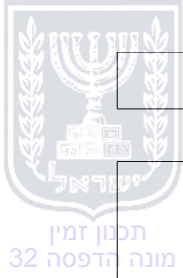


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-1002203

הסדרת אזור מגורים במחנה-קיבוץ מירב



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק המעינות  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח המחנה הותיק של קיבוץ מירב וכוללת את השכונה הותיקה (תא שטח 7 לפי תכנית 202-0333864) השכונה התורכית (תא שטח צפוני לפי ג/9824) והשכונה הקיבוצית (תא שטח 40 לפי תכנית 202-0421008).

מטרת התכנית הינה להסדיר יעודי קרקע לשטח זה ליצירת בסיס לשיוך דירות כולל הסדרת שבילים, שצי"פ, שטחי מגורים, מבני ציבור ודרכים בהתאם לקיים.

התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיף 62(א) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19

סה"כ יח"ד בתכנית מאושרת בשטח המחנה הינו 146 כולל 35 יח"ד קטנות קיימות. (לפי תכנית ג/23770-112 יח"ד באזור מגורים א' +34 יח"ד בתא שטח מס' 40 ביעוד מגורים א').

מצב מאושר:

- תכנית ג/9824 אזור מגורים בשטח 61.70 דונם X 2 יח"ד לדונם =123 יח"ד

- תכנית 202-0421008 - נגרעו 11 יח"ד (5.84X2 דונם יח"ד לדונם=11 יח"ד) כלומר נותרו 112 יח"ד

- בתוכנית 202-0421008 נוסף תא שטח מספר 40 ובו אושרו 34 יח"ד

סה"כ אושרו 112 יח"ד +34 יח"ד =146 יח"ד

מצב מוצע:

תאי השטח חולקו 111 יח"ד רגילות +35 יח"ד קטנות =146 יח"ד כפי שהיה מאושר.

תכנית זו מסדירה את מיקומם לפי הקיים בפועל לצורך הסדרה ושיוך, ללא שינוי סה"כ יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הסדרת אזור מגורים במחנה-קיבוץ מירב

מספר התכנית 202-1002203

1.2 שטח התכנית 98.031 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (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 עמק המעיינות

239989 קואורדינאטה X

706456 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ מירב- תחום המחנה הותיק**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: מירב

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מירב

שכונה קיבוץ מירב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20883	מוסדר	חלק		38, 43-44, 46, 58

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	מספר תוכנית
7, 4, 1	202-0333864
317 - 316, 207, 40	202-0421008

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
17/12/2020		2177	9300	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 202-0421008. הוראות תכנית 202-0421008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	202-0421008
30/12/2001		878	5042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9824 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9824
09/05/2016		5960	7261	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 202-0333864. הוראות תכנית 202-0333864 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	202-0333864



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים וזכויות בניה- מסמך עזר	17:35 26/01/2022	איתי זהבי	12/01/2022	1		מנחה	טבלת שטחים
כן	טבלת מס יח"ד ושטחים לפי תאי שטח	15:16 22/01/2023	איתי זהבי	22/01/2023	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	15:51 25/01/2022	איתי זהבי	25/01/2022	1	1:1250	רקע	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
	אחר			קיבוץ מירב	מירב	מירב				

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מירב	מירב	מירב				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי				itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעוואר	883	רמזי קעוואר מדידות	חיפה	שד בן גוריון		04-8524038		office@ramzi883.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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**

