

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1187012

בתי כנסת בשכונת השחר בדימונה

מחוז

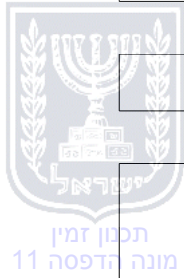
דרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מתאר מקומית

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 חלה על ארבעה מגרשים בשכונת "השחר" במזרח העיר דימונה. על פי התכנית המאושרת, יעוד הקרקע הינו "מבנים ומוסדות ציבור" כאשר בפועל חלק מהמגרשים כוללים בינוי ופיתוח וחלק מהמגרשים טרם פותחו. במסגרת תכנית זו, מוצעות התאמות הכוללות בין היתר: חלוקת מגרש 623, תוספת זכויות ושינוי חלוקת שטחי הבניה, שינוי קווי בניין, הגדלת התכסית ושינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לצורך הקמת בתי כנסת במגרשים אלו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	607-1187012
-------------	-------------

שטח התכנית	20.275 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5),
62 א (א) (6)

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 204549

קואורדינאטה Y 552553

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים למבנים ומוסדות ציבור בשכונת השחר

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	הרב אברהם קוק	1	
דימונה	הרבי מלובאוויטש	9	
דימונה	סא"ל עמנואל מורנו	1	
דימונה	פרופ' אהרון צ'חנובר	2	
דימונה	קלרינט	6	

שכונה השחר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39861	מוסדר	חלק	31	30
39863	מוסדר	חלק	107	
39869	מוסדר	חלק	56	

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

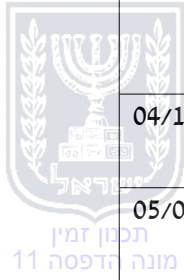
לא רלוונטי

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
146 /03 /25	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 146 /03 /25.	5876	847		04/12/2008
607-0619924	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 607-0619924.	8426	14575		05/09/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רון פליישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			רון פליישר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/07/2023	רון פליישר	15: 57 13/07/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)		עיריית דימונה	דימונה			08-6563116		handasa_dimona@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות 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)		08-6563116		handasa_dimona@walla.com

(1) כתובת: שדרות הנשיא, 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 וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il
מודד מוסמך	מודד	א.א.ג. אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 במגרשים מס' 606, 622, 624, 623B, 623A לצורך הקמת בתי כנסת בשכונת השחר בדימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרש 623 בהתאם לסעיף 62 א (א) (1)
2. הגדלת השטח הכולל לבניה בהתאם לסעיף 62 א (א) (16) (א) (1)
3. קביעה/שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)
4. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62 א (א) (5)
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה והעברת זכויות ממגרש 622 למגרשים 623A ו-623B בהתאם לסעיף 62 א (א) (6)
6. הגדלת תכסית בהתאם לסעיף 62 א (א) (5)

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

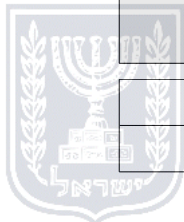
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	623A, 623B, 624, 622, 606

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	20,275	100
סה"כ	20,275	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	20,275.01	100
סה"כ	20,275.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

באזור זה מותרת בניית בנייני ציבור בתכליות הבאות: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנה לטיפול באם ובילד, מועדון, מוסדות דת (כגון בית כנסת ומקווה) וכל מבנה בתחום תרבות קהילה, ספורט ושירותי חירום.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א. תותר הקמת מחסנים בקו בניין 0 - צדדי ו/או אחורי. תותר הקמת סככות בקו בניין 0 בכל הכיוונים.

ב. מפלס המבנים:

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 הגבוה בין השניים.

ג. גדרות בנויות וקירות תומכים:

1. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם לא יעלו על גובה 2.5 מ' ממפלס החצר הנמוכה ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. לא יותר גימור של בטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הבינוי והפיתוח.

2. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים הציבוריים לרבות הגדרות האחוריות יחופו באבן בעיבוד שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

3. כללים אלה יחולו בכל מקום בו יבוצע חיפוי אבן, כולל בתחום המגרשים.

ד. מעקות וגדרות:

כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר.

ה. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת:

1. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו מוסתרים בארונות חשמל מיוחדים (בגדר המגרש ו/או בשטח המבואה וכד') ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

ו. גגות:

1. בשכונה מתוכננים בניינים בני חמש ושמונה קומות שגגות מבנים נמוכים יותר מהווים לגביהם "חזית חמישית". על מנת שחזית זו תראה אסתטית, תפורט בבקשה להיתר הבניה תוכנית גג על כל מתקניו הכוללת מסתורים בצירוף רשימה של חומרי הגמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולארית, מערכת קירור וצינון וכיו"ב, לתליית כביסה ע"ג גגות או במרפסות גג ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזית הבניין.

2. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים.

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

3. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.

ז. צורתו ומראהו של הבניין :

חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח, חיפוי טבעי ו/או מלאכותי ו/או כל שילוב ביניהם. יותרו אלמנטים דקורטיביים כגון : בליטות, קורות, עמודים וכד'

ח. נגישות :

הבינוי והפיתוח יונגש לכלל הציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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 מוחלט						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)	2	15	60	648	0	0	50	598	1742.82	606	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	15	60	2400	0	0	80	2320	2850.44	622	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	15	50	3884	0	0	500	3384	13418.17	623A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	15	65	580	0	0	100	480	1171.18	623B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	15	60	518	0	0	50	468	1092.39	624	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) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. חנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
2. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש.

6.2**תשתיות**

כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש העירוני, המערכות יהיו מוסתרות או תת קרקעיות.

6.3**ניהול מי נגר**

- שימור וניהול מי נגר עילי:
1. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 2. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
 3. עקרונות המפורטים נועדו להקל על המערכת העירונית אך בכל מקרה יש להראות גם חיבור עודפי הנגר מהמגרש אל מערכת הניקוז העירונית.

6.4**ניקוז**

הסדרת הניקוז תבוצע עם יתר עבודות הפיתוח והתשתית.

6.5**חשמל**

מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה במגרשים, במידה וידרשו, ייקבע בהליך הרישוי.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

- הליך הרישוי יכלול הצגת תכניות ומסמכים המפורטים להלן:
- א. תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל אחד מהמגרשים (כמפורט בהוראות בניה ובינוי) בקנ"מ 1:250 שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה אשר תכיל את פריסת הקירות להיקף כל המגרש, פתרונות לניקוז, עיצוב גדרות ומעקות, מצללות וחניות מקורות ופרטיהן, גינון ונטיעות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה.
 - ב. תכנית גגות - "חזית חמישית" המראה את הגג ומפרטת את מתקניו כאמור בהוראות תכנית זו.
 - ג. חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - ד. מצללות, חניות לרכב והסתרת מכלולי שירות באמצעות מסתורים יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ה. היתרי בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים (כגון: טיילת ו/או גדר אבן) לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים אלו יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

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.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין.

6.8

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

6.9

עתיקות

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) רשימת האתרים וסימון שלהם מופיע בנספח של התכנית הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978

ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.