

2/103/03/15

29.689

10/6/89

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - מיתר

תקנון לשינוי מס' 2 לתכנית מפורטת מס' 114/03/14 (126/03/14)

מרכז מיתר

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
ישוב:	מיתר
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
יום התכנית:	המועצה המקומית מיתר
עורך התכנית:	מתי קונס, אדריכל ומתכנן ערים ואזורים, ב"ש
שטח התעניית:	כ- 340 דונם
תאריך:	30.05.1989

ועדת המשנה לתכנון וכניה מיתר	
בישיבתה מס' 27.4.89	
החליטה וצוית רישונה לאשר תכנית	
תאריך	יורד העדה

1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית בנין עיר מפורטת מס' 2/114/03/14 מרכז - מיתר" (להלן התכנית), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה להוראות הכלולות בתכנית מתאר מיתר מס' תשמ"א (1981) ומחליפה את התכנית המפורטת מס' 114/03/14 מ-1982 והשינוי 1/114/03/14 מ-1986.

3. גבולות התכנית

כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה.

4. מטרת התכנית

- 4.1 שינוי מיקום מרכז אזורי ע"י הפיכת שטחו הקודם לשטח לתכנון בעתיד ואיחוד מגרשים לבניני ציבור, חניה ציבורית ושצ"פ.
- 4.2 יצירת קרית חינוך יסודי ומרכז תרבות ע"י ביטול דרך משולבת בין מגרשים לבניני חינוך, חלוקה מחדש ומתן זכות דרך לחוצי המגרשים (צפון - דרום).
- 4.3 הגדלת שטח לחניה ציבורית ליד המרכז האזורי ע"י ביטול מגרש לבניני ציבור.
- 4.4 חלוקת מגרש לבניני ציבור עבור מרפאה כללית, "סיפת חלב" ומעון יום.
- 4.5 מציאת מגרשים לב"ס תיכון, מרכז פעילות לתנועות הנוער, מועדון קהילתי וחניה ציבורית ע"י ביטול שצ"פ, שפ"פ וחניה ציבורית קימת וחלוקה מחדש של מגרשים לבניני ציבור.
- 4.6 שינוי תוואי שבילים מסוימים להולכי רגל.
- 4.7 ביטול שפ"פ שליד אזור מגורים מיוחדים למתן גמישות תכנונית.
- 4.8 מציאת מגרש למקווה ע"י ביטול חלק משטח לתכנון בעתיד.

5. פירוט הציונים בתשריט

- | | | | |
|------|-------------------------------|---|--------------------------------|
| 5.1 | קו כחול עבה | - | גבול התכנית |
| 5.2 | קו כחול מרוסק | - | גבול תכנית מאושרת |
| 5.3 | חום מותחם בחום כהה | - | שטח לבניני ציבור |
| 5.4 | כתום מותחם בכתום כהה | - | אזור מגורים מיוחד |
| 5.5 | ירוק ומותחם בחום | - | אזור ספורט ונופש |
| 5.6 | כתום ופסים אלכסוניים | - | מרכז אזורי |
| 5.7 | בחום כהה | - | שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) |
| 5.8 | ירוק ומותחם בירוק כהה | - | שטח פרטי פתוח (שפ"פ) |
| 5.9 | פסים כתומים אלכסוניים | - | שטח לתכנון בעתיד |
| 5.10 | שני פסים אדומים ואמצע פס ירוק | - | שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים |

פסים אלכסוניים ירוק	5.11	
ואדום מתחלפים		
אדום עם משבצות שחורות	5.12	שביל מוטור/דרך משולבת
חום עם משבצות שחורות	5.13	חניה ציבורית מתוכננת
חום	5.14	חניה ציבורית קיימת
אדום	5.15	דרך קיימת
קווים אדומים אלכסוניים	5.16	דרך מוצעת
ע"ג שטח אחר		
קווים שחורים אלכסוניים	5.17	דרך או חניה לביטול
ע"ג שטח אחר		
		זיקת מעבר לציבור

