

609196

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 615-0326942

שינויים במגרשי מגורים ומבני ציבור, בישוב כרמית.

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מיתר
אישורים	תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית מיתר
 אישור תכנית מס' 615-0326942
 הועדה המקומית הודו לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2016012 ביום 27.9.16
 נרשם

ועדה מקומית מיתר
 27-09-2016
 נתקבל

ארכיב מינהל התכנון
 25-10-2016
 נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו עוסקת בכל תאי השטח המיועדים למגורים א' בישוב כרמית, מטרתה להסדיר מס' נושאים תכנוניים במסגרת הוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים במגרשי מגורים ומבני ציבור, בישוב כרמית.
		מספר התכנית	615-0326942
1.2	שטח התכנית		343.977 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת,
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מיתר
	קואורדינאטה X	190114
	קואורדינאטה Y	581923

1.5.2 תיאור מקום תאי השטח המיועדים למגורים ומבני ציבור (215) בישוב כרמית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרמית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100761	מוסדר	חלק	30, 32-67, 69-112, 114-122, 124-132, 135-157, 159-164	4, 6-8, 24, 27, 31, 68, 113, 123, 133-134, 158
100762	מוסדר	חלק	47-165	27-30, 46
100763	מוסדר	חלק	34-37, 39-51, 53-60	3, 18-19, 29, 38, 52, 61
100764	מוסדר	חלק	47-57, 59-72, 75-106, 108-125, 127, 129-130	2, 36, 43, 58, 73-74, 107, 126, 128
100765	מוסדר	חלק	59, 82-102, 104-108, 110-146, 148-149, 152-156, 159-162, 164-181, 184-185, 187, 189-248, 250-251, 253-298	52-53, 55-56, 58, 103, 109, 147, 150-151, 157-158, 163, 182-183, 186, 188, 249, 252
100766	מוסדר	חלק	23-36, 38-56	37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח
1620 - 1301, 1299 - 1036, 1034 - 1001, 215

מספר תוכנית

463/03/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2003	2697	5192	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 32 / 305. הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 32 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	32 / 305 / 02 / 7
10/09/2015	8780	7115	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 615-0266049 ממשיכות לחול.	שינוי	615-0266049
05/02/2006	1606	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 463. הוראות תכנית 7 / 03 / 463 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	463 / 03 / 7

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס לתכנית מס' 615-0204040 וכל יתר הוראות תכנית 615-0204040 ימשיכו לחול.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1:1750	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	01/09/2016	אריקה לאוב	01/09/2016	1	1:2500	מנחה	מצב מאושר

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית מיתר		מועצה מקומית מיתר	מיתר	(1)		08-6684010	08-6519209	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 מיתר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית מיתר		מועצה מקומית מיתר	מיתר	(1)		08-6684010	08-6519209	

(1) כתובת: ת.ד. 1 מיתר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: רח' התקוה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	086209393		erica.loeb@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	521	אלק"א מהנדסים בע"מ	באר שבע	(1)	4	08-6288027	08-6285860	

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

עריכת שינויים בהוראות תוכנית 463/03/7, בתאי השטח המיועדים למגורים ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הסדרת קוי בניין במגרשים 1046, 1051, 1054, 1070, 1112, 1140, 1142, 1164, 1206, 1215, 1219, 1253, 1269, 1291, 1378, 1380, 1410, 1416, 1417, 1423, 1465, 1466, 1468, 1475, 1486, 1494, 1496, 1541, 1551, 1557, 1567, 1573, 1581, 1584, 1585, 1588, 1617 ביעוד מגורים, מקו בניין 5 מ' לקו בניין 3 מ' ובמגרש 215 המיועד למבני ציבור, מקו בניין 10 מ' לקו בניין 5 מ' - הכל בהתאם למסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א' (א) (4).
- ב. שינוי והוספת הוראות בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי, בתאי שטח למגורים (שינוי הוראות לגבי מבנה עזר), עפ"י סעיף 62 א' (א) (5).
- ג. הגדלת תכסית במגרשים ביעוד מגורים, עפ"י סעיף 62 א' (א) (5).
- ד. הגדלת שטחי שרות מעל הקרקע בתאי שטח למגורים, מ 45 מ"ר ל 67 מ"ר, עפ"י סעיף 62 א' (א) (16) (א) (2).
- ה. הוספת שימוש במגרשים ביעוד מגורים עבור בריכות, עפ"י סעיף 62 א' (א) (5).
- ו. הוספת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור בריכות, עפ"י סעיף 62 א' (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	343.977					
	1,350 ✓			1,350	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	618 ✓			618	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	132,870			132,870	מ"ר	מגורים (מ"ר)
35 מ"ר משרד בכל מגרש ביעוד מגורים	21,630			21,630	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	215
מגורים א'	1001 - 1034, 1036 - 1299, 1301 - 1620

