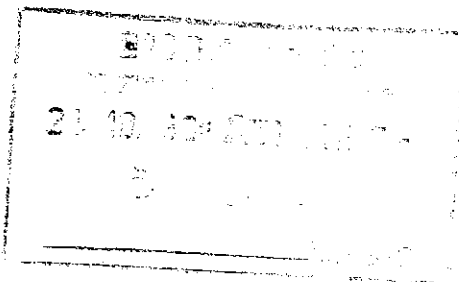


מס קודם (113/03/11)

מרחב תכנון מקומי - מחוז הדרום

"מיתר"

תקנון לחכנית מפורטת מס' 121/03/11



משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מס' 1182  
תאריך: 21/03/11

הועדה המתוזית/משנה נפת

בישיבתה מס' 98

מיום 19.4.82 החליטה להת הוק

לתוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המתוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מס' 898  
תאריך: 21/03/11

הועדה המתוזית/משנה נפת

בישיבתה מס' 277

מיום 28.2.81 החליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המתוזית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: "מיתר"

תכנית מס' 121/03/11 מורטמת ל

הפרסומים מס' מיום

תכנית מס' 121/03/11 מורטמת לתוכנית מילקוט

הפרסומים מס' 2788 מיום 18.2.82 עמוד 1036

ל"ב 1982.

- מי.ת.ר.

1. המקום

2. גבולות התכנית

3. שם ותחולת התכנית

4. התשריט

5. שטח התכנית

6. יוזמי התכנית

7. בעל הקרקע

8. עורכי התכנית

9. מטרות התכנית

- כמותתם בקו כחול עכה ע"ג התשריט.

- תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת של יח' תכנון למגורים מס' 2,3,4,5 תכנית מס' 121/03/11 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.

- תשריט תכנית מפורטת מס' 121/03/11 בקנ"מ 1:2500

- כ- 1063 דונם.

- אגודת מתיישבי נהל חברון.

- מנהל מקרקעי ישראל.

- "תצוית" - אדריכלים בע"מ (י.קסלר - ג. שבת); בהשתתפות

אדר' ט. ויינברגר.

- מטרות התכנית הם כדלהלן:

א. חלוקת קרקעות למגרשים, צורתם ואורך חזיתם.

ב. ייעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי ספר מקומות לצרכי דת, סעד, כריאות, תרבות, מיקהל, מקלטים ומחסנים ציבוריים או לצרכי ציבור אחרים.

ג. מיקומם של בניינים, נפתם גבהם, צורתם ומראם החיצוני.

ד. תכנון מערכות חשמית.

קו כחול עבה	- גבול התכנית.
שטח צבוע בכחול	- אזור מגורים א' (צפיפות נמוכה).
שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה	- שטח מסחר.
שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה	- שטח לבנייני ציבור.
שטח צבוע בירוק	- שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה עם סימון X	- שטח למקלט ציבורי.
שטח צבוע באדום	- דרך וחנייה מוצעים.
שטח צבוע בירוק עם קוים אלכסוניים בירוק כהה	- דרך להולכי רגל בלבד.
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	- מספר הדרך.
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	- רוחב הדרך.
ספרה שחורה ברבעון השמאלי והימני של העיגול	- קו בניין.

פרק - ג' - פרוש מונחים והגדרות

1. כללי - פירוש המונחים בתכנית זאת יהיה כפוף ומשלים לפירושים הניתנים בתכנית המתאר של מיתר, בחוק התכנון והבנייה ובתקנות.
2. הגדרות ופירושי מונחים בתכנית זאת:

תכנית המתאר	- תכנית המתאר של מיתר תשמ"א 1981, תכנית מס' 106/02/11 (כולל התקנון, התשריטים וכל נספחיהם) תיקוניה.
התכנית	- תכנית מפורטת של יח' התכנון למגורים, יח' מס' 5, 2 תכנית מפורטת מס' 121/03/11 כולל התקנון, התשריטים וכל נספחיהם.
החוק	- חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על תקנותיו ותיקו

החוק על תיקוניו

תקנות הג"א	- תקנות ההתגוננות האזרחית (מפגרים לבניית מקלטים) חשל"א 1971 על תקוניהן, או כל תקנות אחרות אשר יותקנו בעתיד על יסוד חוק ההתגוננות האזרחית חשי"א 1951 על תקוניהן.
הועדה המחוזית	- הועדה המתוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
הועדה המקומית	- הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
המהנדס	- מהנדס הישוב מיתר וכל אדם אחר שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
דרך	- כמוגדר בחוק.
בניין עזר	- כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).
קו בניין	- כמוגדר בתקנות.
מרתף	- כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).
קומה	- כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).
קומת עמודים מפולשת	- כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).
קומת מסד	- כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).
יח' דיוור	- כמוגדר בתכנית מתאר.

