

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0192088

מסחר בדימונה

דרום

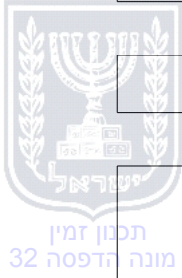
מחוז

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

המגרש נשוא התכנון נמצא באזור התעשייה של דימונה מול הכניסה המערבית לעיר, בסמוך אליו הוקדם אזור מסחרי גדול (פרץ סנטר).

מבדיקה כלכלית שנעשתה כחלק מההליך התכנוני יש היתכנות לתוספת מסחר במקום זה לפי המאפיינים הבאים:

א. המסחר יהווה רצוף ומשלים לאזור המסחרי השכן.

ב. כדי למנוע תחרות בין המסחר במגרש לבין המסחר מלווה רחוב בעיר תקבע תוכנית זו שטח מינימלי ליחידה מסחרית.

ג. אופי המסחר יהיה עתיר חניה ושונה ממסחר מלווה רחוב (כמרכז קניות "פאוור סנטר") כפי שמקובל במבואות ערים ואזורי תעשייה.

ד. מסה קריטית לקיום כלכלי של המרכז המסחרי הינו כ 12,000 מ"ר ברוטו.

בנוסף, נדרשה התוכנית לשמר שטח ציבורי פתוח ממערב למגרש על מנת לאפשר תכנון עתידי של מחלף. כדי לגשר על הפער שנוצר בין דרישה זו לבין גודל המגרש החכור תוכנית זו מציעה לבצע הצרחה בין חלק מדרך לא מנוצלת לבין שטח הנ"ל ובכך, מחד גישה, לשמר את גודל השטח המקורי ואידך, לאפשר את יעוד שטח הפתוח הנ"ל לשצ"פ.

סה"כ חפירה: 2,529.99 קל"ב.

סה"כ מילוי: 1,2516.04 קל"ב.

סה"כ מאזן: 9,986.10 קל"ב מילוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מסחר בדימונה

מספר התכנית 607-0192088

1.2 שטח התכנית 25.831 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 ל"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

201638 קואורדינאטה Y

552215

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בסמוך לכניסה הדרום מערבית לעיר דימונה על כביש 25.**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

שכונה אזור תעשייה בדימונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39931	מוסדר	חלק	3	11-12, 15

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 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
09/06/1983	2139	2933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 25 ממשיכות לחול.	שינוי	101 / 02 / 25
15/06/1990	2451	3758	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25/ 101 / 3. הוראות תכנית 02 / 101 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 101 / 02 / 25
13/09/2005	4222	5438	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 25/ 145. הוראות תכנית 03 / 145 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	145 / 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			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	23/04/2018	רם מרש	10/03/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, תנועה וחניה מנחה	11/10/2018	רם מרש	11/10/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חפירה ומילוי	26/12/2017	ערן קולודיצקי	26/12/2017		1: 500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	סקר סייסמי	22/03/2015	אורי דור	01/03/2015			מנחה	סקר סייסמי
לא	סקר עצים - חוברת	06/10/2015	ניר מעוז	01/08/2015	14		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - תשריט	19/12/2017	ניר מעוז	19/12/2017		1: 850	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	נספח גושים ישנים	29/10/2015	אבי ארד	28/07/2009	1		רקע	הסדרת שטח

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		עיריית דימונה	דימונה	שד הנשיא	1	08-6563189	08-6563189	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני פרץ		י.ב. פרץ קבלנים בע"מ	באר שבע	(1)	38	08-6273465	08-6231996	

(1) כתובת: יאיר שטרן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
	יועץ תחבורה	גילי אמסילי		גילי אמסילי	באר שבע	מבצע נחשון		050-7211738	077-5343679	
	מודד	אבי ארד	633		באר שבע	(1)		08-6239834	08-6282860	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה	רחובות	(2)	3	08-9475222	08-9477008	
	יועץ תחבורה	מרק ולדמן		עשת הנדסה בע"מ	באר שבע	הפלמ"ח	72	073-2370737	073-2370360	
	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gmail.com
	אדריכל	ערן קולודיצקי	028811016		שער אפרים	(3)		052-5688955	057-9556813	

(1) כתובת: ת.ד 3124.

