

משרד המהנדסים והאדריכלים  
24-11-1998  
100

העתק משו"ד  
25.2.98

ב י ת ר ס ק ו

ד פ ה ס ב ר

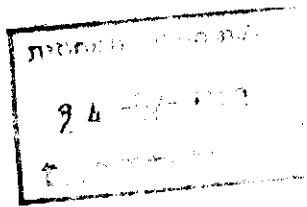
התכנית המוצעת באה כדי לאפשר תוספת 2 קומות לבנין קיים. כל זאת על מנת להתאים את נפח המבנה לנפחים המוצעים בכל האיזור כאיזור העסקים הראשי של באר-שבע ולקדם את הביקוש הנוסף לשטחי משרדים במבנה רסקו המוקם.

הגדלת זכויות הבניה תתאפשר, על פי סיכום מוקדם עם עיריית באר-שבע תוך פתרון חניה עפ"י תקן תכנית מתאר באר-שבע. לצורך זה יוגדלו זכויות הבניה לחניה ציבורית במגרש מס' 101 השכן.

כל זאת ע"י שינוי במגבלות בניה וקוי בנין.

מנהל תכנון ומבנה משרד המהנדסים והאדריכלים  
תקן ותכנון תכנון ומבנה - 1968  
42/3/98  
התכנית להגדלת זכויות הבניה החליטה  
9/4/98  
מנת התכנית.  
משרד המהנדסים והאדריכלים

הודעה על אישור תכנית מס' 42/3/98  
4633  
פורסמה בלוחות המודעות  
21/3/98  
מיום



העתק נושע  
25.10.98

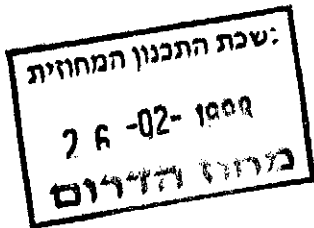
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מפורטת מס' 47/103/03/5

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 34/103/03/5 , 19/103/03/5  
30/103/03/5

- ת ו כ נ ו ן -

- מחוז: הדרום
- נפה: באר-שבע
- המקום: באר-שבע מרכז אזרחי (רסקו)
- גוש: 38016 חלקות 21, 26, 12 (חלק)
- שטח התוכנית: 12.545 דונם
- היוזם: (חברת רסקו) "ריאלקו"
- המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רשוי 39616)
- בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ו"ריאלקו"
- תאריך: 10.10.96
- עדכון: 03.11.96
- עדכון: 15.01.97
- עדכון: 09.04.97
- עדכון: 24.07.97
- עדכון: 19.08.97
- עדכון: 22.09.97
- עדכון: 29.09.97



העתק משו"ב  
2.3.98

שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 47/103/03/5, שינוי לתוכניות מפורטות מס' 19/103/03/5, 34/103/03/5, 30/103/03/5 (להלן התוכנית).

מטרת התוכנית

הקמת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחרי וחניה תת-קרקעית ציבורית ע"י שינוי במגבלות בניה.

ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
(1) 6 דפי הוראות בכתב.  
(2) תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התכנית).

חניה - החניה תהיה לפי תקן חניה של תוכנית מתאר באר-שבע.

יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר באר-שבע. התוכנית כפופה לתכניות מפורטות מס' 19/103/03/5, 103/03/5, 34/103/03/5, 30/, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

שימושים מותרים

- 7.1 אזור מסחרי - מגרש מס' 10: חנויות, משרדים, תצוגה, מכונים רפואיים, מסעדות, בנקים ומועדונים.
- 7.2 ש.צ.פ. - מגרש מס' 78: גנים ציבוריים, מתקני משחק, מתקני ספורט, ציר תנועה להולכי רגל.
- 7.3 דרכים: ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב.
- 7.4 חניה ציבורית - מגרש מס' 101: תותר חניה תת-קרקעית ציבורית בשלוש קומות תת-קרקעיות. במפלס הקרקע תותר חניה ללא קירוי ו-5% שטחי שרות המיועדים למדרגות, מעליות, ומתקנים טכניים.