6. היתרים והגבלות

6.1 שטח לבניני ציבור מגרש 4 מיועד להקמת בניני המשרה (כולל משמר אורחי) תחנת כיבוי אש, ומשק המועצה המקומית; איחסון עצמים בשטח פתוח מותנה בהקמת גדר מתאימה, שתמנע מטורדים וויזואליים לעוברי אורח או שכנים בקרבה (הגדר יכולה להיות בנויה מצמיחה או משולבו מגרש 6 א מיועד למרפאה הכללית (כולל מד"א וער"ן ע"פ הצורך).
מגרש 6 ב מיועד לתחנה לטיפול באם ובילד ("טיפת חלב").
מגרש 6 ג מיועד למרפאת שיניים, מגרש 7 מיועד למעון יום/פעוטון
מגרש 8 מיועד למרכזית הטלפונים (אזורית ומקומית), מגרש 10 א מיועד להקמת קירית חינוך ו- 10 ב לבי"ס יסודי וחטיבת ביניים, בין מגרשים 10 א ו- 10 ב מתוכנן זכות מעבר ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים המקשר את שביל מס' 2 וכביש מס' 3, מגרש 11 מיועד להקמת מרכז תרבות, מוזיאון וספרייה, מגרש 12 מיועד למקומו מגרש 17 מיועד למועדון קהילתי, 18 לבי"ס תיכון ו-19 מרכז פעילות תנועות הנוער.

באופן מוגבל ובאישור של הוועדה המקומית מותר להקים במגרשים אלו קיוסקים או מזנונים ומבני שירות שונים או מגרש לפעילות ספורנדריים לשירות נאות של הציבור.

כמו כן יש לתכנן מגרשי חניה ציבורית בתוך שטח המגרשים מס' 10 א, 10 ב, 11, 12, 18, 19 א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה דוגמאת עיריית באר-שבע ובאישור משרד התחבורה. ממספר המקומות הנדרש ניתן לקזז מקומות חניה אפשריים לאורך הכבישים הסמוכים או לקזז מקומות חניה שבמגרשי חניה ציבוריים סמוכים (במרחק לא יותר מ- 80 מ') או בתוך מגרשים לבניני ציבור באם שטח הפעלתם לא חופפות. עקב התנאים האקלימיים באזור מומלץ לשלב צמחיה להצללה במגרשי החניה.

6.2 אזור מגורים מיוחד בשטח זה מותרת הקמת מגורים צמודי קרקע וצמודים ביניהם (קווי בנין צדדיים 0.00), בצפיפות של עד 4 יח' דיור לדונם ובגובה מירבי של 2 קומות (8 מ' מרום הקרקע הטבעית במרכז הבית). לכל בית יתוכנן מקום חניה אחד מקורה ומשולב בבני דרך הגישה לחניות של הבתים, משולבת להולכי רגל וכלי רכב, חייבו להיות נפרדת מהכבישים הסמוכים. היתרי בניה יוצאו רק על בסיס תכנית בנוי מחייבת ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. קווי בנין 0.00 ו- 3.00 מ' לחניה הציבורית, לשביל להולכי רגל ולשצ"פ; לכביש 5.00 מ' ולכביש מס' 3 4.00 מ'.

אחוז בניה מירבי הוא 60% בקומה אחת או שתיים. פתרון מקלט, כפוף לאישור שלטונות הג"א, מותר באופן נפרד לכל בית או במרוכז לכל האזור.

דוד שמש יותקן על גגות הבתים מוסתר מהכוונים האחרים מלבד הדרומי באופן משולב עם המבנה לשביעות רצונו של מהנדס המועצה. גובה המסתור לא יעלה על 2.50 מ' מעבר לגובה המותר של הבית.

אנטנת הטלוויזיה תהיה מרכזית עם חיבור תת-קרקעי לכל בית. כמו כן חיבורי מים טלפון וחשמל יהיו תת קרקעים לכל בית.

