

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0470427

גני דניאל ומתחם אגד, אזור תעשייה דרומי בדימונה

דרום

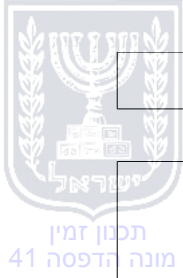
מחוז

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 חלה על שטח באזור התעשייה של העיר דימונה, דרומית לכביש 25 המוביל לעיר. בשטח התכנית נמצאים 2 מגרשים ומקטע מהדרך הסמוכה אליהם. במגרש אחד קיים אולם האירועים "גני דניאל" ובמגרש השני קיים מתחם של חברת "אגד" ובו בינוי בהיקף קטן, שטחי חניה ושטחים רבים לא מפותחים. במגרשים אלו ייעוד הקרקע ע"פ תכנית מאושרת הוא אזור תעשייה ומלאכה. בהתאם לתכנית המתאר המאושרת של העיר דימונה 02/25 /101/33 המייעדת את האזור לשימוש תעשייה משולב בתעסוקה, תכנית זו מרחיבה את מנעד השימושים המותרים לצורך פיתוח המגרשים כמרכזי תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, לוגיסטיקה וכד'. תכנית זו אינה כוללת תוספת זכויות בניה ומסדירה את הבינוי הקיים בשטח באמצעות קביעת גבולות המגרשים וקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גני דניאל ומתחם אגד, אזור תעשייה דרומי בדימונה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
607-0470427

שטח התכנית
47.142 דונם

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
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	201488
קואורדינאטה Y	552189

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה דרומית לכביש 25 ומזרחית לכביש 204, גובל מכביש הגישה מצומת הכניסה לדימונה ממזרח, ודרומית במנחת (גני דניאל ומתחם אגד). כתובות: גני דניאל- האומן 12. מתחם אגד- האומן 10, הפטיש 4 (מדובר במגרש פינתי שמקבל 2 כתובות)

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	אזור התעשייה		

שכונה אזור תעשייה דרומי דימונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39931	מוסדר	חלק	6-7	12

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
תמא/ 4 / 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 18 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 4 / 18 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
33 / 101 / 02 / 25	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית דמ/ 101/02/25 במידה ולא ישונו בתכנית זו.	8381	13651		08/08/2019
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4884	3594		25/05/2000
3 / 101 / 02 / 25	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3/101/02/25.	3758	2451		15/06/1990

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה 149/תח/25 - כפיפות - על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות תשריט חלוקה 149/תח/25 החל על תחום התכנית.



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	16: 34 09/11/2021	רמי בן חיים	09/11/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	08: 27 30/04/2019	אדר רוזנפלד	30/04/2019			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	09: 06 02/06/2020	רון פליישר	02/06/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 30 20/10/2021	גדי וייסמן	12/08/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 11 25/04/2022	רון פליישר	25/04/2022	1	1: 500	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_dimona@walla.com
	פרטי			אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ	בית דגן	(2)		03-9142237		tuvyan@egged.co.il
	פרטי			גני דניאל דימונה בע"מ	דימונה	אזור התעשייה	1	08-6555012		ganeydaniel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

(2) כתובת: שדרות מנחם בגין, פארק טק, בית דגן.

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@walla.com
פרטי			אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ	בית דגן	(2)		03-9142237		tuvyan@egged.co.il
פרטי			גני דניאל דימונה בע"מ	דימונה	אזור התעשייה	1	08-6555012		ganeydaniel@gmail.com

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.
 (2) כתובת: שדרות מנחם בגין, פארק טק, בית דגן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41

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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	6	08-5557090	073-2021500	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
 מונה הדפסה 41

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@ronfl eisher.co.il
	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	(1)		03-9613720		
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	פנחס גרשון	80341	אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ	בית דגן	(2)		03-9142237		
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גדי וייסמן	8599		חרב לאת	(3)		04-6308039		gadiaxd@net vision.net.il
	אגרונום	אדר רוזנפלד		גיא טבע בע"מ	עומר	(4)	9	08-6909305		adar@geotev a.co.il

(1) כתובת: החומה 12 ראשון לציון.
 (2) כתובת: שדרות מנחם בגין פארק טק בית דגן.
 (3) כתובת: מושב חרב לאת 38860.
 (4) כתובת: עומרים 9, עומר 84965.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

