

מחזור חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוזי - חיפה
תכנית בניין ערים מפורטת מס' ג/1014
הנקראת "אתר לשטחים צבוריים - ג'סר אלזרקא"

מחוז: חיפה

נפה: חדרה

מקום: ג'סר אלזרקא

גוש: 10397

חלקות: 70 - 59, 102

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל + פרטים.

יוזם התכנית: מ.מ. ג'סר אלזרקא.

מגיש התכנית: מ.מ. ג'סר אלזרקא.

עורך התכנית: דב צ'רנוברודה אדריכל

אינג' מחמוד אבו זרד - מהנדס.

מ ח ו ז ח י פ ה

תכנית ב"ע מפורטת מס' ג/1014
המהווה שינוי לתכנית ב.ע. מפורטת מס' ג/729, ג/888
והנקראת "אתר לשטחים צבוריים ג'סר אלזרקא"

1. השם והחלות:

תכנית זו תקרא בשם "תכנית ב"ע מפורטת מס' ג/1014 אתר לשטחים צבוריים - ג'סר אלזרקא", והיא תחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה על התשריט בק.מ. 1:1250 הנושא אותו שם, המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום:

המקום שחלה עליו תכנית זו נמצא כחלק הדרום מערבי של תחום השפוט של המועצה המקומית ג'סר אלזרקא.
גוש 10397
חלקי חלקות 70-59, 102 (דרך).

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה בתשריט המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
מדרום חלקה מס' 71
מצפון חלקות מס' 58-29
ממזרח גוש 10400
ממערב כמסומן בתשריט

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ-54.5 דונם.

5. יזום התכנית:

המועצה המקומית ג'סר אלזרקא.

6. מגיש התכנית:

המועצה המקומית ג'סר אלזרקא.

7. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל + פרטים.

8. עורך התכנית:

דב צרנוברודה אדריכל - מחמוד אבו זרד מהנדס.

9. מטרת התכנית:

מטרת התכנית לאתר שטחים צבוריים למטרות הבאות:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| א. שטח למוסדות חינוך. | ד. שטח למגרשי ספורט. |
| ב. שטח למבני צבור. | ה. שטחים לדרכים. |
| ג. שטח לבית עלמין. | ו. שטחים לרוקים. |

10. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו באה לשנות ולבטל תכנית ב.ע. מפורטות בתוקף מס' ג/729, ת/888

11. באור סימנים בתשריט

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית.
- ב. קו מקוטע בצבע התשריט - גבול חלקה ישנה.
- ג. קו רצוף בצבע התשריט - גבול חלקה חדשה.
- ד. קו רצוף בצבע התשריט משונה משני הצדדים לסרוגין - גבול גוש.
- ה. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה - מוסדות חינוך.
- ו. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה - אתר למבני צבור.
- ז. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה - מגרשי ספורט.
- ח. שטח צבוע צהוב משוכך קווי אלכסון מצולבלים בצבע ירוק - אזור בית עלמין צבורי.
- ט. שטח צבוע ירוק - שטח צבורי פתוח.
- י. שטח צבוע חום - דרך קלימת.
- יא. שטח צבוע אדום - דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- יב. מספר ברבע העליון של העגול (בדרך) - מספר הדרך.
- יג. מספר ברבע התחתון של העגול (בדרך) - רוחב הדרך.
- יד. מספר ברבעים הצדדים של העגול (בדרך) - קו בנין מינימלי.

