינטטי או טבעי. יותר גמר טיח או גרנוליט או חומר דומה. ה. ככל ויתאפשר יינתן פתרון מסתור למערכות חיצוניות כגון מערכת סולארית, מיזוג וכד' לכיוון הרחוב. ו. מוצאי מערך התשתיות: מוני מים, ארונות תשתית, פילטרים ומתקנים אחרים ישולבו בתכנון החזיתות והמתחם בשלב הוצאת ההיתר בהתאם לדרישות הועדה המקומית. ז. גידור המתקנים אשר חיוני לגדרם ייעשה בסגנון אחיד לכל התכנית.</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>ב פיתוח סביבתי</p> <p>א. נטיעת עצים, סוגם וכמותם תקבע לפי מסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. ב. פינות ישיבה ואזורים המיועדים להתכנסות ולפעילות יהיו מוצלים באופן מלא ורציף באמצעות עצים ו/או מצללות. ג. בממשק בין השצ"פ לרחוב הסמוך ישולבו עצי צל שיגבאו את הרחוב בצל רציף ואיכותי.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>מיועד לשימוש של כלי רכב יחד עם הולכי רגל. תותר הקמת תשתיות כגון קווי ביוב ותיעול, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>1. רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'.</p> <p>2. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.</p>	<p>א</p>

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מיועד לשימוש של כלי רכב יחד עם הולכי רגל. תותר הקמת תשתיות כגון קווי ביוב ותיעול, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	1. רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'. 2. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מיועד לתנועת הולכי רגל, מעבר תשתיות, תאורה, גינון, מצללות וריהוט ומתקני רחוב.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לאורך השבילים יינתנו פתרונות הצללה המשכיים ככל הניתן באמצעות מצללות ו/או עצי צל: א. נטיעת עצים, סוגם וכמותם תקבע לפי מסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. ב. פינות ישיבה ואזורים המיועדים לשהייה יהיו מוצלים באופן מלא ורציף באמצעות עצים ו/או מצללות.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	חניות, מדרכות, שבילים, מצללות, גינון ונטיעות, שילוט ותמרור.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תיאסר כל בנייה. ב. החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. ג. יינתנו פתרונות הצללה באמצעות מצללות ו/או עצי צל: ד. נטיעת עצים, סוגם וכמותם תקבע לפי מסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי				גודל מגרש מזערי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	2	1	5	2	60	(3) 325	18	55	(2) 52	(1) 200	737	495	30 - 1	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	0	2	8	2	60	(3) 325	0	0	70	(5) 255	737	495	48 - 31	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	2	10		80	2400	0	0	150	2250		1365	301	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	0	1	5		70	50	0	0	0	50			216	שטח ציבורי פתוח
(4)	(4)	(4)	0	1	5	(7)	35	50	0	0	(6) 50	0			205	חניון
(4)	(4)	(4)	0	1	5	(7)	35	50	0	0	(6) 50	0			,208 ,207 212 ,210 213 -	שביל



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	30 - 1	מגורים	מגורים א'
(4)	48 - 31	מגורים	מגורים א'
(4)	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	216		שטח ציבורי פתוח
(4)	205		חניון
(4)	213 - 212, 210, 208, 207		שביל

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

הוראות טבלה 5:

פירוט שטחי שירות ליחיד: ממ"ד 13 מ"ר, מחסן 9 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר.

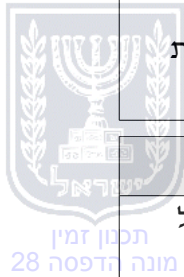
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד של שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת לשטח עיקרי אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.
- (2) יותר ניוד של שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.
- (3) זכויות הבניה בתאי השטח ביעוד מגורים א' כוללות את זכויות הבניה המיועדות ליחידת דיור משנית בהיקף של 55 מ"ר שטח עיקרי ו-18 מ"ר שטח שירות (12 מ"ר לממ"ד, ו-6 מ"ר למחסן).
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) יותר ניוד של שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- (6) לצורך הקמת מצללות.
- (7) ל"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הגשת תוכנית פיתוח כללית לכל תחום התכנית שתכלול התווית דרכים, ניקוז, העברת ותיאום מערכות תשתית עירוניות עד ראשי שטחים לרבות חשמל, תאורה, תקשורת, מים וביוב, מיקום פילרים, שבילי אפנים ושבילי הולכי רגל ומפלסיים, קירות תמך לרבות פריסות ופרטים, פיתוח השטחים הציבוריים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלביות פיתוח המתחם באופן שתאפשר תפקוד מלא לכל שלב ושלב באופן עצמאי ובלתי תלוי, פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב וגן, מערכות השקיה.</p> <p>ב. כחלק מתכנית הפיתוח יוגש לאישור הוועדה המקומית מסמך עקרונות לנטיעת עצי צל שיהווה מסמך מחייב לנטיעות בחזית דרך מס. 6, בשבילים בתחום התכנית ובמרחבי החניות הציבוריים בתחום התכנית.</p> <p>ג. חזית מגרשים 1-33 הפונה לדרך מס. 6, לרבות הדירוג הנדרש, תבוצע כתנאי מקדים לתחילת העבודות במגרש. ביצוע הקירות כאמור יאושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית ויהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. היתר הבנייה יכלול פרטים מחייבים למגרשים המיועדים לבינוי קרי: שערים וגדרות, קירות תמך בין מגרשים, מתקנים לאצירת אשפה, מצללות, וכל פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הוועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ו. הגשת תכנית ניקוז מפורטת למגרש כולו, בקנה מידה 1:100.</p> <p>ז. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ח. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>ט. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.</p> <p>י. תנאי לכריתת או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 בחוק רק לאחר קבלת אישור על כך מפקיד היערות.</p> <p>יא. הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית בתא שטח זה.</p> <p>יב. 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>יג. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>הוראות להצללה במרחב הציבורי:</p> <p>א. במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>ג. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>ד. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של</p>	

