

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

מועצה אזורית עמק יזרעאל

מושב בלפוריה

תכנית מפורטת מס' ג' / 12292

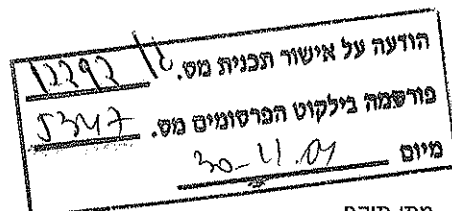
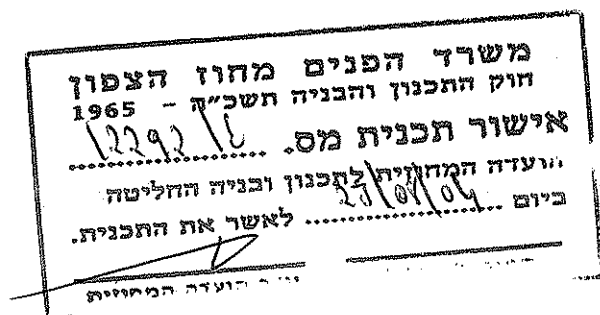
שינוי לתכנית מס' ג' / 1631 - בלפוריה

"מבנן מגורים מושב בלפוריה"

8 יח"ד ; 18 יחידות ארוח

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

דצמבר 1999	
נובמבר 2000	עדכון
מרץ 2003	
יולי 2003	
ספטמבר 2003	
ינואר 2004	להפקדה
ספטמבר 2004	מתן תוקף



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – יזרעאלים
מועצה אזורית עמק יזרעאל
מושב בלפוריה
תכנית מפורטת מס' ג / 12292
שינוי לתכנית מס' ג / 1631 - בלפוריה
"מבנן מגורים מושב בלפוריה"

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג / 12292 : "מבנן מגורים מושב בלפוריה".

2. המקום:

מושב בלפוריה.

נ.צ.מרכזי - מזרח: 177600 צפון: 226100.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
16718	2	31

3. שטח התכנית:

14.72 דונם במדידה ממוחשבת.

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: הולנדר בנאי בע"מ, משה שרת 33, ת.ד. 9, קריית חיים. טל: 8720464-04.
(דרכים) מ.מ.י., ת.ד. 580, נצרת עלית. טל: 6558211-04, פקס: 6560521-04.
יזם ומגיש התכנית: הולנדר בנאי בע"מ, משה שרת 33, ת.ד. 9, קריית חיים. טל: 8720464-04.
עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 6350019 - 04.

5. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/1631- מושב בלפוריה.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח – תכנית זו עדיפה.

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
2. תשריט בקנ"מ 1:500 ו- 1:1,000 – מסמך מחייב.
3. נספח מס' 1: תכנית בינוי בק.מ. 1:250 – מסמך מנחה.

7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך:	הכנה	עידכון 1	עידכון 2	עידכון 3	עידכון 4	5 להפקדה	מתן תוקף
דצמבר 99	נובמבר 00	מרץ 03	יולי 03	ספטמבר 03	ינואר 04	5 להפקדה	ספטמבר 04

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.
תכנית בינוי ותשריט פיתוח : כהגדרתם בתכנית זו בפרק 4 סעיף 16.03 וסעיף 16.03.03.

9. באור סימני התשריט:

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').
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מקוטע ומספר מוקף עיגול מקוטע בצבע ירוק
גבול ומספר מגרש מוצע	קו רציף ומספר מוקף מסגרת בצבע שחור
גבול גוש	קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת ג/1631	קו כחול עבה מקוטע.
קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום

10. טבלת שטחים:

האיזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	ב- %	בדונם	ב- %
אזור מגורים א'	בצבע כתום	7.73	52.51	4.96	33.69
אזור מגורים ג'	בצבע תכלת	1.20	8.15	1.20	8.15
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק	2.48	16.85	2.52	17.12
שצ"פ / דרך בעתיד	פסים אדומים על רקע ירוק	-	-	1.42	9.65
דרך קיימת/מאושרת	בצבע חום בהיר	3.31	22.49	3.31	22.49
דרך מוצעת	בצבע אדום	-	-	0.83	5.64
דרך משולבת מוצעת	פסים אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין	-	-	0.06	0.41
דרך גישה פרטית	קיווקו מצולב ירוק על רקע אדום	-	-	0.42	2.85
סה"כ שטח		14.72	100.0	14.72	100.0

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית:

עידכון תכנית וחלוקה למגרשים באזור מגורים א' מאושר בכניסה למושב בלפוריה.
התכנית בהיקף של 8 יח"ד.

12. עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד מאזור מגורים א' ומשצ"פ לדרכים מוצעות ולשטח ציבורי פתוח.
הגדרת מס' יח"ד בתחום מגורים א', ותכנית חלוקה למגרשים כולל תכנית בינוי עקרונית.
קביעת זכויות ומגבלות בנייה ; קביעת הוראות לביצוע התכנית ; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
אזור מגורים א'	1,680	שטח ציבורי פתוח	50
אזור מגורים ג'	720		

פרק 3 : הוראות התכנית

14. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14.01 אזור מגורים א'

שימוש עיקרי: 1. מגורים חד משפחתיים (מבנה אחד למגרש).

2. תעסוקה לא חקלאית כגון: משרד, סדנה או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, יחידות ארוח לתיירות - עד

3 יחידות למגרש. שטח מירבי לתעסוקה לא חקלאית - 100 מ"ר (כחלק מסה"כ שטח מותר לבנייה).

לא יינתן רשיון עסק לתעסוקה בתוך בית מגורים אם השימוש לצרכי מגורים אינו מתקיים בפועל, ואם התעסוקה הלא-חקלאית אינה מתבצעת על ידי בעל בית המגורים.

נפח הבנייה שיאושר לתעסוקה יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים ולא כמבנה נפרד (כולל חדרי הארוח). חדרי הארוח ייבנו בכפוף להגדרות ולתנאים פיזיים של משרד התיירות.

לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט סככת חנייה מפולשת ללא קירות (עמודים בלבד), בגובה מירבי 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה. חנייה מקורה אשר אינה בתחום קווי הבניין למגורים מותר להקים בקווי בניין מחייבים: צדדי - 0, קדמי - 1 מ'. חנייה זו תותר בתנאי שדלתותיה לא יבלטו מעבר לגבול מגרש לתחום הרחוב, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש, ובהסכמת שכן גובל.

מס' מגרש	שטח מ"ר	מס' מגרש	שטח מ"ר	מס' מגרש	שטח מ"ר
101/1	814	101/3	800	101/5	855
101/2	812	101/4	832	101/6	848

14.02 אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי: 1. מגורים חד משפחתיים (מבנה אחד למגרש).

2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי המתגוררים באותו מבנה מגורים (ס' 1).

לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט סככת חנייה מפולשת ללא קירות (עמודים בלבד), בגובה מירבי 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה. חנייה מקורה אשר אינה בתחום קווי הבניין למגורים מותר להקים בקווי בניין מחייבים: צדדי - 0, קדמי - 1 מ'. חנייה זו תותר בתנאי שדלתותיה לא יבלטו מעבר לגבול מגרש לתחום הרחוב, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש, ובהסכמת שכן גובל.

מס' מגרש	שטח מ"ר
103, 102	600

14.03 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.) / ש.צ.פ. – דרך בעתיד

שימוש עיקרי: למשטחי גינון ולנטיעות, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, לפרגולות ולמעברים מקורים, למתקני ספורט ומשחק, למתקני נופש, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים, לגשרים, למקלטים ציבוריים, לתחנות טרנספורמציה, למערכות תשתית על ותת- קרקעיות ולמתקני תשתית למיניהם באישור הוועדה, לתעלות ניקוז, לכלים לאצירת אשפה. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות ופקע"ר.

שטח לפיתוח עתידי לדרך – יפותח בשלב ראשון כשטח ציבורי פתוח ללא בנייה, למעט העברת קווי תשתיות תת-קרקעיים כנהוג בתוואי דרכים. בתכניות לפיתוח מתחם מערבי ליישוב בלפוריה – יפותח שטח זה כדרך. פיתוח שטח ציבורי פתוח יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.

14.04 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל ואופניים. כמו כן תשמשנה לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ופרגולות, לנטיעות, לחנייה לרכב, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

תותר חנייה לאורך הדרכים במקומות שיסומנו כמיועדים לכך בתשריט פיתוח.

אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. 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.

דרך מס' 2 – תבוצע בתחום מגרש 101/7 בלבד.

