

העקר משה

מרחב תכנון מקומי

לשכת התכנון המחוזית  
21-10-1996  
מחוז הדרום

מיתר

תכנית מתאר מס' 6/101/02/15/

שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/15 ותוכנית מפורטת מס' 2/102/03/15

מחוז : הדרום.  
נפה : באר-שבע.  
המקום : מיתר, שכ' רבין

תאריך :  
עדכון :  
18.9.95 :  
24.9.95 :  
30.10.95 :  
3.11.95 :  
10.11.95 :  
13.11.95 :  
23.11.95 :  
6.12.95 :  
10.12.95 :  
11.12.95 :  
7.2.96 :  
27.2.96 :  
21.3.96 :  
7.5.96 :  
21.5.96 :  
25.9.96 :  
20.10.96 :

משרד המנים נוח דרום  
חוק התכנון והבניה חש"ה-1965  
אישור תכנית מס. 6/101/02/15  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוליסט  
ביום 19/10/96  
אשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6/101/02/15  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4469  
מיום 19/10/96

צ א ב ד ז

על פי תוכנית פיתוח רב שנתית של המועצה המקומית איתר, להחליט על הקמת הישוב  
ע"י פתח קרקע למגורים.

התכנית המוצעת משתלבת בפיתוח הנ"ל ומקורה בסיס להקמת שכונת מגורים בת 450  
יח"ד לערך.

המגרשים הם חד משפחתיים, שטח מינימלי 500 מ"ר.

בנוסף כוללת התכנית שטחים ל-3 גני ילדים, 3 מגרשים קהילתיים לבנייה ציבורית,  
מגרשים למשחקים ושטחים ציבוריים פתוחים מגוונים.

מערכת הדרכים משתלבת בתכנית מתאר הכללית של הישוב.

שטחי מסחר ושטחים לבתי ספר יותו רק במרכז הישוב, לבן לא הוקצו שטחים בני"ל  
בתכנית זו.

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית ע"ז לקנין "תכנית מתאר מס' 51/101/02/15", שיו"ר לתכנית מתאר מס' 51/101/02/15 לתוכנית מתאר מס' 51/102/03/15.
- 1.2 מקום - אזור, שבי רבין.
- 1.3 גודל התכנית - במסגרת "א"ש התשריפ בקו כחול.
- 1.4 מרחב - הרחב.
- 1.5 נפה - נאר-שומ.
- 1.6 קודש - 100001, 100011.
- 1.7 תנאים - תועה המקומית - אזור, חב' י.ג. מתאר - תכנית מתאר מס' 51/101/02/15.
- 1.8 בעל הקרקע - אורל מקלעי ישראל, דה"ר בן צור ב"ש ז"ל: 6934399-07.
- 1.9 המתכנן - ד"ר קסל אריאל מתכנן ערים, דה"ר נובה 20 ז"ל: 278576-07.
- 1.10 שנת תחילת העבודות - 577.501 דונם.
- 1.11 אסמכת התכנית - א. התכנית כוללת 11 דצי הנראים בכתב (להלן התקנות).  
 ב. תשריפ וק.מ. 1:1,250, 1:2,500, 1:20,000 (להלן התשריפ) יחתך דרך כבישים מס' 1 ומס' 2.  
 המסמכים האלה יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 יחס לתכנית אחת - תכנית ע"ז מתאר מס' 51/101/02/15 לתכנית אחת מתאר מס' 51/102/03/15 בתחום גודלת תכנית ע"ז.
- 1.13 מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנית להקמת תשתית תשתית ע"ש שיו"ר בתחום ביצוע הקרקע וקביעת התנאים למגורים בה.
- 1.14 ציורים ותשריפ - אסמכת ותשריפ יסומא ובמקרה.

2. אזור מגורים א' - שימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

באזור זה תותר בניה למשרת מגורים בלבד.  
"חידות דיוור צמודות קרקע", כותים חד משמתיים על שתי קומות. בכל מגרש מותר  
לקיים בית מגורים אחד בלבד. תותר לכלול יחידת קומה לבית המגורים.  
אחוזי הבניה וקרני בנין על פי שולח זכויות בניה.