מבני עזר כגון מחסנים או חממות חייבים להיות משולבים במבנה הבית ובשטח לא יותר מ- 10% מעבר לאחוזים המותרים.

בתכנית הבנוי חייבים להכלל פתרונות ופרטי ניקוז, קירות תומכים ו/או מסלעות, גדרות ושערים ורהוט רחוב. גמר הבתים יהיה תואם לגמר שאר בנייני המרכז, ז"א, צפוי או בנית אבן מסותת או נסורה ומלבנית ברוב שטח החזיתות (יותר מ- 50%) משולבת בטיח לבן חלק או מוחלק, צביעת מרכיבי הבניינים תבוצע רק בדרגות כהות שונות של הגוונים היסודיים, ז"א כחול, צהוב, אדום וירוק.

6.3 אזור ספורט ונופש מגרש מס' 20 מיועד למתקני ספורט פתוחים ו/או סגורים ולכל מבנה אחר הקשור בתפקודים של ספורט ונופש, כולם משולבים בשטחים פתוחים נאותים. מספר מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן יכלל בתוך שטח המגרש לאחר קיזוז מספר מקומות החניה המתוכננים לכל אורך כביש מס' 4.

6.4 שטח למרכז אורחי מיועד לחנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי, לבתי קפה ומסעדות, אולם שמחות, אולם מופעים (קולנוע תיאטרון), אחסנה לצרכי מסחר, סדנאות למלאכה ועירה (לא מזהמת מבחינת רעש עשן או חומרים רעילים) ולאומנויות, משרדים לעסקים פרטיים, למשרדי הממשלה ולמועצה המקומית, דואר, בית הארחה או בית מלון וכדומה.

יש למקם במקום מרכזי, כיכר לא פחות מ-2 דונם עם קשר לשטח הפתוח של האמפיתאטרון וגישה מהכבישים (לא חייב להיות במפלס אחד). מספר מקומות חניה נוסף הנדרש ע"פ התקן יסופק בתוך שטח המגרש לאחר קיזוז מספר מקומות החניה בחניות הציבוריות הסמוכות (ב ו-ד), ואלו שבחזית המגרש לאורך הכבישים 2 ו-3. כמו כן יש להתחשב באפשרויות שימוש בחניות בעיתוניים שונים (לדוגמא אולם מופעים המופעל אחרי שעה 19.00 עת סגירת החנויות).

6.5 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) מיועד לניקוז ותיעול (מעבר או אגירת מים נגר, גשמים ושטפונות), לשטחים עירוניים פתוחים, תשתית וכו'. שטחי נוי, חורשות וגנים פתוחים לרשות הציבור כולו (פארקים וגנים), מתקני פיקניק ופעילות גופנית אקטיבית, ארועים ומופעים מיוחדים לשטח פתוח, תערוכות, מתקני בידור, מסעדות, בתי קפה, קיוסקים ומונוונים. שטח מבנים מקורים בגג קשיח ואטום למים (מבטון או רעפים) לא יעלה על 5% משטח החלקה ובגג לא קשיח (כגון פרוגולות עץ ו- סככות קלות למיניהם) עוד 5%. גובה מותר עד 3.50 מ' מעל רום הקרקע הטבעית במרכז המבנה. במגרשים 23 א, 23 ב, 24 לא תותר בניה בכלל. במגרשים שמותרת בהם בניה, כמוזכרת למעלה, יש לתכנן תכנית מפורטת לפני הוצאת היתר בניה.