פרק ד' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות.

1.0.0 אזור מגורים א' - (צפיפות נמוכה).

1.1.0 שימושים באזור זה תותר בנייה למטרות מגורים בלבד. ככל מגרש תותר הקמת יח' דיוור אחת בלבד.

1.2.0 קו בניין מזעריים

קו בניין מזעריים יהיו כדלקמן:

א. לחזית כביש הטבעה (רוחב 18.0 מ') - כמסומן בתשריש ולא פחות מ- 5.0 מ' מגבול המגרש.

ב. לחזית דרך מאספת (רוחב 12.5 מ' או 14.5 מ') - כמסומן בתשריש ולא פחות מ- 3.0 מ' מגבול המגרש.

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

ד. צדדיים - לא פחות מ- 3.5 מ' מגבול המגרש.

X

1.2.1. במקרה ששני בעלים למגרשים סמוכים יבקשו, תאשר הועדה המקומית קו בניין צדדי אפס (0.00 מ'), אחד בלבד בתנאי שקביעה זו תחייב את 2 השכנים לגבול המשותף שהק הצדדי הנגדי יהיה לא פחות מ- 7.0 מ'. בקירות שיעמדו בקו בניין הצדדי אפס לא יורשו כל פתחים.

### 1.3.0 אחוזי בנייה מירביים

אחוזי בנייה מירביים יהיו כדלקמן:

א. עד סך 40% משטח המגרש אם הבנייה היא בקומה אחת בלבד (כולל מפלס ביניים).  
ב. עד סך 45% משטח המגרש אם הבנייה היא ב- 2 קומות.  
במקרה בנייה ב- 2 קומות לא יחרוג סה"כ שטח הבנייה בק"ק מעבר ל- 30% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה האופקית של קווי הבנייה החיצוניים על פני השטח כולל מבני עזר.

1.3.1 שטח מזערי לבנייה: שטח מזערי למתן היתר בנייה יהיה 64 מ"ר (לא כולל את שטח המקלט)

1.3.2 הישוב % בנייה: באחוזי הבנייה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות קומת עמודים שגובהה מעל 2.20 מ', או חלק ממנה מרפסות, מבנה עזר למיניהם למעט המפורט להלן:

א. מקלט ששטחו ברוטו לא יעלה על 10.0 מ"ר בין שיהא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.  
ב. מרתף ששטחו לא יעלה על 18% משטח המגרש ובלבד שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו ושתקרתו לא תכלוס יותר מ- 0.80 מ' מעל פני המדרכה (כמפורט בסעיף 4.1 המרתף לא יחרוג בשום מקרה מתחום קווי הבניין.

ג. קומת עמודים שגובהה פחות מ- 2.2 מ'

ד. מרפסות בג לא מקורות ובלבד שגובהה המעקה שלהן לא יעלה על 1.10 מ'.  
ה. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה עד 0.80 מ' לכל היותר.

### 1.4.0 גובה כולל מירבי

גובה כולל מירבי לבניין יהיה עד 2 קומות.

1.4.1 כמבנים בעלי גובה שטחים ו/או משופעים יהיה הגובה המירבי המותר 8.0 מ'. המי תיקבע במדידה מאבן השפה כמפלס הגבוה ביותר של המדרכה בחזית המגרש עד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת לרבות: חדר מדרגות המיועד לעלייה לגג, מעקות הסתרה למתקני מיזוג אוויר ו/או צינור, דודי שמש וארובות למיניהן.

1.4.2 במגרשים מס' 4144 - 4123; 4176 - 4159; חוגבל הבניה לגובה 6.0 מ' מגובה אב השפה כמצויין ב- 1.4.1 בפרק זה כולל מעקות הסתרה למתקנים, חדר מדרגות המיועד לעליית גג, ארובות ו/או כל בליטה אחרת.