2.1 חצר שרות.

- א. לכל יחידת דיור תמוכין חצר שרות ששטחה המינימלי 10 מ"ר, באם היא תקורה, שטחה יכלול בשטחי השרות.
- ב. קרני בנין קדמיים ואחוריים יהיו לאלה של בית מגורים כמתואר במבט לצד הבניה, קרני בנין צדדי 0.00 מ' ללא פתחים למגרש השכן.
- ג. גובה קדמי לקדמת החצר - 2.20 מ' מעל למפלס הקובע במגרש, במסגרת נוספת בניה חיצונית לכלל יחידת דיור 1.41 מ'.
- ד. גמר קירות החצר יהיה גמר המבנה העיקרי.
- ה. מיקום חצר השרות יסומן במסגרת בנין בליל לפי סעיף 14.1.

2.2 בניני עזר.

- א. בכל מגרש תותר הקמת בנין עזר אחד, ששטחו המרבי של בנין עזר יהיה 10 מ"ר והיה כלול בשטחי השרות.
- ב. קרני בנין קדמיים ואחוריים יהיו לאלה של בית מגורים כמתואר במבט לצד הבניה, קרני בנין צדדי 0.00 מ' ללא פתחים למגרש השכן.
- ג. גובה קדמי של בנין עזר לא יעלה על 2.20 מ'. גובה החצר של בנין עזר לא יעלה על 2.50 מ' מעל מפני המפלס הקובע במגרש, במסגרת נוספת בנין חיצונית לכלל יחידת דיור 1.41 מ'.
- ד. גימור - תואר בנין של בנין עזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.
- ה. מיקום בנין העזר יהיה ע"פ נוסחה חיצונית לכלל יחידת דיור לפי סעיף 14.1.

חניה

2.3

א. חניה לרכב תהיה בתחום המגדשים. שטח החניה המקורה כולל בשטחי שדות. מס' כלי הרכב, לפי חקן חניה ארצי לפחות.

ב. חניה תמוקם במקומות שיסומנו ונספח בנד"ב ופתוח לפי סעיף 14.1. ניתן לשנות את המקום המסומן באישור היעדה המקומית.

ג. החניה המקורה תתוכנן ע"פ נספח הבינוי והפיתוח הכללי לפי סעיף 14.1. המידות המינימליות לחניה מקורה מחייבת: 5.0 מ' אורך ו-3.5 מ' רוחב.

ד. קווי בנין לחניה מקורה יהיו קו בנין קדמי וצדדי 0.00 מ' במגדשים הגובלים בדרךים משולבות ברוחב 18.0 מ', תוקמנה תנ"ת מקורות בקו בנין קדמי 5.00 מ'. חומרי בנין וגמור יהיו כשל בית המגורים.

מרחפים

2.4

א. לכל יחיד תותר בניית מרתף.

ב. המרתף לא יבנו מקווי היטל המבנה העיקרי בנוסף הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המרתף יכלל בשטחי שדות.

ג. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל הגובה הקובע במגדש, לפי נספח הבינוי והפיתוח הכללי לפי סעיף 14.1.

קומת עמודים

2.5

א. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

גגות ועליות גג

2.6

א. הגגות יהיו גגות שטוחים בלפחות 60% משטח הגג. גג שטוח יהיה מרוצף או מכוסה הצץ לבן או כל פתרון אחר מאושר ע"י מהנדס המועצה. ניתן לשלב גגות מקומרים או משופעים בשטח עד 30% עם כסוי דעפים אדום מרקומה. לא יותר שטח גג לבונן צלע בית שעל קו בנין 0.00 מ'.

ב. לעלית גג יחשב חלל סגור מתחת לגג משופע עם אפשרות תנועת אדם על רצפתו. אם גובה המידות של עלית הגג אדור בין רצפתו לבין תקרתו עולה על 1.80 מ' יכלל שטחו בשטחים למצרת שדות. במקרה גובהה עולה על 2.20 מ' יחשב שטחה כשטח למצרת עיקרית.

