

# מחוז הדרום

לשכת התכנון המרחבית  
 משרד המגורים מחוז הדרום  
 09.08.2005  
 נתקבל

## מרחב תכנון מקומי שקמים

מרכז תיירות - קיבוץ יד מרדכי

תכנית מתאר מס' 20/234/02/6

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת 3/151/03/6 ,  
151/03/6 , 5/234/02/6 , 234/02/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

# תקנון

משרד המגורים מחוז הדרום  
 דוק התכנון והתבונה השביתה - 1965  
 אישור תכנית מס' 20/234/02/6  
 והסדה הקובעת לתוכנית לפי ההחלטה  
 מס' 11/א.5  
 שם: \_\_\_\_\_  
 סוכן: \_\_\_\_\_  
 שיער הערות המרחבית

- 06/07/02
- 16/12/02
- 24/02/03
- 20/03/03
- 30/03/03
- 21.04.04
- 02.12.04
- 15.12.04
- 19.07.05

תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 20/234/02/6  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 חיום \_\_\_\_\_

## מבוא

התכנית נועדה לאפשר הקמתו של מרכז תיירות בצומת יד מרדכי. מרכז תיירות זה יכלול אטרקציות תיירותיות, בזאר חווייתי של התרבות החומרית הארצישראלית, שרותי דרך ומלונית. הפרוייקט נועד להשלים את פוטנציאל התיירותי הגלום ביד מרדכי אשר מרכיביו העיקריים הם: שחזור הקרב במלחמת העצמאות, מוזיאון השואה והגבורה, פסל מרדכי אנילביץ, מוזיאון הדבש ופינת החי. בנוסף למרכיבי התיירות הקיימים, לפרוייקט מיקום אטרקטיבי מבחינה תיירותית בהיותו בשער הכניסה למדינת ישראל מכיוון עזה (ומצרים) ובמרכזו של אחד מצירי התנועה העיקריים בין מרכז הארץ לדרומה.

הפרוייקט בא להסדיר את מערך יעודי הקרקע בעקבות שינוי מערך הכבישים באזור, באופן שיימנע "יבושו" של המרכז הקיים כיום בצומת. כמו כן, הפרוייקט נועד למנוע היווצרות של גודש תיירותי בתוך אזור המגורים של קבוץ יד מרדכי, ע"י הוצאת מוזיאון הדבש ופינת החי ממחנה הקבוץ לאתר הפרוייקט. מבחינת התעסוקה, הפרוייקט נועד לאפשר לחברי הקבוץ ניווד תעסוקה מהחקלאות הנמצאת במשבר לענף בעל פוטנציאל כלכלי ראוי. מרכיבי הפרוייקט באים להשלים מבחינה כלכלית את העוגנים התיירותיים הקיימים ביד מרדכי, שהם בעיקרם עוגנים בעלי חשיבות ערכית-חינוכית, אך חסרי תשואה כלכלית ראויה. האטרקציות התיירותיות תהיינה קשורות בנושאי החקלאות הטבע והמורשת של ארץ ישראל. כך גם הבזאר של התרבות החומרית, יאופיין ע"י המחשה של תהליכי הייצור של המוצרים השונים. המסחר התיירותי יהיה מסחר חווייתי אשר יושתת במהותו על תיירים, טיילים ועוברי אורח, באופן שלא יהיה בו כדי להתחרות במסחר המקומי הקיים והמתוכנן בערים הסמוכות.

הפרוייקט תואם במהותו את תמ"מ/14/4 אשר יעדה "אתר תיירותי" ביד מרדכי וכן תואם את תמ"א/12 אשר הגדירה מספר סוגים של "אתרי ביקור" ובכללם אתר ל"מסחר נושאי מתמחה" התואם למהות תכנית זו.



