

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0401299

מרכז מסחרי אחים אלון ברחוב הרצל 59, דימונה

מחוז

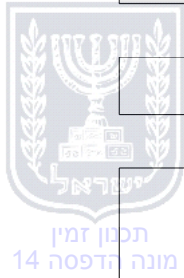
דרום

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

מרכז מסחרי אחים אלון ממוקם בצידו הדרומי של רחוב הרצל החוצה את דימונה ממזרח למערב. בסביבת המרכז ולאורך הרחוב ממוקמים מבני ציבור רבים ומגורים אותם משמש המסחר. תכנית מאושרת 7/101/02/25 מגדירה זכויות ומגבלות לבניה. תכנית זו מבקשת לשנות את קווי הבניין ל-0 קדמי, אחורי וצדי שאינו גובל במגרש שכן, מגדילה את התכסית ומעבירה שטחים עיקריים למטרות שרות. תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בנייה. בנוסף תקבע תכנית זו הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלים. כל זאת על פי סעיפים 62 א (א), 62 א (א), 62 א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מספר התכנית 607-0401299

1.2 שטח התכנית 3.117 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

מרכז מסחרי אחים אלון ברחוב הרצל 59, דימונה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	203608
קואורדינאטה Y	552834

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב הרצל 59 סופר האחים אלון בדימונה. מגרש 40 בחלקה 59 בגוש 39510 ממוקם על רחוב הרצל. ממערב גובל המרכז המסחרי במגורים. מצפון, מדרום וממזרח הוא מוקף בחניה ציבורית לשימוש המסחר.

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	הרצל	59	

שכונה שכונת גיורא יוספטל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39510	מוסדר	חלק		59-60, 104

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



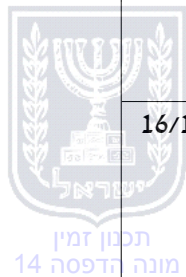
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 /101 /02 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /25 /101 ממשיכות לחול.	3816	563	16/11/1990

הערה לטבלה:

תכניות מאושרות נוספות:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/101/02/25 ממשיכות לחול. תכנית זו אושרה בוועדה מקומית דימונה בתאריך 17/01/2011.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רון פליישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רון פליישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/06/2017	רון פליישר	10/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/06/2017	רון פליישר	22/06/2017		לא

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
	פרטי	אלון פנחס			דימונה	הרצל	59			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון פנחס			דימונה	הרצל	59			

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	(1)	6	08-6264250	073-2021500	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4, קרית הממשלה, קומה 1 ת.ד. 233.

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 אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfl eisher.co.il
מודד מוסמך	מודד	א.א.ג. אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

תכנית זו מאפשרת הרחבת המבנה המסחרי למטרות שרות המשרתות את מטרתו העיקרית וזאת ללא הוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

על פי סעיפים 62א(א), 62א(ב), 62א(ג) לעניין תכנית בסמכות מקומית:

1. שינוי קווי הבניין ל-0 קדמי, אחורי וצידי שאינו גובל במגרש שכן.
2. שינוי תכנית מותרת מ-50% ל-75%.
3. העברת שטחים עיקריים למטרות שרות ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3001, 3000
חניון	2000
מסחר	40

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	660.74	21.19
חניון	1,367.82	43.87
מסחר	1,089.18	34.94
סה"כ	3,117.74	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.19	660.74	דרך מאושרת
43.87	1,367.82	חניון
34.93	1,089.18	מסחר
100	3,117.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד לחנויות ואחסנה לצרכי מסחר, מרכזון מזרחי שכונתי, בנק, מזנון או קיוסק, סדנא למלאכה זעירה (שלא גורמת מפגעים אקולוגיים או תברואתיים כגון רעש, עשן, אבק וכו' לסביבתה) ומשרדים לעסקים שונים כולל משרדים נלווה למסחר.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. גובהו המרבי של המבנה 13 מטר ותתאפשר הקמת מבנה בן 3 קומות. 2. פירוט שטחי השרות מצוין בהערות טבלה 5 זכויות והוראות בניה. 3. תותר בנייה קלה או קונבנציונלית למבנה המסחרי בכדי לאפשר שטחי אחסון נוספים, שטחי משרדים ושטחי מסחר. 4. חזיתות המבנה המסחרי יהיו בגמר טיח צמנטי או בגמר חיפוי רחיץ ועמיד בפני מזג האוויר המדברי העשוי מחומר סינטטי או טבעי ו/או בטון חשוף. יותרו חומרים קלים כגון אלומיניום, מתכת, זכוכית וכד' להחדרת אור ואוויר טבעיים. 5. הרחבות המבנה הקיים יותאמו לחזית המבנה כך שישתלבו עם חומרי הגמר של המבנה המרכזי. 6. המערכות הטכניות ימוקמו על הגג או בתוך הקירות או במסתורים מבנייה קלה כך שלא יבלטו למבט מהרחוב. 7. תתאפשר הגבהת המבואה הראשית למבנה המסחרי ממפלס הרחוב הגבוה ביותר בתחום המגרש עד 1 מטר ותאפשר נגישות לציבור הרחב. 8. גובהו המרבי של המבנה יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר בתחום המגרש.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
השימושים המותרים הינם תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות ועבודות פיתוח.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
לא תותר בנייה בתחום הדרך.	
חנוין	4.3
שימושים	4.3.1
מיועדת לכניסה וחנוית כלי רכב ממונעים באופן מסודר ובנוסף למקומות חניה הנמצאים לאורך הכבישים.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
תוואי כניסה ויציאה לחניון יתואמו עם הדרך הקיימת ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. בנוסף, משמש החניון לכניסה לחניוני המגורים בהיקף כך שהגישה תישמר בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי										שרות
מסחר	מסחר	40	1089	857	450	1307	75	13	3	3	0	0	0		

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי השרות משמשים עבור: מרחב מוגן, אחסנה, מערכות ומתקנים טכניים וחניות מקורות (מתחת למבנה בחזית המערבית).

ב. קומת גלריה: שטחי השרות מחשובים כ- 70% משטח קומת הגלריה המוצעת. שאר השטחים הינם שטחים עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. פתרון חניה בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). הוועדה תהיה רשאית לאפשר תשלום כופר חניה כחלק מפתרון החניה.
2. קבלת חוות דעת משרד הבריאות לשטחי המסחר.
3. יוצגו שרטוטים המפרטים את מיקום השלט בחזית הבניין, מידותיו וחומרי הגמר שלו כולל פרטי חיבור לקיר.
4. פתרונות הצללה יוצגו בהיתר ויכללו פרטים וחומרי גמר.
5. תוגש תכנית פיתוח שתציג את פתרונות הקצה לביוב, מערכות המים והאינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש. כמו כן יוצגו פתרונות קונסטרוקטיביים לקומת גלריה במידה ותיבנה.
6. יוצג פתרון הסתרה למערכות הטכניות כגון מיזוג אוורור ארובות דוודים וכד'.

6.2**חניה**

מתן היתרי בניה יינתנו בכפוף למציאת פתרון חניה בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). הוועדה תהיה רשאית לאפשר תשלום כופר חניה כחלק מפתרון החניה.

6.3**תשתיות**

1. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות או עם פתרונות הסתרה מחומרי גמר כגון ברזל אבן/זכוכית/טיח או בטון חשוף.

6.4**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 מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

6.4

חשמל

2.25 מ' 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

1.75 מ' 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

35.00 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.





6.5	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