הסדרת יעודי קרקע וזכויות בניה למחנה הותיק- קביוץ מירב

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הסדרת יעודי קרקע וחלוקה למגרשים בתחום המגורים. ע"י אחוד וחלוקה לפי סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.
2. חלוקת זכויות בניה לכל מגרש מתוך סך הזכויות המאושרות ותוספת 700 מ"ר שטח עיקרי (לפי 175 מ"ר לכל מגרש במצב מאושר). לפי סעיף 62(א)א 6, 17 לחוק התו"ב.
3. הגדלת שטח יעודי השצ"פ ושבילים, לפי סעיף 62(א)א 3 לחוק התו"ב.
4. הגדרת גודל מגרש מינימלי בתחום המגורים לפי סעיף 62(א)א 7 לחוק התו"ב.
5. שינוי תכסית למגרש מגורים מ-25% ל-35%. לפי סעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב.
5. הגדרת קווי בנין לכל מגרש. לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
6. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר. לפי סעיף 62(א)א 5 לחוק התו"ב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 149, 151 - 158, 166 - 177, 180, 181, 184, 185, 190, 1510, 1800, 1810, 1840
מבנים ומוסדות ציבור	8, 1850, 1900
שטח ציבורי פתוח	150, 189, 200 - 202, 204 - 211, 213, 216
דרך מאושרת	403, 404, 406, 407, 409 - 411
דרך משולבת	408
שביל	217, 223, 225, 226, 228 - 230, 234, 235

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,705	20.10
דרך משולבת	13,846	14.12
מבנים ומוסדות ציבור	2,434	2.48
מגורים א'	60,632	61.85
שביל	1,023	1.04
שטח ציבורי פתוח	391.35	0.40
<b>סה"כ</b>	<b>98,031.35</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,705.38	20.10
דרך משולבת	13,845.91	14.12
מבנים ומוסדות ציבור	2,452.04	2.50
מגורים א'	47,079.83	48.03
שביל	4,472.13	4.56
שטח ציבורי פתוח	10,476.44	10.69
<b>סה"כ</b>	<b>98,031.73</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה. תאי שטח מספר 136-149 יהיו לצורך מקבצי מגורים כולל שביל ציבורי. (לפי השימושים המפורטים בתכנית ג/23770).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. תנאי להיתר בתאי שטח מס' 1810,1840 הינו אשור תכנית בינוי/ חלוקה המפרידה בין השמושים השונים ובהתאם לטבלת הזכויות. 2. בתאי שטח מספר 136-149 החלוקה הפנימית תהיה ע"י תשריט בית משותף.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הנחיות מרחביות: תנאי להיתר הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע חום הינו שטח לבנייני ציבור. בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. התכנית תכלול פתרונות תשתית, חניה, רחבות, מתקני ספורט והעמדת מבנים.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע ירוק בתשריט ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילי להלכי רגל ומתקני תשתית, דרך היקפית וביוב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי לפיתוח השטח הינו הכנת תכנית נוף וגינון ערוכה ע"י אדריכל נוף, התכנית תכלול אמצעי הצללה, שבילים, רחבות ישיבה, מתקני משחקים, השקיה ונטיעות.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי לתנועת כלי רכב והולכי רגל כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק תכנון והבניה, לרבות מתקני תשתיות ומתקני דרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי לתנועת כלי רכב והולכי רגל, שבילים אופניים, חניות וגינון
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, חניות, גינון.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (2) 3	אחורי (2) 3	צידי- שמאלי (2) 3	צידי- ימני (2) 3		2	9	(1) 1	35	210			30	180	250	101 - 107, 105 - 119 - 121 125, 123 - 128 - 130 134, 132 135 -	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	1	35	226			30	196	250	106	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	1	35	216			30	186	250	120	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	1	35	211			30	181	250	124	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	1	35	235			30	205	250	133	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(3) 2	35	420			60	360	250	129	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(4) 3	35	360			40	320	250	143 - 136	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(5) 1	35	190			20	170	250	145 - 144	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(6) 2	35	240			60	180	250	149 - 146	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(7) 3	35	165				165	250	151	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	1	35	80			20	60	250	1510	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(8) 1	35	160			30	130	250	- 152 166, 158 - 172 177 - 176	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(9) 5	35	275				275	250	175, 173	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(10) 1	2	9		35	185	45		10	130	250	174	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(11) 8	35	440				440	250	180	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	5	35	400			100	300	250	1800	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(9) 5	35	275				275	250	181	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	3	35	840			(13) 200	(12) 640	250	1810	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(14) 10	35	550				550	250	184	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	5	35	520			(16) 120	(15) 400	250	1840	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	(17) 4	35	220				220	250	185	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	1	35	80			20	60	250	1850	מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	35	2691			436	2255	250	190	מגורים א'		
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2	9	10	35	1202			250	952	250	1900	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  
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הוראות טבלה 5:**

