

4.9.85

מרחב תכנון מקומי - עומר-מיתר

תכנית מפורטת מס' 2/102/03/15

השרד הפנים

חוק התכנון והתבונה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 4-2
תאריך 2/102/03/15
הועדה המחוזית/מסכת נפת
בישיבתה מס' 308
מיום 28/11/85
התוכנית הנוכחית לעיל.
החליטה להפקיד את
סגן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מיתר שלב ב'

ת ק נ ו נ

תכנית מס' 2/102/03/15
מס' 308
מיום 28/11/85
מרחב תכנון מקומי 4-2
מס' 2/102/03/15
מיום 28/11/85
מס' 308

השרד הפנים

חוק התכנון והתבונה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 4-2
תאריך 2/102/03/15
הועדה המחוזית/מסכת נפת
בישיבתה מס' 309
מיום 28/11/85
התוכנית הנוכחית לעיל.
החליטה לתת תוקף
סגן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 2/102/03/15
מס' 309
מיום 28/11/85
מרחב תכנון מקומי 4-2
מס' 2/102/03/15
מיום 28/11/85
מס' 309

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : מיתר (שלב ב')
תאריך : ינואר 1985

מיתר.	המקום	1.
כמותחם בקו כחול ע"ג התשריט.	גבולות התכנית	2.
תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.	שם ותחולת התכנית	3.
תשריט תכנית מפורטת מס' בקנ"מ 1:2500.	התשריט	4.
כ-432 דונם.	שטח התכנית	5.
אגודת מתיישבי נחל חברון.	יוזם התכנית	6.
מינהל מקרקעי ישראל.	בעל הקרקע	7.
"תצוית" (י. קסלר, ג. שבח - אדריכלים).	עורכי התכנית	8.
א. חלוקת קרקעות למגרשים, צורתם ואורך חזיתם. ב. ייעוד קרקעות למגורים, דרכים, שטחים פתוחים, בתי ספר, גני ילדים, מרפאות, שטחי חניה, מקלטים ומחסים ציבוריים. ג. השטח הכלול בגבולות התכנית יהיה כפוף להוראות תכנית המתאר.	מטרות התכנית	9.

פרק ב' - ציונים בתשריט ופירושם

פירוט הציונים בתשריט הוא כרשום בצידט:

גבול התכנית.	קו כחול עבה
אזור מגורים א'.	שטח צבוע בכחום
שטח לבניני ציבור.	שטח צבוע כחום מותחם כחום כהה
שטח ציבורי פתוח.	שטח צבוע בירוק
דרך קיימת.	דרך צבועה כחום
דרך מוצעת.	דרך צבועה באדום
שכיל ציבורי.	פס ירוק עם קוים אלכסוניים בירוק כהה
דרך משולבת	פס ירוק מותחם באדום
מספר הדרך.	סיפרה שחורה ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך.	סיפרה שחורה ברבע התחתון של העיגול
קו בנין.	סיפרה שחורה ברבע שמאלי של העיגול

פרק ג' - פירוש מונחים והגדרות

1. כללי: פירוש המונחים בתכנית זאת יהיה כפוף ומשלים לפירושים הניתנים בתכנית המתאר של מיתר, בחוק התכנון והבניה ובתקנות.

2. הגדרות ופירוש מונחים בתכנית זאת:

תכנית המתאר של מיתר תשמ"א-1981, תכנית מס' 112/02/14 (כולל התקנון, התשריטים וכל נספחיהם) על תיקוניה.

תכנית המתאר

תכנית מפורטת מס' 2/113/03/14 כולל התקנות, התשריט וכל נספחיהם.

התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו ותיקוניו.

החוק

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשל"ל-1970 על תקוניהן וכל התקנות הנוספות אשר הותקנו או יתוקנו עפ"י החוק על תיקוניו.

התקנות

תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים) תשל"א-1971 על תיקוניהן, או כל תקנות אחרות אשר יותקנו בעתיד על יסוד חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 על תיקוניהן.

תקנות הג"א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עומר-מיתר.

הועדה המקומית

מהנדס הישוב "מיתר" ו/או מהנדס הועדה המקומית - וכל אדם אחר שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

המהנדס

כמוגדר בחוק.

דרך

כמוגדר בתקנות.

בנין עזר

כמוגדר בתקנות.

קו בנין

כמוגדר בתקנות.

מרתף

כמוגדר בתקנות.

קומה

כמוגדר בתקנות.

קומת עמודים

כמוגדר בתכנית המתאר.

יחידת דיוור

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, או בקו סימני היכר אחרים, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציינן את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות והתקנות שנקבעו לכך לפי הוראות תכנית זאת.