6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>ה. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ו. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>עבודות עפר:</p> <p>א. אין להתחיל בביצוע עבודות העפר לפני שהושלמו עבודות דלקמן: גידור האזורים המיועדים לשימור, סימון קווי הדיקור, סימון שטחי החישוף לפי הסיווג שבתכנית זו, סימון העצים לשימור, העתקה וכריתה.</p> <p>ב. יש לערום בנפרד את סוגי הקרקעות השונים מחישוף עליון, כולל זיהוי ותיעוד מקור הקרקע שישמש לשיקום נופי. ערום ואחסון של קרקעות יבוצעו באזורים המיועדים לכך, אשר אושרו מראש על ידי מנהל הפרויקט. ליד הערמות יוצב שילוט בו יסומן סוג הקרקע והמיקום ממנו נאספה.</p>	
<p>6.3</p> <p>תשתיות</p> <p>א. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש דימונה ובהתאם להנחיות הועדה המקומית דימונה.</p> <p>ב. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.4</p> <p>חשמל</p> <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 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 מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p>	



6.4	חשמל
	<p>8.50 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</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 חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ה. בתחום מגבלות מכבלי מתח עליון לא תותר שהיית קבע. כל עבודה ופיתוח, לרבות עבודות הפתורות מהיתר נדרשות בתיאום מול חברת חשמל.</p>
6.5	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.6	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. לכל מבני ומוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה המשמש את הציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. ב. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים, ובהתאם לתקן ישראלי 1918. ג. תכניות מפורטות להיתר למבנה ו/או להיתר פיתוח כאמור לעיל, יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>	
<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	
<p>6.9 סביבה ונוף</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הוראות בדבר איסוף אדמת חישוף לשם עבודות שיקום במגרשים הציבוריים בתחום התכנית: ב. העתקת גיאופיטים TOPSOIL תבוצע על פי הנחיות רט"ג בתיאום עם האקולוגית המרחבית ועל פי שלבי העבודה הבאים: 1. חישוף שכבת הקרקע העליונה (TOP SOIL) ועירום נפרד. 2. חפירת התעלה לעומק הרצוי ועירום החומר הטפל בנפרד מה-TOP SOIL. 3. הנחת קו המתח. 4. החזרת החומר הטפל. 5. כיסוי מחדש בעזרת ה-TOP SOIL. ג. יש לתאם את גבולות רצועת העבודה ואזורי החפירה הסופיים מול רט"ג (על בסיס סקר בוטני) ולצמצם את רצועת העבודה ככל הניתן ועל פי סדר כניסת הקבלנים לשטח. ד. טרום תחילת העבודה יש לסמן את גבולות רצועת העבודה ולאשרם מול פקח התשתיות של רט"ג. ה. אין לחרוג מרצועת העבודה המסומנת והמאושרת גם במקרה של היתר בניה חורג או במסגרת גמישות אחרת. ו. לאחר גמר כיסוי התעלה שנחפרה, שכבת הקרקע העליונה תטושטש על ידי כלי חקלאי (טרקטור עם משדדה) או כלי אחר אשר יבצע טשטוש עדין ויחזיר לשטח מראה טבעי. ז. לא תאושרנה בשטח ערמות חול או חומר ייבוא אחר. ח. מינים פולשים יטופלו על פי הנחיות רט"ג. ט. יש לבצע ניטור מינים פולשים בשטח התכנית וסביבתה במשך כשלוש שנים מסיום הפיתוח של כל המתחם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28