- 6.6 שטח פרטי פתוח (שפ"פ) מגרשים 9 ו-19 ב) מיועד לשמירת שטחים פתוחים בבעלות ו/או אחריות הפרט או גוף צבורי, לשטחים הנדרשים לניקוז טבעי של מיי הגשם, להפרדת יעודי קרקע העלולים להוות מסרד האחד לשני (כגון בי"ס למגורים), שטחים אלו מתאימים לגינון ונטיעות בלבד.
- 6.7 שטח לתכנון בעתיד (מגרשים 16, 25, 26, 27, 28) מיועד לשמירת מגרשים ("רזרבות" קרקע) להכנסת יעודי קרקע בעתיד כפוף בתהליך שינוי לתכנית מפורטת עבור המגרש המסוויים בלבד. בשטחים אלו תותר, ע"פ החלטה של הוועדה המקומית לכך, רק סלילת דרכי אפר, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות ושימוש חקלאי.
- 6.8 שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים מיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים באופן חפשי מרכב. כניסת כלי רכב לבד מרכב חרום ותחזוקה (באישור מוקדם של מהנדס המועצה) אסורה. באם רוחב השביל גדול מ- 5.0 מ' מותר להקים קיוסק בגודל לא יותר מ- 16.0 מ'.
- שבילים מס' 1 ו-2 (רוחב 5 מ') מיועדים ליצירת טיילת שתכלול מקומות ישיבה, עצים ונוי, סככות תאורה וכו' כך שלא תופרע תנועת רכב החירום או התחזוקה בעת הצורך. התשתית לאורכן תהיה תת - קרקעית בלבד.
- שבילים מס' 5, 6, 7, 8, 9, 10 (רוחב 3 מ') ומס' 3, 4 (רוחב 4 מ') הינם שבילי מעבר בין יעודי קרקע שונים. מותר להקים גם בשבילים אלו סככות ומתקני הצללה שונים בשילוב עם מקומות ישיבה וצמחיה כך שלא יפריעו בעת הצורך תנועת רכב חירום או תחזוקה. ש/בילים החוצים את הוואדי המרכזי של הישוב, חייבים להיות מוגבהים כך שתתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל אפילו במקרים של הצפה עקב שטפון.
- 6.9 דרך גימט ע"פ החתכים שבתשריט.
- 6.10 שטח לחניה ציבורית (קיימת ומתוכננת) מיועד לחנית כלי-רכב מסונעים באופן מסודר בנוסף למקומות חניה הנמצאים לאורך כבישים מסוימים (ע"פ החתכים שבתשריט).
- 6.11 אחוזי בניה בכל יעודי הקרקע בהתאם לטבלה המצ"ב.
- 6.12 מספר קומות וגבהים בכל יעודי הקרקע המתאימים בהתאם לטבלה המצ"ב (היחסים הבאים):
- | | |
|-------------|------------|
| - קומה אחת | - 5.00 מ' |
| - (2) קומות | - 8.00 מ' |
| - (3) קומות | - 11.00 מ' |
- הגובה יסודי מרום הקרקע הטבעית במרכז הבנין המתוכנן.
- 6.13 שמירת זוכיות שמש מומלצת הפנית עיקרי הפתחים של הבניינים לכוון דרום (סטיה מותרת עד 30° מזרחה או מערבה) בשיעור של כ- 10% משטח הרצפה של הבניינים, כמו כן מיקום פתחים גם בכוון צפון עד צפון מערב להבטחת אוורור נאות בעונה החמה.

מומלץ להקים גגונים או בליטות (באופן אופקי) להגנת החזית הדרומית של מבנים מפני חדירת קרינת שמש מיותרת בעונה החמה מבלי לפגוע בקרינה נאותה בעונה הקרה. היחס בין אורך הבליטה וגובה הפתח יהיה 1:3. השטח מתחת בליטות אלו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה. לגבי חזיתות מזרחיות ומערביות מומלצת הצללה אנכית עונתית.

העמדת בנינים סמוכים תהיה כך שבנין הסמוקם בצד הדרומי של אחד (ולא צמוד לו). יורחק מהצפוני במרחק לא פחות מגובהו בנוסף להפרש גובה 0.00 שביניהם יחסית לרומי הקרקע.