אזור שימושי קרקע

פרק ד' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

כ ל ל י

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור שימושי קרקע המסומנים בתכנית זאח לשום תכלית אלא לתכלית המצויינת ברשימת התכליות והשימושים המותרים, כמפורט בפרק זה.

1.0.0 אזורי מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)

1.1.0 שימושים -

באזור זה תותר בניה למטרות מגורים בלבד. בכל מגרש תותר הקמת יח' דיור אחת בלבד. אין להשתמש בדירת מגורים לשום מטרה שעלולה לגרום למטרד, רעש, עשן, ריח, אשפה שאינה ביתית, רעידה וכד'.

הועדה רשאית לאשר משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירת המגורים של בעל המקצוע ועוד תוספת לבנים והורים כשטח המגרש ובלבד שייכנו כיחידה אחת עם היחידה המרכזית, לשביעות רצון הועדה המקומית.

1.2.0 קוי בניין מזעריים - קוי בניין מזעריים יהיו כדלקמן:

א. לחזית כביש הגישה (רוחב 28 מ') כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 7.0 מ' מגבול המגרש האחורי לרבות בליטות מכל סוג שהוא.

ב. קו בנין לחזית מגרש 5 מ'.

ג. החזית הקדמית למגרשים שמספריהם:

7001 - 7023
7075 - 7078
6001 - 6019
6052 - 6055
6084 - 6088
6106 - 6108

אינה מכביש הטבעת (2) ולא מכביש הגישה ליישוב (3).

ד. צדדיים:

(1) במגרשים עד רוחב 18.50 מ' - לא פחות מ- 3.0 מ'.

(2) במגרשים ברוחב 18.51 מ' ויותר - לא פחות מ- 3.5 מ'.

עורפי - לא פחות מ- 7.0 מ' מגבול המגרש.

ה. מגרשים דו-משפחתיים

(1) מגרשים מס': 6037/1-2-6040/1-2

6069/1-2-6071/1-2

6094/1-2-6105/1-2

6109/1-2

7056/1-2-7058/1-2

7061/1-2-7064/1-2

יהיו מגרשים עם קו בנין צדדי אפס בקו המשותף למגרשים המיספור הזהה.

- (2) בקירות שיעמדו בקו בנין צדדי אפס לא יורשו כל פתחים.
(3) קו בנין לחזית יהיה שווה ל-2 יחידות הדיור בעלות קו צדדי אפס משותף.

1.3.0 אחוזי בניה מירבליים - אחוזי בניה מירבליים יהיו כדלקמן:

א. עד סך 35% משטח המגרש באם הבניה היא בקומה אחת בלבד (כולל מפלס ביניים ומבני עזר).

ב. עד סך 40% משטח המגרש באם הבניה היא ב-2 קומות. במקרה בניה ב-2 קומות לא יחרוג סה"כ שטח הבניה בקומת הקרקע מעבר ל-30% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה האופקית של קוי הבניה החיצוניים על פני השטח כולל מבני עזר.

1.3.1 שטח מזערי לבניה -

שטח מזערי למתן היתר בניה יהיה 64.0 מ"ר (לא כולל את שטח המקלט).

1.3.2 חישוב % הבניה -

באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות קומת עמודים שגובהה מעל 2.20 מ' או חלק ממנה, מרפסות, מבני עזר למיניהם למעט המפורט להלן:

א. מקלט ששטחו ברוטו לא יעלה על 10.0 מ"ר בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.

ב. מרתף ששטחו ברוטו לא יעלה על 18% משטח המגרש ובלבד שגובהו לא יעלה על 20.0 מ' נטו ושחקרתו לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מפני הקרקע הסופיים (רום קרקע מוגמר). המרתף לא יחרוג בשום מקרה מתחום קו הבנין.

ג. מרפסות גג לא מקורות ובלבד שגובה המעקה שלהן לא יעלה על 1.10 מ'.

ד. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה עד עומק 0.80 מ' לכל היותר.

ה. מרפסות, גן, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, תקנה 19.

1.4.0 גובה כולל מירבלי -

גובה כולל מירבלי לבנין יהיה עד 2 קומות (כולל קומת עמודים וגלריה).

1.4.1 במבנים בעלי גגות שטוחים ו/או משופעים יהיה הגובה המירבלי המותר 8.0 מ'.

המידה תיקבע במדידה מאבן השפה במפלס הגבוה ביותר של המדרכה בחזית המגרש עד לגובה הסופי של רכס הגג וכל חלק של הבנין ששימושו מגורים, לרבות חדר מדרגות. (למעט מסתורים למתקנים שונים על הגג לשקולי דעתה של הועדה המקומית או המהנדס).

