

24.5.98
התוקף/משרדי

חוצות הדרום

ד פ ה ס ב ר

איזור התעשייה על הכביש דרך חברון הופך לאחרונה לאיזור מאד מבוקש לשטחי מסחר. פועל יוצא מכך הוא הכוונה לממש ביקוש זה על השטח שעליו פעל מפעל מתכת קדמני. ליחוד השטח הוא ביכולתו לאחד שטחי מסחר לרשתות שיווק בשילוב עם חנויות קטנות יותר והרבה חניה. על מנת לתפעל את השטח בכל שעות היממה הוא ישלב גם שטחים לאולמות כנסים, אולמות שמחה ומשרדים.

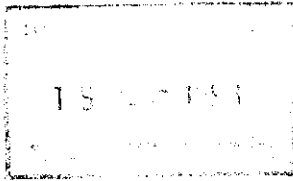
התוכנית מתבססת על תשריטי חלוקה שהוגשו ואושרו בעבר.

התכנית מתקנת רוחב כביש מס' 2 ל-25 מ' במקביל לתיקון שמתבצע בפרוייקט השכן - "ביג", זאת על מנת להתאים את רוחב הכביש לכביש המשך העתידי.

כך התכנית מתקנת קטע של כ-60 מ' מצומת הדרכים 1 ו-2 ומרחיבה את דרך מס' 1 ב-3 מ' ע"ח מגרש מס' 1 כך שתוסדר תחנת אוטובוס.

| | |
|------------------------------|------------|
| משרד הנדסה ומכשירים | |
| החלטה על תוכנית חלוקה - 1965 | |
| מס' התוכנית | 45/תמ"4/97 |
| תאריך החלטה | 8/9/97 |
| שם המבקש | |
| סמס"ל לתכנון | |

| | |
|--------------------------|------------|
| הודעה על אישור תכנית מס. | |
| מס' התוכנית | 45/תמ"4/97 |
| מס' החלטה | 4659 |
| תאריך החלטה | 30/6/98 |
| מיום | |



חתימת מסודי

- 2 -

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מפורטת מס' 45/104/03/5

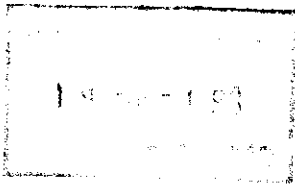
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5

חוצות הדרום

- תקנון -

| | |
|--------------|--|
| מחוז: | הדרום |
| נפה: | באר-שבע |
| מקום: | באר - שבע |
| גוש: | 38050 חלקה 2, 38046 חלקות 5 (חלק), 6 (חלק), 7 (חלק) |
| שטח התוכנית: | 41.162 דונם |
| היזום: | נספ"ן בע"מ |
| המתכנן: | שרשבסקי - מרש אדריכלים (רמי מרש מס' רשוי 39616) |
| בעל הקרקע: | מנהל מקרקעי ישראל |
| תאריך: | 15.01.96 |
| עדכון: | 18.02.96 |
| עדכון: | 10.09.96 |
| עדכון: | 25.12.96 |
| עדכון: | 17.04.97 |
| עדכון: | 05.09.97 |
| עדכון: | 02.11.97 |
| עדכון: | 23.02.98 |
| עדכון: | 12.03.98 |
| עדכון: | 29.03.98 |

.../.



1. שם התוכנית ותכולתה
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 45/104/03/5, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5, אזור תעשייה דרך חברון באר-שבע.
2. מטרת התוכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מסחר ושרותים משולב בתעשייה ומלאכה, ע"י שינויים ביעודי קרקע.
3. מסמכי התוכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).
4. יחס לתוכניות אחרות
על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5, אלא אם נקבע אחרת בתוכנית זו.
5. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.
6. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
7. תכליות ושימושים
אזור מסחר ושרותים משולב בתעשייה ומלאכה - תותר הקמת מבנים לרשתות שיווק, חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים, אולמות שמחה, משרדים, אולמות כנסים, מחסן מכר, בתי מלאכה, תעשייה קלה, תעשייה עתירת ידע ואולמות תצוגה.
8. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
9. עיצוב ארכיטקטוני
 - 9.1 חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך. לא יותר השימוש בטיח מותז.
 - 9.2 השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
 - 9.3 מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישלבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.
 - 9.4 שילוט - בכל בקשה להיתר בניה יצויין מיקום התקנת השילוט וגודלו. לא תותר התקנת שלטים אלא במקומות שצויינו במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבנין, ובתאום עם מהנדס העיר.



10. הנחיות כלליות לתשתית

10.1 - חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים, בקרבת קו חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| סוג קו חשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר קו |
|--|------------------|--------------|
| קו חשמל 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 מבנים 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 על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים. לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוים מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

10.2 ניקוז המבנים והמגרשים יהי באישור מהנדס העיר.

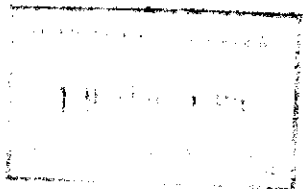
10.3 ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.4 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה

א. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתרי בניה, גם אם הבקשה עונה מגבלות הבניה ותנאי עיצוב כדלעיל, וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה, וזאת באם תוכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון לשרותים ההנדסיים

- ב. הריסת המבנים הקיימים מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית.
- ד. הקמת אזור בתי המלאכה והתעשייה יהיו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.



12. חניה - החניה תתוכנן בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה של תוכנית מתאר באר-שבע.
 13. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים

| הערות | קוד בנין | | | אחוזי בניה מירביים ב-% | | מס' קומות | מס' מגרש | ייעוד |
|-------|----------|----|------|------------------------|--------------------------|-----------|----------|-------------|
| | ק' | צ' | א' | בקומה א' | בקומת קרקע כולל מבני עזר | | | |
| | 5 | 4 | למ"ב | 40 | 60 | | 3 5 | אזור תעשייה |

הערות: גובה מקסימלי למעט מתקני תעשייה - 14 מ'.

- ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

| הערות | קוד בנין | | | אחוזי בניה מירביים ב-% למגרש | | | | מס' קומות | שטח מגרש בדונם | מס' מגרש | היעוד | | |
|--------|----------|----|----|------------------------------|-----------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------|----------|--|
| | ק' | צ' | א' | תכנס-ית מרב-ית | שטחי שרות | | שטח עיקרי | | | | | | |
| | | | | | על קרקעי | תת קרקעי | על קרקעי | | | | | תת קרקעי | |
| א ב | | | | 60 | 220 | 110 | 18 למסחר ושרות-תים | 10 למסחר ושרות-תים | 65 למסחר ושרות-תים | 3 מעל כניסה קובעת 2 מתחת כניסה קובעת | 34.340 | 1 | אזור מסחר ושרות-תים משולב בתעשייה ומלאכה |
| | | | | | | 2 לתעשייה ומלאכה | סה"כ 20 | 15 לתעשייה ומלאכה | סה"כ 80 | | | | |

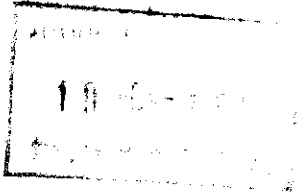
הערות לטבלה:

- א. על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
 ב. שטחי שרות תת קרקעיים: שרותים טכניים - 3%
 חניה - 107%
 ג. במקרה של קו בנין 0 תותר פתיחת חלונות בתנאי של אישור בעל הזכות בנכס השכן.

14. שלבני ותאריכי ביצוע

מועד לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

העתק מסודר



- 6 -

15. אישורים

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894
טלפקס 07-6270889, 6272427

..... חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

נס-פן בע"מ

..... חתימת הרוזם