12. טבלת שטחים לפי יעודי קרקע

יעוד	שטח (ד')	% מהשטח הכללי	הערות
מוסדות חינוך	19.0	35%	
מבני צבור	2.3	4.2%	
מגרשי ספורט	11.35	20.8%	
בית עלמין	12.00	22.0%	
שטחים צבוריים פתוחים	3.15	5.8%	
דרכים	6.700	12.2%	
סה"כ	54.50	100%	

13. חלוקה לאזורים וקביעת תכליות:

כללי: לא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

ר ש ל מ ת ח כ ל י ו ת

א. אזור בית עלמין

יותרו בו השמושים הבאים: בתי קברות ומצבות, מבנים הכרוכים כאבלים, בתי טהרה, ומבני דת, רחבות צבוריות להתכנסויות, מעברים להולכי רגל, נטיעות, מבנים ודרכים לרכב הדרושים לאחזקה ולהפעלה תקינה של המקום על פי הטבלה בסעיף 14 בתכנית זו. בית העלמין יוקף גדר. לכוון מערב תבנה הגדר מאבן, וגובהה לא יפחת מ- 1.8 מ' לאורכה, בתחום בית העלמין הנטע רצועה כרוחב 8 מ'. חניה - בחפיפה עם חניה לאזור ספורט, על פי סעיף 2 ב' להלן.

ב. אזור ספורט

1. ב. יותרו בו השמושים הבאים: מגרש ספורט לכדורגל ו/או לכל מקצועות הספורט והאתלטיקה, מסלולי ריצה, טריבונות מקוריות ו/או בלתי מקוריות וסדורי ישיבה אחרים לקהל הצופים, מבני מלתחות, שרותים והיגיינים, אולמי רחצה, דוכנים לממכר משקאות, צרכי אוכל וצרכים אישיים לשרות צבור המשתמשים במגרש. מבנים מתקנים וצרכים הדרושים לאחזקה ולהפעלה תקינה של המקום על פי טבלה 14 בתכנית זו, ובהתאם לדרישות רשויות הספורט.

2. ב. מקומות החניה הדרושים לאזור הספורט (אשר ישרתו גם את באי בית העלמין):

חניה לרכב פרטי

יוקצה מקום חניה אחד לכל 12 צופים. שטח מקום החניה הגישה והתמרון יהיה 25 מ"ר למכונית פרטית בממוצע.

חניה תפעולית

יוקצה מקום חניה אחד לאוטובוס לכל 100 צופים. שטח מקום החניה, הגישה והתמרון יהיה 100 מ"ר לאוטובוס, בממוצע.

ג. אזור עתיקות

1. ג. שום דבר בתכנית לא יחשב כאילו הוא בא לצמצם או לשנות את היקפה של פקודת העתיקות בתחומי תכנית זו.

2. ג. לאורך אמת המים - בחלקה הבנוי ובחלקה החצוב - ישמר מרווח של 10 מ', משני צידי האמה. מרווח זה ישמש מעבר להולכי רגל ושטח צבורי ירוק. יותרו בו גיבון ונטיעות, לא תותר בו הקמת כל מבנים.

3. ג. שטח החציכות תכלול בתכנית יתחם בצורה מדויקת אחרי מדידות בשטח וישמש מעבר להולכי רגל ושטח צבורי ירוק. יותרו בו גיבון ונטיעות. לא תותר בו הקמת כל מבנים.

ד. אזור מוסדות חנוך

1. ד. יותרו בו השמושים הבאים: גני ילדים, בתי ספר יסודיים חטיבות ביניים ו/או בית ספר תיכון על פי הצורך. מגרשי משחקים והתעמלות, רחבות להתכנסויות שבילים להולכי רגל, דרכי גישה לרכב, ומבנים ושטחים פתוחים נוספים הדרושים לאחזקה ולהפעלה תקינה של המקום על פי הגבלות טבלה 14 בתכנית זו, ובהתאם לדרישות משרד החינוך, ובתנאי שהמרחק בין שני בנינים לא יהיה קטן מ- 10 מ'.

ד. חניה לרכב פרטי:

יוקצה מקום חניה אחד לכל 3 כתות או בהתאם לדרישות משרד החינוך. שטח מקום החניה, הגישה והתמרון יהיה 25 מ"ר בממוצע.

