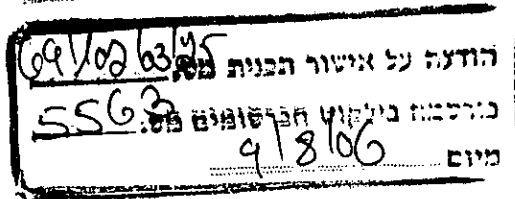
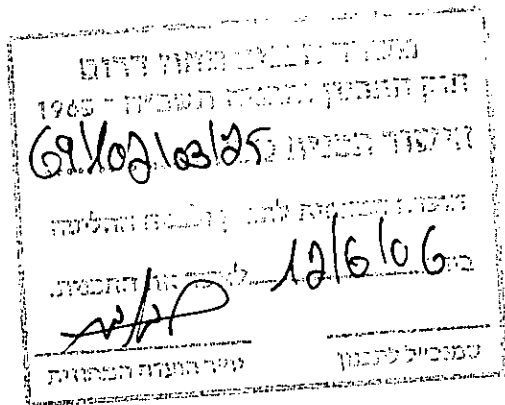


מבוא

לתכנית מפורטת מס' 69/102/03/25

בשטח המיועד לאזור מסחרי במרכז אזורי של דימונה קיים אולם שמחות "היכלי זיינו". מגישי התכנית מבקשים:

1. להגדיל שטח בניה למבנה הקיים על מנת לאפשר נגישות לנכים ובניית קולונדה הפונה לגן הציבורי ע"י:
 - א. איחוד חלקות 8 וחלק של חלקה 82 (המיועד לשטח ציבורי פתוח) וחלוקתם למגרשים: מס' 8א (המיועד למרכז אזורי) ומס' 82א (המיועד למרכז אזורי עם זכות מעבר להולכי רגל).
 - ב. שינוי בהנחיות והגבלות בניה.
2. להגדיל שטח חניה ציבורית בהתאם לצורכי המבנה אחרי הגדלה ע"י איחוד חלקות 114 ו 115 ושינוי יעודם לשטח לחניה ציבורית.



מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת מס' 69/102/03/25

- היכלי ז'ינו דימונה -

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 35/102/03/25

ולתכנית מתאר מס' 101/02/25

- הוראות התכנית -

עיריית דימונה	: <u>מגישי התכנית</u>
קינג לפיתוח דימונה דימונה 86000 ת.ד. 202 טל: 08-6554305	
מנהל מקרקעי ישראל	: <u>בעלי הקרקע</u>
רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ת.ד. 233, ב"ש עיריית דימונה	
קינג לפיתוח דימונה דימונה 86000 ת.ד. 202 טל: 08-6554305	
אדריכלית נטליה ליפובצקי	: <u>עורך התכנית</u>
שד' רגר, בית רסקו 38, ב"ש, טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557	
16.12.03	: <u>תאריך הגשה</u>
27.09.05	: <u>תאריך עדכון</u>

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 69/102/03/25 - היכלי זיינו דימונה -
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתכנית מפורטת מס' 35/102/03/25
ולתכנית מתאר מס' 101/02/25.

מחוז	:	הדרום	2.
נפה	:	באר-שבע	
מקום	:	דימונה, מרכז אזרחי	
גושים	:	גוש : 39510, חלקות : 8, 114, 115, 82 (חלק), 104 (חלק)	
שטח התכנית	:	6.906 ד'	

3. מסמכי התכנית

- המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
 - תשריט בקני"מ 500:1 (להלן התשריט).
 - נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספת בלבד.
 - נספח תנועה מנחה.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/25 למעט השינויים המפורטים בה, ומשנה את תכנית מפורטת מס' 35/102/03/25.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- קביעת חלקות 8 וחלק של חלקה 82 כמגרש מס' 8 המיועד למרכז אזרחי.
- קביעת זכויות בניה למרכז אזרחי (הכוללות הרחבת אולמי שמחות "היכלי זיינו").
- קביעת חלק של חלקה 82 כמגרש מס' 8 המיועד למרכז אזרחי (אולמי שמחות "היכלי זיינו") עם זכות מעבר להולכי רגל.
- קביעת זכויות בניה למרכז אזרחי עם זכות מעבר להולכי רגל (השייחים לאולמי שמחות "היכלי זיינו").
- קביעת הוראות לזכות מעבר להולכי רגל.
- קביעת חלקות 114 ו 115 כמגרש מס' 115 (מיועד לחניה ציבורית).
- קביעת קווי בנין לפי מצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- צירוף נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד.

7. תכליות ושימושים

- מרכז אזרחי (מגרש א 8) :**
באזור זה תותר הקמת חנויות, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות כינוס, קולנוע, תאטרון, מכוניס רפואיים, בתי מרקחת, מסעדות ובתי קפה, בנקים, אולמות שמחה, מועדונים פרטיים וחברתיים, מוסדות למינהל ציבורי ואזרחי, מוסדות חינוך, בתי כנסת ומוסדות דת, מספרות ומכוני יופי, צלמניות ושעונים, מסירת כביסה, חייטים וסנדלרים, המלאכה והתעשייה הזעירה, מגרשי חניה לכלי רכב.
- מרכז אזרחי - עם זכות מעבר להולכי רגל (מגרש ב 8) :**
מיועד כשטח השלמה למגרש א 8 לצורך בניה בקומה א' ובניית "קולונדה" המהווה שדרת עמודים עם זכות מעבר לציבור בקומת קרקע.
- חניה ציבורית :**
החניה תהייה בתחום המגרש מס' 115 הצמודה לדרך מס' 17 בהתאם לתקן חנייה בתכנית מתאר דימונה לפי שעורי חניה לתכליות הקיימות ומתוכננות במגרש.

