

אילון מתיקה
3.7.20

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

מועצה אזורית הגלבוע

תכנית מפורטת מס' ג / 11285

שינוי לתכנית יישובי אומן - תענך מס' ג / 3933

"שכונת בנימ ניר - יפה"

תוספת 72 י"חד ל- 60 נחלות רשומות

הודעה על אישור תכנית מס. 11285/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4920
מיום 19.9.00

משרד הפנים מרחב הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
אישור תכנית מס. ג/11285
התוכנית המתוארת לתכנון לבניה החליטה
ביום 2.6.00 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית: א. ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

ינואר 1999	
אוקטובר 1999	עדכון
דצמבר 1999	
יולי 2000	למתן תוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – הגלבוע
מועצה אזורית הגלבוע

תכנית מפורטת מס' ג' / 11285
שינוי לתכנית יישובי אומן – תענך מס' ג' / 3933

"שכונת בנים ניר-יפה"
תוספת 72 יח"ד ל-60 נחלות רשומות

פרק א': התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג' / 11285: "שכונת בנים ניר-יפה", להלן: 'התכנית'.
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן 'התשריט'.

2. המקום:

מושב ניר – יפה, נ.צ.מ. 173200/219900.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 20782 חלקה: 77	חלקי חלקות: 94, 93, 91, 76, 24, 23.
גוש: 20783	חלקי חלקות: 14, 7.

4. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. מסמכי התכנית:

1. תקנון הכולל 10 עמודים.
2. התשריט בקנ"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. נספח מס' 1: פרוגרמה לשטחי ציבור למושב ניר-יפה (עמ' מס' 11) המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. נספח מס' 2: תכנית קומפילציה אזורית ותכנון לעתיד – יישובי אומן-תענך בקנ"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. נספח מס' 3: נספח תנועה בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה והינו מחייב.

6. שטח התכנית:

98.2 דונם.

7. בעלי הקרקע:

מ.מ.י., קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית, טל. 06 - 6558211 - פקס: 06 - 6560521.

8. יוזם ומגיש התכנית:

מושב ניר-יפה, ד.ג. חבל מגידו 19210. טל: 6592523 – 06.
 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגלבוה, ד.ג. גלבוה 19134, טל: 6533233 - 06.

9. עורך התכנית:

איריס ענבר-אדריכלית, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.ג. מנשה 37862. טלפקס: 6350019 - 06.

10. מטרת התכנית:

תכנון שכונת בנים למושב ניר-יפה, למתישבים שאינם חקלאיים, ופתיחת אפשרויות קליטה נוספות לצורך הרחבת אוכלוסיית המושב, בהתאם למגמות תכנון המותוות בנספח מס' 2. התכנית כוללת:
 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א'1, לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולאזור למיתקנים הנדסיים.
 עידכון (ביטול והרחבה) והתווית דרכי גישה.
 קביעת הוראות לביצוע התכנית.

11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי והרחבה לתכנית מפורטת ליישובי גוש אומן-תענך מס' ג/3933. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית ג/3393 - יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט

12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	האיזור
בדונם	ב- %	בדונם	ב- %		
		91.12	92.8	פסים אלכסוניים ירוקים	שטח חקלאי
		1.77	1.8	בצבע סגול בהיר	שטח לאיחסון ואריזה חקלאית
		0.39	0.4	בצבע צהוב	אזור מגורים א'
38.0	37.32			בצבע כתום	אזור מגורים א'1
34.0	33.38			בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
0.5	0.50			קיווקוו מצולב שחור על רקע סגול	מתקנים הנדסיים
5.0	4.93	3.47	3.5	בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
		1.45	1.5	בצבע תכלת	דרך שדה ותעלה
13.5	13.24			בצבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
9.0	8.83			פסים אלכסוניים אדום וירוק	דרך משולבת מוצעת לרגל/רכב
100.0	98.20	98.20	100.0		סה"כ שטח

13. סימונים נוספים בתשריט:

שטח למבני ציבור	בצבע חום תחום בקו חום כהה
שטח ספורט	בצבע ירוק תחום בקו חום כהה
דרך קיימת לביטול	קווקו אלכסוני מרווח באדום
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').
קו חשמל קיים	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.
גבול ומספר מגרש מוצע	קו בצבע שחור ומספר בצבע שחור מוקף מסגרת דקה.
גבול גוש	קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית ג/ 3933	קו כחול מקוטע.

פרק ג' : רשימת תכליות ושימושים

14. כללי:

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. התכליות לפי אזורים:

15.01 אזור מגורים א'1

האזור מיועד לבניית יח"ד אחד למגרש כולל שטחי שירות במבנה אחד, בצפיפות מירבית של 2 יח"ד לדונם.

לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט סככת חניה מפולשת ללא קירות (עמודים בלבד).

שימוש עיקרי: מגורים.

שטחי שירות: בטחון ובטיחות, כולל מיקלוט.