- 2.7 פרגולות.**
- א. תותר הקמת פרגולות במשטחים סביב לבית בשטח עד 15.0 מ"ר, בנוי מחומרים קלים ללא קרוי מלא. צורת הקרוי יכול להיות שטוח, משופע או מקומר - הכל מותרם לעצוב בית המגורים. הכיסוי יהיה מלוחות באלומיניום לא עננים מ-5 ס"מ.
- ב. קרוי בנוי לפרגולות יהיו קו בנין קדמי: 2.00 מ', וקר אחורי נצדדי: 0.00 מ'.
- 2.8 גימור מבני מגורים.**
- א. גימור המבנים יהיה שיה חלק ומיושר צבע צבע עמיד לבן או אבן מלבנות בהירה מסותמת או חלקה. כל חזיתות מבנים יהיו לבנות.
- ב. לא תותר בניה מעץ, מתכת, אסבסט או חומרים קלים אחרים במבני מגורים.
- ג. גורמים של חומרי גמר כולל גגות וכרכובים יצוינו בבקשה להיתר בניה.
- 2.9 מתקנים.**
- א. מתקנים הנדסיים - חימום, קירור, חימום מים, הספקת גז ביטוח, מיובלי נפט וייבוש בביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מהצד הרחוב ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה.
- ב. מתקנים סולריים - דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג רעפים או על גג שטוח במסלול קולשי שמש ימוקמו על השיפוע הדרומי של גג רעפים או על גג שטוח במסגרת מסתור. הפתרון האדריכלי יהיה חלק מתכנית ההגשה של המבנה.
- 2.10 גדרות ותיחום מגרש.**
- א. לחצית כל הדרכים, מעברים ושטחים ציבוריים מולם גדר אבן ירושלמית לבנה מסותמת.
- ב. הגדר תתוכנו ותבוצע לפי נספח בינוי ופיתוח כללי - לפי סעיף 14.1 ותכלול את מתקני חברת החשמל, הבו בעק מתקן אשפה ביתי, מ.ל.כ., ומז-מים.
- ג. תיחום מגרשים יעשה לפי נספח בינוי ופיתוח כללי לפי סעיף 14.1.

7. זרמים משולבות.

היתרון המוציא את כל הזרמים המשולבות יהיה כמובן בתחילתם.  
שימושים - תכונות הולכי דגל משולבות בתנועת רכב, שימוש ברכיב המעביר את המידע למעבד המרכזי, מעבד לרכב שדות ורכב חדים.

9. זכויות בניה מגורים מצב קיים.

מצב קיים ע"פ תכ" 2/102/03/15 ארז"י. בניה מיוחדים יהיו כדלקמן:

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

ב. עד סך 40% משטח המגרש באם הבניה היא ב- 2 קומות.  
במקרה בניה ב- 2 קומות לא יחידים סג"ס שטח הבניה במקומה המקורי מעבר ל- 30% משטח המגרש  
במקרה בניה בקומה אחת על קווי הבניה והצדדים על פני השטח כולל מבני עזר.

**3. שטח לבניני ציבור - שימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.**

- 3.1 המגרשים בשטח זה נועדו למוסדות ציבור שכונתיים, מוסדות בריאות, מוסדות חינוך ודת ומעונות יום.
- 3.2 הנחיות ומגבלות בניה יהיו על פי מכלול לבויות בניה.
- 3.3 כמות הבנינים יהיו שמונים בלפחות 60% משטח הגג. ניתן לשלב במקביל גם (בשטח עד 30%) זגג מקומד. משטח גג שטוח יהיה מכוסה חפץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס היעדה.
- 3.4 גימור - גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירדה. יוגשו חזיתות בקו"מ 1:50 לאישור הועדה המקומית.
- 3.5 חזית דבב תהיה בתוך גבולות המגרשים על פי תקן החניה הארצי.
- 3.6 החניה המקורה תתוכנן ע"פ הנספח לבנינוי ופיתוח הכללי לפי סעיף 14.1.
- 3.7 בקשות להיתרי בניה למגרשים ציבוריים יוגשו עם תוכנית בנינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה. גדרות יוקמו על פי נספח בנינוי ופיתוח בסעיף 14.1.