(2) כתובת: פארק תמר רחובות.

(3) כתובת: ת.ד 34.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז למסחר בכניסה לדימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור תעשייה למסחר.

ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למסחר.

ג. שינוי יעוד מדרך מאושרת למסחר וביטול דרך.

ד. שינוי יעוד מאזור תעשייה לשטח ציבורי פתוח.

ה. קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מסחר	101
שטח ציבורי פתוח	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מסחר	101
להריסה	מסחר	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	600

3.2 טבלת שטחים



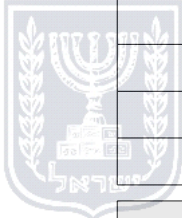
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.30	4,986	אזור ציבורי פתוח
57.52	14,861	אזור תעשייה
22.71	5,867	דרך מאושרת
0.48	123	דרכים
100	25,837	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.56	2,469	דרך מאושרת
74.54	19,260.27	מסחר
15.90	4,108.58	שטח ציבורי פתוח
100	25,837.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	יותר שימושים מסחריים לרבות שרותי הסעדה, חנויות, שרותי אשנב, משרדים, מתקני הנדסה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה עד 2 קומות, המשרדים ימוקמו בקומה השנייה. 2. גודל יחידה מסחרית לא יקטן מ 150 מ"ר. 3. החניה תתוכנן בחלק הפנימי של המגרש כך שהמבנה ילווה את הרחובות הצמודים. 4. חזיתות היחידות המסחריות תפנה לחניה ו/או הרחובות הצמודים, יש להבטיח כי היחידות המסחריות במבואה למתחם תכיל חזית שקופה ופעילה גם לחניה וגם לרחוב הסמוך. 5. החניה התפעולית וחצר המשק של המתחם יהיו בחלקים הפנימיים של המגרש ויוסגרו כלל שניתן מהרחובות הצמודים. 6. מפלס החניות יותאם כלפי מפלס המדרכה הצמודה. 7. יובטח כי הטיפול השוטף בחזית לא יפגע בדרכי צירי הליכה רציפים במתחם וברחובות הסמוכים. 8. יותרו תכנון גגונים שלא יפחת מגובה 3 מ' בקו בניין 0.00, יחושבו מתוך מניין שטחי השירות בטבלה מס' 5.
ב	תשתיות
	כל החיבורים למערכת מים, ביוב, תקשורות, גז, חשמל וכ"ו, יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה עפ"י תכנית פיתוח ונספחים שיאשרו ע"י הועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש כשטח חלופי לתכנון מחלף עתידי ו/או מגבלות בניה בנייה למחלף. עד שיבנה המחלף ישמש לשטח ציבורי פתוח לכל דבר ועניין לרבות גינון, נטיעות, חניות ציבוריות, מעבר תשתיות תת קרקעיות, שבילים דרכים פנימיות, תאורת רחוב וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	חניה
	במידה ותתוכנן חניה ציבורית בתא שטח מס' 600 תותר אליה גישה מתא שטח 101 ותתוכנן כהמשך לחניה המתוכננת בתא שטח 101.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תותר העברת תשתיות. לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

דרך מאושרת	4.3
------------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת									
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי								
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	14 (3)	51	12100	סה"כ שטחי בניה 3000 (2)	9100 (1)	19260	101	מסחר ומשרדים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7100 מ"ר למסחר ו-2000 מ"ר למשרדים.

(2) 2100 מ"ר לגגונים.

