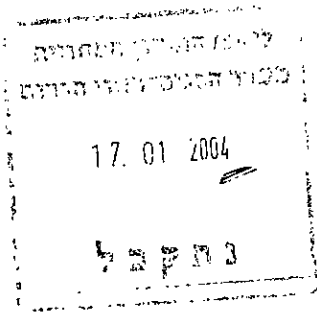


Handwritten signature or initials at the top center of the page.

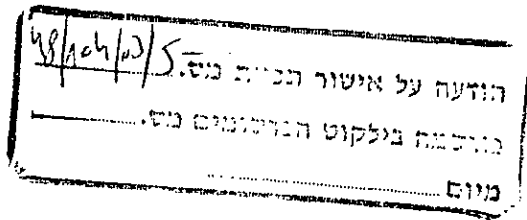
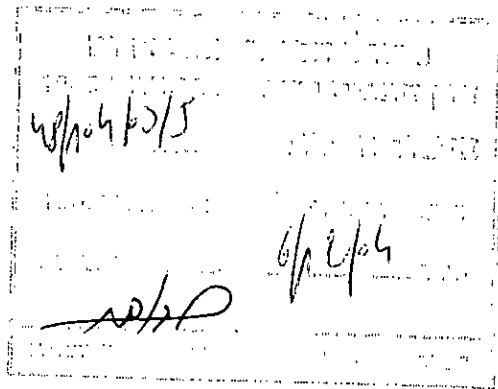


**דף הסבר**

התכנית באה להסדיר פעילות מסחרית קיימת.  
 התכנית משנה יעוד מגרש המיועד לתעשייה לאזור משולב תעשייה קלה מלאכה ומסחר ובנוסף  
 מסדירה את מערך התנועה בין המגרש הנדון למגרשים הסמוכים.  
 היקף השטחים המוצעים בתכנית:  
 4500 מ"ר מסחר, 1200 מ"ר משרדים ו 2000 מ"ר תעשייה קלה.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

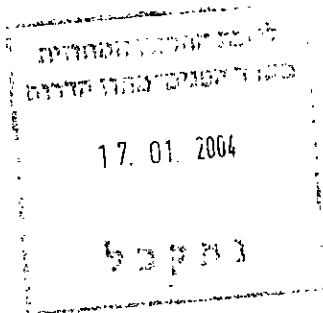


## מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 48/104/03/5  
 אזור תעשייה דרך חברון  
 שינוי לתכנית מס' 53/104/03/5 ו-28/104/03/5

## - הוראות התוכנית -



מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	אזור תעשייה דרך חברון 60.
גוש, חלקה :	38050 חלקה, 2 (חלק), 3 (חלק), 4 (חלק). 38046 חלקה 7 (חלק)
שטח התכנית :	48.859 דונם
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל – מגרש 2 בחכירה ל כ.א.א. בע"מ עומר דרום, מבנים והשקעות בע"מ, מגרש 110 בחכירה לחברת נספ"ן בע"מ
המגיש :	כ.א.א. בע"מ עומר דרום, מבנים והשקעות בע"מ ת"ד 2166 ב"ש טל. 08-6270210, פקס. 08-6270210
המתכנן :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616). טל. 08-6270689 פקס. 08-6209126
תאריך :	22.8.00
עדכון :	23.12.03

**1. שם התכנית**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 48/104/03/5, שינוי לתכניות מס' 28/104/03/5, 53/104/03/5.

**2. מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב תעשייה קלה מלאכה ומסחר ע"י שינוי ביעוד קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. **ציונים בתשריט** - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**4. מסמכי התכנית**

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
  - תשריט ערוך בק.מ 1:1000 (להלן "התשריט")
  - נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה (להלן הנספח)

**5. יחס לתכניות אחרות**

התכנית משנה תכניות מפורטות מס' 28/104/03/5, 53/104/03/5 בתחום גבולות תכנית זו. על מגרש 110 יחולו כל הוראות תכנית 53/104/03/5 למעט זכות המעבר המסומנת ע"ג התשריט.

**6. חניה**

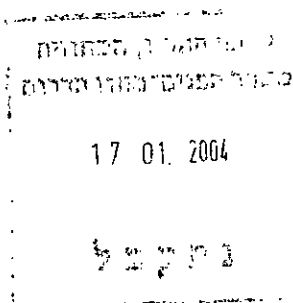
החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר – שבע.