**4. שטח ציבורי פתוח - שימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.**

- 4.1 בשטח זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:
  - הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים.
  - שטחי נוי, מזרקה ופסלים.
  - גינות וחדרשות הפתוחות לשימוש הציבור.
  - סככות המתנה לאוטובוסים.
  - שרותים ציבוריים.
  - העברת קורי תשתית ורחבת דרך.
  - דיווח גן ועמודי תאורה.
  - חדרי שנאים וחדרי חק.
- 4.2 הוראות לחדרי שנאים וחדרי חק
  - א. מימדי זגובה המבנים ע"פ תקנון חב" תחשמל / חב" בלק.
  - ב. גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירדה.
  - ג. לא תוקם גדר סביב המבנים הנ"ל.
  - ד. קורי בנין למגרשים סמוכים ולחזית דרך 0.00 מ'. קורי בנין למגרשי מצדדים סמוכים 2 מ'.
  - ה. הגג יהיה מבטון.

**5. שביל להולכי רגל.**

- 5.1 בשבילים להולכי רגל לא תותר בל בניה על קרקעית, פרט להקמת מתקני תאורה רחוב, רהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף.
- 5.2 תותר הנחת קורי תשתית, כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת בירב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

**6. דרכים.**

- 6.1 לוחון ותוואיהן של הדרכים יהיו במסומן בתשריט.



9.1 טבלת זכויות בניה (לשנת 1987)

השטח במ"ר	סוג הבנייה	הסכום המרבי			קומות	מס' יחיד מידוי	מס' יחיד מידוי	מס' יחיד מידוי	מס' יחיד מידוי	מס' יחיד מידוי	מס' יחיד מידוי	הסכום המרבי		מס' יחיד מידוי
		מ"ר	מ"ר	מ"ר								מ"ר	מ"ר	
500	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	2	450	008.5	55	40	57	55	15	40	55
		מגורים	מגורים	מגורים								10	10	
950	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	2	-	0010.0	55	40	55	60	15	40	55
		מגורים	מגורים	מגורים								5	5	

(א) גובה מרבי לעומת מגורים יתה 8.5 מ', ולבנין ציבורי 10.0 מ', מדרג ומעלס  
הקומה ומגורים יסומנו במספר ובנין (פנתח כללי לפני סעיף 14.1, ויכלול את כל  
המבנים הניתנים לזכויות בניה ומספרים לעומת המבנים).

(ב) בעת לעשות שימוש יכלול תוכן שדות, מבנה עיר, תחילת מקומות, חדר מוגן וכן  
אלמנטים המצויים בתוכן תכנון המבנה, שגובהו המרבי אינו עולה על 2.20 מ'.

(ג) תוכן הבניה על קו בנין 0.00 מ' במסגרת 4.00 מ' מקו הבנין הקדמי ע"פ מספר הבנין  
הפנתח כללי סעיף 14.1 לכל גובה בניה ומגורים.  
הגובה (במ' בנין) 0.00 מ' תחילת לא פתוחים לא תורח בניה בקו בנין 0.00 מ' במסגרת  
של קומת אחרת פרט לתוכן שדות, ומסגרת המבנה.

(ד) במקומות המיועדים למגורים משולבות בדרגה 16.0 מ' יש להצמיד לקו בנין קדמי.

(ה) במקומות 1-10, 449 קו בנין אחרת 5 מ'.

(ו) במקומות 17, 45, 113, 157, 229, 230, 311, 372 קו בנין קדמי 3.0 מ'.

(ז) במקומות 373 - 377, 16, 440, 24-27 קו בנין אחרת 3.0 מ'.

9.1.1 קו בנין צדדיים יסומנו במספר ובנין (פנתח כללי סעיף 14.1).

9.1.2 למקומות פתוחים אין קו בנין אחרת, אלא קדמי מרבי בניה.

9.1.3 גובה כולל מרבי לבנין יתה עד 2 קומות (כולל עליית הגג הישנה).

10. תנאים להוצאת היתר בניה.

