

16

# דרום ג'יסר-אל זרקא

חלוקה חדשה בגושים 10397, 10398

519/ש

הועדה המקומית שומרון  
17. 11. 1999  
נתקבל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - שומרון

שנוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' ש/519  
"דרום ג'יסר-אל זרקא חלוקה חדשה בגושים 10397,10398"  
המהווה שנוי לתכנית ש/356 תכנית המתאר של ג'יסר אל זרקא

הוגשה ע"י המועצה המקומית ג'יסר-אל-זרקא  
ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון

1. שם

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' ש/519  
"דרום ג'יסר-אל זרקא חלוקה חדשה בגושים 10397,10398".

2. המקום

השטח נמצא בדרום מערב ג'יסר-אל-זרקא וגובל עם הגבול הדרומי והמערבי של הכפר.

3. חלות השטח

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו

בק"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט")  
לתשריט מצורף נספח מס' 1: "טבלת אזון" לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון  
והבניה תשכ"ה-1965, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית היא כמפורט להלן:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10397	11-58,60,61,70-99,	1-10,59,62,69,102,109-115.
10398	106,104-108,114.	20-1

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 315.35 דונם.  
ב. חלוקת השטחים (מגורים, שטחים צבוריים פתוחים, אתרים לבנינים צבוריים, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

בצפון - חלק מגושים 10396, 10398 - אזור נחל התנינים.  
במזרח - חלק מגושים 10400, 10399, 10398 - שטחי השכונות המערביות של הכפר.  
בדרום - חלק מגוש 10391 - אזור תעשייה מיועד.  
במערב - חלק מגוש 10397 - אזור חוף הים.

7. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מאמצת ביחס לשטח הקרקע הכלול בה את התכניות הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מספר י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
888/ג	בית קברות ומגרש ספורט בג'סר-אל-זרקא	2672	13.11.80
1014/ג	אתר לשטחים צבוריים בג'סר-אל-זרקא	2939	30.6.89
356/ש	תכנית מתאר מקומית ג'סר-אל-זרקא	4100	13.4.93

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לאחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

8. יזום התכנית

יזומת התכנית היא המועצה המקומית ג'סר-אל-זרקא.

9. עורך התכנית

עורכת התכנית היא לאה גרינברג - אדריכלית ומתכננת ערים.

10. מטרת התכנית

- מטרת התכנית היא חלוקה חדשה של החלקות בשטח התכנית, לפי פרק ג' סימן ז', ולפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, תוך התחשבות במבנים קיימים בשטח על מנת לאפשר להקים שכונת מגורים על כל שרותיה הנלווים ע"י:
- א. התווית הדרכים המוצעות בתכנית המתאר ש/356, וכן דרכים חדשות שתשרתנה את השכונה.
  - ב. הקצאת מגרשים לשטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבניני צבור שכונתיים.
  - ג. הקצאת שטחי עתיקות, גנים לאומיים ושמורות טבע לשמוש לכלל הצבור.

11. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין לשום תכלית אלא לתכליות המפורטות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

התכלית	האזור
ישמש לבתי מגורים בני שתיים עד שלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. יותר מסחר קמעונאי זעיר בקומות הקרקע באשור מיוחד של הועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית.	אזור מגורים ב'
ישמש לבתי מגורים בני שתיים עד שלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. מסחר ועסקים בקומות הקרקע במגרשים שחזיתותיהם סומנו כחזית מסחרית. השמוש למשרדים בקומות העליונות יהיה על פי אשור מיוחד של הועדה המקומית.	אזור מגורים ג'
ישמש לבתי מגורים כמו באזור מגורים ב', וכן לנופש ומלונאות במקומות שיאושרו במיוחד על ידי הועדה המקומית.	אזור מגורים מיוחד
בהתאם לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' ש/356 ישמש לבנין המועצה המקומית.	אתר לבנין צבורי אתר למוסד
בהתאם לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' ש/356	בתי עלמין
"	דרכים ודרכים משולבות
"	שטח ספורט
"	שטחים צבוריים פתוחים
בהתאם לתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף - ת/מ/א 8.	שמורת טבע
"	גן לאומי ואמת מים עלית
בהתאם לפקודת העתיקות ותכנית מתאר מקומית תכנית מס' ש/356.	אתר עתיקות מוכרז

13. באור סמוני התכנית

גבול התכנית  
 גבול החלקות הכלולות בטבלת האזון  
 גבול תכנית מאושרת  
 אזור מגורים א'  
 אזור מגורים ב'  
 אזור מגורים ג'  
 אזור מגורים מיוחד  
 אתר לבנין צבורי וחנוכי

