

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/103/03/15

שם תוכנית: כיכר הזית וקרית חינוך - מיתר

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
12.04.2015
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: מיתר
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>16/3/15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר <u>16/3/15</u> תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

L16 M001 תק

דברי הסבר לתוכנית

לאחרונה שונה מערך התנועה סביב מרכז הישוב וכתוצאה מכך התכנית מבקשת להתאים את המצב הסטטוטורי לצרכים במציאות. חלק מהתיקונים המקומיים נובעים משינויי תנועה ודרכים או מהוספת מקומות חנייה.

כמו כן לאור אישור תשריט חלוקה בקרית החינוך התכנית קובעת מגבלות בנייה למגרשים החדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	כיצר הזית וקרית חינוך - מיתר	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	6/103/03/15	
1.2	שטח התוכנית	50.35 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	
	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 1 	
	מספר מהדורה בשלב	29.03.15	
	תאריך עדכון המהדורה		
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה . • לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מיתר
 - קואורדינטה X 194/225
 - קואורדינטה Y 581/600
- 1.5.2 תיאור מקום מפגש רחובות דרך מיתר ודרך הנעורים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. מיתר
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - כאר שבע מיתר
 - דרך הנעורים

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100365	מוסדר	חלק מהגוש		1
100416	מוסדר	חלק מהגוש		103
100476	מוסדר	חלק מהגוש		163,166

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.12.2003	5258	למעט המפורט בתכנית זו	כפיפות ושינוי	✓/2027/מק/15
19.12.1996	4469	למעט המפורט בתכנית זו	כפיפות	✓6/101/02/15
21.12.2000	4945	למעט המפורט בתכנית זו	כפיפות	✓5/103/03/15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	29.03.15		14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	29.03.15	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מרק וולדמן	09.12.14	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה ותנייה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.מ. מיתר	500212683	ת.ד. 1 מיתר 85025	08-6518842		08-6519209	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.מ. מיתר	500212683	ת.ד. 1 מיתר 85025	08-6518842		08-6519209	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 באר שבע	08-6264219		08-6264221	
חוכר				מ.מ. מיתר	500212683	ת.ד. 1 מיתר 85025	08-6518842		08-6519209	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל אריקה לאוב	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע 84112	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.loeb@gmail.com
מודד	מודד אבי ארד	030145387	633	ארז מדידות בע"מ	512359142	הבורסקאי 1/108 באר שבע 84224	08-6239834	050-5262141	08-6282860	mail@erezmed.com
יועץ תנועה	מהנדס אזרחי מרק ולדמן	306232463	49007	עשת הנדסה בע"מ	511192825	הפלמ"ח 72 באר שבע 84151	073-2370301	054-8085001	073-2370360	markv@esht-eng.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור ושביל להולכי רגל לדרך. לשם הסדרת מערך התנועה והבטיחות בסביבת קרית החינוך.
ב. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור, זכות מעבר לציבור ושביל להולכי רגל לדרך ומשביל להולכי רגל לשטח ציבורי פתוח.
ב. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	50.35	דונם
--------------------	-------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18,070		----	18,070	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	31-32, 34, 36, 300	מבנים ומוסדות ציבור
	802	שטח ציבורי פתוח
	100	דרך מאושרת
	500-502, 35	דרך מוצעת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
71.05	35.7717	מבנים ומוסדות ציבור		77.69	39.17	שטח לבנייני ציבור
1.67	0.8417	שטח ציבורי פתוח		3.24	1.63	שביל להולכי רגל
15.90	8.0060	דרך מאושרת		18.36	9.212	דרך קיימת
11.38	5.7293	דרך מוצעת		0.71	0.33	דרך מוצעת
100	50.3487	סה"כ		100	50.34	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מבני ציבור כגון: מועדונים, בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, ספריות וכל שימוש ציבורי המשרת את הקהילה.
4.1.2	הוראות
א.	הבניינים יחופו בחומרים עמידים או גמר טיח.
ב.	מערכות טכניות יוסתרו כך שימנעו מטרדים ונראות.
ג.	כל מוסד יגודר בנפרד עם קיר אבן בגובה 1 מ' שבכה עד גובה 2.20 מ'..
ד.	בתא שטח מס' 34 תאסר כל בנייה והוא ישמש מעבר להולכי רגל.
4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	יותר גינון ופיתוח והקמת גדרות.
ב.	יותר עבודות עפר.
ג.	תותר העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא.
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת/מוצעת
4.3.1	שימושים
א.	חניה עפ"י נספת תנועה.
ב.	בתא שטח 35 תתאפשר חניה בלבד.
ג.	מעבר כלי רכב והולכי רגל.
ד.	שביל לרוכבי אופניים.
ה.	מעבר תשתיות מכל סוג.
ו.	תאורת רחוב
ז.	גינון כולל השקייה.
ח.	ריהוט רחוב.
ט.	מעבר לכלי רכב חרום, הסעות ופינוי אשפה.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר בתחום הדרך בנייה מכל סוג שהוא.
ב.	תואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומוצע

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' טא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה ב- %				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	300	31,739	50.75	15	---	5	9	2	1	כמסומן בתשריט			22,455.3	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)
	31	780.1											551.9	
	32	2,496.7											1,766.4	
	36	593.9											420.18	

5.2 זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 15/מק/2027

שם האזור	מס' מגרש	שטח מגרש בד'	היקפי בנייה מירביים במ"ר				סה"כ שרות+ עיקרי במ"ר	תכנית מירבית במ"ר	מס' קומות	קווי בניין
			שטח עיקרי		שטח שרות					
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת כניסה קובעת				
שטח למבני ציבור	3	39.170	18,070	---	5,421	1,807	14,456	2	על ותת קרקעי כמסומן בתשריט	

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

- א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תכלול פרוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינות ונטיעות, חומרי הבנייה וריצוף הכל על פי דרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- ד. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודת הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ו. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חנייה

- א. חנייה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים למעט חשמל.
- ב. בהיתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
- ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.
- ה. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.5 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מהתיל הקיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.6 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש. בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

מיידי עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. מיתר		מספר תאגיד:		
עורך התוכנית		שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך: 31.3.15
תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 512405994		
יזם בפועל		שם: אדר' מרים אלחודד	חתימה:	תאריך: 2.4.15
תאגיד: מ.מ. מיתר		מספר תאגיד: 00101800		
בעל עניין בקרקע		שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך: 2.4.15
תאגיד: מ.מ. מיתר		מספר תאגיד:		
אדר' מרים אלחודד		מספר תאגיד: 00101800		
מהנדסת מ.מ. מיתר		רישיון מס' 00101800		