

העוזק משרד
24.9.98

שכת התכנון המחוזית

15-09-1998

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מפורטת מס' 70/177/03/5
שנוי לתכנית מס' 28/177/03/5
עיר עתיקה רח' הרצל פינת רח' רמב"מ

תקנון

תאריך
23.12.97 :
26.03.98 :
01.04.98 :
19.05.98 :

מס' 70/177/03/5
תק. מס' 1965
31/8/98
30/9/98

30/9/98
24/11/98

שכת לתכנון המחוזית

15-09-1994

מחוז הדרום

-2-

העתק משדדי
24.9.98

תכנית מפורטת מס' 70/177/03/5 , שינוי לתכ' 28/177/03/5
רח' הרצל פינת רח' רמב"מ

מ ב ו א

תכנית זו מוגשת במטרה לאפשר השלמת בניית קומה אחרונה , ע"י
הגדלת זכויות בניה.

העתק משורי
24.9.98

שכת התכנון המחוזית

15-09-1998

מחוז הדרום

1. המקום: באר שבע, עיר עתיקה, רח' הרצל פינת רח' רמב"מ.
2. שם התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 70/177/03/5 שינוי לתכנית מס' 28/177/03/5".
3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
4. שטח התכנית: כ- 2.183 ד'.
5. גוש: 38001, חלקה 2 (חלק), חלקה 3 (חלק), חלקה 6 (חלק), חלקות ארעיות.
6. יוזם התכנית: הדס השקעות בע"מ.
7. בעל הקרקע: הדס השקעות בע"מ.
8. עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון: 02624.
9. יחס לתכניות קודמות: תכנית זו משנה את הוראות תכניות מס' 28/177/03/5 בתחום גבול תכנית זו.
10. מטרת התכנית: לאפשר השלמת צורת הבנין בקומה שישית ע"י הגדלת זכויות בניה.
11. ציונים בתשריט כמתואר במקרא ומצוין בתשריט.

12. תכליות, ושימושים .

12.1 אזור מסחרי מיוחד.

- 12.1.1 באזור זה תותר הקמת מבנה מסחרי שיכלול חנויות מכל הסוגים, מרפאות, בנק, מסעדה, מזנון וכדומה. באזור זה אסורה הקמת אולמי שמחות.
- 12.1.2 מספר קומות מירבי : ק.ק. + 5 קומות.
- 12.1.3 מתקנים על גג המבנה יהיו מוסתרים במבנה ומאחורי קירות.
- 12.1.4 מרתפים: המרתפים בשתי קומות במלוא שטח המגרש (קווי בנין 0.0 מ' מסביב) ישמשו חניה, מחסנים, חדרי מכוניות וחדר שנאים.

13. מגוון : המגוון יהיה לפי הנחיות רשויות הג"א.

14. חניה : החניה תהיה בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר באר שבע.

15. תנאים : מיוחדים להוצאת היתר בניה :קבלת אישור הועדה המקומית לעיצוב ארכיטקטוני של המבנה כולו.

16. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית.

העדה משרדי
24.8.98

שפת חתונות המחזית

15-09-1998

מחוז הדרום

17. טבלת זכויות בניה מצב קיים :

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה ב- %						קווי בניה						
		מפלס הכניסה		מחצית למפלס הכניסה		סה"כ	תכנית מרבית	קומה	לרח' הרצל	צפון מזרח	צפון מערב	רח' רמבם		
1	1455	עיקרי	קומות ק-ה	60		595		מרתף ק.קרקע	0	0	0	0		
		עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
		קומות ק-ה	קומות ק-ה										חניה	אחר
									0	3	0	0		
									0	כמסומן בתשריט				

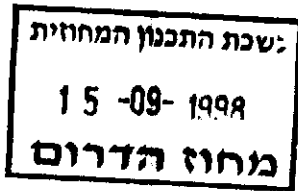
הערה: אם תחבצע בניה על מגרש זה ועל המגרש השכן מצד צפון מזרח בעת ובעונה אחת, קו הבנין ביניהם יהיה 0.0 מ'.

18. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע):

מס' מגרש	יעוד קרקע	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה ב- %						קווי בנין							
			מפלס הכניסה		מחצית למפלס הכניסה		סה"כ	תכנית מרבית	מס' קומות	לרח' הרצל	צפון מזרח	צפון מערב	רח' רמבם			
1	אזור מסחרי מיוחד	1422	עיקרי	שרות *		עיקרי	שרות	650	90	6 מעל לקרקע	כמסומן בתשריט					
			קומות ק-ה	קומות ק-ה		חניה	אחר									
			350	100		מרתף 172	מרתף 28									

* הערה: תותר בנית חדר מדרגות ומכונות על הגג, שטחם יכלל בשטחי שרות.

העתק מערד
24.9.98



19. עיצוב ארכיטקטוני.

- 19.1 גג המבנה יהיה שטוח, פרט לחלקי מבנה הקשורים בקולטי שמש, מעקה גג, מעקה להסתרת מתקנים, ח. מדרגות ומכונות.
19.2 כל חזיתות המבנה יצופו בלוחות שיש בשני גוונים - בהיר וכהה.
19.3 עיבוד וסוג השיש ושילוב בין גוניהם יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.

20. הנחיות כלליות לתשתית :

- 20.1 תשתית וניקוז: יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביו, התקנת קו טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעת רצונם של מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

20.2 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 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'
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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי 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 שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביו, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמה.

שכת התכנון המחוזית
15-09-1994
מחוז הדרום

- 6 -

העתק משדדי
24.8.98

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

22. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף א' ו- 188 ב'.

23. זמן ביצוע התוכנית : חמש שנים מיום אישור התכנית.

חתימת עורך התכנית

קסל
אדריכל
מסמך 20 ב"ש
27/8/98

חתימת בעל הקרקע

ה.ד.ס

מימון השקעות ופינוח

חתימת יוזם התכנית

מימון השקעות ופינוח