1. **שם התכנית :**  
 תכנית זו תיקרא תכנית מרכז תיירות מפגש יד מרדכי שמספרה 20/234/02/6 , תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. ההוראות יחולו על כל השטח הכלול בגבולות המסומנים בקו כחול כהה.
2. **מסמכי התכנית :**  
 התכנית כוללת:
1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  2. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 ,
  3. נספח בינוי מנחה שלב א' ושלב ב' (השלב הסופי עם הקמת המחלף) בק.מ. 1:1000 .
  4. נספח תנועה וחניה לשטח שרותי רכב מחייב מבחינת הכניסות והיציאות מהתחנה.
  5. נספח בינוי מנחה שלב ב' (סופי) : חיבור למחלף יד מרדכי .
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **ציונים בתשריט :**  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. **גוש וחלקה :**
- | גוש  | חלקות בשלמות | חלק מחלקה           |
|------|--------------|---------------------|
| 2841 |              | 3,12,16             |
| 2849 |              | 6,9,12              |
| 2850 | 30,37,38     | 1,28,32,33,39       |
| 2851 | 7,8,9,17,20  | 2,10-12,14,16,29,19 |
| 2852 |              | 9,13                |
| 2853 |              | 10,13,14,15,20,22   |
5. **שטח התכנית :**  
 כ- 769.32 דונם
6. **מגיש התכנית :**  
 הועדה המקומית שקמים וקיבוץ יד מרדכי.
7. **המתכנן :**  
 אדריכלית אריקה לאוב, ת.ד. 1291 באר שבע 84112 טל' : 08-6209393 ,  
 פקס : 08-6209397
8. **בעל הקרקע :**  
 מנחל מקרקעי ישראל וקיבוץ יד מרדכי.

## 9. מטרת התכנית :

1. שינוי ייעוד
  - א. משטח חקלאי לאזור מסחרי משולב בתיירות.
  - ב. מחקלאי לדרכים ומסילת ברזל.
  - ג. מחקלאי ודרך למתקנים הנדסיים.
  - ד. מאזור לשרותי רכב לאזור מסחרי משולב בתיירות.
  - ה. מאזור חקלאי לאזור שרותי רכב.
  - ו. ייעוד שטחים מדרכים לאזורי ש.צ.פ., ש.פ.פ. וחניה.
2. קביעת שטחי מסחר מכסימליים בשלב א' עד 1000 מ"ר.
3. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
4. בינוי מכסימלי 17,000 מ"ר מסחרי משולב בתיירות ובחס 120 חדרי מלונות.
5. קביעת אזור לתחנת תדלוק בהיקף של 120 מ"ר לשימושים מסחריים.
6. קביעת תוואי הדרכים בתאום עם משרד התחבורה ומ.ע.צ.
7. קביעת סייגים לקיום או אי קיום ההסכם שבין קבוץ יד מרדכי ובין מ.ע.צ. בנוגע למימוש התכנית ומשיכת תביעה.
8. קביעת הנחיות פיתוח ותנועה, קווי בניין וגובה בניינים לצורך הוצאת היתרי בניה.
9. מתן הנחיות עפ"י תמ"א 23 לתוואי מסילת הברזל.
10. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בנייה.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

## יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר ומפורטות מס' 151/03/6 , 3/151/03/6 , 234/02/6 , 5/234/02/6, בשטחים הכלולים בתכנית זו.

## 10. רשימת תכליות ושימושים :

## א. אזור משולב מסחר ותיירות :

השימושים המותרים באזור זה הם :

## למטרות תיירות :

יותר להקים מוזיאון דבש, מלונות בהיקף של כ- 120 חד' בהתאם לקריטריונים הפיזיים של משרד התיירות, בתי אוכל, חנויות למזכרות, אולמות לכינוסים, אטרקציות ושירותים לנייל, שטחים אלו יהוו כ- 70% מסך זכויות הבניה במתחם, הכל בהתאם למפורט בסעיף 11 ב'.

## למטרות מסחר :

יותר לבנות חנויות קמעונאיות וסיטונאיות, בתי אוכל ושירותים נלווים. שטחים אלו יהוו כ- 30% מסך זכויות הבניה במתחם, בשטח מכסימלי של 500 מ"ר ליחידה הכל בהתאם למפורט בסעיף 11 ב'.

## ב. ש.פ.פ. :

ישמש לפארק שעשועים לילדים ופינת חי. למטרה שלעיל ניתן יהיה להקים בשטח הש.פ.פ. מתקנים לפנאי ונופש, גידור, מצללות, פינות ישיבה ומתקני משחק.

## ג. ש.פ.פ. משולב בחניה :

באזור זה תוקם חחניה העיקרית לפרוייקט בשלב ב' לאחר ביטול הדרך ובניית המחלף תוך כדי שילובה בש.פ.פ. התכנון יאפשר שילוב צמחיה ומצללות.

## ד. שרותי רכב :

יותר השימוש בשירותי תדלוק ושירותי רכב בדרגה ג כגון : מוסכים, ממכר אביזרי רכב, חלקי חילוף, שמנים, רחיצת רכב, שירותים וכיו"ב. התחנה תהיה בדרגה ג' וכפופה להוראות תמ"א 18 על תיקוניה  
הוראות החלות על תחנת תדלוק :

1. מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.
2. מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומיתקנים לכל שירותי הרכב.
3. מותר להקים ולהפעיל בה חנות, משרדים ומחסנים לשירות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר .

