

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 13/101/02/15

מגרש כדורגל במיתר

לשכת ההנדסה המרחבית
משרד הפנים - מחוז הדרום
20.09.2007
נתקבל

מחוז הדרום.

מרחב תכנון מקומי מיתר.

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13/101/02/15
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/9/07 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13/101/02/15
כורסמה בילקוט הכרסומים מס' 5744
מיום 27/10/07

- 2006 הגשה . מרץ
- 2006 מילוי תנאי הפקדה 1 אוקטובר
- 2007 מילוי תנאי הפקדה 2 ינואר
- 2007 אישור אוגוסט

נילי ויסמן אדרימקטורה ובינוי ערים בע"מ
ישראל ירושלים תכנון

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

דברי הסבר לתכנית

מועצה מקומית מיתר מעוניינת בהקמת מגרש כדורגל, לרווחת התושבים, שיארח גם משחקי ליגה, עם קהל מחוץ ליישוב.

מיקום מגרש הכדורגל נבחר ע"פ צרכי היישוב, בקרבה לכניסה ליישוב, באזור שנמצא בחלקו מחוץ לתוכנית המתאר המאושרת של היישוב, אך עדיין בתחום השטח המיועד לבינוי של היישוב לפי תמ"מ 14/4.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 13/101/02/15

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש כדורגל במיתר	שם התכנית	1.1
28.011 דונם	שטח התכנית	1.2
אישור	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
אוגוסט 2007	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

מיתר	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
581.850	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
193.200	קואורדינטה דרום צפון – X	
בכניסה ליישוב מיתר	רשות מקומית	1.5.2 תאור מקום
מיתר	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות		

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 מיתר
 שדרות חברון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100001	מוסדר	חלק מהגוש		38,39
100640	מוסדר	"	103	112,113,
100641	מוסדר	"		81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס כפיפות	מספר תכנית מאושרת תמ"מ 14/4
8.2.2001	4959		שינוי	8/101/02/15
			כפיפות	תשריט חלוקה למגרש 818

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
רשמו את תאריך האישור		• התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
רשמו את תאריך האישור		• התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
רשמו את תאריך האישור		• התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נילי ויסמן	אוקטובר 2006		17		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	אוקטובר 2006	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		נילי ויסמן	אוקטובר 2006	1		1:500	מנחה	נספח בנינו

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6519209	08-6517416	ת"ד 1 מיתר 85025	מועצה מקומית מיתר					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264850	08-66264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	ממ"י					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
niliw@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומר 84965	נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכלית	
koter@017.net.il	08-6498994	08-6497287	מרכז הנגב מס' 22 באר-שבע	קוטר מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	652		אהוד טרנטו	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש כדורגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעוד קרקע.
- ג. קביעת שימושים מותרים במגרשים השונים.
- ד. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		28.011	שטח התכנית – דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
6.6 ביוב וניקוז	6.5 עתיקות	6.4 חניה		
101		101	101	ספורט ונופש
902	902		901 902 903	שצ"פ
			11	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7, במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 ספורט ונופש.

4.1.1 שימושים

- א. מגרש כדורגל ויציעים לקהל
- ב. חניה, גינון ופיתוח סביבתי
- ג. מלתחות, חדרי שרותים, משרדים, מרחבים מוגנים
- ד. שרותים טכניים כגון מחסנים, חדר שנאים, חדר מכונות
- ה. העברת קווי תשתית וניקוז

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
 - גימור המבנים יהיה בחומרים עמידים, כגון אבן, ליבני סיליקט, זכוכית וכדומה, או שילוב ביניהם, הכל בצבעים בהירים.
 - גג של מבנה נפרד יהיה גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. קירוי המגרש כולו או היציעים יכול להיות גם בגג מרחבי.
 - כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
 - לא תותר הקמת סככות רכב.
 - המגרש יהיה מגודר.
- ב. גובה מירבי
 - גובה מירבי של מבנים יהיה 9 מ', לא כולל מיתקנים טכניים המותקנים על הגג.
- ג. בינוי ופיתוח
 - עד למועד השלמת כל הבניה במגרש, תותר הצבת מיבנים יבילים.
 - לאורך הגבול המיזרחי של המגרש תבוצע רצועת גינון, ברוחב 5 מ' לפחות.
- ד. קביעת אמצעים למניעת מטרדים
 - הפעילות במגרש לא תתבצע בין השעות 14.00 עד 16.00 ולאחר השעה 23.00. כמו כן, לא יתקיימו במקום אירועים אשר יגרמו למטרדי רעש כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר התשי"ן (1990) ומניעת רעש התשנ"ב (1992).