ה. בניני צבור

ה.1 השטח ישמש לבניית שלושה בניני צבור נפרדים לשרות חושבי הכפר כדלקמן:

- א. בנין לקופת חולים של ההסתדרות הכללית.
- ב. בית תרבות ומועדון נוער של ההסתדרות הכללית.
- ג. בית המועצה המקומית ביחד עם מרכז בריאות לאם ולילד, הכל בהתאם להוראות טבלת ההגבלות והוראות הבניה למטה ובתנאי שהמרחק בין שני מבנים לא יהיה קטן מ- 6.0 מ'.

ה.2 לכל בנין מהנ"ל יוקצו מקומות חניה נפרדים כך שלכל 50 מ"ר רצפה יוקצה מקום חניה אחד בשטח 25 מ"ר.

ה.3 תותר חלקת האתר למבני צבור לחלקות נפרדות לצורך התכליות הנ"ל.

14. טבלת הגבלות והוראות בניה

אזור	% בניה מקומות	מספר קומות	גובה מס' לכניס	שטח מגרש מלבני מ'ל	מרווחים		
					קדמי	צדדי	אחורי
מוסדות חינוך	40% ברוטו בכל הקומות	3	-	-	5	4	6
מבני צבור	100%	3	10.0 מ'	-	5	3	4
אזור ספורט	300 מ"ר בלבד	-	7 מ'	-	5	5	5
בית עלמין	100 מ"ר	-	7 מ'	-	5	5	5

15. רשום והפקעות

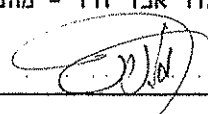
השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, שטחים צבוריים פתוחים ולמבני צבור, יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

16. אזור בניה בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במידה והבניה תהיה במרחק המפורט כדלהלן: בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
 בקו מתח עליון עד 22 ק"ו - 5 מ'.
 בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'.
 בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'.
 לא תותר בניה כלשהי מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ-2 מ'.

- 17. ניקוז מי גשם
ניקוז השטח ממלי גשמים יבוצע באמצעות הלחול טבעי, ניקוז ע"י תעלות עיליות ו/או בצנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.
- 18. אספקת מים
אספקת המים תעשה מרשת המים הכללית של כפר ג'סר אלזרקא.
- 19. הרחקת אשפה
סידורי ניקוז האשפה והרחקתה יקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית ג'סר אלזרקא. מנהל מחלקת תברואה ולשכת הבריאות באשורם ולשביעות רצונם.
- 20. כ י ו ב
הכיוון יעשה ע"י בורות סופגים או ע"י חבור הבנינים לרשת כיוון מקומית כשתבוצע.
- 21. הידרנטים וכבוי אש
כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות רשויות כבוי אש.
- 22. גדרות
הגדרות יוקמו לאורך גבולות המגרשים וגובהם לא יעלה על 1.8 מ'.
- 23. ח ת י מ ו ת

עורך התכנית
דב צרנוברודה - אדריכל
מחמוד אבו זרד - מהנדס



בעלי הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל
+ פרטים

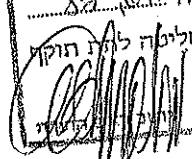
יזם ומגיש התכנית
המועצה המקומית
ג'סר אלזרקא



תאריך: 8.3.2019

תכנית מס' 1014 קו מורטנה להפקתו בילקוט
הטריטוריים מס' 2454 מיום 1.10.81 עמוד 10
ס תוס' תס"ג

טעורד הפנים
חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965
מחוז ת"ב
מרחב תכנון מקומי אבו זרד
תכנית מס' 1014 קו מורטנה להפקתו בילקוט
הועדה המחוזית כשיבתה ח' 88 (א.י.)
מיום 29.12.1994 החליטה לתת חוקי
לחכנית המכרת לעיל.
מנהל כללי לחכונן



תכנית מס' 1014 קו מורטנה לתת חוקי בילקוט
מיום 29.12.1994 עמוד 10
ס תוס' תס"ג