7.4 שטח לחניה:

החניה תהייה בתחום המגרש מס' 8 הצמודה לדרך מס' 17 ומספקת דרישות חניה של המגרש, ותתוכנן לפי תקן חנייה בתכנית מתאר דימונה.

7.5 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב קיים

האזור	גודל מגרש מינימלי	אחוזי בניה			מספר הקומות	קוי בניה		
		בקומה	סה"כ	כיסוי		קדמי	צדדי	אחורי
מרכז אזרחי	1.000 מ"ר	45%	250%	45%	4 + מרתף **	5	5	עפ"י תשריט
שצי"פ	לא תותר שום בניה פרט למתקני שעשועים ויתר התכניות המפורטים ברשימת התכליות ובהתאם לתכנית מפורטת.							

הארה: כל הנתונים לפי תכנית מתאר דימונה מס' 101/02/25 חוץ ממסומנים ב * , ** הקבועים בתכנית מפורטת מס' 35/102/03/25.

* קומת המרתף תכלל באחוזי הבניה.

** 2 קומות חנויות, 2 קומות משרדים ומרתף כולל מקלט. בשתי קומות החנויות המעברים הציבוריים לא יחשבו באחוזי הבניה.

9. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

קו בנין	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מירביים במגרש (%)						שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד קרקע
		תכסית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי				
				מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה			
עפ"י תשריט	5 + מרתף	70.0	225.0	40.0	15.0	170.0	-	2975	8א	מרכז אזרחי
	2	100.0	100.0	-	-	* 100.0	-	182	8ב	מרכז אזרחי (עם זכות מעבר להולכי רגל)

* מותרת בניה מקומה א' בלבד. בקומת קרקע לא תותר בניה כלל.

10. הנחיות כלליות לתשתית:

10.1 שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה
מחברת החשמל – מחוז דרום.

11. תנאים למתן היתרי בניה:

- 11.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
11.2 תנאי לפיתוח המבנה יהיה הריסת הפיתוח הקיים בשטח המיועד לחניה ציבורית.

12. מקלטים:

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

13. זכות מעבר להולכי רגל:

במגרש ב 8 תובטח זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י
רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

14. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.


15. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה
יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע
את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. תאריכי ושלבי ביצוע:

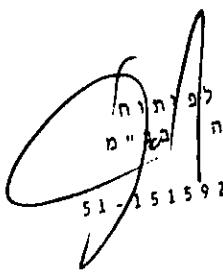
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

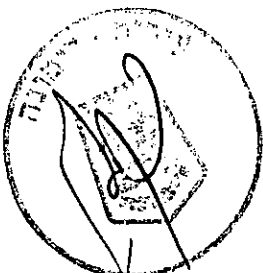
17. חתימות


 קינג לפיתוח דימונה
 דימונה בע"מ
 ח.פ. 51-151592
 קינג לפיתוח דימונה:

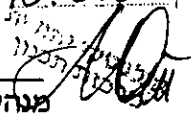

 אינג' קובל נעים
 מהנדס העיר
 עיריית דימונה:

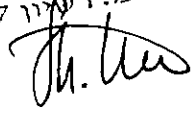
מגישי התכנית:


 קינג לפיתוח דימונה
 דימונה בע"מ
 ח.פ. 51-151592
 קינג לפיתוח דימונה:


 אינג' קובל נעים
 מהנדס העיר
 עיריית דימונה:

אין לנו התנגדות מקצועית, מבואר שזו תחיה
 כחובתנו עם רשות העירייה המוסמכת.
 חותמתנו מוגה לערכי הכבוד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 המבוקש על עיריית דימונה. נקבה הטעם ובהתם עמנו הטעם
 המלאים בפרט, ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמה כי
 בעל זכות בשטח המבוקש /או כל רשות מוסמכת לסי
 כל הנהגה וישימה כל יום.
 לשמן נשתייך כבוד מ.ר. כן את נעשה או יעשה עי
 זיונו הכבוד הגוף השטח מליזל ויכונת, אין ההחלטותינו
 על התכנית מורה על אישור בקיוב הטעם כאמור /או
 ויתור על זכותנו לטעון נגד הפרתו ע"י מי שרכיב
 לאמרו על מנו הנהגה כשטח, /אין על כל זכו
 וישימה כל יום, לנו מכה הטעם כאמור ונשתייך כל דיו.
 מנהל מקרקעי ישראל
 חתימת הרשם

בעל התכנית
 15.6.06

 מנהל מקרקעי ישראל:

ליפובצקי נטליה
 אדריכלית
 מ.ר. רשיון 104717


עורך התכנית:

נטליה ליפובצקי - אדריכלית: