

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן

"מירב - הרחבת ישוב".

מספר ג/ 9824 שינוי לתכנית מש"צ/ 57 ו-ג/ 4956.

הודעה על אישור תכנית מס.	תכנית מס
פורסמה בלוקוס הפרסומים מס.	5042
מיום	30 12 - 01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בקעת בית-שאן	
תכנית מפורטת	9824/ע
אורג. ההרחבה י.ש.	21/11/97
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום	21/11/97
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית	החלטת
המהנדס	31-11-97

משרד הפנים מחוז הצפון	חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965	אישור תכנית מס
9824/ע	הועדה המחוזית לתכנון ובינוי
21.11.97	כיום
לאשר את התכנית	סמנכ"ל לתכנון

תאריך: נובמבר 1996.
עדכון: 1.11.96; 15.1.97; 23.2.97; 22.7.97; 1.4.98; 1.99; 2.00; 6.00;
04.01; 02.01; 11.00

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. תבל כורזים מיקוד 12391 - טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 **שם התכנית:** "מירב - הרחבת ישוב" תכנית מספר ג / 9824 שינוי לתכנית מש"צ / 57 מאושרת ולתכנית ג / 4956 .
- 1.2 **מקום התכנית:** מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
מרחב תכנון מקומי : ועדה מקומית בקעת בית שאן.
רשות מוניציפלית : מועצה אזורית בקעת בית שאן.
- 1.3 חלקות וגושים : בגוש : 20883 חלק מחלקות : 1-3,9,10,12-16
חלקות בשלמות : 7,8
- 1.4 **תחום התכנית:** גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.5 **מסמכי התכנית:** א. הוראות התכנית (9 עמודים)
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:2500
כל מסמכי התכנית מחייבים.
- 1.6 **יוזם התכנית:** קיבוץ מירב.
ד.נ בקעת בית שאן טל': 04-6539111 פקס : 04-6585528.
- 1.7 **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה - נצרת עילית. טל': 04-6558211.
- 1.8 **עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל.
כורזים ד.נ.חבל כורזים. טל': 04-6934977.
- 1.9 **יועצים:** פיתוח וכבישים - ש. קרני מהנדסים.
מים וביוב - י. לבל מהנדסים.
חשמל ותקשורת - ד. ברהום.
- 1.10 **שטח התכנית ויחידות דיור:** 410.7 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
המדידה הינה מדידה פוטוגרמטרית ומדידת השטח גרפית.
- 1.11 **מספר נחלות מאושרות:** 100.
מספר יח"ד בנויות: 66 יח"ד.
מספר יח"ד מוצעות: 106 יח"ד.
סה"כ יח"ד: 306 יח"ד.
- 1.12 **מטרת התכנית:**
א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים, שטח יער ושצ"פ.
שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח חקלאי.
שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח המיועד למגורים ג' ושצ"פ.
ב. שינוי יעוד הקרקע לשטח המיועד להקמת שכונת מגורים נוספת בקיבוץ מירב בהיקף של 106 יחידות דיור.
ג. התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת בקיבוץ מירב בצורה שתשתלב במערכת הדרכים המתוכננת בשכונת המגורים הנוספת.
ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.
- 1.12 **יחס לתכניות אחרות:**
1.12.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר מש"צ / 57 מאושרת.
1.12.2 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג / 4956 שבתוקף.
עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.

פרק מספר 2 - ציונים בתשריט:

2.1 ציונים בתשריט:	
2.1.1	גבול התכנית - קו כחול עבה.
2.1.2	גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו ומספר.
2.1.3	מגורים א' - השטח הצבוע צהוב בתשריט.
2.1.4	מגורים ג' - השטח הצבוע כתום בתשריט.
2.1.5	שטח פרטי פתוח - השטח הצבוע ירוק ומתוחם ירוק כהה בתשריט.
2.1.6	שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק בתשריט.
2.1.7	מבני משק - השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק בתשריט.
2.1.8	שטח לבניני ציבור - השטח הצבוע חום ותחום חום כהה בתשריט.
2.1.9	שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים ירוקים בתשריט.
2.1.10	מתקנים הנדסיים - השטח המרושת בקוים בצבוע סגול בתשריט.
2.1.11	שטח יער נטע אדם עפ"י תמ"א 22 - השטח המרושת בקוים בצבע כתום בתשריט.
2.1.12	אזור תמ"א 22 - השטח המרושת בקוים בצבע ירוק בתשריט.
2.1.13	דרך קימת - השטח הצבוע בחום כהה בתשריט.
2.1.14	דרך מוצעת - השטח הצבוע באדום בתשריט.
2.1.15	דרך לביטול - השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום.
2.1.16	מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
2.1.17	מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
	בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
2.1.18	רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
2.1.19	גבול גוש רשום - קו ירוק משונן.
2.1.20	גבול ומספר חלקה רשומה-קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.
2.1.21	גבול ומספר מגרש מוצע-קו שחור מלא ומספר מוקף עיגול בתוכה.
2.1.22	מבנים להריסה- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