**7. הפקעות לצורכי ציבור**

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (בי) לחוק התכנון והבניה (התשנ"ח) יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

**8. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.



**9. תכליות ושימושים****א. אזור משולב תעשייה קלה, מלאכה ומסחר – מגרש מס' 2 :**

1. אזור זה ישמש להקמת מרכז מסחרי, משרדים ומבני מלאכה קלה ואחסנה. 17.01.2004
2. באזור זה יותרו השימושים הבאים: תותר הקמת מבנים למסחר, שירותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושירותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בניין ושירותי רכב. כן תותר תעשייה נקיה (היי טק), בתי מלאכה, אולמות תצוגה ומשרדים המשרתים התכליות הנ"ל.
3. יאסרו שימושים המייצרים, אורזים או מאחסנים חומרים מסוכנים על פי הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג, 1993.
4. יאסרו שימושים היוצרים פסולת חומרים מסוכנים.
5. יאסרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
6. החניה במגרש אינה מקורה ותהיה בקומת הקרקע ובקומות א' ו ב'.

**ב. אזור משולב מסחר שירותים תעשייה ומלאכה – מגרש מס' 110 :**

- תותר הקמת מבנים לרשתות שיווק, חנויות מסעדות, בתי קפה, בנקים, אולמות שמחה, משרדים, אולמות כנסים, מחסן מכר, בתי מלאכה, תעשייה עתירת ידע ואולמות תצוגה. לא תותר הקמת תחנת כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

**ג. זרכים:**

- ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות ותשתיות תת ועל קרקעיות. הכניסה למגרש 2 תהיה דרך מגרש מס' 110.

**ד. זכות מעבר לציבור:**

- ישמש למעבר רכבים, הולכי רגל ורוכבי אופנים במפלס הרחוב. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין. תיאסר חסימת המעבר הציבורי בגדרות ומכשולים.

**10. תנאים להוצאת היתרי בניה**

17.01.2004

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

ג. במגרש יוקם מבנה אחד בלבד.

ד. היתר בניה למלאכה קלה, אחסנה ולשירותי רכב יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

**11. א. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב קיים.****לפי 28/104/03/5**

שם האזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה מרביים ב %		מספר קומות וגובה מרבי	קווי בניין		
			קומה	% בניה		קדמי	צידי	אחורי
תעשייה	2	9,000	ק"ק (1)	60	2 קומות 14 מטר	כמסומן בתשריט	4.0 מ'	5.0 מ'

(1) כולל מבני עזר

**לפי 53/104/03/5**

קווי בניין	אחוזי בניה מרביים ב % למגרש						מס' קומות	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	ייעוד
	תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי					
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי				
על קרקעי + תת קרקעי לפי המסומן בתשריט	60	220	110	18 למסחר ושירותים	10 למסחר ושירותים	65 למסחר ושירותים	3 מעל כניסה קובעת 2 מתחת כניסה קובעת	36.644	110	אזור משולב מסחר שירותים ומלאכה
				2 תעשייה ומלאכה		15 תעשייה ומלאכה				
				סה"כ 20		סה"כ 80				



אין לבנות בניינים 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.

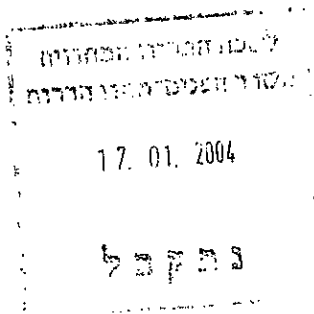
12.2. **ניקוז**- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

12.3. **ביוב**- המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים  
שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות .

12.4. **מים** - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

12.5. **קווי תקשורת** - קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת - קרקעיים.

13. **תאריכי ושלבי הביצוע** - התכנית תבוצע תוך 5 שנים , מיום אישורה.



שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ  
שד' שא"ר 21 באר-שבע 84894  
טלפקס 01-6270689, 6272427

חתימת המתכנן

אני המהנדט/ת עקרונית למהנדס/ת, כמנהל שני חתימי  
העבודה, איני רשוי/ת להכניח המסמכים  
ללא אישור מפורש מצד המתכנן/ת, או כפי להקנות  
התחייבות כל עוד לא הוקצתה השטח ונתתם אישור הסכם  
כתיבת רישום, ואני המהנדס/ת זו באה במקום המתכנן כל  
כפי היותו רשום/ת או כל רשות מוסמכת, לפי  
למען נסר ספק מוגדר בזה כי אם נעשה או ייעשה כי  
ישנו הסכם כנין השטח הכלול בתכנית, אין להתחייבנו  
על התחייבות חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י כי שרכש  
משהו על מין זכויות כלשהן בתכנית ו/או על כל זכויות  
אחרות שהיו לנו סמך הסכם כאמור ופסי כל דין  
שכן התחייבתנו נותנת אך ורק בנקודת כנין המוגדרת  
מניחה מקדמית ישראלי  
מחוז הדרום

2/12/04

Handwritten signature

חתימת בעל הקרקע - פנ בע"מ

לי. א. ח. ישראלי  
17.01.2004  
פניקס ל

Handwritten signature and stamp  
הנדסאי מוסמך באר-שבע  
057-777-097

חתימת המגיש