אתר למוסד  
 שטח צבורי פתוח  
 שטח ספורט

גן לאומי מוצע ואמת מים עילית  
 ושטח עתיקות לחפירה ושימור  
 שמורת טבע

בית עלמין  
 דרך מאושרת  
 דרך מוצעת  
 דרך משולבת מאושרת  
 דרך משולבת מוצעת  
 שביל להולכי רגל מוצע  
 דרך לבטול  
 מספר הדרך  
 מרווח קדמי מינימלי  
 רוחב הדרך  
 קו רחוב  
 קו בנין  
 גבול מגרש מגבול חלקה רשומה  
 גבול חלקה רשומה  
 גבול חלקה רשומה לבטול  
 גבול גוש  
 מספר מגרש מוצע  
 מספר חלקה רשומה  
 מספר חלקה רשומה לבטול  
 חזית מסחרית  
 בנין קיים ונשאר  
 מבנה חריג  
 מבנה להריסה  
 קו הגבלת פתוח לבניה  
 קו חשמל  
 אזור המיועד לתכנון מחדש  
 גבול שטח עתיקות מוכרז

קו כחול עבה  
 קו שחור עבה מרוסק  
 קו כחול מרוסק  
 שטח צבוע כתום \*  
 שטח צבוע תכלת  
 שטח צבוע צהוב  
 שטח צבוע כתום תחום בקו כתום  
 שטח צבוע חום תחום בקו חום  
 ואות "פ" ממוספרת  
 שטח צבוע חום כהה תחום בקו חום  
 שטח צבוע ירוק ואות "פ" ממוספרת  
 שטח צבוע ירוק תחום בקו חום  
 ואות "פ" ממוספרת  
 שטח צבוע ירוק ופסים צהובים מצולבים  
 תחום בצבע שחור ואות "פ" ממוספרת  
 שטח צבוע ירוק מקווקו ירוק שתי וערב  
 ואות "פ" ממוספרת  
 שטח צבוע צהוב מקווקו ירוק שתי וערב  
 שטח צבוע חום בהיר  
 שטח צבוע אדום  
 שטח צבוע חום בהיר מקווקו ירוק  
 שטח צבוע אדום מקווקו ירוק  
 שטח צבוע אדום מקווקו ירוק באלכסון  
 טיוט אדום  
 ספרה שחורה ברבע עליון של העגול  
 ספרה אדומה ברבע צדדי של העגול  
 ספרה אדומה ברבע תחתון של העגול  
 קו אדום  
 קו אדום מרוסק  
 קו שחור  
 קו ירוק  
 קו ירוק מרוסק  
 קו משונן בכוונים הפוכים בצבע שחור  
 מספר שחור בן ארבע ספרות  
 ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק  
 ספרה ירוקה בתוך עגול מרוסק ירוק  
 קו סגול  
 שטח מנוקד  
 שטח מושחר ברקע התשריט ואות עברית  
 שטח תחום צהוב  
 קו אדום עבה  
 קו אדום ונקודה לסרוגין \*  
 קו אנך מצולבים ברקע התשריט  
 קו שחור עבה

במצב מאושר בלבד \*

14. הפקעה
- השטחים שאינם כלולים בנספח מס' 1 (טבלת האיזון), והמיועדים על פי תכנית זו לדרכים, לדרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, אתרים לבנייני צבורי, לשטח ספורט ולשטח בית עלמין, נועדים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם המועצה המקומית ג'סר-אל-זרקא כשהם פנוים מכל מבנה דייר וחפץ.
15. חלוקה חדשה
- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יציות מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המוחחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.
- 15.3 תותר חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל בהתאם להוראות הבנוי להלן והדבר לא יחשב כסטיה מתכנית לצורך אשור מפת חלוקה.
- 15.4 על יוזמי התכנית ואו בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין
- 15.5 החלקה 58 בגוש 10397 לא נכללה בטבלת האיזון אך קבלה תמורה במגרש 2072. יתרת החלקה 58 שאינה כלולה במגרש 2072 יחשב כהפרשה לצבור במסגרת תכנית זו על פי היעודים השונים בהתאם למוראה בתשריט.
16. רשום
- 16.1 השטחים המיועדים לדרכים, לדרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, אתרים לבנייני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, שטחי ספורט, ושאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 14 לעיל ירשמו על שם המועצה המקומית ג'סר-אל-זרקא ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ,
- 16.2 השטחים המיועדים לשמורת טבע, ולגן לאומי אמת מים עילית ירשמו על שם המדינה להוציא המבנים החריגים הנמצאים בשטח אמת המים.
- 16.3 המגרשים המוצעים לפי תכנית זו והכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 (טבלת האיזון) המצורף לתכנית.
- 16.4 המגרשים המוצעים על פי תכנית זו ושאינם כלולים בטבלת האיזון ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות.
17. הגבלות בניה
- 17.1 לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה כל עוד לא יאושר תשריט לצרכי רשום על ידי רשויות התכנון.
- 17.2 לא ינתן היתר בניה כל עוד לא יהרסו הבניינים המסומנים להריסה בתחום המגרש.

