

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת מס' 145/03/25 "מרכז טופז"

המהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' 101/02/25

ומס' 3/101/02/25

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

הוראות התכנית

לשכת התכנון והפרויקט
 משרד תכנון ושיכון
 21.08.2005
 ג.ת.ק.מ.

תאריך עדכון: 07/01/2004

- 11/01/2004
- 29/01/2004
- 11/02/2004
- 19/02/2004
- 23/02/2004
- 18/03/2004
- 25/03/2004
- 26/04/2004
- 07/07/2004
- 01/08/2004
- 07/09/2004
- 19/09/2004
- 11/10/2004
- 15/12/2004
- 23/01/2005
- 26/01/2005
- 10/02/2005
- 14/02/2005
- 23/02/2005
- 03/03/2005
- 06/07/2005
- 01/08/2005
- 16/08/2005
- 17/08/2005

משרד התכנון והפרויקט
 חוק התכנון והשיכון תשס"ה - 1965
 הרישום והתכנון
 תאריך: 24/6/05
 [Signatures]

הודעה על אישור תכנית מס' 145/03/25
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

מבוא

הפרויקט ממוקם ברביע הדרום מזרחי של צומת הכניסה המרכזית לעיר מדרך מס' 25 על חורבות "מפעלי טקסטיל דימונה".

הפרוגמה לפרוייקט מאפשרת למצות את הפוטנציאל המיקומי – הכניסה הראשית לעיר דימונה חשיפה חזיתית לנגישות לציר הארצי בשילוב עם היקף שטח גדול יחסית (כ- 169.0 דונם) לפיתוח קומפלקס מגוון של מסחר, תיירות, בילוי, בידור, תחנת תדלוק ושרותים הנהנים מהאפקט הסינגרטי של שילובם.

הקמת הפרוייקט תתרום להעלאת תדמיתה של העיר, תספק מקורות תעסוקה לתושביה ותעלה את היקף ומגוון השרותים הניתנים לתושבי העיר והאזור.

"מרכז טופז" יהווה שער כניסה לעיר ומוקד יציאה לפרוייקט פארק ממשית שיוזם מינהל מקרקעי ישראל שישתרע על פני כ- 4,000 דונם ויקשר בין המוקד הנבטי של הגן הלאומי לבין העוגן העכשווי של "מרכז טופז".



**מרחב תכנון מקומי דימונה
מרכז טופז**

לשכת התכנון המהווה
מאגזין המוניטין והרמה

21.08.2005

נתקבל

1. מחוז : דרום

2. נפה : באר-שבע

3. מקום : דימונה, הכניסה המרכזית לעיר בצידה הדרומי של דרך מס' 25.

4. גושים וחלקות : גוש 39504 חלקה 30 (חלק)
גושים עתידיים

רישום בשיטה ישנה			מס' חלקה ארעי	מס' גוש ארעי
חלקה	דף	ספר		
40 (חלק)	20	501	1	39516
40 (חלק)	20	501		39503
40 (חלק)	20	501		100326

5. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.

6. שטח התכנית : 168.531 דונם.

7. בעל הקרקע : עץ ערמונים חברה להשקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 168 בני ברק. טל: 03-7531010
מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן-צבי 1 באר שבע, טל: 08-6294777

8. יוזם ומגיש התכנית : ועדה מקומית-דימונה.
עץ ערמונים חברה להשקעות בע"מ.
רח' ז'בוטינסקי 168 בני-ברק. טל: 03-7531010

9. עורך התכנית : ט.מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
בשיתוף אדריכל כנורי
רח' נחום 18 תל-אביב. טל: 03-5465160

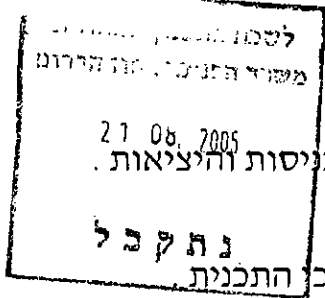
10. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תוכנית מפורטת מס' 145/03/25 "מרכז טופז",
המהווה שינוי לתוכניות מתאר מקומיות מס' 101/02/25
ומס' 3/101/02/25.
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

11. קנה מידה : תשריט ערוך בק.מ. 1:1250.

12. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מתאר מקומיות מס' 101/02/25
ומס' 3/101/02/25.
במידה ונגלו סתירות בין התוכניות השונות, הוראות תוכנית זו - גוברות.