1.5.0 חניה -

בכל המגרשים תחוייב חניה רכב בתוך תחומי המגרש כנדרש עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר. תיאסר כניסת רכב למגרשים מכיוון כביש הגישה (כביש מס' 3) ומכיוון כביש חוצה טבעת (כביש מס' 2). במגרשים כסמוך לש.צ.פ. (ראה להלן). הכניסה למגרש לרכב תהיה כמתוכנן בתשריט מצורף לתכנית.

2/102/07/5

X

X

17

- 2.0.0 שטח לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם כחום כהה)
- 2.1.0 שימושים
- א. מגרש מס' 5/צ, מיועד למוסד ציבורי חנוכי.
- ב. מגרשים מס' 1/צ - 4/צ מיועדים להקמת מבנה לצרכי ציבור כגון:
גן ילדים, פעוטון, מרפאה, מועדון לנוער, בית כנסת, מקלט ציבורי וכו'.
- 2.2.0 אחוזי בניה מירביים -
עד סך 40% משטח המגרש (לא כולל שטח מקלט תקני).
- 2.3.0 קווי בנין מזעריים -
5.0 מ' לכל צד.
- 2.4.0 גובה מירבי - 8.0 מ' כמצויין בסעיף 1.4.1 בפרק זה.
- 2.5.0 חניה - חניה בגבולות המגרש כנדרש עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר.
- 3.0.0 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)
- שטח זה מיועד לשימושים הבאים: שטחי נוי, חורשות, וגנים הפתוחים לרשות הציבור כולו, מקלטים ציבוריים.
- 4.0.0 שטח חניה משולב לשטח ציבורי פתוח בשטח יותרו חניה, מתקני משחקים ומקלטים ציבוריים.
- 5.0.0 דרך משולבת - כרוחב 6 מ' ללא מדרכה. מיועדת לכניסה לרכב למגרשים הגובלים בלבד, ותאסר חניה מכל סוג שהוא, למעט פריקה ומעיבה.
- 6.0.0 שביל ציבורי (מסומן בתשריט בפס ירוק עם קווים אלכסוניים בירוק כהה).
שטחים אלה מיועדים למעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים בלבד, נקודת רוחב מזערי - 3.0 מ'.
- פרק ה' - תנאים כלליים
- 1.0.0 תנאי עיצוב ארכיטקטוני
- על שטח התכנית לחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות בניה. הוראות לשימוש בחומרים ושיקול דעת הועדה המקומית.
- 1.1.0 שימוש בחומרים
- החומרים המותרים לשימוש בעיצוב חזיתות המבנים הם כדלקמן:
בטון גלוי, טיח, בניה גלויה נקיה, לבנים, עץ, אבן, זכוכית או כל חומר אחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה.

1.2.0 מגבלות לגבי מתקנים ושרותים

לגבי גגות משופעים תותר התקנת קולטי שמש גלויים כתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא ע"ג פיגומים, הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו, על גגות שטוחים תותר התקנת דודי שמש וקולטים, מצננים, מזגנים, ומיכלי מים, כולם או מקצתם כתנאי שהמסתור עבורם יהווה חלק בלתי-נפרד מתכנית הבנין, לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה.

1.2.1 שרותי משק הבית (מתקן לתליית כביסה וכד'): ימוקמו בחצר המשק שתיבנה על קו 0.0 צידי בלבד במרחק מזערי של 1.0 מ' מקו חזית של בנין.

גובה הקירות לא יעלה על 2.0 מ' מקרקע טבעית ולשביעות רצון הוועדה המקומית.

1.2.2 מדי מים ימוקמו בגדר בחזית המבנה, לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה.

1.2.3 פחי אשפה ימוקמו בגומחא שבקיר ו/או גדר בחזית המגרש על הגומחא תותקן דלת פח עם פתיחה לכיוון המגרש בלבד, ושימוקם בכניסה לבית ו/או בכניסה לרכב (זניה).

1.2.4 חיבורי החשמל, הטלפון והטלויזיה יהיו תת-קרקעיים ויבוצעו על חשבון המשתכן. בחזית על קיר הגדר יותקנו ע"י המשתכן 2 קופסאות הסתעפות לצנרת התקשורת והטלויזיה במידות: 30/20 ס"מ כל אחת.

1.2.5 על המבנה בחזית הפונה לרחוב יותקן שלט מואר ועליו יצויין מס' הבית.

2.0.0 גדרות -

על כל משתכן תחול חובת בניית גדר אבן לחזית הרחוב בגבול המגרש הפונה לדרך ו/או שטח ציבורי אחר, בהתאם לדרישת הועדה המקומית וכל זאת בהתאם למגבלות שלהלן:

א. גובה מזערי לגדרות אבן יהיה 0.45 במקביל למדרכה או לקרקע טבעית וכגובה מירבי של 1.5 מ'.

