

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/06/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

03/09/2023

תכנית מס' 607-1101880

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

בית כנסת מקדשי שמך ברח' הצבר, דימונה



דרום

מחוז

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

ברחוב הצבר, בשכונת ערבה במרכז העיר דימונה קיים בית כנסת "מקדשי שמך", על קרקע המיועדת למבני ציבור ע"פ תכנית מאושרת 42/102/03/25. מבנה בית הכנסת חורג מעבר לגבולות המגרש שלו, לדרך המאושרת הסמוכה.

מטרתה של תכנית זו הינה הסדרת המצב הקיים באמצעות שינוי יעוד, הוספת זכויות בניה והגדלת שטח התכסית, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי וקביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בית כנסת מקדשי שמך ברח' הצבר, דימונה

607-1101880

מספר התכנית

2.461 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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

203307 קואורדינאטה X

552425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' הצבר, שכונת ערבה בדימונה

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	הצבר		

שכונה ערבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39509	מוסדר	חלק	31	9, 73

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

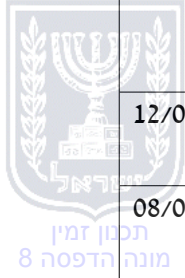
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1 פרק המים.	כפיפות	תמא/ 1
08/08/2019		13651	8381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /25 / 101 /33. הוראות תכנית 25 / 101 /02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	33 /101 /02 /25
29/03/1990		2370	3757	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 42/102/03/25	החלפה	42 /102 /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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 58 06/03/2023	רון פליישר	05/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 00 06/03/2023	מרק ולדמן	02/06/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 29 19/06/2023	רון פליישר	15/06/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית דימונה	דימונה			08-6563116		handasa_di mona@wall a.com
	פרטי	(2)		עמותת מקדשי שמך	דימונה					nihull100@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי חדש.

(2) הערה: באמצעות מורשי החתימה: שלום סילם ושלום פרץ, כתובת: ת.ד 1584.

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
	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfl eisher.co.il
	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m
	יועץ	מרק ולדמן		א. טייב הנדסה בע"מ	עומר	פארק תעשייה		08-6466611		MARK.VAL DMAN@taie b-eng.co.il

(1) כתובת: בית מס. 6/36.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הסדרת בית הכנסת "מקדשי שמך" הקיים ברחוב הצבר, בשכונת ערבה, דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" ל"מבנים ומוסדות ציבור"
- ב. הוספת זכויות בניה.
- ג. שינוי תכנית.
- ד. שינוי קווי בניין.
- ה. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	592
דרך מאושרת	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	592
חניה	דרך מאושרת	900
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	592

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,785.02	72.52
מבנים ומוסדות ציבור	676.3	27.48
סה"כ	2,461.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,782.25	72.41
מבנים ומוסדות ציבור	679.1	27.59
סה"כ	2,461.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. בית כנסת ב. מקווה ג. תאים פוטו - וולאטים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יותרו מספר כניסות למגרש ממגרשים ציבוריים סמוכים: דרך ו/או שביל. ב. תותר הקמת חצר מונמכת ו/או חצר אנגלית, לרבות פתחים (חלונות ודלתות) לחצר זו לטובת אור ואוורור טבעיים. ג. תותר הקמת מעלית במבנה. המעלית תיבנה בפנים המבנה ו/או מבחוץ ובלבד שתאפשר נגישות למבנה. ד. יותרו דרכי גישה, רמפות ומדרגות חיצוניים למבנה לצורך גישה ישירה לקומות השונות. ה. יותרו מחסנים ושטחי אחסון בקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה. ו. יינתן פתרון להסתרת המערכות הטכניות על גג המבנה או בפנים המבנה ובהתאם להנחיות יועצים מקצועיים מתאימים. במקרה ויוצבו מתקנים על הגג, מעקה גג בנוי יתקבל כפתרון לרבות מבנים קלים מברזל/זכוכית/פח. ז. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות ויוסתרו. ח. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוקמו על גגות המבנים בלבד ע"פ תקנות התכנון והבניה. ט. יותרו גגות שטוחים ו/או גגות משופעים. י. יותרו מבנים נפרדים מהמבנה העיקרי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	יותרו מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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						
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	90	130	10	30	5	85	676.3	592	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.






תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה עדכנית לכל תא שטח שתכלול, בין השאר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים. 2. מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות לתשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום רחבת כיבוי אש, מיקום גובה ועיצוב הגדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'. ב. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם פיקוד העורף ואישורו לפתרונות המיגון בתא השטח. ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. ד. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה. ה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית. <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת טופס אכלוס הינו: 1. אישור רשות הכבאות. 2. אישור תאגיד המים. 3. אישור מורשה נגישות.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>חניה תהיה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה. החניה עבור מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר בתא השטח הסמוך בייעוד דרך מאושרת. תכנית הסדרי תנועה וחניה תוגש לוועדה המקומית ותאושר במחלקת התנועה של עיריית דימונה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.3 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. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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>



חשמל	6.3
<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> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>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>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים :</p> <p>1. יש לתכנן פתרון לנגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1. בהתאם לכך יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול.</p> <p>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 החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
פסולת בניין	6.5
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות החוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.</p>	
תשתיות	6.6
<p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות 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>	



6.6	תשתיות
<p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית למט"ש.</p> <p>ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<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 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

תוך 10 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

