

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 73/102/03/25

הגדלת שטח מסחרי רח' מ"ג המעפילים דימונה

הדרום - נפת באר שבע

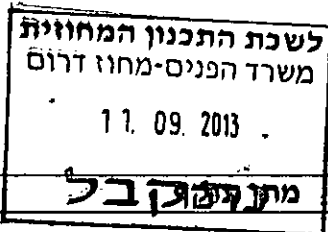
מחוז:

מרחב תכנון מקומי: דימונה

תכנית מפורטת

סוג התכנית:

אישורים



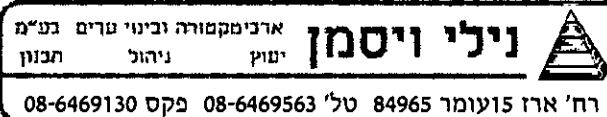
הפקדה	מתוקבל
-------	--------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12/11</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>12/11</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

הגשה 1 אוקטובר 2008  
הגשה 2 דצמבר 2008  
מילוי תנאי הפקדה 1 מאי 2009  
מילוי תנאי הפקדה 2 נובמבר 2009  
מילוי תנאים למתן תוקף 1 אוגוסט 2013



**דברי הסבר לתכנית**

השטח המסחרי הקיים ברח' מ"ג המעפילים עבר במהלך השנים שידרוג מקיוסק למסעדה, זאת לאור מיקומו האטרקטיבי בסמוך למרכז המסחרי של העיר, חניה גדולה ויזמים חרוצים.

המגרש הסטאטוטורי הקיים קטן מידי על מנת לספק שרות בהתאם לתקנים העדכניים ולדרישות הצרכנים, ועל כן נוצר הצורך להגדיל את המגרש המסחרי ואת זכויות הבניה.

תכנית זאת יוצרת את המסגרת התכנונית שתאפשר את הגדלת הפרויקט ע"פ מצב קיים.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הגדלת שטח מסחרי רח' מ"ג המעפילים  
דימונה  
73/102/03/25

שם התכנית  
מס' התכנית

**1.1 שם התכנית  
ומס' התכנית**

1.111 דונם

**1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה  
תאריך עדכון

אוגוסט 2013

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה  
ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

דימונה

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

203.210

קואורדינטה X

552.540

קואורדינטה Y

מרכז דימונה

**1.5.2 תאור מקום**

דימונה

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

**בתכנית**

נפת באר שבע

נפה

דימונה  
 יוספטל  
 רחי מ"ג המעפילים  
 4

ישוב  
 שכונה  
 רחוב  
 מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39510	מוסדר	חלק מהגוש		121, 16, 15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
7/101/02/25	120, 119

**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	תאריך
7/101/02/25	שינוי	בתחום הקו הכחול של תכנית זו	3816	16.11.1990
101/02/25	כפיפות	בתחום הקו הכחול של תכנית זו	2933	9.6.1983

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	
		נילי ויסמן	אוקטובר 2008		18		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	אוקטובר 2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 מטעמו****1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		זהר סימה	76361013			רח' מ"ג המעפילים 4 דימונה	08-6551632		

**1.8.2 יוזם התכנית**

יוזם התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
יוזם התכנית		פרטוש יוסף	22754741			רח' הפסגה 1 דימונה 86100	057-2709867		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6563254	08-6563182	ת"ד 1 דימונה 86000	עיריית דימונה					בעלים גוש 39510 חלקה 121 (בחלקים)
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	מדינה (בניהול ממ"י)					בעלים גוש 39510 חלקות 15, 16 (בחלקים)
		08-6551632	רח' מ"ג המעפילים 4 דימונה		-	7636101 316626944 316626977 6931239 2223253 060112430 064865991 055420608 6/477226 6/477227 201474/ד' 567482 123242968 012324968 7632571 063318232 063318273	זוהר סימה אבסוב רסים אבסוב ויקטוריה ביטון גורג ביטון דינה אסור עמרם אסור סוזן בן שמעון יצחק לייב יוסף לייב אליאנה בוטח ציון בוטח שרה רחופור שמואל רחופור שמואל זנטי שלמה קוסטה איב קוסטה פטריק	חוכרים גוש 39510 חלקה 15 (בחלקים)	

					<p>דרכון דרכון</p> <p>98TD06426 90IA71188 013156534 301696 0303267 057719585 057719916 6747870 781791 00961695 058330531 63030944 2682919 1088520 68820489 314478397 314478447 312642382 513313221 026995753</p> <p>חברה</p>	<p>עמיאל סימון עמיאל סעדיה עמיאל ארמנד ויסברוט אריה ויסברוט ברכה מלול משה חזן מאיר שוורץ סנדל משה טל אורי לוי משה לביא דורון בן חמו מסעודי אסולין יהודה אסולין שושנה מלכא יפה ברודסקי פיוטר ברודסקי יקטרינה רשינסקי נטליה ד"ר סימון בע"מ בן נעים פורטונה</p>	
			<p>רח' מייג המעפילים 6 דימונה</p>		<p>324401686 324401694 012171492 067736843 027077338 6733723 5494308 54661608 67810176 042014746 6883005 6883006</p>	<p>מושייב איגור מושייב אוליסיה אזולאי אברהם אזולאי רותי אלמלח פרחח אדא מרדכי אדא אביבה חדר יעקב חדר מרגריט בוטח ציון נפתלי יהושוע נפתלי שרה</p>	<p>חוכרים גוש 39510 חלקה 16 (בחלקים)</p>