ב. במקרה ששיפוע המדרכה יעלה על 2% יאושר דירוג הגדר כתנאי שקוי הרכס יהיו פלט אופקי.

ג. גובה מירבי לגדר בנויה בגבול מגרש צדדי ועורפי יהיה 1.50 מ' ממפלס הקרקע הטבעית.

ד. קירות חומכים בגבולות היקפיים של המגרש לא יעלו על 1.5 מ' מקרקע טבעית או מדרכה.

3.0.0 מקלטים -

כל בניה נשטח התכנית תהיה כפופה לתקנות הג"א לאישור הרשויות המוסמכות. מקלט משפחתי בודד ייבנה בתחום קוי הבנין כמפורט בסעיף 1.2.0 כפרק ד'. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית מקלט תת-קרקעי במרווח צדדי אחד בלבד, בכפוף לתנאים הבאים:

א. המקלט יהיה כולו תת-קרקעי ללא חדר מדרגות או פתח יציאת חרום מעל פני הקרקע במרווח הצדדי.

ב. הכניסה למקלט תהיה מתוך הבניין.

3.1.0 הועדה המקומית תאשר בנית מקלטים משותפים ל- 2,3,4 משפחות בגבול המגרש העורפי המשותף להם, הבקשה להיתר הבניה תוגש בו זמנית ע"י כל המעוניינים.

4.0.0 חניית רכב

חניית הרכב בתחום התכנית תחושב ותתוכנן עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר. בכל המגרשים תחוייב חניה בתוך תחומי המגרש.

4.1.0 מיקום החניות בהתאם לתשריט המצורף לשיקול דעתה של הועדה המקומית למעט המגרשים שבסעיף 1.5.0. לצורך כניסת הרכב לחניה תבוצע אבן שפה מתאימה. לא תאושר יציקת בטון ליד אבן שפה רגילה.

4.2.0 חניה בנויה לרכב

חניית רכב בנויה תותר אך ורק בתחום קוי הבניין כמפורט בסעיף 1.2.0 בפרק ד'. שטח החניה לא יכלל בחישוב % החניה.

4.3.0 סככה לחניית רכב

סככה לחניית רכב תאושר בקו בנין 0.0 חזיתי וצדדי בלבד. שטח מירבני לחניית רכב אחד יהיה 20.0 מ"ר - לא יאושרו לסככה קירות שגובהם עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע הסופיים. השימוש בחומרים יהיה באישור הועדה המקומית.

5.0.0 מבני עזר

מבני עזר למעט מקלטים משותפים ל- 2,3,4 משפחות, יבנו רק בתוך קוי בנין, שטחם יכלל בחישוב % הבניה. והם יבנו מאותם החומרים ובאותו הגמר שמהם בנוי הסכנה המרכזי.

6.0.0 שירותים הנדסיים

הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או אל היתר המבוקש ממנה גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה ותנאי העיצוב כלעיל וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה וזאת באם תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון משביע רצון לשירותים הנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבהים, ניקוז והתחכרות לרחוב, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה לו, או שהפתרון הנ"ל הינו תואם את דרישות המהנדס.

7.0.0 ניקוז מגרשים

בעל חצר עליונה יחוייב לתחום את גבולות מגרשו ע"י קיר אבן או בטון בגובה מזערי של 0.25 מ' מעל פני הקרקע לצורך מניעת נגר עילי ממגרש לחצרות הסמוכים, הוצאות בנית הקיר תחול על השכנים לגבול המשותף.

8.0.0 ביוב

במגרשים בהם יונחו קוי ביוב משותפים למספר מגרשים יחוייבו הבעלים כדלקמן:

- א. לדאוג לתקינות הקוים בזמן הבניה ולאחריה.
- ב. לאפשר לנציגי המהנדס להכנס לתחום מגרשים בכל עת לשם תיקון ותיחזוק הקוים.

9.0.0 מגרשים דו-משפחתיים

- א. חומרי הגמר בחזיתות כתים עם קו בנין צדדי אפס משותף יהיו זהים ב-2 יחידות הדיור גם במקרה של מקלט משותף כלבד.
- ב. סגנון הגגות (גג משופע, גג שטוח) יהיה זהה ב-2 יחידות הדיור אולם ללא הגבלת גובה משותף.

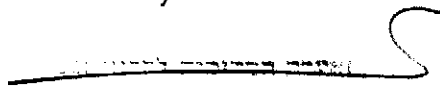
חתימת היוזם:

אגודת מתיישבי נחל הברון
~~נחל הברון~~
ת.ד. 5145
באר-שבע 84211

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

~~חצויה בע"מ~~
~~י. קשור ג. שבח - אדריכלים~~
~~רח' גושן 2~~
~~באר-שבע 84205~~


יוזם