

א.י.ג.ל
27.11.02

0-117-א.י.ג.ל

2-4694

תקנונים 3 - מירב - נרות עציון.
תאריך: יולי 2001.

הודעה על אישור תכנית מס. 12075
מורסמה מלקיט המסוימת מס. 5143
מיום 16.1.03

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
שם הישוב: קיבוץ מירב.

שם התכנית: מירב - מפעל נרות עציון

תכנית מספר: ג/ 12075
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 57 ולתכנית ג/ 4956 המאושרות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית-שאן
תכנית מפורטת ג/12075
מירב - אבא (גל) 138
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום 11/1/03
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית
המהנדס זלפון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12075
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.8.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ. חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

מירב-מפעל נרות עציון תכנית מספר ג/ 12075 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית משי"צ 57 ולתכנית ג/ 4956 המאושרות. שינוי משטח חקלאי לשטח תעשייה בהמשך לשטח התעשייה הקיים של קיבוץ מירב.

מקום התכנית: (1.2)

השטח הצמוד ממערב לאיזור התעשייה הקיים בקיבוץ מירב.
נ.צ. מרכזי: מזרח: 239500 צפון: 706400

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
20883	-	6,15

שטח התכנית: (1.3) 37.3 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: מאי 2000.

בעלי עניין: (1.4)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יזם התכנית: מפעל נרות עציון – קיבוץ מירב

ד.נ. גלבוע - טל: 04-6539139.

מגיש התכנית: מפעל נרות עציון – קיבוץ מירב

ד.נ. גלבוע - טל: 04-6539139.

עורך התכנית: אבישי טאוב – אדריכל – רשיון 17408.

כורזים ד.נ. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית משי"צ 57 ולתכנית ג/ 4956 המאושרות, ומהווה שינוי לתמ"א 8. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

א. תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1000 – מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
1.6.00	הכנה
07.00	עדכון 1
09.00	עדכון 2
03.2001	עדכון 3
04.2001	עדכון 4
07.2001	עדכון 5
04.2002	עדכון 6

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) באור סימני התשריט:

- גבול תכנית - קו כחול.
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
 אזור תעשייה - השטח הצבוע בסגול בתשריט.
 אזור חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
 אזור מבני משק - השטח הצבוע חום ותחום ירוק בתשריט.
 דרך קיימת - השטח בצבוע חום בתשריט.
 מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
 רוחב הדרך - בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
 גבול גוש רשום - קו משונן בצבע ירוק.
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכו.
 גבול ומספר מגרש מוצע - קו רצוף דק בשחור ומספר תחום בריבוע שחור.
 יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת בצבע ירוק בתרשים סביבה.
 גבול-שטח משאבי מים ע"פ תמ"א 31 - השטח המסומן קווים אלכסוניים מקווקוים בצבע שחור בתרשים סביבה.
 גבול שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - השטח המסומן בקווים אפקיים בצבע שחור בתרשים סביבה.
 גבול שמורת טבע מוצעת ע"פ תמ"א 8 - קו נקודה קו נקודה בצבע שחור בתרשים סביבה.
 גבול מש"צ 57 - קו ירוק מקווקו בתרשים סביבה.

1.10) טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
אזור תעשייה	31.0	83.1%	35.5	95.2%
אזור חקלאי	6.3	16.9%	-	-
דרך מוצעת	-	-	1.8	4.8%
סה"כ	37.3 ד'	100.0%	37.3 ד'	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 תוספת שטח תעשייה למפעל נרות עציון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד לתעשייה.

2.2.2 איחוד וחלוקה.

2.2.3 הקלה מתמ"א 8.

2.2.4 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחיד / מספר יח' אירוח
תעשייה	17750	-

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח לתעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש כשטח לתעשייה המיועד למפעל נרות עציון כולל שימושים נילוויים תומכים ודרכים. כל שינוי בתעשייה בתהליכים ו/ או בחומרים ידרש אישור המשרד לאיכות הסביבה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת, השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת. קווי הרוזטה יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור - (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')		
		צדדל	אחורי	קדמי
תעשייה	5000	3	3	5

הערה: קו בנין בין המבנים של 4 מטר ע"פ תכנית מאושרת.

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)
תעשייה	60%	*	50%	10%	60%

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים	
תעשייה	2	9	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 **בניון:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הקיימת, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 * איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.5 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.6 מרכיבי ביטחון:

- א. גדר ביטחון – גדר רשת, גובה 2.50 מ"א (כולל קרן עליון).
- ב. תאורת ביטחון – פנסי נ ל"ג 150w.
- ג. דרך ביטחון – דרך אספלט (3 מ"א + 1 מ"א שוליים כל צד).

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 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.
- 3.4.2 **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 הבניה.
- 3.4.3 **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.4 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 **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. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.****יזם ומגיש התוכנית: מפעל נרות עציון – קיבוץ מירב.**

נ"ט 106
נרות עציון
קיבוץ מירב

עורך התוכנית: אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.


אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977-06 פקס 06-6938468-06