## ה. קרקע חקלאית :

בשטח זה יותר לעבד את השטחים לצורך גידולים חקלאיים, הקמת חממות וכל הנדרש לצורך הגידולים בשטח הנ"ל.

## ו. מתקנים הנדסיים :

בשטח זה תותר הקמת מתקנים לטיהור שפכים הכולל חדר מכונות, בריכות אידוי, בריכות נוספות כנדרש דרכים ומתקנים לטיפול בשפכים, בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

## ז. דרכים :

1. דרכים ארציות כהגדרתם בתכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א/3.
2. דרכים מקומיות - תוואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.
3. תותר העברת קווי תשתית ובניית גשרים ומעברים.

## ח. מסילת ברזל :

נועד להקמת מסילת ברזל בכפוף להוראות תמ"א 23 .

1. בתכנית מתאר מחוזית, בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד בתחום רצועת המסילה שטחים לתכליות אלה.

1.1 מבנה המסילה - לרבות סוללות או מחפורות, שוליים, קירות תומכים, דרכי שירות, תלות ניקוז, מבנים ומתקנים למערכת שליטה ובקרה על תנועה של רכבות, מפגשים - בין שהם חד-מפלסיים ובין שהם רב מפלסיים, מעברים, גשרים ומעברי מים, חנית, מנהרות, הסתעפויות, מתקנים, עמודים ומבנים המשמשים תשתית למערכת הנע חשמלי, תחנות, בין אם מסומנות בתשריט ובין אם לאו, משרדים, בתי מלאכה וסדנאות, הנחוצים להפעלה שוטפת של השרת הרכבתי, מגרשי עיתוקים ועריכה.

1.2 מבנים ומתקנים הנדסיים אחרים, הקשורים למסילת ברזל או המשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, לרבות מתקנים למניעת מפגעים לסביבה.

1.3 מתקני תשתית, מתקנים הנדסיים, או רכבת קלה, בתאום עם הגוף המוסמך ובתנאי שלא ייפגעו מטרות תכנית זו.

2. רוחבה המירבי של רצועת המסילה יהיה 50 מטר למעט רוחב של 80 מ' ברצועה המסומנת.

3. בתכנית מתאר מחוזית, בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן להרחיב את רצועת המסילה מעבר למצוין בס"ק 1.2, אם הדבר דרוש לצורך השגת מטרות תכנית זו, מחמת טופוגרפיה או צרכי תפעול, בטיחות, תחזוקה וסביבה, וליעד אותה לתכניות המפורטות בס"ק 1.1.



4. המועצה הארצית בתכנית מתאר מחוזית, או ועדה מחוזית בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת (להלן בסעיף זה: "התכנית"), רשאיות לאשר שימושים נוספים על אלה שפורטו בס"ק 1.1 בשטח שמתחת לרצועת המסילה או מעליה, וזאת בתנאים אלה:

- 4.1 לא ייפגעו המטרות, התפעול, השימושים והבטיחות של מסילת הברזל.
- 4.2 לא ייגרמו, לדעתה, מפגעים או מטורדים לשימושי הקרקע, אשר לִשם ייקבעו זכויות הבנייה.
- 4.3 התכנית תקבע הוראות לעניין האמצעים להבטחת יישום האמור בפסקאות 4.1 ו-4.2, לרבות הוראות לעניין התנאים שיש לכלול בהיתרי הבניה - הכל לאחר התייעצות עם הגוף המוסמך הנוגע בדבר.

5. א. לא תופקד תכנית המאפשרת בניה מעל לקטע של מסילת ברזל המתוכנן במנהרה או בחפיר עמוק (להלן: "מנהרה"), או בסמוך לו, אלא לאחר שהוצגו בפני מוסד התכנון ממצאים של בדיקה גיאוטכנית, אשר תקבע את ההיתכנות ההנדסית של בניה מעל לתוואי המנהרה או בסמוך לו ואת התנאים לכך.

- ב. על אף האמור בסעיף קטן א' רשאי מוסד התכנון לפטור תכנית כאמור בסעיף קטן א' מהצורך בבדיקה גיאוטכנית, בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
1. בדיקה גיאוטכנית כזו, הוצגה בפניו לעת הדיון בהפקדת תכנית לרצועת המסילה.
  2. ניתנה לכך הסכמתו של הגוף המוסמך.