X

	<u>שטח לבנייני ציבור</u>	2.0.0
	שמושים:	
2.1.0	בשטח זה תותר הקמת מבנה לצרכי ציבור כגון: גן ילדים, פעוטון, מועדון נוער, בית כנסת מקלט ציבורי וכד'. כ- 1/3 מהשטח יופרש לצרכי מגרש משחקים פתוח ובכלל זה השטחים המיועדים לבחי כנסת. אחזקת מגרש המשחקים תהיה באחריות המועצה המקומית.	
2.2.0	אחוזי בנייה מירביים - עד סך 40% משטח המגרש (לא כולל שטח מקלט תקני).	
2.3.0	קו בנייה מזעריים - 7.0 מ' לכל צד.	
2.4.0	גובה מירבי - 8.0 מ' כמצויין ב- 1.4.1 בפרק זה.	
2.5.0	חנייה - חנייה כנדרש עפ"י תקן החנייה של תכנית המתאר.	
	<u>שטח למסחר</u>	3.0.0
3.1.0	שימושים: בשטח זה תותר בניית מבנה חד קומתי לשימוש מסחר קמעוני בשטח מירבי ש 100.0 מ"ר (מאה מ"ר) כולל חצר משק. חצר המשק תותחם בקירות אטומים בגובה 2.0 פיתרון מיקום פחי האשפה באישור הועדה המקומית.	
3.2.0	גובה מירבי: גובה מירבי למבנה מסחרי יהיה 4.5 מ'.	
3.3.0	<u>קו בניין מזעריים:</u>	
	לחזית - כמסומן בחשויים; צדדי 3.5 מ'; עורפי 4.0 מ'.	
3.4.0	חנייה - חנייה כנדרש עפ"י תקן תכנית המתאר תאטר כניסת רכב לחנייה מכוון כביש הטבעת.	
	<u>שטח למקלט ציבורי</u>	4.0.0
	בשטח זה תותר הקמת מקלטים חקניים משותפים, כל מקלט ישמש 25 משפחות לכל היותר.	
	<u>שטח ציבורי פתוח</u>	5.0.0
	בשטח זה יותרו השימושים וההכליות הבאים: שטחי נוי, חורשות וגנים הפתוחים לרשות הציבור כולו.	
	<u>דרך להולכי רגל בלבד</u>	6.0.0
	שטחים אלה מיועדים למעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים בלבד. רוחב מזערי 3.0 מ'.	
	פרק ה' - תנאים כלליים.	
	<u>תנאי עיצוב ארכיטקטוני</u>	1.0.0
	על שטח התכנית יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות בנייה, הוראות לשימוש בחומרים ושיקול דעת הועדה המקומית.	

שימוש בחומרים

1.1.0

החומרים המותרים לשימוש בעיצוב חזיתות המבנים הם כדלקמן:

בטון גלוי, טיח, בנייה גלוייה נקייה, לבנים, עץ, אבן, זכוכית או כל חומר אחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה.

מגבלות לגבי מתקנים ושירותים:

1.2.0

על גבי גגות משופעים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא על פיגומים. הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו. על גגות שטוחים תותר התקנת דודי שמש וקולטים, מצננים, מזגנים ומיכלי מים, כולם או מקצתם בתנאי שהמסתור עבורם יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין, לשביעות רצון הועדה המקומית. שרתי משק הבית (מתקן לתליית כביסה וכד') ימוקמו בחצר משק. חצר המשק תמוקם במרחק 5.0 מ' מקו החזית לרחוב על קו בניין צדדי אפס. מידות החצר תהינה כדלקמן:

3.0 מ' לאורך גבול מגרש צדדי; 2.0 מ' בניצב לקו הצדדי. גובה קיר חצר המשק יהי 2.0 מ'.

מדי מים ימוקמו באופן מוסתר ואסתטי לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה.

פתי האשפה ימוקמו בגומחא שבגדר חזית המגרש. על הגומחא תותקן דלת פה עם פתיחה

לכיוון הרחוב.

חיבורי החשמל הסלפון והטלויזיה יהיו תת-קרקעיים ויבוצעו על חשבון המשתכן.

על המבנה בחזית הפונה לרחוב יותקן שלט מואר ועליו מספר הבית ושם הרחוב. חיבור

הדאר יותקנו ע"ג שער הכניסה למגרש או ע"ג הגדר הגובלת במדרכה.

גגות

1.3.0

בניית הגגות תותר מכל חומר מקובל לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה. ארגזי

רוח מצופים בעץ יותקנו בכל מקרה של בניית גגות רעפים או אסבסט.