שטח עתיקות

18

בגושים 10397, 10398 - משתרעים שרידים קדומים המשויכים ל"שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והמסומנים בתשריט בקו שחור עבה יחולו עליהם הנוהלים כמפורט להלן:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתאום ותבוצע בפקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לאמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות או חלקי החלקות נחלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/ חפירה זאת במדה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

מבנים חריגים

19

הבנינים הקיימים הנמצאים על אמת המים והמסומנים באותיות א'ו-ב' בצבע אדום בתשריט הנם מבנים חריגים ולא תותר בהם כל תוספת בניה הוראות השמוש בבנינים אלה יהיו על פי פרק ז' לחוק - שמוש חורג.

סלילת דרכים

20

בעלי הקרקע/מבקשי היתר בניה חייבים להוציא על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה. בסלילה נכללים המדרכות, נקוז מי גשם, שתילה והעתקת קוי חשמל. על בעלי הקרקע יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם או לא.

שטחים צבוריים פתוחים

21

בעלי הקרקע/מבקשי היתר בניה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית כולל מגרשי משחקים לילדים ולמבוגרים. השטח הצבורי הפתוח פ' ישמש בחלקו את האתר צ' הגובל כשטח נופש וספורט לשמוש ביה"ס, והגישה אליו תהיה באמצעות דרך מס' 3

פתוח המגרש

22

על מבקשי היתר בניה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש בהתאם לדרישות המועצה המקומית. בבקשה להיתר יש לכלול תכנית פתוח המגרש כולל נטיעות ותכנית חניה.

23. בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתכנית זו כנועדים להריסה יהרסו במועדים שיקבעו ע"י מהנדס המועצה.

24. תאורה

על בעלי הקרקע /מבקשי היתר בניה להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

25. אספקת חשמל

אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים עיליים או תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מתח הקו	מרחק מציר קיצוני קיים	מרחק מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	6.50 מ'
מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ'	13.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ'.

26. תחנות טרנספורמציה

מקומן של תחנות טרנספורמציה בנויות יהיה באתרים לבניני צבור, בשטחים צבוריים פתוחים ובמגרשי מגורים ששטחם מאפשר זאת, הכל בתאום עם חברת החשמל.

27. מקלוט ומרחב מוגן

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות פקוד העורף, ולא תוצא עודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מפקד העורף.

28. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.



29. שרותים

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח באשור מהנדס המועצה.

ב. אספקת מים

אספקת המים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית ג'סר-אל-זרקא. לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים יש לקבל הוראות ממהנדס המועצה בדבר הטפול בצנור.

ג. ביוב

לא תנתן תעודת שמוש לבנין לפני שיחובר לביוב מרכזי ונתקבל אשור ממהנדס המועצה שתכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכבוי אש בהתאם לדרישות מכבי אש.

30. עקרונות והוראות הבנוי

30.1 שטח הבניה ותכסית השטח

א. אזור מגורים ב'

בכל מגרש בניה המסווג כאזור מגורים ב' יהיה שטח הבניה העיקרי 80% משטח המגרש המוצע כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו. התכסית המירבית של המגרש לא תעלה על 40%.

ב. אזור מגורים ג'

בכל מגרש בניה המסווג כאזור מגורים ג' יהיה שטח הבניה העיקרי 100% משטח המגרש המוצע כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו. התכסית המירבית של המגרש לא תעלה על 40%.

ג. אזור מגורים מיוחד

בכל מגרש המסווג כאזור מגורים מיוחד יהיו שטח הבניה העיקרי ותכסית המגרש כמו באזור מגורים ב'.

ד. אתר למוסד

שטח הבניה העיקרי ותכסית המגרש באתר למוסד יהיו כמו באזור מגורים ג'.

ה. אתרים לבניני צבור

שטח הבניה העיקרי ותכסית המגרש באתרים לבניני צבור יהיה כמו באזור מגורים ב'.

30.2 שטח הבניה למטרות שרות

שטח הבניה למטרות שרות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ה-1992 כדלקמן:

א. מגורים

1. קומת עמודים מפולשת פתוחה משלושה עברים שגובהה אינו עולה על 2.20 מ'.
2. חניה מקורה בשטח של 15.0 מ"ר לכל מקום חניה והנמצאת בקומת העמודים של הבנין.
3. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות פקוד העורף בקומת העמודים או המסד וכן 7.50 מ"ר משטח מרחב מוגן דירתי הנמצא במפלס הדירה.
4. מחסן דירתי בשטח של 6.00 מ"ר לדירה ובתנאי שלא ימצא במפלס הדירה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
5. חדר מדרגות משותף בשטח של 10.00 מ"ר לקומה וכן 8.00 מ"ר משטח חדר מדרגות פנימי בתוך דירה (קוטג').

ב. מסחר, מוסד, מבני צבור, נופש ומלונאות

1. חניה מקורה בשטח של עד 25.00 מ"ר לכל מקום חניה הנמצאת בקומת העמודים או המרתף של הבנין, וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.
2. מקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות פקוד העורף.
3. שטחי אחסנה בשטח שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי.
4. שטח שרותים טכניים הדרושים להפעלת המבנה.
5. חדר מדרגות משותף בשטח של 20.00 מ"ר לקומה, ומדרגות חרום בשטח של 15.00 מ"ר לקומה.
6. מבואת כניסה (לובי) אחת לבנין בשעור 1% מהשטח העיקרי.
7. במקרה של יותר מכניסה אחת לבנין יתחלק שטח זה בין כל הכניסות קומת עמודים מפולשת בגובה של 2.20 מ'.

לועדה המקומית תהיה הסמכות להגדיל את שטחי השרות לעיל, באם יוכח כי שטח זה דרוש בהתאם לתקנות הבטיחות של הרשויות השונות.

ג. שטחים שאינם כלולים בשטח הבניה

- בנוסף לשטחי השרות לעיל לא יכללו בשטח הבניה השטחים הבאים:
1. גג ומרפסת גג בלתי מקורה.
  2. סטווין מפולש הפונה לדרך ציבורית והמשמש את הצבור.
  3. שטח חלל הנמצא בתחתית הבנין (מסד) שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וגובהו אינו עולה על 1.80 מ'.

30.3 גודל מגרש מזערי

באזורי המגורים ב' ו-ג' יהיה גודלו המזערי של מגרש 450 מ"ר, פרט לאותם מגרשים שהוקצה להם שטח קטן יותר בנספח מס' 1 של תכנית זו. באזור מגורים מיוחד יהיה גודלו המזערי של מגרש 950 מ"ר.

30.4 מספר מבנים מותר במגרש

- א. על כל מגרש מוצע ששטחו קטן מ- 600 מ"ר יותר הקמת מבנה אחד בלבד.
- ב. על כל מגרש מוצע ששטחו נע בין 600 מ"ר ל- 1000 מ"ר יותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 6.0 מ'.
- ג. מגרשים ששטחם נע בין 1100 מ"ר ל- 2300 מ"ר חלוקתם לשתי חלקות משנה שעל כל אחת מהן שני בנינים בתנאים של סעיפים א' ו-ב' לעיל.
- ד. לגבי המגרשים 2081, 2086, 2087, 2091, שגודלם עולה על 2300 מ"ר תוגש תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית אשר תראה את דרכי הגישה, חלוקת המגרש ומספר הבנינים.
- ה. לגבי המגרשים אשר גודלם קטן מ- 450 מ"ר תותר בניה בקיר משותף בהסכמת השכן בזוגות מגרשים כדלקמן:
  - מגרשים 2001 - 2002
  - 2003 - 2004
  - 2005 - 2007
  - 2023 - 2030
  - 2028 - 2029
- ו. לגבי המגרשים אשר לא נכללו בחלוקה החדשה, מספר הבנינים יהיה בהתאם לקיים בשטח (חלקה 12) או על פי תכנית בנוי בהתאם לתת סעיף ד' לעיל (מגרשים 2072, 2120, 2121, 2122, 2123)