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ זכויות הבניה נשמר. בכל יעוד מגורים תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר במסגרת זכויות הבניה לכל יעוד המגורים וללא חריגה מקונטור המבנה.
- גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע ובכל נקודה ונקי.
- גובה חניה מקורה- בגג שטוח גובה פנימי 2.20 מ' וגובה חיצוני לא יעלה על 2.80 מ'. בגג רעפים גובה החל מ 2.20 מ' בקצוות, ולא יעלה על 3.7 מ' ברום הגג. יותר קו בנין של 0.5 מ' מגבול מגרש לפרגולות בלבד.
- התכנית כוללת ניווד וחלוקת זכויות בניה בהתאם לדף מצורף לתקנון זה. מצב נכנס לפי 18,081 מ"ר עיקרי+3,241 מ"ר שירות. מצב יוצא הינו שווה ובתוספת 175 מ"ר לכל מגרש (סה"כ 700 מ"ר לשטח עיקרי) ולפי טבלת זכויות מפורטת מצורפת לפי כל מגרש.
- יותר ניווד יח"ד ממתחם/מגרש למגרש אחר בסמכות מקומית ובתנאי שסה"כ יח"ד אינו משתנה.
- יותר ניווד זכויות בניה ממגרש למגרש אחר בסמכות מקומית ובתנאי שסה"כ זכויות בניה אינו משתנה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) סה"כ 30 יח"ד.
- (2) או לפי תשריט.
- (3) סה"כ 2 יח"ד.
- (4) סה"כ 24 יח"ד.
- (5) סה"כ 2 יח"ד.
- (6) סה"כ 8 יח"ד.
- (7) 3 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר.
- (8) סה"כ 16 יח"ד.
- (9) 5 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר כ"א.
- (10) למקלט קיים.
- (11) 8 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר כ"א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

(12) מתוכם 180 מ"ר עיקרי לכל יח"ד היתרה (100 מ"ר) למבני ציבור.

(13) מתוכם 60 מ"ר שרות לכל יח"ד היתרה (20 מ"ר) למבני ציבור.

(14) 10 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר כ"א.

(15) מתוכם 100 מ"ר עיקרי למבני ציבור.

(16) מתוכם 20 מ"ר שרות למבני ציבור.

(17) 4 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת מתן ההיתר.</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג אלא אם יוסתרו לשביעות רצון הועדה המקומית. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ו/או במקבצי חניות בתחום הקיבוץ בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם ספק השירות החיוני 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם ספק השירות החיוני.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם ספק השירות החיוני</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>



6.4	<b>חשמל</b>
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם ספק השירות החיוני לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין ספק השירות החיוני.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מספק השירות החיוני</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק ל בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.6	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.7	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפי תקנות התכנון והבניה.</p>
6.8	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.9	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p>



<p><b>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי תקן ישראלי 413</p>	
<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. יש לכלול בבקשה להיתר לעבודות פיתוח פירוט המאזן של חומרי חפירה ומילוי.          ב. יש לקחת בחשבון שימוש חוזר באדמה למילוי גנני.          ג. יש לפעול לאיזון בין חפירה ומילוי כל עודף חומרי חציבה וחפירה מעבר לנדרש לשימוש חוזר ופינוי לאתר מורשה באישור הרשות המקומית.          ד. בעל המגרש ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לבצע שיקום נופך כולל סילוק פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר עי הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 תשתיות</b></p> <p>1. מים :          א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב המקומי ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.          ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים האזורי שהבניה אינה יוצרת הפרעה לתשתיות המים.          2. ביוב :          א. תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת ביוב קיימת של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות עי תאגיד הביוב האזורי והגורמים המוסמכים לכך.          3. ניקוז :          א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.          4. אשפה :          סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה מרוכזים ו/או בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. החדרת נגר : המגרשים יתוכננו לפי עקרונות שימור נגר.          ב. נגר עילי בעל פוטנציאל זיהום יופנה למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם במידת הצורך.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 איחוד וחלוקה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.15</b></p>





