



## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוע



## תכנית מפורטת

## מושב ניר יפה

תכנית מפורטת מס' 27/11/02 - ניר יפה

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 3933 ניר יפה שבתוקף

אוקטובר 2002

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גלבוע

שם ישוב: ניר יפה

### פרק 1

**1.1 שם התוכנית: גליה שמלא – ניר יפה**

תוכנית מפורטת מספר מק/ \_\_\_\_\_ המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 3933 שבתוקף

**1.2 מקום התוכנית:**

ניר יפה		
מספר גוש	מס' חלקה	מס' תת-חלקה
20782	15	15/2, 15/1

**1.3 שטח התוכנית: 9.354 דונם (ע"פ מפת גוש 20782)**

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל, קרית רבין, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6011141

**יזם התוכנית:** גליה שמלא, מושב ניר יפה, טל: 04-5694217, פקס: 04-7409493

**מגיש התוכנית:** גליה שמלא, מושב ניר יפה, טל: 04-5694217, פקס: 04-7409493

**עורך התוכנית:** צור פורת - אדריכלות ועיצוב, יעד, ד.ג. משגב 20155,  
טל: 04-9902141, פקס: 04-9909153.

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג / 3933 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
אוקטובר 2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בתוכנית מפורטת ג / 3933.

### 1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים א' - כתום
- אזור חקלאות, אחסון ואריזה - פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן
- מספר דרך - מצוין ברבע העליון של העיגול
- קו בנין משמאל לדרך - מצוין ברבע השמאלי שלה עיגול
- קו בנין מימין לדרך - מצוין ברבע הימני של העיגול
- רוחב הדרך - מצוין ברבע התחתון של העיגול
- גבול חלקה ומספרה - קו שחור רציף
- גבול בין אזור מגורים א' ואזור לחקלאות - קו שחור מקווקו

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
27	2.549	27	2.549	מגורים א'
73	6.805	73	6.805	אזור חקלאות אחסון ואריזה
100	סה"כ: 9.354	100	סה"כ: 9.354	

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית: איזון שטחים

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית: זהות לתוכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים: אין שינויים מתוכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף.

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### **3.1 רשימת התכליות ושימושים: זהות לתכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף.**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### **3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: זהות לתכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף.**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי	גובה בניה מקסימלי
		צדדי	אחורי	קדמי		
מגורים א'	1000	3	3	3.60	40%	מס' קומות 2

#### **3.3 הוראות נוספות:**

##### **א. תשתיות:**

#### **1. מים: זהות לתכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף**

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

#### **2. ניקוז: זהות לתכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף**

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

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### **3. ביוב: זהות לתכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף**

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

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
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 לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:
  - 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
  - 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
  - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. רישום: זהה לתכנית מפורטת ג / 3933 שבתוקף  
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. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**4. 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.

**5. הוראות הג"א:**

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

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:**



**יזם התוכנית:** X



**מגיש התוכנית:** X

**צור פורת - אדריכלות ועיצוב**  
**יעד ישוב קהילתי ד.נ. משגב 20155**  
**עורך התוכנית:** טל 04-9902141, 04-258813, פקס 04-9909163  
**TSURP@YAAD.ORG.IL**

**הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, הגלבע:**