

תקנונים 6 / מירב-שינוי קו בנין.
תאריך: יולי 2005.



מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפל: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
המקום: קיבוץ מירב

שם התכנית: מירב-שינוי קו בנין

תכנית מספר:

המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 9824 המאושרת

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 47(א) של

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית-שאן
אישור תכנית מס' 5532
מס' 11/11/11
פורסמה ב.פ. מס' 5532
מיום 21/8/06 עמוד 4641

הועדה המקומית בקעת בית שאן
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית
תאריך _____ מהנדס הועדה _____
מזכירות הועדה _____

ועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית-שאן
על הפקדת תכנית מס' 5539
מס' 11/11/11
מיום 21/8/06 עמוד 3602

ועדה מקומית
בקעת בית-שאן
אישור תכנית מס' 305106
הועדה המקומית לתכנון ובניה
בישיבה מס' 200602
מיום 11/11/11
מאת _____
מהנדס הועדה _____

ועדה מקומית
בקעת בית שאן
הפקדת תכנית מס' 11/11/11
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 200506 מיום 16/8/05
מהנדס הועדה _____
מזכירות הועדה _____

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

(1.1) **שם התכנית:**
מירב-שינוי בקו בנין תכנית מספר המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 9824 המאושרת.
שינוי בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א(א)4.

(1.2) **מקום התכנית:**
קיבוץ מירב.
נ.צ. מרפזי: מזרח: 239875 צפון: 707625

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
20883	7,8	1-3,9,10,12-16

(1.3) **שטח התכנית:** 410.7 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

(1.4) **בעלי עניין:**
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211 .

יזם ומגיש התכנית: קיבוץ מירב- ד.ג. בקעת בית שאן. טל: 04-6539111.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים . טל: 04-6934977 ; פקס : 04-6938468 – מספר רשיון : 17408.

(1.5) **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 9824 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) **מסמכי התכנית:**
תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.

(1.7) **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
יולי 2005.	עדכון 1

(1.8) **הגדרות ומונחים:**
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

בהתאם לתכנית מספר ג/ 9824 המאושרת.

1.10 טבלת שטחים :

בהתאם לתכנית מספר ג/ 9824 המאושרת.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 שינוי בקו בנין לדרך מספר 4 ולדרך מספר 8 ע"פ סעיף 62 א (א') 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי קו בנין קדמי מ-5 מטר ל-2 מטר לתוספות בניה בלבד לבניינים קיימים. ישמר קו בנין קדמי של 5 מטר לבניה חדשה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
בהתאם לתכנית מספר ג/ 9824 המאושרת.		

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית מספר ג/ 9824 המאושרת ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.2 הוראות נוספות:

3.2.1 מים:

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

3.2.2 ניקוז:

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

3.2.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.2.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מותח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

3.2.5 אישור בניה מותחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותחת 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מותח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מותח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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 מי מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

- מ - 1 מי מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

- מ - 0.5 מי מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.2.6. 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.

3.2.7. הוראות נוספות:

על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:

א. בטרם הוצאת היתר בניה, תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מבן בשלמותו אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.

ג. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.

ד. ינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.

ה. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט לזיהוי הכתובת לפי דגם קבוע למתחם שיאושר ע"י הועדה.

ו. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרשים ובה יסומנו: גבהים סופיים

לפיתוח, גדרות, קירות, קירות תומכים, מתקן אשפה ומקומות החניה.

ז. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.

ח. תאסר הצבת שלטי פרסומת בתזית 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.

3.2.8. בית העלמין:

בית העלמין של הישוב הינו משותף לקיבוץ מירב ולקיבוץ מעלה גלבע ונמצא במיקום כמסומן בתרשים הסביבה שבתשריט התכנית.

3.2.9. עבודות פיתוח:

תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.

3.2.10. ארונות חשמל: ימוקמו ושולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

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

3.2.12. 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.

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

3.2.14. 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.

3.3 הוראות כלליות

3.3.1 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.

3.3.2 הפקעות:

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

3.3.3 רישום:

תוך שמונה חודשים 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.

3.3.4 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות הנוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.3.5 הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

3.3.7 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 תוודר 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 קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.8 מבנים להריסה:

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

3.3.9 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות הותקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

3.3.10 עתיקות:

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

פרק 5 - חתימות

פעל המקצוע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: קיבוץ מירב.

קיבוץ מירב

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



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