						004148987 6494432 068158153 026998088 303972624 231275 631259 028756088 022625461 561661 6414243 314428814 314428855 310885207 310906581 4213858 6419774 1204013 1209835 6986306 6487261 6/726845 6/726846 041815911 032848020	רמות רינה רפאלי דוד ויזמן יהודה ויזמן עליזה ברקובסקי בנימין פרגי נחום פרגי חנה אטיין טלי קפליוק ברקאי שלמה ברקאי יצחק ברקאי פרלה מטטוב שולום זלנסקי ילנה צמניאן טטיאנה צמניאן ארטור אדרי יעקב אדרי לונה מילון גרלד מילון סימי פרץ אלברט פרץ זיוה אזולאי פרוספר אזולאי סימונה בק ורטניקה שפסה סימון		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Nili.weisman@gmail.com	08-6469130	08-6469563	רח' ארז 15 עומר 84965	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	06459555-6	נילי ויסמן	אדריכלית	אדריכל
	08-6236255	08-6286074	רח' יהודה הנחתום 4 בי"ש 84249	מגה מדידות וגיאולוגיה בע"מ	826		לאוניד צ'רניאק	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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 להגדלה של שטח מסחרי ברח' מ"ג המעפילים מס' 4 בדימונה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע.
- ב. קביעת שימושים מותרים במגרשים השונים.
- ג. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- ד. קביעת הנחיות ומגבלות בניה
- ה. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

**סה"כ שטח התכנית 1.111 דונם**

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	93		+74	19	מ"ר	מסחר

**3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	119	מסחר
	120	שצ"פ
	1001	חניון
	1000	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
9.99	111	מסחר		4.32	48	מסחר
5.31	59	שצ"פ		8.10	90	שצ"פ
52.84	587	חניון		55.72	619	חניה
31.86	354	דרך מאושרת		31.86	354	דרך מאושרת
100.00	1111			100.00	1111	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מסחר – תא שטח (מגרש) מס' 119****4.1.1 שימושים**

א. מסחר לסוגיו, לרבות הסעדה.

**4.1.2 הוראות**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם.</li> <li>• גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים, או גג מרחבי, או שילוב ביניהם.</li> <li>• כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה.</li> <li>• שילטי פרסום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה.</li> </ul>	עיצוב אדריכלי	א.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום מיתקני אשפה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> </ul>	הוראות פיתוח	ב.

**4.2 שטח ציבורי פתוח – תא שטח (מגרש) מס' 120****4.2.1 שימושים**א. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מיזרקות ופסלים, מיצללות.  
ב. העברת קווי תשתית וניקוז.**4.2.2 הוראות**

תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. תכנית הפיתוח תפרט בין היתר את האמצעים לקליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי.	פיתוח נופי	א.
---	------------	----

**4.3 חניון – תא שטח (מגרש) מס' 1001**

**4.3.1 שימושים**

- א. חניה, גינון, תאורה,
- ב. העברת קווי תשתית וניקוז.

**4.3.2 הוראות**

א.	תנועה	תכנית החניה תאושר ע"י רשות התמרור העירונית
----	-------	--

**4.4 דרך מאושרת – תא שטח מס' 1000**

**4.4.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. חניה
- ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת
- ד. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

**4.4.2 הוראות**

א.	בניה	בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנת המתנה לאוטובוס וגגוני הצללה.
ב.	תנועה	תוואי הדרך ורוחה יהיה כמסומן בתשריט .

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
								עיקרי	שרות		עיקרי				שרות
קדמי צדדי אחורי	-	1	5			89	89	99	-	-	6	93	111	119	מסחר

(1) גובה המבנה כולל מתקנים על הגג ולא כולל שילטי פרסום.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- א. אישור תכנית להסדרי חניה ע"י הרשויות המוסמכות.
  - ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.

**6.2 הוראות בנושא עתיקות**

במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.3 חניה**

החניה תהיה לפי תקן חניה עיריית דימונה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

**6.4 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

**6.5 הפקעות לצורכי ציבור**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6 פיתוח תשתיות**

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי הענין). רשת חשמל מתח נמוך תהיה תת קרקעית.

## 6.7 הוראות בנושא חשמל

- 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.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

\* 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.

- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>1</sup>.
- ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

**8. חתימות**

שם: זהר סימה	חתימה: <i>זהר סימה</i>	תאריך: 19/9/13
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 520010869

שם: ארכי נילי ויסמן	חתימה: <i>נילי ויסמן</i>	תאריך: 10.9.13
תאגיד: נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	מספר תאגיד: 51-333504-2	מספר תאגיד: 51-333504-2

שם: פרטוש יוסף	חתימה: <i>פרטוש יוסף</i>	תאריך: 10.9.13
תאגיד:	מספר תאגיד: 22751/741	מספר תאגיד: 22751/741

שם: עיריית דימונה	חתימה: <i>אנונימי</i>	תאריך: 9/9/11
תאגיד: עיריית דימונה	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
שם: מיינהל מקרקעי ישראל	חתימה: <i>אנונימי</i>	תאריך:
תאגיד: מיינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: מספר תאגיד עם	מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה משותפת עם השוויית התכנון המוסכמת. חתימתנו חיונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להכנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה חשט ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין החתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנטל כגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכלל הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם מכתב תכנונית תאריך: 19.9.13

אדר מרת עסקי דרום מרת עסקי ישראל רשות מקרקעי ישראל