

מתוזז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2096

שינוי לתכנית מפורטת מס' 199/03/5

לשכת התכנון והתעוזה
מספר התוכנית 199/03/5

26.05.2002

נתקבל

רובע רמות רבתי מתחם 1 (חלק דרומי)

מגרש מס' 50

תקנון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע

יוזם התכנית : נוה שוסטר בע"מ

בית הפועלים 1, רחובות

טל. 08-9366123 פקס. 08-9466574

עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים

מ.ר. 27979

מרכז הנגב 43, באר-שבע

טל. 08-6498111 פקס. 08-6498112

תאריך : מהדורה 1 - יולי 2000

מהדורה 2 - נובמבר 2000

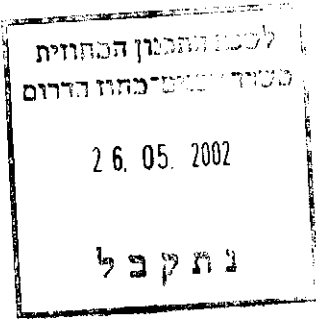
מהדורה 3 - אפריל 2001

ועדה מקומית
אישור תכנית
הועדה המקומית החליטה
בישיבה מס' 47332

2096/מק/5

2.5.91

נתקבל



מבוא

בתכנית מאושרת מס' 199/03/5 (מתחם 1 חלק דרומי), במגרש מס' 50, שייעודו הוא אזור מגורים ג', מאפשרת בניית חנייה מקורה במפלס המרתף, בקו בניין אפס. כתוצאה מהטופוגרפיה – תוכננה חנייה מקורה במפלס 1 – (קומה מתחת לכניסה הקובעת ± 0.00) עם קו בניין 3 מ', בצד הדרום מערבי של המגרש – ומרפסות מעל, ובשאר גבולות המגרש עם קו בניין 0 מ' לחנייה מקורה.

התכנית מאפשרת ניצול גג החנייה למרפסת / חצר לדירות הצמודות בקומת הקרקע. שטחי השרות מעל הקרקע מצומצמים, התכנית מעבירה זכויות שטחי השרות הבלתי מנוצלים מתחת לקרקע לטובת זכויות שטחי השרות מעל הקרקע, ללא שינוי בסה"כ שטח לבנייה.



- 2 -

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא - תכנית מפורטת מס' 5/מק/2096, שינוי לתכנית מפורטת מס' 199/03/5, רובע רמות רבתי מתחם 1 (חלק דרומי), מגרש מס' 50.

2. מקום התכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, רובע רמות רבתי.
גושים	:	100213 (לא מוסדר) (חלק).

3. שטח התכנית: 4.275 דונם.

4. מסמכי התכנית
המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפים של הוראות התכנית בכתב, להלן: "התקנון".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 הכולל גיליון אחד, להלן "התשריט".

5. מטרת התכנית

א. שינוי הוראות לפי התכנית בדבר בינוי ועיצוב לפי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה, כולל שימושים מעל החניות כמרפסות / חצרות לדירות הצמודות.
ב. שינוי בקו הבניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת לפי סעיף 62 א' (א) (6) לחוק התכנון והבניה, ללא שינוי בסה"כ שטח לבניה.

6. יחס לתוכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 199/03/05 בתחום גבולות תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

7. ציונים בתשריט
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

לשכת המבחן והחינוך
משרד החינוך והרווחה
26.05.2002
נתקב

8. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

א. מצב קיים לפי ת.מ. מס' 199/03/5

א ז ו ר	מס' מג' במ"ר	שטח מג' במ"ר	מס' יחיד במג' במ"ר	חיקפי בניה מרביים במגרש במ"ר									
				מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ (עיקרי + שרות) לא כולל חנייה מקורה	שטח לכל מקום חנייה מקורה במ"ר	תכסית שטח מרבית (%)	מס' קומות מרבי		
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				ק	צ	א
ג	50	3160	34	-	3570	340	680	4590	35	45%	2	5	לפי במסומן בתשריט

ב. מצב מוצע

א ז ו ר	מס' מג' במ"ר	שטח מג' במ"ר	מס' יחיד במג' במ"ר	חיקפי בניה מרביים במגרש במ"ר									
				מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ (עיקרי + שרות) לא כולל חנייה מקורה	שטח לכל מקום חנייה מקורה במ"ר	תכסית שטח מרבית (%)	מס' קומות מרבי		
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				ק	צ	א
ג	50	3160	34	-	3570	190	830	4590	35	45%	2	5	לפי במסומן בתשריט

9. שימושים במשטחים על גגות החניונים

השימושים המותרים במשטחים מעל גגות החניון עד קו בניין אפס: חצרות מרוצפות / מגוננות ומרפסות.

10. חנייה - בשטח התוכנית, החנייה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן החנייה של תוכנית מתאר באר-שבע.

11. עיצוב חנייה בקו בניין אפס

קירות החנייה בקו אפס יחופו אבן בכל חלקיהם הגלויים עפ"י המפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח ועפ"י הפרטים בהנחיות פיתוח הנוף בתוכנית מפורטת 199/03/5.

12. שלבי ביצוע

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.

לשנת התכנון המחזורית
 מספר התוכנית והזו הדרום
 26.05.2002
 נתקבל

לש
 משרד
 2002
 נ

13. חתימות

הן לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בהנאי שזו תהיה
 מיושמת עם תחילת התכנון הסוכנות.
 הנושא הנה לעיתים תכנון בלבד, אין בה כדי להדגיש
 כי זה ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר משני
 המיזם, כל עוד לא התקבלו תנאים ובהם יתנו הסכמי
 מיזם כי תהיה יציב התחילתו או שאם תהיה תחילתה
 בעל ענין משני תהיה יציב/או כי תהיה תחילתה למי
 או תהיה תחילתה למי.
 לטעמי הרי שכל נוסף הוא כי זה נעשה או תעשה כי
 יתנו תנאים כגון תשעה חלוקי תוכנית או תחילתה
 על התוכנית הנה או תהיה תחילתה תשעה חלוקי/או
 יתקבל כי תהיה תחילתה כגיל תשעה חלוקי/או
 תחילתה או תחילתה תשעה חלוקי/או תחילתה
 אחרי תחילתה לזו סכמי תשעה חלוקי/או תחילתה
 שכן התחילתה תחילת או זרם תחילתה תשעה חלוקי/או
 מינהל מקרקעי ישראל
 מהזו הדרום

וועדה מסומית

בעל הקרקע

אשר
 ארבעת חתומות
 8.4.02

חצי נוח שוסטר בע"מ
 יוזם התוכנית

עורך התכנית