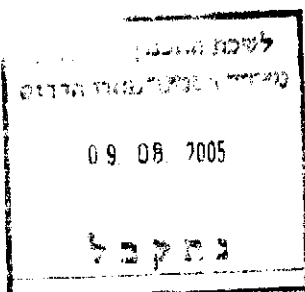
6. מוסד התכנון רשאי, על סמך ממצאי הבדיקה הגיאוטכנית ולאחר התייעצות עם שירותי הכבאות, לקבוע תנאים בתכנית בדבר איסור או הגבלה על הימצאות חומרים דליקים ואו רעילים בתחום השטח שמעל למנהרה או בסמוך לו.

7. לא תופקד תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, למנהרה למסילת ברזל מתחת לבינוי קיים או מאושר או בסמוך לו, אלא על סמך ממצאים של בדיקה גיאוטכנית, אשר תקבע את ההיתכנות ההנדסית של כריית מנהרה במצב הנתון ואת האמצעים הדרושים למניעת נזקים למבנים קיימים ולצמצום מפגעים לסביבה, לרבות מרעש ומרעידות.

## 11. טבלת זכויות בניה

א. מצב קיים - עפ"י תכנית מס' 3/151/03/6

| תכנית מירבית | קוי בנין |      |       | מס' קומות | שטח מותר לבניה | יעוד              |
|--------------|----------|------|-------|-----------|----------------|-------------------|
|              | צדדי     | קדמי | אחורי |           |                |                   |
|              | 5        | 5    | 5     | 2         | 20%            | שרותי רכב ותיירות |



## ב. מצב מוצע :

| קווי בנין     | מס' קומות | חיקפי בניה מירביים למגרש במ"ר |             |            |                   |                      | שימושים  | שטח מגרש בדונם | מס' מגרש       | אזור               |
|---------------|-----------|-------------------------------|-------------|------------|-------------------|----------------------|----------|----------------|----------------|--------------------|
|               |           | סה"כ                          | תכנית מרבית | מטרות שרות | מטרות עיקריות     |                      |          |                |                |                    |
| כמסומן בתשריט | 2         | 520                           | -----       | -----      | 120+<br>400 קירוי |                      |          | 1.922          | 1              | שרותי רכב (1)      |
|               | 2         | 17,000                        | 11,900      | 1,900      | 10,000            | מעל הקרקע מתחת לקרקע | תיירות   | 39.250         | 2              | תיירות משולב במסחר |
|               |           |                               |             | -----      | -----             |                      |          |                |                |                    |
|               |           |                               | 5,100       | 600        | 4,500             | מעל הקרקע מתחת לקרקע | מסחר (2) |                |                |                    |
|               |           |                               |             | -----      | -----             |                      |          |                |                |                    |
|               | 1         |                               |             |            | 500               |                      |          | 5.181          | 3              | ש.פ.פ.             |
|               |           |                               |             |            |                   |                      |          | 56.853         | 4              | ש.פ.פ. משולב בתניה |
| 1             | 120       | 120                           | 20          | 100        | טיהור שפכים       |                      | 12.344   | 5              | מתקנים הנדסיים |                    |

הערה (1) : השימושים המסחריים במגרש מס' 1 בהתאמה להוראות תמ"א 2/18 (סעיף 6) ראה סעיף 10 ד' בהוראות התכנית.  
 (2) גודל מכסימלי ליחידת מסחר 500 מ"ר.

## 12. הריסה :

- א. הריסת תחנת התדלוק בשטח המסומן לכך בתשריט תבוצע לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 לתחנה החדשה.  
 ב. הריסת בריכות החמצון הקיימות לצורך שיפורים והתאמתן לתכניות כוללות חדשות.

## 13. חניה :

- החניה תהיה בתחומי התכנית עפ"י תקן החניה הארצי.  
 בשלב א' החניה תהיה בתחומי מגרש מס' 2. בשלב ב' החניה תהיה במגרש מס' 4.

## 14. תשתיות

## א. הנחיות כלליות לתשתיות :

עבודות התשתית תבוצענה בהתאם לדרישות מוסדות התכנון בתאום ואישור שלהן. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלביזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

## ב. מים

תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, אספקת המים תהיה באיכות מי שתייה. תבוצע הפרדת מערכת אספקת מי השתייה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יתקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). בראש מערכת אספקת המים לשרותי דרך ולמתקנים הנדסיים, יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).

## ג. ביוב

תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות.