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	4,100	1.19
מגורים א'	339,847.4	98.81
סה"כ	343,947.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,068.62	0.89
מגורים א'	340,908.39	99.11
סה"כ	343,977.01	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
<p>כאמור בתוכנית 463/03/7. 618 יח"ד צמודות קרקע חד משפתתיות.</p>	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
<p>מחסן בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד אשר ימוקם בקומת הקרקע של המבנה ושיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. 1. גובהו החיצוני של מעקה הגג של המחסו לא יעלה על 3.0 מ' מהמפלס הקובע של הבית. 2. המחסן ימוקם במרווח הצידי בצד בו מסומנות החניות כפי שמופיע בנספח הבינוי המאושר ע"י הועדה המקומית. 3. כל ההוראות מהתכנית המאושרת 463/03/7 ישארו תקפות חדר כביסה/ הסקה בכל מגרש תותר הקמת חדר כביסה או הסקה כחלק בלתי נפרד מהבית בתחום קווי הבניין. שטח לחדר כביסה/הסקה יהיה עד 8.00 מ"ר. שטח זה יכלל במניין שטחי השירות. חניה בכל מגרש תותר הקמת חניה מקורה בהתאם להוראות התכנית 463/03/7 ובשטח של עד 35.00 מ"ר. מרתפים 1. מרתף הבניין לא יבלוט מגבולות המבנה העיקרי. 2. גובה תקרת מרתף לא יעלה יותר מ- 0.80 מעל הגובה הקובע במגרש לפי נספח בינוי והפיתוח שיאושר ע"י הועדה המקומית. בריכות א. בריכות שחיה בתחום המגרש תותר הקמת בריכות שחיה שלא בשימוש מסחרי או ציבורי. הבריכה על כל מתקניה כולל אחסון חומרי החיטוי, וחדר המכונות יבוצעו על פי תקנות התכנון והבניה. 1. גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. 2. קווי בניין לבריכה יהיו 2 מ' מגבול המגרש. 3. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה. גודלו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.80 מ'. שטח זה לא יכלל במניין שטחי השירות. 4. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אויר (כדי למנוע זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית). 5. מילוי הבריכה יהיה באמצעות צינור הזנה עצמאי עם אביזר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) בחיבור של שעון המים. 6. ריקון בריכת שחיה, כולל ריקון ושטיפת מי המסננים וחדרי המכונות יהיו אך ורק למערכת הביוב העירונית ובצורה שלא תגרום להצפת תשתית הביוב העירונית. 7. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. 8. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה. 9. הדפנות יהיו ניצבים לקרקעית לפחות 75% מהיקפה.</p>	

מגורים א'

4.1

10. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים מדרך ביטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה. אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
 11. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות, בחומר מונע החלקה תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט המקרים בהם המגרש מגודר בשלמותו.
 12. עומקה הממוצע של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
 13. יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
 14. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות או יחושבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי.
 15. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
 16. בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
 17. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
 18. בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
- ב. בריכות עיסוי
- תותר התקנת בריכות עיסוי ע"פ התקנות ועפ"י כל דין.
- ג. בריכות נוי
- תותר הקמת בריכות נוי בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר. עומק בריכת הנוי לא יעלה על 50 ס"מ.
1. הבריכות יצוידו במערכת למחזור מים.
 2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
 3. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה הוראות עיצוב וגימור המבנה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.

מבנים ומוסדות ציבור

4.2

שימושים

4.2.1

אזור המיועד לבנייני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, שירותי קהילה, מועדונים, ספריות וכדומה.

הוראות

4.2.2

בינוי ו/או פיתוח

א

כאמור בתוכנית 463/03/7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	10	65.2	2100	100 (1)	650	1350	3068.6	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(8) 5	(8) 5	(8) 3	(8) 3	1	2 (7)	(6)	1 (5) 55	347	65 (4)	67 (3)	215	495.4	- 1001 - 1034 - 1036 - 1299 - 1301 1620	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הקמת מרתף בהתאם להוראות בתכנית התקפה 463/03/7.

(2) עפ"י תשריט.

(3) בשטחי השירות יכלל - מחסן 12 מ"ר, ממ"ד עפ"י דרישת פקע"ר, חדר כביסה/הסקה 8 מ"ר וחניה מקורה 35 מ"ר.

(4) תותר הקמת מרתפים בתחום היקף הבניה שמעל.

לא ניתן לנייד שטחי שירות מקומת המרתף אל מעל הקרקע.

(5) התכנית כוללת את שטחי שירות והחניה המקורה.

(6) בגג שטוח 8 מ' מדוד מפני קרקע מפותחת סמוכה, בגג רעפים 11 מ' לרכס הגג מדוד מפני קרקע מפותחת סמוכה.

(7) תותר תוספת עלית גג במסגרת הגובה המותר לבניה.

(8) או עפ"י המסומן בתשריט. סימון קו בניין בתשריט גובר על הוראה זו.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

הכל בהתאם לתוכנית 463/03/7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

מספר שלב תאור שלב

1 בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: מועצה מקומית מיתר שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית מיתר</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: מועצה מקומית מיתר שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית מיתר</p>	<p>זים</p>
<p>תאריך:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 501761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אריקה לאוב שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ</p>	<p>עורך התכנית</p>

66/1018

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה חתומה עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין במסגרת התכנית. כל עוד לא הוקצו משטחי ונחתם עמנו הסכם כלשהו בנוגע, וייתכן שאם בהתאם לקצו של הסכם כל בעל זכות משטח הנדון / או כל בעל זכות מוסמכת לפי כל חוקה וע"י כל אדם, לא נעשה או נעשה על ידנו הסכם למען השטח הכלול בתכנית, אין בהתאמה על החתימה זו הודאה בקיום הסכם כאמור / או ויתור על זכותנו לבטל כללי כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דבר אבנו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.