שינוי ייעודי המגרשים והרחבת שימושי התעסוקה, המסחר והתחבורה המותרים בתחומם תוך הסדרת הבינוי הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פתרון תנועה כולל ל 2 המתחמים הכולל גישה באמצעות תא שטח ביעוד "דרך מוצעת".
2. קביעת רוחב דרך מס' 1 בהתאם למצב הבנוי של גני דניאל והגדלת תא שטח 11 בהתאם.
3. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 10 מ"תעשייה ומלאכה" ל"תעסוקה ותחבורה" ו"דרך מוצעת".
4. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 11 מ"תעשייה ומלאכה" ל"תעסוקה".
5. הגדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימושים השונים.
6. קביעת שימושים מותרים, תכליות והוראות בינוי.
7. שינוי קווי בניין.
8. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	11
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
תעסוקה ותחבורה	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	11
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	11
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה	10
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ותחבורה	10
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	11
מבנה להריסה	תעסוקה	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתעשייה ומלאכה	38,847.18	82.40
דרך חדשה	8,294.94	17.60
סה"כ	47,142.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,234.87	17.47
דרך מוצעת	435.25	0.92
תעסוקה	11,777.3	24.98
תעסוקה ותחבורה	26,694.78	56.63
סה"כ	47,142.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה ותחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה:</p> <p>א. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה, מחסנים, מחסנים לוגיסטיים, משרדים, מרכז מבקרים, אולמות כנסים, מרכז עסקים והיי-טק, בנקים וסניפי דואר.</p> <p>מסחר:</p> <p>א. תותר הקמת חנויות, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ב. המסחר לא ישמש כמרכז מסחרי אלא כמרכז תומך לשימושי התעסוקה ו/או התחבורה בלבד.</p> <p>תחבורה:</p> <p>א. תותר הקמת חניוני רכב ומוסכים, חניונים פרטיים ו/או ציבוריים, מרכז מבקרים תחבורתי, תחנות תדלוק לצריכה עצמית בלבד וכן מבנים תומכים עבור שימושים אלו, עמדת הטענה, חניון לילה לאוטובוסים, משרד ושירותים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בשטח המגרש יאסרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עסקים שאינם משתמשים בחשמל או גמ"פ והמפיצים ריחות רעים. 2. עסקים המשתמשים ו/או מאחסנים חומ"ס בכמויות העלולות לסכן את הסביבה. 3. עסקים היוצרים רעש בלתי סביר. 4. תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. 5. תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה. 6. ייצור, אחסנה ואריזה של חומרי הדברה. 7. בתי יציקה ומפעלים לציפוי מתכות. 8. משחטות. 9. מפעלים לטיפול בפסולת. 10. מפעלים לייצור אזבסט. 11. מפעלים לגריסת אבן, לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים מתועשים, אספלט וכד'. 12. מתקני טיהור שפכים. <p>ב. תותר הקמת תחנת דלק בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. (2) לא יותר להקים בשטח התחנה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברזי מים. (3) אחד מאלה: <ol style="list-style-type: none"> (א) בחניון המיועד לתחבורה ציבורית בלבד, לצורך תדלוק כלי רכב בשירות התחבורה הציבורית. (ב) במפעל תעשייתי או ממשלתי לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת ישירות את פעילות המפעל התעשייתי. ג. תותר הקמת מתקנים טכניים לצורך תפעול תחנת הדלק בקו בניין 0 בדפנות המגרש הגובלות בדרך.