מערכות טכניות ומתקני שירות לשימוש המגורים.

אחסנה.

חניה מקורה, מבואות מקורות.

קומת עמודים מפולשת: בגובה מירבי של 2.20 מ' ובשטח מירבי של 80 מ"ר.

15.02 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)

ישמש למשטחי גיבון, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים,

למקלטים ציבוריים, לתחנות טרנספורמציה, למערכות תשתית על ותת- קרקעיות ולמתקנים הנדסיים למיניהם

באישור הוועדה, לתעלות ניקוז, למגדל מים, לכלים לאצירת אשפה, לתחנות לחלוקת דואר.

מיקומם יעוצבם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית,

בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות והג"א. פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי

הבנייה. גישה לכלי רכב למעט רכב חירום – לא תותר, למעט במגרשים 201, 206, 208: במגרש 201 תשולב

בפיתוח דרך גישה למתקנים הנדסיים;

מגרשים 206, 208 ישמשו, בין היתר, לתעלת ניקוז לחלקות החקלאיות ולדרך חקלאית לשימוש הנחלות הגובלות (במקום חלק מחלקה 14).

15.03 שטח למתקנים הנדסיים

ישמש להקמת מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ביוב וניקוז, לשימוש שטחי המגורים בשכונת הבנים ובמושב הוותיק. גישה לאיזור זה תהיה דרך שצ"פ מס' 201. בנייה באיזור זה תותר בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית, בתיאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

15.04 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

16. טבלת זכויות והגבלות הבנייה:

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מזערי	קווי בניין (מ') (1)			אחוזי בנייה (משטח המגרש) / שטח בנייה מירבי				
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ לבנייה
מגורים א'1 1 יח"ד/מגרש סה"כ : 72 יח"ד	0.5 ד'	לפי תשריט; סככת חניה: 0	3 ; חניה: 0	5	50%	43%	7%	36%	50%
מתקנים הנדסיים	0.5 ד'	5	5	5	60%	60%		60%	60%

16.1 הנחיות כלליות:

- במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צידיים.
- תכנית הבינוי תפרט קווי בניין בכל מגרש. ניקוז סככת חנייה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.
- מבנים קיימים בהיתר בתחום נחלות 23, 24 בסמוך לדרך מס' 23 יאושרו במיקומם הנוכחי לפי קווי בניין קיימים.
- גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית במפגשה עם המבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מיתחם ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה.
- גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחדרי מדרגות : מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

פרק ד' : תקנות כלליות

17. תנאים למתן היתרי בנייה:

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

– אישור תכנית בנייה (לפי דרישת הוועדה המקומית – פרק זה סעיף 26), הכוללת תכנון מפורט של ניקוז השכונה כולה.

– אישור תכנית חלוקה .

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

19. הוראות לתשריטי חלוקה:

יזן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך. השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האיזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית. רוחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט. רוחב קווי בניין לאורך הדרכים ישתנה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך לצרכי רישום.

20. דרכים:

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

21. חנייה:

מס' מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף יהיו בתחומי המגרשים. מקומות חנייה נוספים ניתן למקם בתחומי דרכים בהתאם לנספח התנועה.

22. תשתיות:

22.1. ביוב: היתרי בנייה יאושרו רק לאחר אישור פתרונות למערכת ביוב לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לדרישות נספח מס' 1 ובתאום עם הרשות המקומית.

22.2. ניקוז: היתר בנייה יינתן לאחר שהבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. תכנון הפיתוח של המגרשים יאפשר זרימה חופשית של הנגר העילי.

22.3. מים: חיבורי המים יהיו מרשת מי השתייה של המושב באישור משרד הבריאות.

22.4. חשמל ותקשורת: תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים.

22.5. תחנת טרנספורמציה: תחנת טרנספורמציה תוקם בשטח ציבורי פתוח. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש/ לתחנת טרנספורמציה בהמשך ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת הבנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר או מגרש לת"ט פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

23. אשפה:

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות ממהנדס הרשות המקומית.

24. מיקלוט וכיבוי אש:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיקלוט בהתאם לתקנות פקע"ר. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר. אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

25. הוראות כלליות לעיצוב ארכיטקטוני:

25.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

25.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פיתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גיבון ונטיעות.

25.03 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.

25.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק). בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות תכנית זו ותכנית הבינוי המפרטת אותה.

לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב – תהיה בידי הוועדה המקומית.

25.05 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה.

על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.

יש לדאוג להסרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

25.06 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ – 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ – 1.50 מ' משיאו של גג רעפים.

"צלחות" לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח ובתנאי שיוסתרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין "צלחות" אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנתן על גג משופע.

25.07 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אינטגרלית עם קולטי השמש – ניתן להניח על גג רעפים בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.

25.08 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים

בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
25.09 לא תותר הצבת שלטי פרסומת בתחום השכונה.

