

לשכת התכנון המחוזית
12-02-2002
מחוז הדרום

6-3841

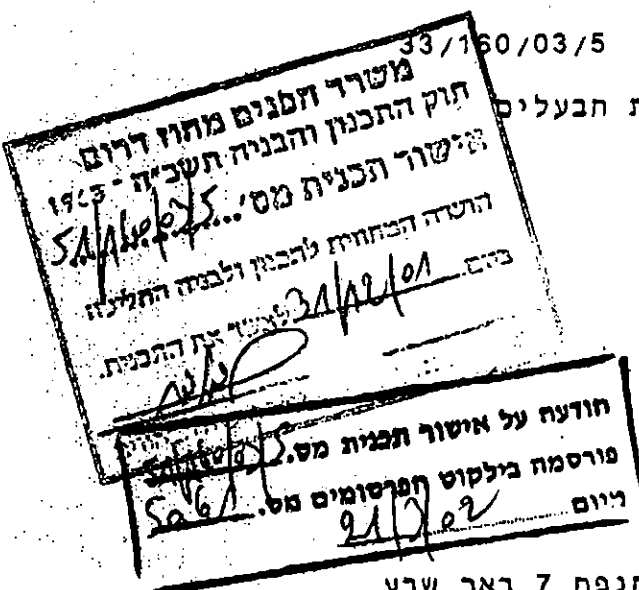
1-בני"ח-3

מ ח ו ז ה ד ר ו ס

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

תכנית מפורטת מס' 51/160/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 51/160/03/5
תכנית איחוד מגרשים בחסכמת תבעלים



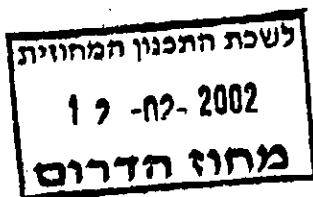
מגיש התכנית : יהלומית פרץ בע"מ, רח' חנפח 7 באר שבע
טלפון : 08-6238967 , פקס : 08-6239128

בעל הקרקע : מנחל מקרקעי ישראל, חוכר יהלומית פרץ בע"מ

חמתכנן : אריקה לאוב ארכי, ת.ד. 1291 באר-שבע 84112
טלפון : 08-6209393 פקס : 08-6209397

תאריך : 08.07.01

.../..



מ ב ו א

תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה לתכנית קיימת של בית אבות על מנת להקים מבנה מגורים חדש בסמוך למחלקה סיעודית קיימת. התוספת תהיה ל- 182 מיטות בדירות נפרדות לאוכלוסיה קשישה עם גישה נפרדת מחדר הקיימת.

על המגרש קיים מבנה של המחלקה הסיעודית בשטח של 2000 מ"ר ב- 2 קומות, 2 קומות חניה תת קרקעיות בשטח של כ- 3000 מ"ר שנבנו מראש על מנת לענות על צרכי החניה העתידית באופן מלא - דהיינו למלא גם את הצרכים של המחלקה הסיעודית וגם למבנה בית האבות שיוקם, בבניין נפרד.

כמו כן מצרפת התכנית שטח של ש.צ.פ. שאינו משמש כרגע אף גורם לתחומי המגרש ע"י איחוד ושינוי יעוד.

.../.

1. שם התוכנית : תכנית מפורטת מס' 51/160/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 33/160/03/5.
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 2. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן : התשריט).
 3. תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1:100 (להלן : הנספח).
 4. תכנית צל
- מסמכים אלו הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. שטח התוכנית : 5.600 דונם

4. גוש : 38068

5. חלקה : 70 (חלק)

6. מגיש התוכנית : יהלומית פרץ בע"מ רח' הנפח 7 באר שבע, טל': 08-6238967 פקס: 08-6239128.

7. בעל חסרע : מנחל מקרקעי ישראל, חוכר יהלומית פרץ בע"מ.

8. עורך התוכנית : אריקה לאוב ארכי, ת.ד. 1291 באר שבע 84112 טל': 08-6209393 פקס: 08-6209397.

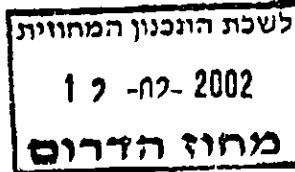
9. מטרת התוכנית : הקמת בית אבות ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה, ע"י איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים.

10. ציננים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 33/160/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

.../.