13. **מסמכי התכנית:** תשריט ערוך בק.מ. 1:1250

- 8- דפי הוראות בכתב, להלן: הוראות התכנית
- נספח פריסת בינוי - מנחה
- נספח תנועה - מנחה
- נספח תנועה לתחנת תדלוק-מנחה, אולם מחייב לגבי הכניסות והיציאות.
- נספח פיתוח - מנחה
- נספח מים ביוב ונקוז - מנחה
- כל מסמכי התכנית הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד ממסמך התכנית



14. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית וקביעת הוראות לפיתוח "מרכז טופז" הממוקם בכניסה

- המרכזית לעיר דימונה, בצידה הדרומי של דרך מס' 25 – ע"י:
- 1. שינוי יעוד מ"אזור תעשייה" ודרכים ל"אזור משולב – מסחר תיירות ותעשייה".
- 2. הרחבת דרכים וקביעת שטח ציבורי פתוח.
- 3. הקמת תחנת תדלוק.
- 4. הקלה בקו בנין לדרך מס' 25, מ- 100 מ' מציר הדרך ל- 50 מ' מציר הדרך.
- 5. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- 6. קביעת תנאים להיתר ומטלות תחבורתיות.
- 7. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

15. **תכליות ושימושים**

א. אזור משולב – מסחר תיירות ותעשייה: יותרו התכליות הבאות:

תעשייה זעירה, תעשיות עתירות ידע, מסחר, מוסכים, שווקים, בתי קפה ומסעדות, אולמות בידור, אולמות אירועים, בתי קולנוע, מתקני נופש, בידור ואטרקציות תיירותיות, משרדים, מוזיאונים, בתי מלון, פארק שעשועים, פיתוח גינון נטיעות, חניה ושרותים נלווים ותומכים לכל התכליות הנ"ל. יאסרו שימושים אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה עלולים להוות סיכון, מטרד או מפגע לשימושים אחרים במתחם או לשימושים בסביבת התוכנית. יאסרו – שימוש, יצור, אריזה או אחסנה של חומרים מסוכנים (כהגרתם בחוק חומרים מסוכנים) של דשנים או של חומרי הדברה.

שימושים תיירותיים באישור משרד התיירות. שימושים הגובלים בבתי מלון יהיו בתאום עם משרד התיירות.

יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: אנרגיה סולרית, חשמל, גז וסולר דל גופרית (תעבורתי) בלבד.

- א. 1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה המצ"ב.
- תותר העברת זכויות משימוש לשימוש ובלבד שסה"כ הזכויות לא יעלו על הזכויות הקבועות בתוכנית זו.
- א. 2. פיתוח:
- לפחות 15% משטח "האזור המשולב-מסחר תיירות תעשייה" ייועד לפיתוח, גנון, שתילה, נטיעות.
- צירי התנועה הראשים וככרות התנועה יודגשו ע"י טיפול נופי ופיסול סביבתי. במגרשי החניה – יש להבדיל ע"י חומרי גמר שונים בין המיסעות לתאי החניה. הנטיעות במגרשי החניה יהיו עפ"י עץ אחד לכל 4 חניות.
- א. 3. בניה: תותר חלוקת המגרש למגרשי משנה. תותר בניה של יותר מבנין אחד במגרש.

ב. תחנת תדלוק

מגרש מס' 2 – יעודו תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י ת.מ.א 18 שינוי מס' 2.

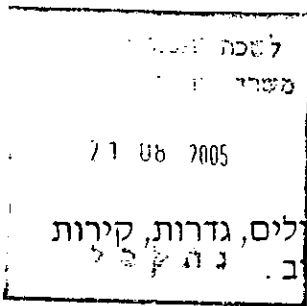
על תחנה זו יכולו ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה א' בסיווגים ובתוספת אלה:

מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.

מוסד תכנון רשאי, בתכנית מקומית, להגדיר מתקנים נוספים האסורים להקמה אם לדעתו הם עלולים לגרום למפגעים של ממש.

מותר להקים ולהפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשרותי רכב למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצביעה, לתיקון קפיצים ולבדיקת רכב ופליטת עשן שלו.

מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.



1. בזכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה
2. בתחום המגרש יבוצע גינון כמסומן בתשריט.

ג. שטח ציבורי פתוח

בתחום השטח הציבורי הפתוח, יותרו עבודות פיתוח שתילה ונטיעות, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, מדרגות, מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים, רהוט רחוב.