יעוד השטח	שטח בדונם קיים	אחוזים קיים	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
שטח מגורים א'	206.4	50.3%	61.7	15.1%
שטח מגורים ג'	-	-	54.2	13.2%
שטח פרטי פתוח	4.3	1.0%	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	-	40.0	9.7%
מתקנים הנדסיים	1.0	0.2%	1.0	0.2%
שטח מבני משק	28.3	6.9%	-	-
שטח חקלאי	137.8	33.6%	33.0	8.0%
שטח לבניני ציבור	-	-	38.2	9.3%
שטח יער	-	-	99.0	24.1%
דרך מוצעת	-	-	50.9	12.4%
דרך קיימת	32.9	8.0%	32.7	8.0%
סה"כ	410.7 ד'	100.0%	410.7 ד'	100.0%

פרק מספר 3 : תקנות כלליות :

- על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים :
- בטרם הוצאת היתר בניה, תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מבן בשלמותו אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.
 - אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
 - צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
 - ינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.
 - כל יחידת מגורים תסומן בשילוט לזיהוי הכתובת לפי דגם קבוע למתחם שיאושר ע"י הועדה.
 - לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרשים ובה יסומנו : גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, קירות תומכים, מתקן אשפה ומקומות החניה.
 - ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
 - תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.

ט. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה ושוקם אתר הבניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

פרק מספר 4 : אזורים ותכליות.

לא ישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים.

4.1 מגורים א':

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש לשטח מגורים וכל הקשור לפעילות המגורים לקיבוץ מירב. 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. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

4.2 מגורים ג':

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

4.2.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.

4.2.2 בכל מגרש יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים. יחידות האירוח תהיינה חלק בלתי נפרד מבית המגורים. לא תאושר הקמת יחידות אירוח במבנה נפרד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח. בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:

- שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
- לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
- כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.
- החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
- עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

4.2.3 גובה מבנה מירבי:

הגובה המרבי המותר ימדד ממפלס הדרך. שטח הגג המשופע יהיה לא יותר מ- 50% משטח גג המבנה. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע גג לא יעלה על 50%.

4.2.4 לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה אשר תותאם למפלס הכניסה לבית, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

4.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בתשריט ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילי להלכי רגל ומתקני תשתית, דרך היקפית וביוב.

4.4 מתקנים הנדסיים:

השטח המרושת בקוים בצבע סגול בתשריט הינו שטח מתקנים הנדסיים ומיועד למתקן מקורות בריכת מים.

4.5 שטח חקלאי :

השטח הצבוע פסים ירוקים באלכסון הינו שטח חקלאי. הנחיות בניה יהיו כמפורט בתכנית ג/ 6540.

4.6 שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע חום ותחום חום כהה הינו שטח לבניני 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. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.

4.7 שטח יער :

השטח המרושת בקוים כתומים הינו שטח יער ויחולו עליו הוראות תמ"א 22. כל פעולה בשטח זה תדרוש תאום עם הקק"ל.

4.8 דרכים וחניות:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת.
השטח הצבוע חום כהה הינו שטח דרך קיימת.
קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו : קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים.
מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותאם למפלס הדרך.

4.9 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פרק 5 - תנאים כלליים.**5.1 חלוקה :**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121 - 122 לחוק התו"ב.
ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

5.2 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

5.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

5.4 כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5.5 בית עלמין: בית העלמין של הישוב הינו משותף לקיבוץ מירב ולקיבוץ מעלה גלבוע ונמצא במיקום כמסומן בתרשים הסביבה שבתשריט התכנית.