גדרות

2.0.0

על כל משתכן תחול חובת בניית גדר אבן לחזית הרחוב בהתאם למגבלות שלהן:

2.1.0 גובה: גובה מזערי לגדרות או לכסיס הגדרות בחזית הרחוב יהיה 0.45 מ' וגובה

מירבי יהיה 1.50 מ' במקביל למדרכה. במקרה ששיפוע המדרכה עולה על 2% יאושר

דירוג הגדר בתנאי שקוי הרכס יהיו פלס אופקי

גובה מירבי לגדר בגבול מגרש צדדי ועורפי יהיה 1.50 מ' ממפלס הקרקע הנמוך ביותר

\*

קיר תומך

1.2.0

במקרה שהגדר הינה חלק מקיר תומך לא יעלה גובה הקיר התומך על 1.5 מ' מפני המדרכה.

מקלטים

3.0.0

כל בנייה כשטח התכנית תהיה כפופה לתקנות הג"א ולאישור הרשויות המוסמכות. מקלט משפחתי בודד ייבנה בתחום קוי הבניין כמפורט בסעיף 1.2.0 בפרק ד'. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית מקלט תת-קרקעי במרווח צדדי אחד בלבד, בכפוף לתנאים הבאים:

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

ב. הכניסה למקלט תהיה מתוך הבניין.

מקלטים ציבוריים

3.1.0

לתכנית מצורף נספח עם סימון המקלטים הציבוריים והמגרשים שאותם הם משמשים. בעלי מגרשים הנמצאים במרחק תקני, לפי קביעת רשות הג"א ממקלט ציבורי שמסומן בתכנית יחויבו בהשתתפות בהוצאות הקמת המקלט הציבורי הנ"ל ע"י הרשות המקומית במקרה זה ישוחררו מבעלים מכניית מקלט משפחתי בצמוד לבית המגורים.

מקלטים משפחתיים משותפים

3.2.0

תאשר בניית 4,3,2 מקלטים משפחתיים משותפים ל- 4,3,2 משפחות בגבול המשותף הצדדי והאחורי של 4,3,2 מגרשים גובלים. במגרשים בהם יהיה פתרון הניקוז בגבול העורפי לא תאשר בניית מקלטים משותפים כנ"ל.

חניית רכב

4.0.0

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

מיקום כניסה לחנייה

4.1.0

בכל שני מגרשים סמוכים, למעט חלק מהמגרשים הפינתיים, תהיינה הכניסות לרכב ממוקמות ליד הגבול המשותף כמסומן בתשריט נספח המצורף לתכנית. לצורך כניסת הרכב לחנייה תבוצע הנמכת אבן השפה במדרכה. לא תאשר יציאת בטון ליד אבן השפה הרגילה.

חניית רכב לא מקורה

4.2.0

תאשר חניית רכב לא מקורה בתחום המרווח הקדמי.

X



הננייה בנוייה לרכב

4.3.0

חניית רכב בנוייה תותר אך ורק בתחום קוי הבניין כמפורט בסעיף 1.2.0 פרק ד'. שטח החנייה יכלול בחישוב % הבנייה.

סככה לחניית רכב

4.4.0

סככה לחניית רכב תאושר מעבר לקו הבניין לחצית הרחוב ובקו הבניין 0.0 מכול מגרש צדדי. שטח מירבי לחניית רכב אחד יהיה 20.0 מ"ר (עשרים), לא יאושרו לסככה קירות שגובהם עולה על 1.0 מ'. השימוש בתומרים יהיה באישור הועדה המקומית.

מבני עזר

5.0.0

מבני עזר (למעט מקלטים משותפים ל- 2,3,4 משפחות) יבנו בתחום קוי הבניין ושטחם יכלול בחישוב % הבנייה.

שירותים הנדסיים

6.0.0

הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן <sup>היתר</sup> בנייה או כל היתר המבוקש ממנה גם אם הבקשה להיתר עונה על הגבלות הבניה וחנאי העיצוב כלעיל וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבנייה וזאת באם . . . חכנית הבנייה והפיתוח אין בהם משום פתרון משביע רצון לשירותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבהים, ניקוז והתחברות לרחוב, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה לו, או שהפתרון הנ"ל אינו תואם את דרישות המהנדס.

ניקוז מגרשים

6.1.0

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

בירב

6.2.0

המגרשים בהם יונחו קוי בירב משותפים למספר מגרשים יחוייבו הבעלים כדלקמן:  
א. לדאוג להקינות הקוים בזמן הבנייה ולאחריה.  
ב. לאפשר לנציגי המהנדס להכנס לתחום מגרשם בכל עת לשם תיקון וחיזוק הקוים.

X