25.10 כל קווי וחיבורי התשתיות בתחום התכנית – יהיו תת קרקעיים.

לא יותר מעבר עילי של כבלים-כלשהם בתחומי המגרשים. קווי וחיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי.

25.11 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר – יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה / שביל / שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, ידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך שיהיה גבוה מפני הדרך הציבורית ב – 1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות.

בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר – יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינות וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' – יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

25.12 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ – 60 ס"מ.

גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר).

גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה.

במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים – תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.

חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית הבינוי לכל מתחם (פרק זה סעיף 26). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "יהודה רשתות" או שו"ע.

26. תכנית בינוי:

למתחם מגורים רצוף יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ : 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת ותכלול :

26.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.

26.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

26.03 כללים לפיתוח הכללי של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ללא הפקדה, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

פרק ה': הגבלות בנייה

27. הגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו חשמל
2.0m	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5m	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0m	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
11.0m	קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מטר.

28. הגבלות בנייה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו ובמרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מקו חשמל תת-קרקעי מ.ג. 22 ק"ו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

29. חפירה, חציבה, כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל:

א. חפירה, חציבה או כרייה בידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

2.5 מ'	כבל חשמל תת"ק (מציר הכבל הקרוב ביותר)
2.5 מ'	עמודי חשמל במתח נמוך
5.0 מ'	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו
10.0 מ'	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

ב. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

10.0 מ'	כבל חשמל תת"ק (מציר הכבל הקרוב ביותר)
5.0 מ'	עמודי חשמל במתח נמוך
5.0 מ'	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו
10.0 מ'	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

30. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

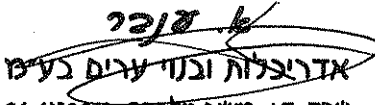
31. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

32. תחולה:

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

ח ת י מ ו ת


אדריכלות ובנוי ערים בע"מ
שקד, ד.ד. מנשה טלפקס: 06-6350059

חתימת עורך התכנית

חתימת היוזם / המגיש

חתימת הוועדה

חתימת בעלי הקרקע

פרוגרמה לשטחי ציבור למושב ניר - יפה

נתוני בסיס לתכנון :

סה"כ נחלות: 60, בנייה בחלקה א'/במגרש צמוד: 3 יח"ד; סה"כ: 180 יח"ד.

שכונה חדשה להרחבה: 72 יח"ד

סה"כ יח"ד: 252 (כ- 842 נפש, כ- 18 ילד לשנתון)

צרכי ציבור לישוב בהיקף זה (טווח אכלוס סופי) :

צרכייה וחנות בשטח סה"כ כ - 150 מ"ר בנוי.

משרדי הישוב בשטח סה"כ כ - 100 מ"ר בנוי (כולל הנה"ח).

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (להשכרה) כ - 150 מ"ר בנוי.

מועדון מבוגרים + קשישים יישובי בשטח בנוי כ - 200 מ"ר.

בית נוער - מועדון נוער/מועדון תנועת חוגים בשטח כ - 200 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי כ - 800 מ"ר - 4.0 דונם למגרש

בית כנסת יישובי בשטח כ - 150 מ"ר בנוי. 1.0 דונם למגרש

מבני חינוך :

פעוטון ומעון - 2 מבנים בני 2 כיתות גן כ"א, בשטח מגרש 2.4 דונם סה"כ.

גן ילדים - מבנה בן 1 כיתה בשטח מגרש 0.6 דונם.

כיתות בית-ספר יסודי ימצאו פתרון במרכז גוש אומן.

כיתות בית-ספר על-יסודי ימצאו פתרון במסגרת בית-ספר אזורי של רשות החינוך (מוא"ז הגלבווע).

סה"כ שטח בנוי כ - 660 מ"ר - 3.0 דונם למגרש

שטחי ספורט :

מגרש כדורסל בשטח 1 דונם למגרש.

סה"כ לשטחי ספורט משולבים במרכז המושב כ- 1 דונם.

מגרשי משחקים לילדים בגילאים שונים ושטח ציבורי פתוח כללי:

2 גני משחקים לילדים עד גיל 5 בשטח כ- 0.7 דונם כ"א.

גן משחקים לילדים עד גיל 12 בשטח 1 דונם משולב בגן ציבורי בשטח 2.5 ד'.

סה"כ (מינימום) לשטחים פתוחים : כ - 5 דונם

סה"כ שטח דרוש למרכז המושב : כ - 14 דונם

בנוסף :

דרכים וחניות, שבילים לרוכבי אופנים ולהולכי רגל (במקביל לדרכים או כמערכת נפרדת).

שטח מאושר כיום במרכז המושב : 10 דונם למבני ציבור + 9 דונם לספורט.

תוספת שטחי ציבור בשכונת הרחבה ראשונה : גני משחקים לילדים משולבים בש.צ.פ. (4 ד').