

העסקה מס' 211.98

משרד התכנון הממלכתי
05-10-1967
ביחידת הדיונים

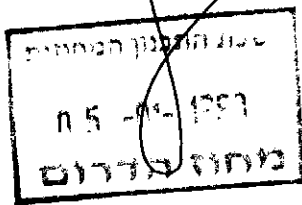
בית טוביהו

ד פ ה ס ב ר

על המגרש, נמצא בנין מגורים ובו דירה אחת. התוכנית באה להציע מבנה מגורים מיוחד שיכלול דירות קטנות לסטודנטים ו/או דירות סטודיו על גבי קומה מסחרית. הת.ב.ע. משאירה את האופציה לשלב גם משרדים במידה ויהיה ביקוש, כל זאת בהתאם לנספח הבינוי של רחוב הדסה.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 46/12/63
הודעה הממוזעת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/11/63 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 46/12/63
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום



מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 46/177/03/5

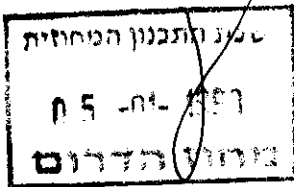
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 177/03/5

בית טוביהו

קעתה מועדון
21.1.98

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע
גוש:	38002, ארעי, חלקה 3 (חלק)
שטח התוכנית:	1.693 דונם
היזום:	אטד ערבה בע"מ
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (י. שרשבסקי מס' רשוי 04604)
בעל הקרקע:	אטד ערבה בע"מ
תאריך:	06.03.96
עדכון:	15.04.96
עדכון:	28.07.96
עדכון:	13.10.96
עדכון:	24.11.96
עדכון:	31.03.97
עדכון:	30.11.97



העתק משו"ד
21.1.65

1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 46/177/03/5, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 177/03/5.

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים מיוחד משולב עם מסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

- א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:500.
ב. נספח בינוי מנחה

4. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית מפורטת מס' 177/03/5, אלא אם נקבע אחרת בתוכנית זו.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

6. חלוקה ורישום

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

7. תכליות ושימושים

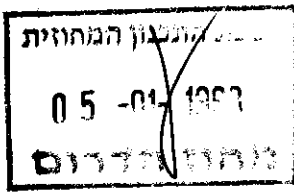
אזור מגורים מיוחד משולב במסחר - בקומת קרקע - חנויות, משרדים, מסעדות, בתי קפה ובנקים.
ביתר הקומות - מעונות סטודנטים, מגורים ומשרדים.

8. ציננים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1 חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, בשילוב עם קירות מסך. לא יותר השימוש בטיח מותז ובטון גלוי בלתי צבוע.
9.2 השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
9.3 מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.
ב. לא תותר התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות אלא אם הפתרון יתואם עם מהנדס העיר.



העתה משולח
מחוז הדרום
- 4 -

9.4. שילוט - בכל בקשה להיתר בניה יצויין מיקום התקנת השילוט וגודלו. לא תותר התקנת שלטים אלא במקומות שצויינו במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבנין, ובתאום עם מהנדס העיר.

1. הנחיות כלליות לתשתית

10. חשמל

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים.

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך - 2 מ'
 - בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
 - בקו מתח עליון 101-161 ק"ו - 20 מ'
- ערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר. יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 - קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- ג. קווי תשתית ימצאו פתרון בתחום המגרש.
- ד. תתוכנן ותבוצע תקרת ביניים טכנית להעברת צנרת מעל קומה מסחרית.
- 10. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 10. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 10. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

1. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתרי בניה, גם אם הבקשה עונה על מגבלות הבניה ותנאי עיצוב כדלעיל, וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה, וזאת באם תוכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון לשרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, לרבות גבהים והתחברות לדרכים הציבוריות.
- ב. הריסת המבנים הקיימים מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית.
- ד. היתרי בניה יוצאו בשלבים כאשר שלב א' יוצא עפ"י התכנית לגובה עד 4 קומות ולגבי שאר הקומות יוצא היתר לאחר שתפתר בעיית מגבלות קרני הרדיו באישור הועדה המחוזית.

12. חניה

החניה בשטח המגרש תהיה, ע"פ תקן חניה לתוכנית מתאר באר-שבע.

העתק מעמודי
21.7.98

מחלקת התכנון המחוזית
105-10-11
מחלקת הדרום

13. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קלים

היעוד	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	הערות
אזור מגורים משולב מסחר	-	951	25% מסחר 75% מגורים

ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

ק"צ	מס' יח"ד	אחוזי בניה מירבליים - ב-%						מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	היעוד
		תכסת מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטח עיקרי					
				תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי				
א' צ' ק'	52	86	642	90	180	-	42	951	1	אזור מגורים מיוחד משולב במסחר	
על קרקעי ותת קרקעי כמסומן בתשריט				לחניה -10 לשרותים טכני-ים, מבואות וחדרי מדרגות			לכידון רחוב הדסה-4 קומות מגורים ו/או מעונות קרקע מסחרית לכידון רחוב אסף שמחוני 6 קומות מגורים + קרקע מסחרית קומה אחת תת קרקעית				
				סה"כ 100			362				

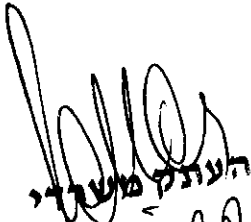
- הערות לטבלה: א. על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
 ב. שטחי שרות תת-קרקעיים: שרותים טכניים וחניה.
 ג. במקרה של ק.ב. 0 - תותר פתיחת פתחים לדרך קלימת.
 ד. במידה וקו בנין צדדי לא יהיה 0 הוא יהיה 3 מ'.

14. שלבי התוכנית

מועד לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

משרד המשפטים
 תל אביב-יפו
 05-1050
 מנהל הדפוס

15. אישורים


 העורך מעשדי
 21.1.98

..... חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

..... חתימת הירזם