

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

הוראות התוכנית

# בית משפחת מליץ

תכנית מפורטת מס' 91/115/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5



מגיש התכנית: מליץ עמרם וציפורה

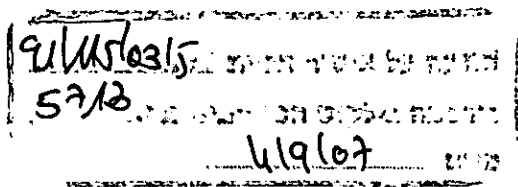
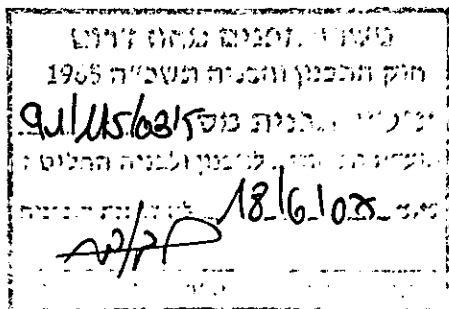
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורכת התוכנית: אדר' נילי ויסמן

תאריך עידכון: אוגוסט 2005

אפריל 2006

אוקטובר 2006



**נילי ויסמן** 

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ  
ישיבן ניהול תכנון

תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

## מבוא לתוכנית מפורטת מס' 91/115/03/5

משפחת מליץ בנתה את ביתה לפני כ- 15 שנים.  
הבנייה המקורית כללה קומת עמודים בשטח של כ- 30 מ"ר ולא ניצלה את האפשרות לבניית מרתף.  
במהלך השנים נוצר צורך להגדיל את הבית. קומת העמודים נסגרה ובמקום המרתף שלא נבנה, הוקם חדר המשמש כחדר עבודה לבעלים של המבנה.  
התוכנית באה להסדיר את שינויי הבנייה הנ"ל ע"י הגדלת אחוזי בניה לשטחים עיקריים ושינוי קווי הבנייה.

**מחוז הדרום – נפת באר-שבע  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**פרק 1 – התכנית**

**1.01 שם התוכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 91/115/03/5, בית משפחת מליץ (להלן התכנית), שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5.

**1.02 יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5, למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.

**1.03 המקום**

רחוב קיסריה 24, נאות לון, באר-שבע.

**1.04 גושים וחלקות**

גוש 38322 חלקות 22, 73 (חלק).

**1.05 שטח התוכנית**

0.656 דונם.

**1.06 מגישי התוכנית**

מליץ עמרם, ת"ז 63080444, וציפורה, ת"ז 6305138, רח' קיסריה 24, ב"ש, טל' 6436006.

**1.07 בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, רח' התקווה 4, באר שבע, טל' 6264333.

**1.08 עורכת התוכנית**

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטוקרה ובינוי ערים בע"מ, רשיון מס' 13705, רח' תאשור 19, עומר 84965, טל' 08-6469563, פקס 08-6469130.

**1.09 מסמכי התכנית**

התוכנית כוללת:

5 דפים של הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית"),  
גליון תשריט ערוך בק"מ 1:250 (להלן "התשריט"),  
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית.

**1.10 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות תכנית 47/115/03/5 לענין:

- א. שינוי חלק מקו הבנין המערבי מ-3 מ' ל-0 מ', לאורך 9.6 מ', כמסומן בתשריט.
- ב. קביעת קו בנין למצללה (פרגולה) בפניה הצפון-מזרחית של המגרש.
- ג. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות מ-40% ל-50%, לצורך סגירת קומת עמודים שלא נכללה באחוזי בניה ותוספת בניה בצידו המערבי של המגרש.
- ד. הגדלת זכויות בניה לסככת רכב מ-15 מ' ל-17 מ', בגלל א- סימטריה של המגרש.
- ה. קביעת תכסית מירבית של 42% במגרש.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**1.11 ציונים בתשריט**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פרק 2 – תכליות, שימושים והנחיות בניה****2.1 אזור מגורים א'****2.01.1 שימושים מותרים**

תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש.

**2.01.1 עיצוב אדריכלי**

תוספת הבניה תבוצע בהתאמה לבניה הקיימת במגרש.

### פרק 3 – זכויות בניה

#### 3.01 זכויות בניה – מצב קיים

1. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש, בקומה אחת או דו קומתית.
2. גובה המבנה המקסימלי לבניין עם גג שטוח יהיה 8 מ' ובבניין עם גג רעפים עד 10 מ'. המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפניה הגבוה שבחזית המגרש.
3. קומת עמודים מפולשת – שטחה יחשב באחוזי הבניה מגובה של 2.20 מ' ומעלה.
4. סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבנינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש ובבנינים בני שתי קומות 40% משטח המגרש. כאשר בקומת הקרקע 30%.
5. באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקוריים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ובמבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:
  - א. מקלט בשטח ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי, שהכניסה אליו היא דרך הבניין עצמו.
  - ב. מרתף עד גובה 2.20 מ' שתקרתו לא תבלוט יותר מ- 0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
  - ג. סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת השכנים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בניין צדדי 0.0. שטח מירבי לא יעלה על 15 מ' (3.00 \* 5.00). קו בניין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.
  - ד. מחסן בגודל מקסימלי של 8 מ"ר. קווי בנין אחורי וצדדי 0 ובתנאי חתימת השכנים והבטחת מעבר לניקוז עילי בהתאם לסעיף ג' בהמשך. גובה מירבי 2.20 מ' נטו.
  - ה. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.
  - ו. קווי הבניין מינימלים לאורך הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.
  - ז. קווי בניין צדדיים יהיו 3 מ'.
  - ח. קו בניין אחורי יהיה 5 מ'.

#### 3.02 זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בנין		היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר או ב-%						מס' קומות	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד קרקע
		תכסית מירבית	סה"כ	שטח שרות לחניה	שטח שרות	שטח עיקרי	יחס למפלס הכניסה הקובעת				
צדדי ואחורי	קדמי	42%	50% + 35 מ"ר	17 מ"ר		36%	מעל	+2 מרתף	0.561	382	אזור מגורים א'
					18 מ"ר (1)	14%	מתחת				
כמסומן בתשריט		5 מ'									

(1) כולל 10 מ"ר מקלט, 8 מ"ר מחסן.

פרק 4 – כללי

- 4.1 הוראות כלליות לתשתית  
ביצוע התשתיות יהיה לפי המצוין בתוכנית מפורטת מס' 47/115/03/5.
- 4.2 תנאים למתן היתרי בניה  
היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.
- 4.3 חנייה  
חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרש לפי המוגדר בתכ"מ מפורטת מס' 47/115/03/5.
- 4.4 חלוקה ורישום  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' בחוק בתכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.
- 4.5 הפקעה לצורכי ציבור  
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- 4.6 שלבי ביצוע  
מיד עם אישור התוכנית.

*[Handwritten signature]*  
חתימת מגישי התוכנית

חתימת עורכת התוכנית  
**אדריכלית נילי ויסמן**  
 רשיון מס' 13705  
 טלפקס : 08-6469563

**חתימת בעל המקרקעין**  
**ד"ר יעקב סלע**  
 ראש/חבר הדירקטוריון  
 מ"מ מנהל מקרקעי ישראל