עצים בצד דרומי של בנינים חייבים להיות נשירים.

כל הבנינים חייבים לעמוד בדרישות תקן בידוד מספר 1045 לאזור ג'.

6.14 ניקוז וביוב מערכת הכבישים משמשת כנקז עילי המוציא את מיי הגשמים לכוון נחל האכזב שבמרכז היישוב, למעט מיקרים בהם אין הדבר ניתן לביצוע ובהם תבוצע מערכת ניקוז תת קרקעית. בהצעות לפיתוח על כל מגרש חייב כל מתכנן לתת פתרון נאות על ניקוז השטח ושיופיע בתכנית ההגשה להיתר בניה לשביעות רצונו של מהנדס המועצה.

כל בעל מגרש חייב לחבר את מערכת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית ובאישור של מהנדס המועצה וע"פ תקנות משרד הבריאות ותקנים קיימים על כך. אם יש צורך לכך, רשאי מהנדס המועצה לדרוש אישור משרד הבריאות על כל בנין שבשטח המרכז.

6.15 מיקלטים יותקנו בהתאם לדרישות רשויות הג"א, כל בנין חייב באישור או פסוק מהקמת מיקלט ע"י הג"א.

6.16 הספקת מים חמים כל צרכי המים החמים בבניני ציבור יסופקו ע"י שימוש בדודי שמש אלה אם מהנדס המועצה פוטר את המבקש מחובה זו, באישור הוועדה המקומית. מערכות סולריות חייבות להשתלב מבחינה ארכיטקטונית בבנין שעליו מותקנות או בנוף.

6.17 איכות הסביבה באזור מרכז מיתר יהיה אסור לפתח יעודי קרקע הסהווים מטרד אקולוגי ומהווים מקור בעיות לתפקוד נאות של היעודים האחרים כגון:

- תעשייה ו/או מלאכה הגורמת רעש, זיהום אוויר, רכוז תנועת כלי רכב וכל מטרד אחד שהוועדה המקומית החליטה על כך.

- מסחר ו/או אחסון חומרים מסוכנים (ע"פ הגדרת משרד הבריאות שהוא הגוף הפוסק סופית על החלטות כאלו).

6.18 תכנית מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן הארצי לכל האזורים שלא מתואר אחרת.

6.19 תנאים לעיצוב הארכיטקטוני לבניני מרכז מיתר

א. בניני

תישמר מקבילות בתוד גושי המבנים של המרכז בצירים צפון-דרום/ מזרח-מערב ובסטיה לא יותר מ- 30° (ראה סעיף 6.13).

כל הבנינים יותאמו לטופוגרפיה לשביעות רצונן של מהנדס ו/או אדריכל הישוב

ב. בנינים

- רוב שטח קירות חוץ יהיה בגמר אבו מסותתת (חלזה או מחוספסת) ובקווים אופקיים. חלקי בנין אחרים יהיו מבטון גלוי צבוע בלבן או בגמר טיח חלק או מוחלק לבן. מצבעי מרכיבי בנין אחרים (לא של שלד) יהיו צבעי היסוד ואדום. צהב, כחול וירוק) ובגווניים וכחות ע"פ בחירת המתכנן.

- גגות הבנינים יהיו שטוחים ללא רעפים להוציא בניני מגורים שבמרכז שבהם מותר שימוש מוגבל (פחות מ- 50%) של גגות ו/ או גגוני רעפים מטיפוס מעוגל (ספרדי/פורטוגזי) ולא שטח.

ג. פיתוח חוץ

- קירות תומכים או קירות גדר יהיו אחידים בכל המרכז ע"פ פרט שתסופק ע"י המועצה למתכננים. קירות תומכים יהיו רק במקומות שבהם לא ניתן לפתור בעיות של הפרשי גובה ע"י מסלעות (שעדיפות באופן עקרוני).