עיצוב אדריכלי

א. המבנה במגרש מס' 10, יצופה בקרמיקה, קירות מסך זכוכית בלוחות אבן נסורים בגוון בהיר. לא יותרו מזגנים בחזית המבנה, מתקנים טכניים יוסתרו על הגג.  
ב. קטע המבנה העל קרקעי על מגרש מס' 101 יבנה באופן שכל המתקנים והמערכות הנדרשים יוסתרו, המבנה יחופה בחומרים קשיחים כאמור לעיל.

התחנות  
24-12-1998  
ת

העונק משדדי  
21.2/98

9. תנאים להוצאת היתר

א. היתרי בניה יוצאו לפי תכנית זו באישור הועדה המקומית.  
ב. להגשת מבנה החניה הציבורית התת-קרקעית במגרש מס' 101 יוגש נספח הסדרי תנועה וחניה מחייב.

10. הנחיות כלליות לתשתית

10.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו 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'

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 חשמל-מחוז הדרום.

10.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.3. ביוב - כל מבנה 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. א. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש בדונם	היקפי בניה מירבליים בקומה ב-%	סה"כ בכל הקומות ב-%	מס' קומ'	קוד בנין				
						ק'	צ'	א'		
מסחרי	10	3.570	40	150	5	למ"ב	3	3	19/103/03/5*	
ש.צ.פ	78	1.513								
חניה	101	5.276	תת קרקעי (עיקרי+שרות)	200	2	תת-קרקעי	0	0	0	30/103/03/5*
			200							

העדה הלאומית  
2012-98

24-02-1957  
מס' תכנון

11. ב. טבלת אזורים ושימושם - מוצע

הערות	קוי בנין			מס' קומות	תכסית מרבית ב-%	סה"כ עיקרי + שרות ב-%	היקפי בניה מירבליים ב-%				שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	ק'	צ'	א'				שטחי שרות		שטחים עיקריים				
							מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע			
2,1	על קרקעי לפי מסומן בתשריט תת-קרקעי 0 לכל הכיוונים	7 + ק.ג מעל כניסה קובעת 2- מתחת כניסה קובעת	60	400	125 לחניה	65	-	200	3,570	10	מסחרי		
					10 ליתר השרותים								
					סה"כ 135								
	-	-	-	-	-	-	-	-	1.513	78	ש.צ.פ		
3	תת-קרקעי 0 לכל הכיוונים למעט ק בנין צדדי מזרחי אשר יהיה לפי מסומן בתשריט על קרקעי לפי מסומן בתשריט	3 מתחת לקרקע + מדרגות מעליות מתקנים טכניים מעל כניסה קובעת למבנה החניה	5	240	15	5	220		5.450	101	חניה ציבורית		

למ"ב - לפי מסומן בתשריט

**הערות לטבלת אזורים ושימושם:**

1. תתוכנן קולונדה במקום המסומן בתשריט ברוחב 3.5 מ' לפחות בגובה עד 5.5 מ' בקו בנין 0 גם אם מראה הרוזטה אחרת.
2. זכות מעבר למגרש מס' 10 דרך מגרש מס' 101.
3. ההבדל בשטח בין קיים למוצע נובע מכך שבמצב קיים הוא נמדד גרפית.

**12. הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף א' וב'.

**13. תלוקה ורישום**

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

14. **שלבי התוכנית** - התוכנית תבוצע בשלבים, תוך 12 שנים מיום אישורה הסופי.

.../.

העתק משד"ר  
25.8

24-02-1998

16. אישורים

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ  
שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894  
טלפקס 6272427, 07-6270698

.....חתימת המתכנן

ריאלקו (חברה להשקעות במקרקעין) בע"מ

.....חתימת בעל הקרקע

ריאלקו (חברה להשקעות במקרקעין) בע"מ

.....חתימת ל"מ