

3-4028

מרחב תכנון מקומי - שומרון
תחום שיפוט - מועצה מקומית ג'סר אל זרקא

הרחבת שטח למבנה ציבור

גוש 10397 מגרשים 2089,3003 9103,9008,8002

(בחלקם)

תוכנית מס' ש/מק/987 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת
מס' ש/519

חוברת הוראות והנחיות התכנית "תקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
והתיקונים שנערכו לו מעת לעת.
המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.
מוגש לועדה המקומית שומרון על פי תיקון 43 לחוק

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ
טלפון 9948136 - 04 פקס 9948135 - 04

1	שם התכנית	וחלות	תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס ש/מק/ 987 הרחבת שטח למבנה ציבור מגרשים 2089,3003 9103,9008,8002 (בחלקם) להלן התוכנית. התוכנית מהווה שינוי לתכנית ש/ 519 התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
2	תחום	שיפוט	מועצה מקומית גיאסר אל אזרקא. צפון. שומרון. הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במערב הכפר בין מגרשים: 2088 בצפון, 2087 בדרום 2086 במערב ו4,000 מזרח. 10397 86 2089,3003,9103,9008 (בחלקם)
3	יחס לתוכניות אחרות	גוש	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המאושרת ש/ 519 תאריך פרסום למתן תוקף : 27.12.1999 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית המתאר יקבע האמור בתוכנית זו.
4	מסמכי התכנית	גוש	1. תשריט מצורף בקני"מ 1:1,000. 2. תקנון - חוברת הוראות והנחיות התוכנית כוללת 8 עמודים כל המסמכים יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית
5	גבול התכנית	גוש	קו כחול מסמן את גבול התכנית בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6	שטח התכנית	גוש	9.48 דונם. - מדוד גרפית.
7	בעל הקרקע	גוש	מינהל נוקדקעי ישראל.

8 יוזמי התכנית מ.מ ג'סר אל אזרקא.

9 מתכנן אדר' מוסטפא אבו-רומי, ת.ד. 55 טמרה 24 930
טל : 9948136 -04, פקס : 9948135 -04

10 מטרת התכנית הגדלת שטח ציבורי על פי סעיף 62 / א.ס.ק.3

11 הוראות כלליות : א. הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שומרון - תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה למבני ציבור בהתאם לתוכנית זו.

ב. שאר הוראות התוכנית יקבעו על פי ש/519 שבתוקף.
ג. תנאים למתן היתר בניה :

- 1) אישור תשריט איחוד והגשת ת.צ.ר.
- 2) אישור תוכנית בינוי לאתר.
- 3) הבטחת ביצוע תשתיות.
- 4) קבלת אישור רשות העתיקות.

12 חשמל :

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ב. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ג. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מטר.
- הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.
- ד. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ- 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ה. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
	ש/ 519
קו שחור משונן ומספרו	גבול גוש ומספרו
קו ירוק מקוקו ומספרו	חלקה מבוטלת ומספרה
קו שחור ועיגול ומספר בתוכו	גבול מגרש מאושר ומספרו
	אזור מגורים ב'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע כתום ותחום בקו חום	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע חום ותחום בקו חום	
כהה ותוכו מספר בתוך עיגול	
שחור כגון 13.	
שטח צבוע ירוק ומוקף בקו ירוק	גן לאומי, אמת מים
כהה, ובתוכו עיגול שחור ומספר	עתיקות
כגון 19	
שטח בצבע ירוק בהיר, ובתוכו	שטח ציבורי פתוח
עיגול שחור ומספר כגון 59	
שטח חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח ירוק מעורב עם חום	דרך משולבת
ירוק עם פסים חומים בזוית	שביל הולכי רגל
קו שחור	גבול שטח עתיקות
	רוזטה
מספר עליון	מצביע על מספר הדרך
מספרים משני צידי הרוזטה	מצביע על מרחק מקו בניין
מספר תחתון	מצביע על רוחב הדרך

שיעור החנייה יקבע לכול הפחות על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת תקנות חנייה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהם מעת לעת.

א- יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון.

ב- **ניקוז** : תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג- **ביוב** : תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולשביעות רצון הועדה המקומית.

ד- **אספקת מים** : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יבוצע בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ה- **אשפה** : סידורי סילוק האשפה יבוצעו על פי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, מיקום זה יסומן בהיתר הבניה.

ו- **רעש** : יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ך 1990.

ז- **כיבוי אש** : היתר בניה ינתן לאחר קבלת התחייבות המבקש לביצוע הידרנטים לכיבוי אש על פי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.

16 **הוראות לעיצוב המבנים :**

צנרת : לא תותקן על קירות חיצוניים של המבנים בצורה גלויה צנרת מכול סוג : חשמל, גז, טלפון כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר, ארובות לחימום וכו'.

מזגנים : פתרון המיזוג יהווה חלק בלתי נפרד מהחזית המוגשת להיתר הבנייה. המתקנים ימוקמו בהתאם להוראות מח' איכות הסביבה בעירייה ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

17 מקלטים / ממ"ד:

לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת גמר לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

18 רשימת תכליות:

שימוש בקרקע: תכליות הקרקע בתוכנית זו הינן בהתאם לתכליות הקרקע שבתוכנית ש/519 שבתוקף.

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתוכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח למבנה ציבור:

בהתאם לתוכנית ש/519.

דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל והעברת תשתיות.

19 היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

20 עתיקות:

בשטח המוכרז על ידי רשות העתיקות כאתר עתיקות ומסומן בתשריט בקו שחור עבה, תתואם ותעשה כול עבודה עם רשות העתיקות ובאישורם על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 והעדכונים הנלווים.

21 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	דונמים	אחוזים	דונמים	
-	-	25.55	2.42	אזור מגורים ב'
75.31	7.14	49.78	4.72	שטח למבני ציבור
14.97	1.42	14.97	1.42	דרך מאושרת
1.9	0.18	1.9	0.18	דרך משולבת
7.8	0.74	7.8	0.74	גן לאומי, אמת מים
100	9.48	100	9.48	סה"כ שטח

22 תאריך : מאי 2000

23. חתימות

יוזם התכנית :

מ.מ ג'אסר אל זרקא



בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :

אדר' מוסטפא אבו רומי

אבו רומי אדריכלים
מזגל סניף ויועצים בע"מ
מס' חברה כ-207542-51

ועדה אחראית

ועדה מקומית שומרון

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' ל-ת-987
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 504 מיום 14-02-01
Qkere
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

ועדה מקומית לואמן
 הפקדת תכנית מס' ל-ת-987
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 493 מיום 03.07.00
Qkere
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' ל-ת-987
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5005
 מיום 22-04-01 עמוד 3419

הודעה על הפקדת תכנית מס' ל-ת-987
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4943
 מיום 14.12.00 עמוד