16. הנחיות בניוי ועיצוב אדריכליים

כל המבנים ב"אזור משולב – מסחר תיירות ותעשייה" יצופו בגמר קשיח (אבן, אלומיניום זכוכית) בשילוב עם גמר טיח וצבע ובאישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח בלבד.

17. חניה

תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

18. תשתיות

1. כל מערכת התשתיות תהיה תת קרקעית ותתואם עם הרשויות המוסמכות.
 2. תכנון, הנחת ו/או העתקת ו/או ביטול תשתיות קיימות-בתחום מגרש מס' 1 ועד להתחברות למערכת העירונית, יעשה על-ידי היוזם.
 3. יותר מעבר קוי חשמל למגרש בפינה הדרום מזרחית דרך מגרש מס' 1.
 4. יותר מעבר קו ביוב למגרש השכן, בפינה הדרום מזרחית, דרך מגרש מס' 1.
- חשמל:** לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

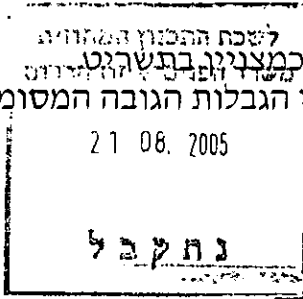
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים במפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, עורקי ניקוז, קווי דלק ותקשורת הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום לאחר קבלת הסכמתה.

19. מניעת רעש

התכנון המפורט של שטח התכנית ילווה על ידי מומחה לנושא מניעת מטרדי רעש ותינתן בו עדיפות גבוהה לשיקולים האקוסטיים. במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש באזורי מגורים. מגיש התכנית יבצע מדידות רעש, במידה והמשרד לאיכות הסביבה ידרוש זאת ועפ"י הנחיות המשרד. במידה ובמדידות הרעש שיועברו למשרד לאיכות הסביבה תתגלה חריגה מרמות הרעש המרביות הקבועות בתקנות למניעת מפגעי – רעש, ינקוט מגיש התכנית בכל האמצעים הנדרשים לתיקון החריגה, לרבות הפסקת הפעילות שגורמת לחריגה כאמור.

20. בטיחות טיסה

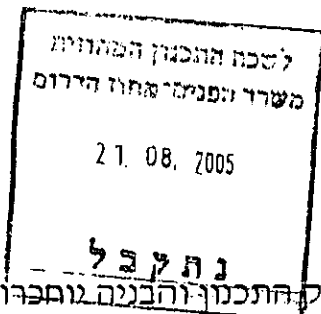
על תחום התוכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה דימונה הגובה המירבי המותר לבניה יהיה הגובה המתקבל ממישור הנוצר בין קווי הגבלות הגובה המסומנים בתוכנית .
לא ינתן היתר בניה למבנה, אלא בהתאם לגובה זה .
אין להקים בתחום התוכנית עגורנים ללא אישור מינהל תעופה אזרחית .



21. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יוצאו על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים :

1. הכנת תוכנית פיתוח ובינוי – לאישור הועדה המקומית – שתראה בהינף אחד את כל הפרוייקט כולל פתרונות לתשתיות חניות ותחבורה, קביעת ± 0.00 וכד'. עפ"י תכנית זו יגזרו היתרי הבניה בשלבים . במידה ובתכנית יכללו שימושים תיירותיים, תוכנית הפיתוח תתואם עם משרד התיירות .
2. הגשת מסמך לחלוקת רעש, על בסיס תוכנית הבינוי, שיבטיח כי סך כל הרעש שיתקבל במבני המגורים החינוך והבריאות, בסביבת התוכנית, מכל מקורות הרעש בתחום התוכנית, לא יעבור את רמות הרעש המירביות המותרות . מסמך זה יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה .
3. היתרים לבניה במגרש מס' 1 יוצאו בשלבים בד בבד עם ההיתרים לביצוע מטלות תחבורתיות, באופן שהבניה בפועל במגרש, תהיה בד בבד עם ביצוע בפועל של המטלות התחבורתיות והכל כמפורט להלן :
שלב א' : בנית 12,000 מ"ר עיקרי למסחר במבנה A ובפארק שעשועים F, בד בבד עם ביצוע מעגל התנועה הקרוב לצומת מס' 25 והסדרת התנועה והחניה בתחום המגרש . גמר הביצוע האמור לעיל יהווה תנאי לקבלת טופס 4 .
- שלב ב'** : תוספת בניה של עוד 18,000 מ"ר עיקרי למסחר בד בבד עם :
1 . הרחבת כביש מס' 4 לדו מסלולי לאורך של כ- 450 מ"ר כולל ביצוע הכיכרות .
2 . עדכון רמזור בצומת כביש מס' 4 עם כביש מס' 25 .
- שלב ג'** : השלמת פיתוח כל הפרוייקט בד בבד עם ביצוע המפרידן בכניסה לעיר בהתאם לנספח התנועה .
4. הצגת פתרון השילוט ע"ג המבנה, תוך פרוט החומרים, הגדלים ואופן ההתקנה .
5. תנאי להיתר לתחנת התדלוק יהיה תאום הבקשה להיתר עם המשרד לאיכה"ס או עם היחידה לאיכה"ס .
6. אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית לכל שטח התוכנית .
7. תנאי למתן היתרי בניה לבתי-מלון יהיה אישור משרד התיירות לכך שהבינוי תואם את התקנים הפיסיים לתכנון מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות .
8. תנאי להיתר למבנים ולמתקנים במתחם פארק השעשועים, למתקני נופש בידור ואטרקציות תיירותיות וכן לכל מתקן ומבנה הכולל מקורות פוטנציאלים לרעש (עפ"י קביעת מהנדס העיר), יהיה – אישור אקוסטיקאי מוסמך שהפעילות הצפויה במבנים ובמתקנים הכלולים בהיתר, לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנים למניעת מפגעי רעש באזורי המגורים וכי ההספק האקוסטי המחושב עבור המתקן או המבנה לא יגרום לחריגה מההספק היחסי למתקן או למבנה, המחושב עפ"י מסמך לחלוקת זכויות רעש שיוגש יחד עם תוכנית הבינוי לכלל המתחם .
מתקן או מבנה המתוכנן להכליל מספר מקורות רעש, יכלול תישוב של ההספק האקוסטי המירבי הכולל של כל המקורות במתקן או המבנה . חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מקורות הנמצאים במעטפות המבנים באותו אזור פעילות .
9. הכנת תסקיר הידרולוגי בדיקתו ואישורו ע"י רשות הניקוז .
10. היתרי בניה יוצאו עתה – רק לשלב א' . היתרי בניה לשלב ב' יוצאו לאחר הקמת מכון הטיפול בשפכים .



22. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה נוספו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם כפוף להסכמת הועדה המחוזית.

23. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה

בתחום מגרש מס' 1 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או קוי ומערכות תשתית, בשטח המסומן לכך בתשריט, לצורך גישה מכביש מס' 4 למקרקעין הגובלים – במגרש ממזרח. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

24. שלבי ותקופת ביצוע

שלבי הביצוע יהיו בהתאם למפורט בסעיף מס' 21 – תנאים למתן היתרי בניה. התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום כניסתה לתוקף.

25. טבלת אזורים שמושים, זכויות ומגבלות בניה

טבלת זכויות מצב קיים (עפ"י תוכנית המתאר 101/02/25)

הערות	קווי בניין		מס' קומות	אחוזי בניה		מגרש מינימלי		יעוד
	אחורי	צידי		קדמי	סה"כ	בקומה		
יותר יותר ממבנה	10	5	3	40%	120%	60%		

יסכת התכנון הכריזת
 שרד הפנים - מחוז הדרום
 נתקבל
 27.08.2005
 תעשייה ומסחר

טבלת זכויות מצב מוצע

א	קווי בנין (מ')	מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי שירות + שירות	מטרות שירות		היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב- %)		מטרות עיקריות	מרחק שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד
					מקל לכניסה לקובעת	מקל לכניסה לקובעת	מרחק שירות	מרחק שירות				
		4 ק'	40%	70,000 מ"ר	15,000	5,000	50,000 מ"ר	105.759 ד'	1			אזור משולב מסחר תירות ותעשייה
	עפ"י תשריט	ק'					התפלגות השימושים: 30,000 מסחר 3,500 מלונאות (120 ח') 4,500 מוזיאון 2,000 בתי קולנוע 5,000 משרדים 2,000 תעשייה עתירת ידע 1,000 מסעדות 1,000 תעשייה 1,000 מבנים בפארק השעשועים					
	עפ"י תשריט	ק' 2		920			+120 800 גגון	3,479		2		תחנת תחלוק