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

- א. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים.
- ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ג. העברת קווי תשתית וניקוז.
- ד. במגרש מס' 902 תותר גם חניה, עד 30% משטח המגרש, שהכניסה אליה תקבע בתוכנית מפורטת להסדרי תנועה.

4.2.2 הוראות

- א. פיתוח נופי • תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית
- ב. חניה • מימוש החניה במגרש 902 מותנה בהגשת תוכנית הסדרי תנועה מפורטים, שתכלול בין היתר קביעת אופן הכניסה לחניה.

4.3 דרכים**4.3.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל.
- ב. חניה.
- ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
- ד. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

4.3.2 הוראות

- א. בניה • בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.
- ב. תנועה • תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט התוכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה לקובעת (1)						
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	1	2	9					1300	רעה (1)	הערה (1)	100	1000 + 200	17624	101	ספורט ונופש

(1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- א. אישור תכנית להסדרי תנועה מפורטים ע"י הרשויות המוסמכות.
 - ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.
 - ג. היתרי בניה ליציעים במגרש 101 ינתנו לאחר הכנת דו"ח אקוסטי ע"י הועדה המקומית ונקיטת אמצעים למניעת מפגעי רעש בהתאם להמלצות הדו"ח הנ"ל.

6.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 חניה

החניה לספורט ונופש תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישורו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6 ביוב וניקוז

לאורך קו הביוב המאסף לא תותר כל בניה במרחק 5 מ" מציר קו הביוב. במקרה הצורך ניתן להעתיק חלקים מקו הביוב, לפי אישור מהנדס המועצה.

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*	-	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון¹.
- ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

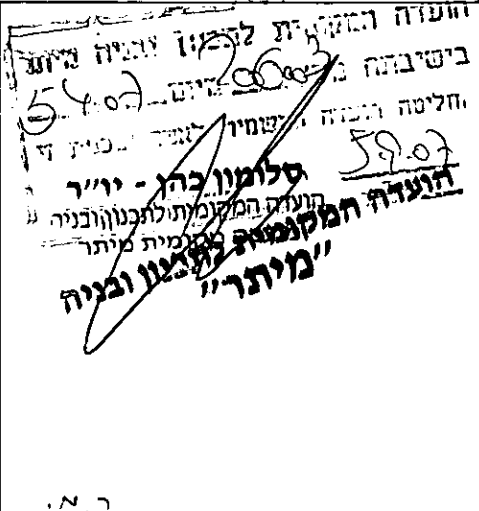
זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 5 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	חתימה ותאריך
			מגיש התכנית
			יזם בפועל (אם רלבנטי)
			בעלי עניין בקרקע
			<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שנו תהיה מתווכמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה ליישם תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם ולתכנן, ללא תשלום עליון אחר בשטח ה. כמות רצויה לא תהיה נעשית וזאת ענינו וזאת ענינו. כל זכות בשטח הנ"ל או באה במקום הסכמה כל זכות נעשית כל יום. יזמו הסכ ספק מוצהר כי אם נעשה או יעשה על ידי התכנית הכרה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייחזר על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שישמש אחרת המזומת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל זכות שבו התקיימו נעשה אך ורק מניחות בבטחונות. זאריד. 29.8.07</p>
אדריכלית נילי ויסמן רשיון מסי 13705 טלפקס : 08-6469563	06459555-6	נילי 12011	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון והתגמת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
 <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מ-2006 54.07 חליטה וקבעה כי ישמור למטרות המטות סלומון כהן - יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה הועדה המקומית לתכנון ובניה "מיתר"</p>	<p>סלומון כהן - יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מועצה מקומית מיתר</p>	<p>ועדה מקומית</p>
		<p>ועדה מחוזית</p>

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה המקומית לתכנון ובניה מיתר</p> <p>56.6</p> <p>החליטה הועדה והשומ"ר לאשר תוכנית זו</p> <p>590</p> <p>סלומון כהן - יו"ר</p> <p>תאריך המסמך: 17/08/07</p> <p>מועצה מקומית מיתר</p> <p>מ"מיתר" "ביתר" לתכנון ובניה</p>	<p>סלומון כהן - יו"ר</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה</p> <p>מועצה מקומית מיתר</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים