

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0631010

מגרש מסחרי ברחוב גמלא 42, שכ' ממשית, 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

תכנית זו עוסקת במגרש מסחרי קיים בתא שטח מס' 3000 כקבוע בתכנית מס' 25/מק/1049, הנמצא ברח' גמלא 42, שכל ממשית, דימונה.  
תכנית זו באה לאפשר הקמת שרותי בריאות בנוסף לשטח המסחרי הקיים, על מנת לאפשר למתחם לתפקד כמוקד שכונתי פעיל.  
התכנית המוצעת מאפשרת:  
- הגדלת זכויות בנייה.  
- שינויי קווי בניין.  
- הוספת שימוש לאזור המסחר עבור שירותי בריאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מסחרי ברחוב גמלא 42, שכל ממשית, דימונה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
607-0631010	מספר התכנית	
0.898 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	203475
קואורדינאטה Y	551675

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מסחרי ברחוב גמלא 42, שכל ממשית, דימונה.

### 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	גמלא	42	

שכונה ממשית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39530	מוסדר	חלק	3	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2019	13651	8381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 33/101/02/25. הוראות תכנית 33/101/02/25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	33 /101 /02 /25
03/06/1993	3166	4118	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 25/במ/1/77 ממשיכות לחול.	החלפה	1 /77 /במ/ 25

## הערה לטבלה:

מספר תוכנית מאושרת 25/מק/1049, סוג יחס- החלפה, הערה ליחס - תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 25/מק/1049 ממשיכות לחול. מספר י.פ.- 5835, תאריך- 17/02/2009.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18: 11 22/03/2018	ריקרדו קטן	22/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	בינוי ותנועה	16: 44 25/05/2020	ריקרדו קטן	24/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי

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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יניב מור יוסף	47060	רנטגן תעשיות	דימונה	שד יגאל אלון	31	052-3096660		moryosef.law@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: שי עגנון 6/36 באר שבע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הסדרת מצב קיים ותוספת זכויות בנייה ושימושים במגרש מסחרי קיים ברחוב גמלא 42, שכונת ממשית, דימונה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימוש ל"שרותי בריאות" ביעוד "מסחר".
- שינוי בקווי הבניין והסדרת בנייה קיימת.
- תוספת זכויות בנייה.
- שינוי גובה המבנה לפיר מעלית ו/או למדרגות כניסה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	3000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	898	100
סה"כ	898	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	897.94	100
סה"כ	897.94	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חנויות לצרכי השכונה, סופרמרקט, בנק, קיוסקים, מזנונים, מסעדות ושרותי בריאות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>המבנה יהיה בן שתי קומות אשר יחולק לקומה אחת עם גלריה מעל הכניסה הקובעת וקומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>בחזית המבנה המזרחית תהיה קולונדה לאורך המבנה בגובה מינימאלי של 2.5 מ' ובעומק מינימאלי של 2.0 מ'. השילוט עבור החנויות יותקן בחזית הקולונדה, מעליה או בגובה מינימאלי של 2.5 מ' (הקולונדה תהיה לפי המצב הקיים).</p> <p>הכניסה הקובעת (מפלס 0.0) תהיה בכניסות שמתחת לקולונדה.</p> <p>שימושי המסחר יהיו בקומת הכניסה והכניסה אליהן תהיה גם ממפלס הרחוב, שרותי הבריאות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת ובחנות שמעליה, כאשר הכניסה לקומה שמתחת לכניסה הקובעת תעשה מתוך החנות.</p> <p>חדרי המכונות, מזגנים וגנרטור, ימוקמו בגלריה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1 (2)	8	80	780 (1)	32	180	98	470	898	מסחר ושירותי בריאות	3000	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בנייה קיימת החורגת מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו תמשיך להתקיים וכל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה יוקצו: מעל הכניסה הקובעת- 212מ"ר שטח עיקרי ומתחת לכניסה הקובעת- 180מ"ר שטח עיקרי + 32מ"ר שטח שרות, עבור שרותי בריאות.
- (2) קומה אחת-גלריה.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה באישור ובתיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>3. היתרי הבנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>4. שרותי הבריאות יהיו עפ"י דרישות משרד הבריאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית דימונה בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>7. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עלפי כל דין.</p> <p>8. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>9. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפיקד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.2	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>
6.3	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום תא השטח עפ"י תקן חניה תקף בעת מתן היתר בנייה.</p>
6.4	<b>תשתיות</b>
	<p>כל מערכות התשתיות יונחו באישור הרשויות המוסמכות. חיבור מערכות תשתיות: חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים. אנטנות לטלוויזיה ו/או לוויין תהינה מרכזיות. ביוב: רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר דימונה. פתרון קצה לביוב - מט"ש דימונה.</p>
6.5	<b>חשמל</b>
	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p>

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.                  אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.                  2. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.                  3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.                  4. ייעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p>

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>הפקעות לצרכי ציבור                  מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 195, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16