5.6 סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5.7 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים: רשת החשמל במתח גבוה תיהיה תת קרקעית, רשת חשמל במתח נמוך תיהיה עילית, עמודי קצה ותחנות הטרנספורמציה ימוקמו בשטחים פתוחים והמבנה ישתלב בתכנית הפיתוח. חומרי הגמר למבנה יקבעו כחלק מתכנית הפיתוח ובאישור מהנדסת הועדה המקומית.
תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.

- 5.8 **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג - 1983 ועידכונה מעת לעת. יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבניה לכל מגרש ע"פ יעדו בתשריט התכנית.
- 5.8.1 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
- 5.8.2 החניה ליחידות האירוח תהיה בתחומי המגרש בלבד.
- 5.8.3 החניה לשימושים העסקיים תהיה בתחומי המגרש בלבד וע"פ תקן החניה לשימוש המבוקש.
- 5.8.4 החניה בבניה הציבורית תהיה בתחום המגרש ותהיה אחורית או צדדית לבנין ו/או במרתף הכל באישור והנחיות מהנדס הועדה.
- 5.8.5 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית. שטח החניה המקורה יחושב מתוך שטחי השרות.
- 5.8.6 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.5 מ'.
- 5.8.7 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת חניה מקורה להחנית רכב פרטי על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לכוון המגרש השכן והניקוז יוסדר לכוון המגרש הנדון.
- 5.9 **עבודות פיתוח:** תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים לחולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.
- 5.10 **הוראות הבניה ועמידה בתקנים:** בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- 5.11 **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.
- 5.12 **מקלטים:** פתרון המקלוט יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.
- 5.13 **הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:
- | | |
|--------------------------|-------|
| מרשת מתח נמוך | 2 מ. |
| מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5 מ. |
| מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו | 8 מ. |
| מקו מתח עליון עד 161 ק"ו | 10 מ. |
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.
- ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | |
|---------------------------|--------|
| מעמודי חשמל מתח נמוך | 2.5 מ. |
| מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו | 5 מ. |
| מעמודי חשמל במתח עליון | 10 מ. |
- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | |
|--------------------------------|-------|
| מכבל חשמל תת קרקעי | 10 מ. |
| מעמודי חשמל מתח נמוך | 5 מ. |
| מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מ. |
| מעמודי חשמל מתח עליון | 10 מ. |
- 5.14 **ביוב:** יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב המרכזית של הישוב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה והמועצה כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם.
- יותר להעביר קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש.

5.15 מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5.16 מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5.17 **אספקת מים :** אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים המקומית בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5.18 **ארונות חשמל :** ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

5.19 **תאורת חוץ :** תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.

5.20 **ניקוז :** תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז.

5.21 **מזגנים :** מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.

5.22 **מעקה גג :** לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י חוק התכנון והבניה.

5.23 **קולטי שמש :** ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.

פרק 6 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה: חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

גובה בניה מכסימלי		קוי בנין (מי')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם ואזור שימושים עיקריים
במטר	מס' קומות	אחורי	צדדי	קדמי		
9	2	3	3	5	61000	מגורים א'
9	2	3	3	5	500	מגורים ג'
5	1	5	5	5	1000	מתקנים הנדסיים
9	2	3	5	5	500	בניני ציבור
4	1	5	5	5	100	שטח ציבורי פתוח

** בניה בשטח ציבורי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני תשתית בלבד.

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור
מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	
30%	*	25%	5%	25%	30%	מגורים א'
275 מ"ר	*	225 מ"ר	50 מ"ר	275 מ"ר	275 מ"ר	מגורים ג'
25%	-	-	-	25%	25%	מתקנים הנדסיים
35%	-	35%	-	35%	35%	בניני ציבור
100 מ"ר	-	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	שטח ציבורי פתוח

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת שטחי ואחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

שם ואזור שימושים עיקריים	צפיפות נטו מס' יח' לדונם	מס' יחידות במגרש סה"כ	סה"כ יחידות דיור בשטח התכנית
מגורים א'	2	200 יח'	200 יח'
מגורים ג'	2	1 יח'	106 יח'

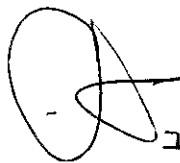
פרק מספר 7 - חתימות ואישורים:

יזם ומגיש התכנית: קיבוץ מירב.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית שאן:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
קוראים ד.ג. חבל קוראים
טל. 06-6934977 פקס 06-38468