4.1 תעסוקה ותחבורה	
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה הבניה המירבי בתחום השטח המסומן בתשריט יהיה בהתאם למישורי הגבלות הבניה המושטים ע"י תשתית מנחת דימונה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מיקומה המדויק של תחנת התדלוק יקבע בהתאם הבקשה למתן היתר בנייה ובכפוף לקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה. אין לראות בסימון "תחנת תדלוק" כמופיע בתשריט התכנית בכדי להעיד על מיקומה המדויק של תחנת התדלוק לשירות עצמי.</p>
4.2 תעסוקה	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה:</p> <p>א. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה, אחסנה, משרדים, סניפי בנק, דואר וכד', אולמות אירועים וכנסים ומחסנים.</p> <p>מסחר:</p> <p>א. תותר הקמת חנויות, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ב. המסחר לא ישמש כמרכז מסחרי אלא כמרכז תומך תעסוקתי בלבד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בשטח המגרש יאסרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עסקים שאינם משתמשים בחשמל או גמ"פ והמפיצים ריחות רעים. 2. עסקים המשתמשים ו/או מאחסנים חומ"ס בכמויות העלולות לסכן את הסביבה. 3. עסקים היוצרים רעש בלתי סביר. 4. תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. 5. תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה. 6. ייצור, אחסנה ואריזה של חומרי הדברה. 7. בתי יציקה ומפעלים לציפוי מתכות. 8. משחטות. 9. מפעלים לטיפול בפסולת. 10. מפעלים לייצור אזבסט. 11. מפעלים לגריסת אבן, לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים מתועשים, אספלט וכד'. 12. מתקני טיהור שפכים. <p>ב. תותר הצבה של מבנים יבילים כגון קראוונים, קונטיינרים וכד' וכן תוספות בניה מחומרים קלים.</p>
4.3 דרך מוצעת	
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים הינם תנועה רגלית ומוטורית, שבילי אופניים, העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות ועבודות פיתוח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4.3	דרך מוצעת
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בתחום הדרך.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השימושים המותרים הינם תנועה רגלית ומוטורית, שבילי אופניים, העברת תשתיות עיליות ותת-תשתיות, קרקעיות ועבודות פיתוח.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בתחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	15	(2) 60	(1) 40694	(1) 542	(1) 0	(1) 7596	(1) 32556	26694	10	תעסוקה ותחבורה	תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	3	15	(2) 60	(1) 7595	(1) 0	(1) 0	(1) 1356	(1) 6239	26694	10	תעסוקה ותחבורה	תחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	3	15	(2) 60	(1) 541	(1) 0	(1) 0	(1) 135	(1) 406	26694	10	תעסוקה ותחבורה	מסחר		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	3	15	(2) 60	54	0	0	14	40	11777	11	תעסוקה	תעסוקה		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	3	15	(2) 60	2	0	0	0.5	1.5	11777	11	תעסוקה	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גני דניאל: סך שטחי הבניה הינם שטח המבנה הקיים בתוספת 2 קומות נוספות (3 קומות סה"כ). פירוט שטחי שירות: ממ"ד/ממ"מ/ממ"מ/ממ"ק בהתאם לחוק המיגון, שטחי אחסנה, שטחים המיועדים למתקנים ומערכות טכניות, מעברים מבואות וחדרי מדרגות, וכן כל שימוש מותר כשטח שירות.
- מתחם אגד: ללא תוספת זכויות בניה.
- תא שטח מס. 10: יותר ניווד שטחים בין השימושים תעסוקה ותחבורה.
- יותר ניווד שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת הקרקע לצורך בניית תנוון תת קרקעי, שטחי אחסנה ומערכות טכניות עבור כל השימושים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות במ"ר.
- (2) תכנית מקסימלית לכלל השימושים בתא השטח..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים (ההיתר והתנאים להלן יכללו התייחסות למגרש בו מבוקשת הבנייה בלבד ולא ליתר המגרשים הכלולים בתכנית זו):

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תנאי לכריתה או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ג. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.

ד. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.

ז. פתרונות הצללה יוצגו בהיתר ויכללו פרטים וחומרי גמר.

ח. תוגש תכנית פיתוח שתציג את פתרונות הקצה לביוב, מערכות המים והאינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש. כמו כן יוצגו פתרונות קונסטרוקטיביים לקומת גלריה במידה ותיבנה.

ט. היתרי בנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.

י. נדרש סימון הפינה הסמוכה ביותר למנחת דימונה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידיית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.

יא. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.

יב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

יג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: בפקס למספר 03-6065354 או במייל air21@idf.gov.il - יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.3

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתיות	6.4
<p>כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למטי"ש דימונה ובהתאם להנחיות הועדה המקומית דימונה.</p>	
חשמל	6.5
<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>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.5

חשמל

* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7

ניקוז

א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח-1957 על תיקוניו.

ב. שיטת הניקוז תהיה בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז.

6.8

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15 , תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>



6.9	חלוקה לתאי שטח
	<p>1. יותרו איחוד או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. קווי הבניין של המגרשים לאחר החלוקה יהיו בהתאם לקווי הבניין של תכנית זו. קווי בניין בין מגרשים מוצעים (שאינם גובלים במגרשי תכנית זו) יהיו 4 מ'. במידה והמגרש פונה לדרך, קו הבניין יהיה כמסומן ברוזטה.</p> <p>3. לא תותר חלוקת תא שטח בשטח הקטן מ 2000 מ"ר.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>



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

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

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

	מימוש התכנית תוך 20 שנים מיום קבלת תוקף.
--	--