דרך מס' 21 הינה דרך גישה פרטית ואינה מיועדת להפקעה – תהיה בבעלות המגרשים הגובלים ותשמש לגישה למגרשים וכחנייה לאורחים למגרשים אלו.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיזערי; אורך חזית מיזערי למגרש	קווי בניין (מ') (1)			אחוזי בנייה / שטח בנייה (מ"ר) מירביים (2)				צפיפות- מס' יח"ד	
		קדמי	צדדי	אחורי	סה"כ לבנייה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	למגרש מיזערי	סה"כ לדונם
מגורים א'	750 מ"ר; 17 מ'	לפי תשריט חנייה: 1 מ'	30	5	350 מ"ר	280 מ"ר	70 מ"ר	50%	8.5 מ' לגג שטוח; 9.5 מ' לגג משופע	1.3
מגורים ג'	600 מ"ר; 17 מ'	לפי תשריט חנייה: 1 מ'	30	5	400 מ"ר	360 מ"ר	40 מ"ר	50%	8.5 מ' לגג שטוח; 9.5 מ' לגג משופע	1.7
שצ"פ	500 מ"ר	5	5	5	50 מ"ר	50 מ"ר	-	50 מ"ר	1 קומה מעל	-

15.01 הנחיות כלליות לטבלת זכויות והגבלות בנייה:

- במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צידיים. קו בניין לשבילים ולש.צ.פ. יהיה צדדי. תכנית הבינוי מפרטת קווי בניין בכל מגרש. ניתן לתכנן בקו בניין צדדי 0 כנובע מתכנית בינוי בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.
- גדרות, קירות תומכים, מסלעות וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בקו בניין 0 לכל הכיוונים ובכל תחום המגרש הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל המבנה 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 גובה המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

פרק 4 : הוראות נוספות

16. הוראות ארכיטקטוניות:

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי :

- 16.01.01 בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח (סעיף 16.03.03).

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

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

לא תותר צנרת חיצונית גליה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגוע נופי.

16.01.04 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 להסתרם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

16.01.05 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ותוארו 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. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסרתו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.

16.01.06 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.

16.01.07 מתקנים למיזוג אוויר יותקנו באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין 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.

16.01.08 כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרשים - יהיו תת-קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהיו מטרד בטיחותי או עיצובי.

16.01.09 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. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך בגובה מיזערי של 1.10 מ' מפני הדרך הציבורית, וישמש גם כמעקה בטיחות לפי ת"י.

16.01.10 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 יבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכות 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 בינוי (פרק זה סעיף 16.03). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות רשת מרותכת מגולוונת באיכות מעולה ובגמר עמיד.

16.02 תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- יוכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך.
- הגשת תכנית בינוי לביצוע במתכונת סעיף 16.03, ותשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט להלן בסעיף 16.03.03.
- תנאי לקבלת היתר בנייה יהא ביצוע שלב א' של התשתיות : פריצת דרכים ומצעים באיזור המיועד לדרכים, הנחת תשתיות של מערכות ביוב, מים, תקשורת וחשמל.
- תנאי לקבלת אישור איכלוס יהא השלמת כל התשתיות והדרכים המתוכננות בתוך גבולות התכנית.

16.03 תכנית בינוי :

- תכנית בינוי לביצוע לכל המבנן תוגש בקנ"מ : 1:250 על בסיס נספח הבינוי העקרוני, ותכלול :
- 16.03.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- 16.03.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות.
- 16.03.03 **תשריט פיתוח** המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.
- תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

17. תשתיות:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי וחיבורי התשתיות בתחום התכנית – יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. כל קווי וחיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.

שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

17.01 מים :

אספקת המים תהיה מרשת מי השתייה של בלפוריה. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

17.02 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

17.03 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של בלפורה, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.

עד לגמר ביצוע מערכת זו יינתן פתרון חיבור זמני בתחום המגרש באישור מהנדס הוועדה המקומית.

17.04 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 החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה יוקמו, לפי הצורך ובתאום מראש, בתחום שטח ציבורי פתוח. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

17.05 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. 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:

מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו החשמל
2.0 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	קו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מ'	קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.

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

מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג הכבל
0.5 מ'	מתח נמוך עד 1000 וולט
1.0 מ'	מתח גבוה עד 33 ק"ו
3.0 מ'	מתח עליון עד 160 ק"ו

17.06 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח התכנית ויסומן בתכנית הבינוי ובבקשה להיתר בנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

18. הוראות כלליות:

18.01 חלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

18.02 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

18.03 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

18.04 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת בתחום התכנית ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

18.05 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

18.06 חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

18.07 מיקלוט :

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

18.08 כיבוי אש :

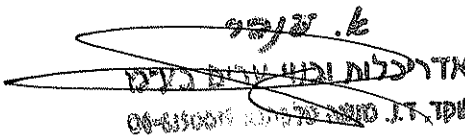
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

פרק 5 : מימוש התכנית

19. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך חמש שנים מאישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 : חתימות


אדריכלות ומינהל ערים
שקד ד.ד. סגן ראש עיריית תל אביב-יפו
הולנדר-בנאי בע"מ
חברה הנדסית
לעבודות בנין ופיתוח