- 10.1 היתרי בניה ינתנו ע"פ תוכנית זו, ע"פ נספח הבינוי והפיתוח הכללי לפי סעיף 14.1, ע"פ תכניות מפורטות לבירוב לפי סעיף 13.1 וע"פ תכנית בינוי ופיתוח לאנשה, לאחד אישורו בוועדה המקומית.
- 10.2 להיתרי בניה יקבעו שלבי בצדע לאישור הצפוף מטעם הוועדה המקומית.
- 10.3 תכנית הפתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה תתייחס לתכנית פתוח של מאתשים שבנים ע"פ נספח בנ"י ופיתוח כללי לפי סעיף 14.1 ותכלול את כל הפרטים שיזכירו בנספח הפיתוח הכללי.
- 10.4 יובטח מעבר לכלים הקלאיים דרך כביש מס' 1 מתחום האזור החקלאי.

11. מערכת תשתית.

- 11.1 דרכים, ניקוז קרוי מים וביוב, קרוי חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס התשתות המקומית, תחנת חשמל, תחנת הגז ומשרד הסדירות.
- 11.2 כל מערכות התשתית חשמל, תקשורת, טל.כ, מים וביוב יהיו תת קרקעיות.
- 11.3 פינוי אשפה על פי הנחיות מהנדס המועצה.

12. חשמל.

- 12.1 רשת הספקת החשמל תהיה תת קרקעית, החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקרוי חשמל עליו.
- 12.3 במקרה קרוי חשמל עליו ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחיל הקיצוני הקרוב ביותר של קרוי החשמל אל החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה המוצע.

המוצע:

- גודל מתח נמוך - 2.0 מ'
- בקר מתח גבוהה 22 ק"ו - 5.0 מ'
- בקר מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'

- 12.4 אין לזכות מבנים מעל לבולי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקצון מ - 2.0 מ' מתבולים, ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחד קבלת אישור והסכמה מתחנת חשמל.
- 12.5 יוקצו מבנים לתחנת מרנספורמציה של תב' החשמל בשטח למתקנים הנדסיים.

13. בנייה

13.1 היחיד בנייה לשכונת מגורים חדשה יתבונן לאורך השלמת חכמיית מפורטת לפתרון בנייה ואישורן ע"י נציגי משרד הביטחון ואיכות הסביבה. החכמיית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הבנייה יבוצע עד סוף עבודות הפיתוח והבניה.

13.2 מערכת איסוף שפכים תבוצע לפי חכמיית שתובא לאישור משרד הביטחון.

13.3 תאמת בית/מנזח המיועד למערכת הביוב תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה המסכה של המערכת בתוך הבית אליה מחוברים אותה המפר.

13.4 גובה מסכה של שוחה כלשהיא במגדש תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה מסכה של השוחה בבנייה אליה מתחבר המגדש.

14. כללי

14.1 נספח בינוי ופיתוח כללי

יובן נספח בינוי ופיתוח כללי אשר יקבע - גובה קומה במגדש כלומר גובה בנייה לבנים, חכמים וגובה קירות תוצר בין המגדשים ובין המגדשים לבין שטחים צמודים, מיקום וצורה שדות ובנייה המגד, מיקום והתחילת למצוב גדרות וחכמיית מקורות ומספר המגדים ובין פרטים נוספים הקשורים בפיתוח. נספח זה יובא לאשרור הועדה המקומית, ויהיה חבלי נספח לצורך היחיד בנייה. במסגרת של סעיף 19 בין הוראות חכמיית זו לבין נספח הבינוי ופיתוח כללי, הועדה המקומית תהיה חשית לבצע ולתקן.

14.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בתום להוראות סימן 19 לפקדון לחוק החכמיית והבניה.

14.3 הפקעה לצרכי ציבור

החכמים המיועדים לצרכי ציבור יופקדו על ידי הועדה המקומית ויתאמו ע"ש חשית המקומית על פי חוק חכמיית ובניה התשכ"ה 1965, סעיף 198 א, ב, ג.

15. שלבי ביצוע

ביצוע החכמיית יתחיל עם אישורה וישולם תוך 5 שבועים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ת"ר \*

קסלר  
אדריכל/מתכנן ערים  
נגבה 20, ש"ל 278578

י.ג. מתאר  
יהול ופיתוח בע"מ

קסלר  
אדריכל/מתכנן ערים  
נגבה 20, ש"ל 278578