- סוג ריצוף השטחים הפתוחים יהיה אחיד בכל המרכז ע"פ פרט שיסופק ע"י המועצה. גוון הגמר ע"פ בחירת המתכנן. החניות תרצפנה רק באבנים משתלבות.

- ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה ושילוט יהיו אחידים לכל אזור המרכז ע"פ הנחיות ופרטים שיסופקו ע"י המועצה.

7. טבלת אזורים ושימושים

השימוש במקרקעין בתחום התכנית יהיה לפי רשימת המגרשים שבטבלה:

[illegible]

מס	היעוד	ציון בתשרי	מספר המרש	שטח בדונם	אחוזי בניה	מס קומות	קווי בני	במטרים	הערות
1	בניין ציבורי	חום מוחלט בחום כהה			60%				
	מסעדה		4	3.924		2	5	5	
	מרפאה כללית		6	1.763		2	4	3	
	"סיפת חלב"		6	0.395		2	0	3	
	מרפאת שיניים		6	0.247		2	0	3	
	מעון יום/פעוטון		7	1.755		1	4	5	
	מרכז סלפונים		8	2.991		2	4	5	
	קרית חינוך		10	22.733		2			
	בי"ס יסודי		10	12.853		2	4	3	
	מרכז תרבות		11	3.832		3	4	3	
	מקווה		12	0.617		2	4	3	
	מועדון קהילתי		17	3.252		2	5	3	
	בי"ס תיכון		18	12.002		2	5	3	
	מרכז פעילות								
	תנועות נוער		19	5.980		2	5	3	
2	מגורים מיוחדים	בחום מוחלט בכחום כהה	13	11.691	60%	2			צפופות: 4 יח' ד. לדונם
3	ספורט ונופש	ירוק מוחלט בחום כהה	20	53.808	10%	3	5	10	1.5 מקומות חניה ליח' דיור
4	מרכז ארזי	כחום ופסים אלכסוניים בחום כהה	3	10.349	50%	4-3	4	0	
5	שטח ציבורי פתוח	ירוק			5%				
	אמפיטאטרון פארק הנבעה		1	17.111		1			
			15	0.800		1			
			15	1.254		1			
			15	2.784		1			
			15	1.628		1			
			23	19.094		1			
	אזור ניקוז הוואדי המרכזי חלק מערבי כנ"ל. חלק מרכזי		24	22.608		1			
6	שטח פרטי פתוח	ירוק מוחלט בירוק כהה	9	2.087					
	בי"ס יסודי		19	0.936					
	מרכז פעילות תנועות נוער								

8. נספחים

- תשריט בק"מ 1:1000.

9. לוח זמנים ושלבי ביצוע התכנית

- 9.1 ביס"פ יסודי (מגרש 10 ב) - 1986 - 1988.
- 9.2 קרית חינוך (מגרש 10 א) - 1990.
- 9.3 מרכז ספורט (מגרש 20) - 1986 - 1990.
- 9.4 מרכז אורחי - 1992.
- 9.5 מרפאות וכו' - 1989.
- 9.6 מרכזית טלפונים - 1985.
- 9.7 מועדון קהילתי ומרכז פעילות הנוער - 1990.
- 9.8 בי"ס תיכון - 1995.
- 9.9 מגורים מיוחדים - 2000.
- 9.10 מקווה - 1989.

10. אישוריםעורך התוכניתיוזם התכניתבעל הקרקע

קונס - ארכיטקטים

ארכיטקט (04570) בית רסקי מס' 28

זל 690106 77126-057

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 4/מ/4
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 4/מ/4
מיום 4/מ/4
לתוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 4/מ/4
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 4/מ/4
מיום 4/מ/4
לתוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

תכנית מס' 4/מ/4
סורספה להפקדה בילקום
הפרסום מס' 4/מ/4
מיום 4/מ/4
נמסר 4/מ/4

תכנית מס' 4/מ/4
סורספה להפקדה בילקום
הפרסום מס' 4/מ/4
מיום 4/מ/4
נמסר 4/מ/4