(3) מעל גובה זה יתאפשר הקמת עגורן/מנוף בגובה של עד 22 מ' מעל פני הקרקע, גובה מעל פני הים 563 מ'.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט. 3. תנאי לאכלוס המבנה הינו ביצוע הסדרי תנועה שאושרו ע"י רשויות התמרור המוסמכות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 5. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. 6. תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי. 7. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בודדים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואהידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. 9. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5. 10. כחלק מההיתר תוגש תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. תכנית זו תכיל פירוט המפלסים, קירות תמך, חומרי גמר של חניות ותמרון, גינון והשקיה וגדרות לקירות תמך. 11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית. 12. במסגרת תנאי למתן היתר בניה על מגיש התוכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. 13. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור חב' נתיבי ישראל באשר לדרכים ארציות. 14. תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת סקר קרקע ושיקומה בהתאם לממצאי הסקר בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. 	
6.2	תשתיות
<p>כללי : כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .</p> <p>א . חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים .</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p>	



תשתיות	6.2
<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.</p> <p>ד. מים - מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
<p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות גובה הנובעות מקיומו של מנחת דימונה. הגובה המיירבי הניתן לבניה יהיה הגובה המתקבל מישור הנוצר בין קווי הגובה במסומנים בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה תאום עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות הדרושות לצורך בטיחות טיסה.</p> <p>3. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכוסני מזרחית ומערבית) לפי תקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורות המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>4. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים של המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות: א. בפקס למספר: 03-6065354 או דוא"ל: air21@idf.gov.il. ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הינו תיאום מול משרד הביטחון בדבר גובה העגורנים הדרושים לקמת הפרויקט וסימונם עקב היותם מכשול טיסה.</p>	



סקר סייסמי	6.4
<p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	



דרכים	6.5
<p>1. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>	

חניה	6.6
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. כל חניה שתוכנן בתחום הציבורי ו/או הפרטי תתוכנן כחנית מטעם באופן שעל כל 3 חניה</p>	

<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>יינטע עץ מצל.</p>	
<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.8 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.10 ניקוז</p>	<p>6.10</p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית: א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

4. הוראות בנוגע לשתילת עצים :

א. ברחובות ראשיים, יהיה שימוש בעצים בעלי נוף גדול ורחב עם מרחק שתילה ממוצע של 3-7.5 מ'.

ב. ליישום שטח כיסוי עצים של 60% משטח המרחב הציבורי, ישנה עדיפות לתכנון שתי שורות של עצים מאשר שורה אחת של עצים, בעדיפות לנטיעה לסירוגין בפריסה בצורת סגול. בפריסת שתי שורות עצים בצורת סגול, יש לנטוע עצים בטווח קוטר צמרת קטן כלפי הכביש ועצים בטווח קוטר צמרת גדול כלפי המדרכה.

ג. במגרשי חנייה עיליים, בשל הצורך במקסימום מקומות חניה, יש לנסות להגיע לשטח כיסוי עצים של כ 20% עד 40% משטח המגרש הפתוח, ולנטוע לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות.

ד. במגרש חנייה, עבור שימוש במי נגר עילי לצורכי השקיית העצים תתוכנן הנמכת אי תנועה למפלס החניה סמוך לגומות, תוך התייחסות לכיוון הזרימה הטבעית של מי הנגר.

ה. לא יינטעו מינים פולשים בהתאם למדריך צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל.

ו. מומלץ כי יינטעו עצים על פי קטלוג של סוגי עצים מומלצים לעיר באר שבע מתוך "מסמך מנחה לסוגי עצים מומלצים במרחב הציבורי בעיר באר שבע".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה מיום אישור התוכנית.



מדינת ישראל

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין
באר-שבע

תאריך: ז' באב תשס"ט
28 ביולי, 2009

לכבוד: ארז מדידות בע"מ.



הנדון: זיהוי נכסים

לבקשתכם הריני לאשר בזאת כי גוש ארעי מספר 39931 - דימונה, מהווה חלק מהרישום בספר 500 דף 20.



בברכה,
מנוס חגית
עוזרת פקיד הסדר
אזור דרום



לשכת הסדר מקרקעין - מחוז ב"ש והדרום - קריית הממשלה רח' התקוה 4 ב"ש
טל': 08-6264520, פקס: 08-6264521