

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0774513

אולפנת "צביה", דימונה

מחוז

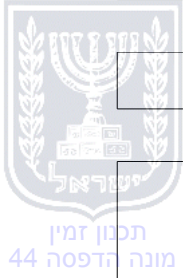
דרום

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

שינויים תכנוניים במגרש 950 בשכונת הערבה, ברחוב עיינות (אתר של בית ספר חטיבת אלון לשעבר) הכוללים: הגדלת קווי בניין, הגדלת זכויות בנייה על מנת לאפשר מיטות לינה לתלמידות, קביעת הוראות ועיצוב אדריכלי ושימוש נוסף בקרקע (שטח ספורט).



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אולפנת "צביה", דימונה

מספר התכנית 607-0774513

1.2 שטח התכנית 17.595 דונם

1.4 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	203230
קואורדינאטה Y	552100

1.5.2 תיאור מקום

מוסד חינוכי בשכונת הערבה, בסמיכות לשכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	עיינות	2	

שכונה הערבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39278	לא מוסדר	חלק		1
39279	לא מוסדר	חלק		1
400423	לא מוסדר	חלק		3
39509	מוסדר	חלק		69, 90-91

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
25/05/2000		3594	4884	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 15
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 23/14/4. הוראות תכנית תממ/ 23/14/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 23 /14 /4
10/12/2002		749	5137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 133/03/25 ממשיכות לחול.	שינוי	133 /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			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 30 12/11/2021	ריקרדו קטן	12/11/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	20: 38 15/11/2021	ריקרדו קטן	05/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 27 05/04/2022	לודמילה פדרמן	04/04/2022	1	1: 250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		ועדה מקומית דימונה	דימונה	שד הנשיא		08-6563115	08-6550323	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי ת"ד 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל כספי		צביה רשת חינוכית תורנית	דימונה	עיינות	2	08-6556844		arielcaspi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
תנועה	מהנדס	לודמילה פדרמן	43556	אבניו פרויקטים ב".	באר שבע	דרך חברון	9	08-9197861		ludavenue@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 תכנוני בתא שטח 950 להסדרת מצב קיים והוספת שימושים בקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * תוספת שטחים לשטח עיקרי ולשטחי שרות.
- * תוספת קומה שלישית למוסד החינוכי.
- * הגדרת קווי בניין לתאי השטח.
- * קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
- * קביעת שימושים בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		950
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	950
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	950
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	950

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	17,595	100
סה"כ	17,595	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	17,594.64	100
סה"כ	17,594.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	יותרו בו מבנים המיועדים לחינוך, פנימייה וספורט.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p> <p>ב. מבני חינוך ופנימייה: בית ספר, כיתות לימוד, חדרי מורים/מרצים, חדר אחות, מועדון, אודיטוריום, מעבדות, ספרייה, אולם ספורט, מעונות סטודנטים, מגורי סגל, מטבח, חדר אוכל, ממכר מזון/מזנון והכל בהתאם להנחיות משרד החינוך ומשרד הבריאות התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. מבני ספורט: תתאפשר בניית מועדון, חדרי הלבשה, מלתחות, מתקני ספורט לאתלטיקה, התעמלות, אומנויות לחימה, מחול וריקוד, טיפוס, משטחי החלקה על הקרח, פיתוח גוף, קליעה למטרה, אופניים, רכיבה, מגרש למשחקי כדור ומחבט. בניית מתקני הספורט יבנו בהתאם לתקן מגרשי ספורט התקף לאותה עת.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>גגות: הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים או שילוב ביניהם.</p> <p>הגגות השטוחים ירוצפו אריחי קרמיקה, טרצות, אבן או יכוסה חלוקי נחל או חצץ.</p> <p>קולטי השמש והדודים יהיו מוסתרים וישולבו בתכנון הגג, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p> <p>חומרי גמר: גימור המבנה יהיה טיח פיגמנטי בגוון בהיר ו/או חיפוי אבן בגוון הזהה לגוון הטיח.</p> <p>מזגנים: ימוקמו על גגות המבנים.</p> <p>תאים פוטוולטאים ימוקמו על גגות המבנים בלבד ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>צנרת: יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3 (2)	14	50	104 (1)	7	7	32	58	16316	מוסד חינוכי ופנימייה	950	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	14	16	37 (5)	2 (4)		5	30		מעון סטודנטים		מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1		6	6 (1)			2 מ"ר	4		מבני ספורט		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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מפלס הכניסה הקובעת יקבע לכל מבנה בנפרד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(2) מספר הקומות הנקוב בטבלה אינו כולל את קומת חדר היציאה לגג.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) לצרכי מתקנים טכניים במבנה.

(5) ניתן יהיה להעביר חלק מהשטחים למטרות עיקריות ולמטרות שרות הנקובים בטבלה, אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת (0.00), בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, בתנאי שסך כל השטחים לא יעלה על הנקוב בטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.
2. אישור תכנית בנייה ופיתוח ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות).
3. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרורים המוסמכת.
4. תיאום הבקשה עם כבאות והצלה בישראל.
5. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. תנאי למתן היתרי בנייה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2

פיקוד העורף

המרחבים המוגנים יהיו לפי דרישות פיקוד העורף ובאישורו.

6.3

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.4

חשמל

רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם.
יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3.0מ', מרחק מציר הקו 3.5מ'.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5.0מ', מרחק מציר הקו 6.0מ'.
קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20.0מ'.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35.0מ'.
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2.0מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות לכך עפ"י כל דין.
יותר בשטחים שמתחת ובקרבת הקבים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), השימושים של גינות, חניה ואחסנה פתוחה.
לאורך קווי החשמל העיליים תותר חציה, ועפ"י העניין מעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, והכל בתיאום והסכמה עם חברת החשמל.
תחנות הטרינספורמציה ימוקמו בתוך המבנה.
הכל באישור חברת החשמל.

6.5

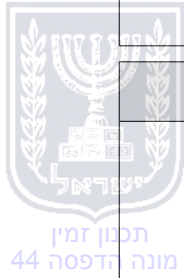
ניקוז

- א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד

<p>ניקוז</p> <p>בתחומו, באמצעות תחילת 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 ומניעה של הידוק הקרקע.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת התשתיות ויחוברו לרשת העירונית הקיימת.</p>	<p>6.5</p>
<p>תשתיות</p> <p>פיתוח:</p> <p>תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>תקשורת:</p> <p>תכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה וכ"ו יתואמו ויאושרו ע"י החברות המוסמכות לכך ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.</p> <p>מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>תאושר התקנת אנטנה אחת בלבד לכל המגרש.</p> <p>ביוב:</p> <p>תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת התשתיות ויחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>פתרון קצה לביוב- מט"ש דימונה.</p> <p>מים:</p> <p>תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת התשתיות לרשת המים העירונית הקיימת.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות אגף התברואה של העירייה.</p> <p>תשתיות קיימות:</p> <p>לא תורשה כל בנייה על קווי תשתיות קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.</p>	<p>6.6</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י- 1918</p> <p>- תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, להולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים שנועדו לציבור הרחב, ובמידת הצורך גם ל- " חנייה נגישה", ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2. במקרה הצורך תותקן מעלית שתתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, ל-6 נוסעים לפחות, בשטח הרצפה חופשי לאדם בכיסא גלגלים לפי הוראות ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2-2.7.4</p>	<p>6.7</p>
<p>עתיקות</p> <p>פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבנייה בתחום השטח, תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק</p>	<p>6.8</p>



6.8	עתיקות
	<p>העתיקות. אם יתגלו עתיקות בתחום שטח התכנית, יש להפסיק מיד את עבודות הבנייה והפיתוח ולהודיע מיד לרשות העתיקות.</p>



6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 15 : 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 בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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>



6.11	הפקעות ו/או רישום
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היתר השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