12. תכליות ושימושים :

א. שטח למוסד בית אבות

במגרש יותר לבנות מבנה ל- 182 מיטות ביחידות נפרדות, ששטחן הממוצע אינו עולה על 50 מ"ר ברוטו בבנין מרוכז בגובה 14 קומות על גבי קומת קרקע משותפת לדיירים ומרתף טכני.
במגרש קיימת מחלקה סיעודית ובה 72 מיטות בבנין נפרד בן 2 קומות ו-2 קומות מרתף לחניה. בבנין הקיים 2 מרתפים בנויים כשהקומה התחתונה היא חניה למבנה המגורים בלבד, ואילו הקומה העליונה משלבת חניה למחלקה הסיעודית + מטבח מרכזי.
לבנין הסיעודי יותר להוסיף קומה נוספת ובה עוד 36 מיטות - יחד 108 מיטות סה"כ.
על גגות המבנים יותרו קומות גג חלקיות למבנים טכניים כגון: חדרי מכונות, חדרי מיזוג, חדרי גנרטור וכיו"ב.

המגרש יפותח לרווחת הדיירים.

ב. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

13. הנחיות בניה :

- א. המבנים יחופו בחומרים עמידים כגון אבן, פסיפס, קרקמיקה וכיו"ב.
ב. המערכות והתשתיות במגרש יהיו משותפות לכל המבנים.

14. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים:

- א. שטח הבניה המותר : עד 70% כאשר בקומת הקרקע לא יעלה מעל 40% משטח המגרש.
ב. מספר קומות : בכל חתך בבנין לא יעלה מעל 2 .

.../.

לשכת התכנון המחוזית
לחמ-לח- 17
מחוז הדרום

מצב מוצע :

(למבנה הקיים והמוצע ביחד)

קו בנין	מס' קומות מירבי	תכנית מירבי במ"ר	מס' מיט- ות	שטח בניה מירבי במ"ר						שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד		
				סה"כ	שרות			עיקרי						
					חניה	כללי (2)	טכני							
ק	א	צ												
כמסומן בתשריט			+14 קומת קרקע + 2 מרת- פיים + קומה טכנית על חגג	1800	290	12300	----	3100	200	9000	מעל הקרקע	5.315	14	מוסד בית אבות
0 לכל הכיוון- נים					3800	2400	900	200	300 (1)	מתחת לקרקע				

1. בשטח הנ"ל קיים מטבח המשרת את המחלקות הסיעודיות.

2. בשטחי השרות הכללים נכללים כל שטחי המעברים, האיזורים חציבוריים, ממ"קים וכיו"ב

15. הנחיות כלליות לתשתית :

א. חיבור לתשתיות קיימות באישור הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

.../..

לשכת התכנון המחוזית
לחלק 7-ח-1
מחוז הדרום

ב. תשתיות חשמל :

חוראות בינוי נפיתוח :

לא ינתן 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'
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 לכבל חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

16. תנאים למתן היתר בניה :

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית ובצירוף תכנית פיתוח מפורטת כחלק מחבקשה להוצאת היתר בניה.

ב. המבנים המסומנים להריסה בשטח התכנית יתרוו בטרם תוצאת היתר הבניה.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור משרד חבריאות.

.../.

לשכת התכנון המחוזית
לחמ-לח-17
מחוז הדרום

17. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה תכנית מחוזית לשכת אבות
ביחס של חניה לכל 4 מיטות במגורים וביחס של 1 לכל 6 מיטות
בסיעודי.

18. חלוקת ורישום:

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

19. חקיקות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעי' 188 (ב) לחוק
תכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוחלי מינהל מקרקעי ישראל
או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת
הועדה המחוזית

20. תאריכי ושלבי ביצוע תכנית:

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

21. חתימות:

הנני מתכננת עירונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
הנני חתמת לצרכי תכנון המוסמכות.
הנני חתמת לתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
הנני חתמת לא הוסגרה קשתה ונחתם עפ"י הסכם
הנני חתמת בשטח הנדון באה במקום הסכמת כל
הנני חתמת אפ"י כל דיון.
הנני חתמת בוצע בזה תאריך 10/10/85
של התכנית תושעת חלילה בתכנית, והנני חתמת
הנני חתמת או הנני חתמת בקיום הסכם המסחר ו/או
הנני חתמת על פרוטוקול ישיבה כשבת 1/1 או על כל דבר
הנני חתמת כזה הסכם במקור ועפ"י כל דיון
הנני חתמת נחתם או ורק ההנחה יבט הבנויות.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

הקרקע

עורך

הלומית פרץ
ח.ב. 51-095192-4
מנהל עיריית תל אביב