

אחרון 16.5.95

הו
235/95
מס

ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י
ב א ר ש ב ע

תכנית מפורטת מס' 15/177/03/5
שנ' לתכנית מס' 177/03/5 עיר עתיקה
רח' הרצל

משרד הפנים נוחז דרום
חוק התכנון והבניה השכיח-1965

העדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה

ביום 13/3/95
לאר את התכנית.

סמכ"ל לתכנון

ת ק נ ו ן

הודעה מס' 235/95
מס' 236/95
מיום 2/2/95

- מחוז : הדרום
- נפה : באר שבע
- מקום : באר שבע, רח' הרצל
- היוזם : חב' "אל רום"
- בעל הקרקע : אסתר פורטמן באמצעות קלמן פורת
- גוש : 38001, חלקה 36
- שטח התכנית : 796 מ"ר
- עורך התכנית : י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים
- רח' גרשון 2 - באר שבע. מס' רשיון 02624
- תאריך : 11.12.'92
- עידכון : 11.1.'93
- 31.8.'93
- 31.10.'93

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע

תכנית מס' 15/177/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

עם המלצה של ועדה מקומית לתכנון ולבניה

בישיבתה מס' 581/679
מיום 18.3.93

י"ד הועדה

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם
רח' גרשון 2, באר שבע טל.: 057-278578, פקס : 057-278588

תכנית מפורטת מס' 15/177/03/5

מ ב ו א

המגרש נמצא במבואה של העיר העתיקה מכיוון העיר החדשה.
מאחר והוגש בקשה דומה למגרש שבשכונות בצד דרום-מערב יש מקום לעיצוב
חזית אחידה, מדורגת בחלקה, לאורך רחוב הרצל אשר תתנשה לגובה 6 קומות
מעל פני הרחוב.

1. המקום: באר שבע, עיר עתיקה, רח' הרצל.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 15/177/03/5 שינוי לתכנית מס' 177/03/5, עיר עתיקה באר שבע" ותחול על כל השטחים הכלולים בתכנית.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית" ותשריט בקנ"מ 250 : 1, להלן "התשריט", המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית: 796 מ"ר.
5. גוש: 38001, חלקה 36.
6. יוזם התכנית: חב' "אל רוס" באר שבע.
7. בעל הקרקע: אסתר פורטמן באמצעות קלמן פורת.
8. עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' גרשון 2 באר שבע, מס' רשיון : 02624.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר מס' 101/02/5 ותכנית מפורטת מס' 177/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
10. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב (מסחר ומגורים) ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתשריט כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
12. תכליות, שימושים והנחיות בניה:
12.1 אזור משולב מסחר + מגורים.
 - 12.1.1 באזור זה תותר הקמת מבנה שיכלול מגורים, חנויות מכל הסוגים, מסעדה, מזנון, משרדים ומרפאות למעט אולמי שמחות.
 - 12.1.2 מספר קומות מירבי: קומת קרקע + 5 קומות.
 - 12.1.3 חישוב השטחים המותרים לבניה ייעשה בהתאם לתקנות תכנון ובניה התשנ"ב 1992.
 - 12.1.4 מרתף: המרתף ישמש מרתף טכני.
 - 12.1.5 מגוון: המגוון יהיה לפי הנחיות רשויות הג"א.
 - 12.1.6 חניה: החניה תהיה בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר באר שבע.
 - 12.1.7 תנאים מיוחדים להוצאת היתר בניה: קבלת אישור הועדה המקומית לעצוב ארכיטקטוני של המבנה כולו.
 - 12.1.8 מתקנים על הגג: מתקנים על גג המבנה יהיו מוסתרים בתוך מבנה או מאחורי קירות.
 - 12.1.9 גובה מירבי של מבנה: גובה מירבי של הבנין מפני המידרחה בחזית הבנין בנקודה הגבוהה ביותר תהיה 27 מ'.

ז כ ו י ו ת ב נ י ה ב - %						
מ צ ב מ ו צ ע			מ צ ב ק י י ס			
סה"כ	מתחת למפלס הכניסה הקובעת			ק' קרקע 80		
	שרותים	בניה עיקרית	קומה	קומות אחרות 100		
100	100 חניה		מרתף	סה"כ כל הקומות 180		
מעל למפלס הכניסה הקובעת			מס' קומות מירבי: 3 (ק"ק+2)			
סה"כ	מגורים		מסחר		קרקע א' ב' ג' ד' ה'	
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
						קומה
	340		25 155			20 140
440		סה"כ				

קווי בנין ב-מ' (מוצע)				
קומה	לרח' הרצל	צפון-מזרח	צפון-מערב	דרום-מערב
מרתף	0	0	0	כמסומן
ק'	3	0	0	בתשריט
א'	0	0	3	שווה
ב'	0	0	3	לכל
ג'	0	0	3	הקומות
ד'	0	0	3	
ה'	0	0	3	

עם חתבצע בניה על מגרש זה ועל המגרש השכן מצד דרום מערב בעט ובעונה אחד קו בנין ביניהם יהיה 0.0 מ'.

13. תשתיות וניקוז: יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעת רצונם של מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.
14. חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"י המסומן ע"ג תכנית מדידה לצורכי רישום, שתוכן ע"י מודד מוסמך ואשר תוגש ליו"ר הועדה המחוזית לאישור.
15. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188א' ו-188ב'.
16. זמן ביצוע התכנית: חמש שנים מיום אישורו של התכנית.

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

קסלר
אח"כ ומתכנן ערים
נגמ' 20 י"ט סל 278578