30.5 גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים באזורי המגורים ובשטח למוסד יהיה עד 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת וגובהם המירבי לא יעלה על 11.50 מ' מעל לפני הקרקע הטבעית. במגרשי מגורים עם חזית מסחרית יהיה גובה הבנינים עד 4 קומות וגובהם המירבי מעל למפלס הדרך הגובלת לא יעלה על 12.50 מ'.
- ב. גובהם של מבני הצבור יהיה כגובהם של הבנינים הגובלים. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מבנה גבוה מאשר צוין לעיל אם הוא דרוש לתפקוד המבנה (כגון אולם ספורט)

30.6 חנויות

- א. על מגרשי בניה חדשים עם חזית מסחרית מותר יהיה לבנות חנויות במקום קומת עמודים מפולשת כאמור בסעיף 30.5 לעיל.
- ב. שטח הבניה של הקומה המסחרית יכלל בשטח הבניה המותר.
- ג. החנויות תאוותרנה במפלס הדרך הגובלת תוך הפרדת הגישות למסחר ולדירות המגורים.

30.7 אתרים לבניני צבור

- האתרים לבניני צבור ישמשו כדלקמן:
  - האתרים 11 ו- 42 ישמשו למטרות שכונתיות כגון גן ילדים, מעון יום, טפת חלב וכד'.
  - האתר 33 ישמש לבנין יסודי.
  - האתרים 22 מהווים חלק ממוסדות חנוך וצבור קיימים.

30.8 גישה וחנויה

- א. בכל מגרש בשטח התכנית יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה בתקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמי"ג ועדכוניהם מעת לעת.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד למגרש מדרך צבורית גובלת.
- ג. תותר גישת רכב משביל 109.

מרווחים 30.9

- א. המרוויים הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט, פרט למרווחים לבנינים קיימים.
- ב. המרווחים הצדדיים יהיו 3.0 מ'.
- ג. המרווחים האחוריים יהיו 4.0 מ'.
- ד. המרווחים בין שני מבנים על מגרש אחד לא יקטן מ-6.0 מ'.
- ה. המרווחים באתרים לבניני צבור יהיו כנ"ל אלא אם סומן אחרת בתשריט.

גדרות 30.10

- הגדרות בתחום התכנית יבנו כדלקמן:
- א. בקו הרחוב תוקם גדר אבן או גדר מוטות ברזל עם גדר חיה בגובה מ 60 - 120 ס"מ לפי עצוב אחיד לאורך אותה דרך.
  - ב. בין המגרשים תוקם גדר רשת וגדר חיה.
  - ג. באתרים לבניני צבור, בשטחים צבוריים פתוחים, ובשטחי ספורט, בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי מהנדס המועצה ובתאום עם הגופים הנוגעים.
  - ד. גדר שטחי אמות המים ושמורות הטבע יעשה בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים 30.11

- א. לא יותקנו על הקירות החיצוניים צנורות גז, צנרת מים וביוב וחוטי חשמל וטלפון.
- ב. התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבתים תכלול פתרון להסתרתם.
- ג. תותר הקמת אנטנה טלביזיה אחת לכל בנין.
- ד. מתקני תליית הכביסה ייהוו חלק מעצוב חזיתות הבנינים.

גגות הבתים 30.12

- א. גגות הבתים יהיו שטוחים ויוקפו מעקה תקני.
- ב. יותר מבנה יציאה לגג מחדר מדרגות משותף לכל הדירות ששטחו לא יעלה על שטח חדר המדרגות.
- ג. במקרה של בנית קוטגיים תותר יציאה לגג לכל אחת מהדירות.
- ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'.

המתכנן  
לאה ארנוב  
אדריכל  
מס. רשיון 2949



18.8.96  
11.10.96  
18.10.99

הועדה המקומית להכנת ולבנייה - השומרון  
 חלוקה חדשה

תכנית מס' 519/98

**הומלצה לשינוי**

בשיבת מס' ..... מיום .....

21-11-98

תאריך יו"ר הועדה

הועדה המקומית להכנת ולבנייה - השומרון  
 חלוקה חדשה

תכנית מס' 519/98

**הומלצה להפקדה**

בשיבת מס' 337 מיום 13-9-93

21-11-98

תאריך יו"ר הועדה

משרד הפנים מחנה חיפה  
 חוק ההכנת והבניה תשכ"ה-1965

משרד תכנית מס' 519/98

הועדה המחוזית להכנת ולבניה החליטה

ביום 24.11.98 לאשר את התכנית.

ק"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 519/98

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4496

מיום 27.2.97

הודעה על אישור תכנית מס' .....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....

מיום .....