<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.16</b>
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקובעים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.17</b>
<p>המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו יהרסו עם ביצוע עבודות הפיתוח עפ תכנית זו לרבות דרכים וחניות.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.18</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



שימוש	סה"כ	סה"כ שירות	זכויות עיקרי	מס יח"ד	מס' מגרשים	מס' תאי השטח
יח"ד	7140	1020	6120	34	34	101-128,130-135
יח"ד	420	60	360	2	1	129
יח"ד	2880	320	2560	24	8	136-143
יח"ד	580	40	540	2	2	144-145
יח"ד	960	240	720	8	4	146-149
יח"ד	80	20	60	1	1	151
יח"ד קטנות	156		156	3		151
יח"ד	2560	480	2080	16	16	177 - 176 ,172 - 166 ,158 - 152
יח"ד קטנות	275		275	5	2	175 ,173
מבני קהילה	185	55	130		1	174
יח"ד קטנות	440		440	8	1	180
יח"ד	400	100	300	5	1	180
יח"ד קטנות	275		275	5	1	181
יח"ד	240	60	180	3	1	181
מבני קהילה	120	20	100		1	181
יח"ד קטנות	550		550	10	1	184
יח"ד	400	100	300	5	1	184
מבני קהילה	120	20	100		1	184
יח"ד קטנות	220		220	4	1	185
יח"ד	80	20	60	1	1	185
יח"ד	1250	250	1000	10	1	190
מבני קהילה	2691	436	2255		1	190
	<b>22022</b>	<b>3241</b>	<b>18781</b>	<b>146</b>		סה"כ





**קיבוץ מירב – מס' יח"ד – זכויות בנייה מאושר מול מוצע (תוספת 700 מ"ר)**

תב"ע	מגרש / אזור	שטח מגרש	זכות מאושרת	שטחי שירות	סה"כ	מס' יח"ד מאושר	מס' יח"ד רגילות מוצע
9824/ג	שכונה תורכית	מ"ר 20,117	מ"ר 5,029=25%	מ"ר 1,005=5%	מ"ר 6,034	112	*23
202-033864	ותיקה (מגרש 7)	מ"ר 34,530	מ"ר 8,632=25%	מ"ר 1,726=5%	מ"ר 10,358		*54
202-0421008	קיבוצית(40)	מ"ר 5,985	מ"ר 4,420	מ"ר 510	מ"ר 4,930	34	34
			מ"ר 175 למגרש		מ"ר 700		
סה"כ מאושר		מ"ר 60,632	מ"ר 18,081	מ"ר 3,241	מ"ר 21,322	146	111 יח"ד*

• חישוב שטח כל שכונה תורכית: (מגרש 4) 1,068 - (מגרש 40) 5,985 - (מגרש 7) 34,530 - 61.700 (לפי ג/9829) = 20,117 מ"ר

• תוספת 700 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62(א)17- לפי 4 מגרשים במצב מאושר-סך עיקרי 18,781 מ"ר (סל זכויות כולל סך =22,022 מ"ר)

• בשכונה תורכית יותרו 23 יח"ד רגילות (16 קיימות +7 עתידיות) ועוד 20 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר (1100 מ"ר).

• בשכונה ותיקה יותרו 54 יח"ד רגילות (36 קיימות+18 עתידיות) ועוד 15 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר (825 מ"ר).

• בשכונה קיבוצית (מגרש 40 לשעבר, תא שטח 134-136) - 34 יח"ד רגילות.

• 111 יח"ד רגילות+ 35 יח"ד קטנות סה"כ 146 יח"ד (כפי שמאושר).