## ד. תשתיות חשמל

## הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

| סוג קו החשמל                             | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח 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 בנינים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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.

## 16. הפקעות לצורכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

## 17. חלוקה מחדש :

חלוקה מחדש ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

## 18. תנאים למתן היתר בניה :

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

ב. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תכלול תכנית תנועה, חניות, ניקוז השטח ועיצובו, ועיצוב חזיתות המבנים. ניקוז השטח יהיה באישור רשות הניקוז. לפי חוק הניקוז והגנה בפני שטפונות - 1957 יש לקבל אישור רשות הניקוז על כל עבודה או שינויים המבוצעים בנחל.

ג. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה בשלבים למבנים בודדים או לחלקים מוגדרים מתוכם.

ד. שלב ב' של הבינוי על פי נספח B104 824 יבוצע רק לאחר בניית המחלף.

ה. היתרי בנייה בשטח משולב תיירות ומסחר יינתנו בכפוף לאישור בסעיף 20 (תאריכים) (שלב ב' ביצוע)

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור גיאומטריה (גבהים, ניקוזי תאורה וכו') על ידי מע"צ (על פי נספח התנועה של תכנית זו).

ז. הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

ח. למרות האמור בסעיף 13 (חניה) לעיל, מהנדס הועדה המקומית רשאי להתיר הקמת חלק משלב ב' המתוכנן במגרש מס' 2 גם ללא פיתוח מגרש מס' 4, במידה ויובטחו פתרונות החניה הנדרשים בתחומי מגרש מס' 2.



- ח. היתרי בנייה לשטח תיירות משולב במסחר, ושרותי רכב ומתקנים הנדסיים יותנו בתנאים ואישור משרד הבריאות, כמו כן פיתוח שטח של מגרש מסי 2 (תיירות משולב במסחר), מותנה בהוצאת היתרי בנייה למועד מתקנים הנדסיים (טיפול בשפכים) והיתרי בנייה למבנים במגרש מסי 2 יותנו בהפעלת המתקן לטיפול בשפכים.
- ט. היתרי בנייה לתחנת התדלוק החדשה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- י. פסולת בנין - כל בקשה להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פניו לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- יא. קולחין - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון השקיה למי קולחין בשטחים החקלאיים הגובלים בתכנית.
- יב. הוצאת היתרי בנייה מותנים בתאום עם חברת מקורות.
- יג. התכנון המפורט לדרך מסי 4 יעשה בתאום קק"ל, לצורך העתקת עצים והוצאת היתרי כריתה מראש וכדין.
- יד. היתרי הבניה מותנים בהשלמת התאום עם המשרד לאיכות הסביבה לנושא פתרון הביוב.

19. תנאים למתן היתר אכלוס ותפעול (טופס 4) :

תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בסעיף 18 ה' לעיל, בפיקוח מע"צ.

20. תאריכים ושלבי ביצוע :

- 1. תחילת עבודות ביצוע התכנית, תעשה תוך שלוש שנים מיום אישורה.
- 2. הבניה באזור זה תתבצע ב- 2 שלבים התלויים בביצוע המחלף.
  - שלב א' : 8500 מ"ר - עיקרי + שרות (הכניסה מכסימלית של 1000 מ"ר מסחר).
  - שלב ב' : 8500 מ"ר - עיקרי + שרות
 תינתן, באישור הועדה המחוזית אופציה לניתן שטחי מסחר לתיירות אשר לא תהווה שינוי לתכנית. כמו כן לא תתאפשר במסגרת התכנונית ניודם של שטחי תיירות לשטחי מסחר.
- 3. ביצוע שלב ב' של הבינוי יוחל לאחר שיווק 80% משלב א'.
- 4. לאחר אישור התכנית ועם הכניסה לתכנון מפורט מול מע"צ, מגיש התכנית, קרי-קיבוץ יד מרדכי, ימשוך את העתירה ויגיש מכתב ביטול תביעות, ממוסכם בין משרד הפנים מחוז הדרום ללשכת התכנון הנהוגות. הצדדים במכתב מיום 27/5/1999.

21. חתימות :

לשכת התכנון הנהוגות  
משרד הפנים מחוז הדרום  
09.08.2005  
מ/ת ק ב ל

קיבוץ אברמוביץ

בעל הקרקע

אריקה לאנה ארזי  
ת.ד. 9999 ארזי - שבע  
המתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו תחית כפופת לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עזין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם צמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית זכרה או

8-08-2005  
מגיש התכנית

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לסגולו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים