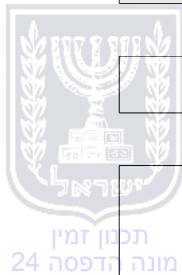


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0977959

שינוי יעוד קרקע במגרש 301 רח' יצחק שדה שכ' נווה דוד, דימונה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי דימונה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/08/2022

להפקיד את התכנית

27/04/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 301 המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" לפי תכנית מאושרת מס' 51/101/02/25. המגרש נמצא ברחוב יצחק שדה פינת רחוב התפוצות, שכונת נווה דוד, דימונה. התכנית מציעה שינוי קווי הבניין והקמת מבנים המשמשים לצרכי ציבור, שישרתו את הרשות המקומית, כגון: שירותים מוניציפאליים, משרדי הרשות המקומית, מוקד עירוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד קרקע במגרש 301 רח' יצחק שדה שכי נווה דוד,  
דימונה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 607-0977959

שטח התכנית 1.2  
4.682 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

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 202437  
 קואורדינאטה Y 553867

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב יצחק שדה פינת רחוב התפוצות. שכונת נווה דוד

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

נווה דוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39924	לא מוסדר	חלק		999
400505	מוסדר	חלק		1

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 24



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 24

## 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
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /4 23 /14 . הוראות תכנית תממ/4 /4 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /4 /23
08/08/2019		13651	8381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /25 /02 /101 /33 . הוראות תכנית /25 /02 /101 /33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	33 /101 /02 /25
27/04/2014		5062	6792		החלפה	51 /101 /02 /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			שני מזור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שני מזור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	18: 00 05/03/2023	שני מזור	05/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 24

**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)		עיריית דימונה	דימונה			08-6563115	08-6550323	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 86000.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שני מזור	20741681	הקרן לפיתוח דימונה	דימונה	מ"ג המעפילים ) (1	28	073-3268665		shanim@dim ona.muni.il
מודד	מודד	אברהם ארד	30145387	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		sapirtu@dim ona.muni.il

(1) כתובת: מ"ד המעפילים 28.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הסבת מגרש 301 למבני ציבור לשימושים עירוניים שישרתו את הרשות המקומית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
2. שינוי קווי בניין.
3. קביעת זכויות והוראות בינוי.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	301	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4,682	100
סה"כ	4,682	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,681.8	100
סה"כ	4,681.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>הקמת מבנים המשמשים לצרכי ציבור, כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שירותים מוניציפאליים, משרדי הרשות המקומית, מוקד עירוני, מוסדות בריאות.</li> <li>2. מסחר נלווה, מקלט, מחסני חירום וכדומה.</li> <li>3. מחסנים ומשרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי.</li> <li>4. תאים פוטו וולטאים.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר בניית מספר בניינים במגרש.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימוש בחומרי גמר עמידים לתנאי חוץ, כגון: שליכט חיצוני, חיפויי אבן, חיפוי טבעי ו/או מלאכותי, או שילוב ביניהם.</li> <li>2. מערכות המבנה (כגון: דודי שמש, מנועי מזגנים, חדרי מעליות וכו') יותקנו על הגג ויוסתרו כך שלא יראו מהרחוב. הסתרתם תבוצע באופן שהיא תשולב עם המבנה ועם עיצובו ולא תהווה מפרע ויזואלי.</li> <li>3. צנרת מערכות (חשמל, מים, מיזו"א וכו') ישולבו בקירות המבנה ולא יהיו חיצוניים. כמו כן יתוכננו מסתורים עבור מכלי גז ודלק באופן שמשתלב עם התכנון האדריכלי של המבנה.</li> <li>4. הגגות יהיו שטוחים או משופעים, או שילוב של שניהם. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיה מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (כגון: ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן וכו'). חיפוי הגגות המשופעים יהיה מרעפי חרס, בטון, פח או כל חומר אחר שמשתלב עם עיצוב המבנה.</li> <li>5. הקמת תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בלבד ובהתאם לתקנות.</li> </ol>
ג	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</li> <li>ב. קוי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים (שצ"פ) יהיו 5 (3) מ', בין תאי השטח קו הבנין יהיה 0 או 3 מ'.</li> <li>ג. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ-1000 מ'.</li> </ol>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בכל המבנים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</li> <li>ב. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחוייבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918."</li> <li>ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט						
							שרות	עיקרי						שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	10	60	90	10	20 (1)	60	1000	4682	301	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי טכניים (חדר תקשורת, חשמל, חדר גנרטור), מעלית, חדר מדרגות וכדומה (לפי גורף לסי' 188 לחוק).
- (2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה, היתר פסולת ואישור כיבוי אש.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</li> <li>4. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת התכנון לנגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור מורשה נגישות למבנים ולסביבת התכנון.</li> </ol>
6.2	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</li> <li>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, ביוב ומים ראשיים תהיינה תת-קרקעיות.</li> <li>3. מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>4. תכנון וביצוע תשתיות המים והביוב לכל בניין יהיו באישור תאגיד מעיינות דרום בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב העירונית.</li> <li>5. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קו חשמל מתח נמוך- מרחק מהתיל הקיצוני 3 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</li> <li>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5 מ'. מרחק מציר הקו 6 מ'.</li> <li>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</li> <li>ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</li> </ol> </li> </ol> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.3	ניקוז
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>2. 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 חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים המתוכננים בחצר.</li> <li>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</li> <li>4. באזורים המאפשרים זאת, לדג' בשטחי החניה- יעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</li> </ol>
6.4	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות

<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970.	

<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבנייה ובתחום המגרש	

<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. שטח עתיקות מוכרז : אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p> <p>2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר להעתקת או עקירת עץ בוגר שאינו מוגדר כ"עץ/ קבוצת עצים לשימור"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	

<b>6.8</b>	<b>ביוב</b>
רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש דימונה.	

<b>6.9</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, 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 הוחכרו 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>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24