

הועדה המקומית-שומרון
01-07-2004
נתקבל

1
הועדה המקומית-שומרון
חוק תכנון והבנייה משנ"ה 966-5

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
22-2-2004
נתקבל

הועדה המקומית-שומרון
17-02-2004
נתקבל

מחוז חיפה נתקבל
מרחב תכנון מקומי שומרון
מעוצה מקומית ג'סר אלזרקה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
14-1-2004
נתקבל

שנוי תכנית מס'

ש/מק/1061

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

עפ"י סעיף 62/א (א) ס.ק (1)(2)

גרש - 10397

חלקי חלקות

6 עד 41

מגרשים בשלימות

2045, 2044, 2043, 2042, 2041, 2040

2125, 2058, 9203, 9001, 8006, 2047, 2046

2048, 2064, 2063, 2062, 2061, 2060

חלקי מגרשים

9400

דרום ג'סר - אל זרקה

המהווה שנוי לתכנית מס" ש/519

בעל הזכות בנכס - פרטיים + ממ"י

יוזם ומגיש התכנית - מעוצה מקומית גסר אלזרקה
עורך התכנית

אפ תכנון ובניה

חאג' פרח איאד

אום אלפחם 30010

שכ' מסג'ד אלג'בארין ת"ד 4076

04-6111173, 064-400188

מס" עמוד = 1	א-פ משרד לתכנון ובניה	תכנית מס" ש/מק/1061
מתוך = 7	21/12/03	גרסה מס" 04-03

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
17-11-2004
נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – שומרון

שנוי תכנית מתאר מקומית – מס"ש/מק/1061

"דרום ג'סר-אל זרקא המהווה שנוי לתכנית ש519/ תכנית המתאר של דרום ג'סר-אל זרקא "

הוגשה ע"י המועצה המקומית ג'סר-אל זרקא

ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון

1. שם התכנית :-

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית " ג'סר-אל זרקא " מס"ש/מק/1061

2. המקום :-

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

3. מסמכי התכנית :-

א. תשריט בקנ"מ 1:500 " תשריט התכנית "

ב. 6 דפי מלל " תכנון התכנית "

ג. טבלאות איזון והקצאה .

4. הקרקע הכלולה בתכנית :-

הקרקע הכלולה בתכנית היא כמפורט בגוש – 10397 .

מצב מוצע			מצב קיים		
שטח מוצע בדונם	יעוד	מגרש	שטח קיים בדונם	יעוד	מגרש
18.097	מגורים	2040A,2041A 2042A,2043A 2044A,2045A 2046A,2047A 2058A,2125A 2061,2060A 2062A,2063A 2064A,2048	18.418	מגורים	2040,2041,2042 2043,2044,2045 2046,2047,2058 2125 2060,2062,2063 2064,2048,2061
4.490	אזור עתיקות	8006A	4.490	אזור עתיקות	8006
2.516	דרכים	9001A,9001B 9203A 9400ח	2.141	דרכים	9001,9203 9400ח
25.103			25.103		

5. שטח התכנית :-

א. שטח התכנית הוא 25.103 דונם .

מס"ש עמוד = 2	א-פ משרד לתכנון ובניה	תכנית מס"ש/מק/1061
מתוך = 7	21/12/03	גרסה מס"ש 04-03

6. מקום התכנית :-

דרום גסר אלזרקא
191650,715800 דרום 191800,716000 צפון

7. יחס לתכניות אחרות :-

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס"ש / 519 .
ב. לתכנית זו יחילו הוראות תכנית ש/730 ו ש/מק/733 .

8. יוזם התכנית :-

המועצה המקומית ג'סר-אל זרקא .

9. עורך התכנית :-

אפ תכנון ובניה

חאג' פרח איאד

אום אלפחם 30010

שכ' מסג'ד אלג'בארין ת"ד 4076

10. מטרת התכנית :-

- א- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62/א (א) ס.ק (1).
- ב- הקטנת קו בנין למבנים קיימים וכפי שמסומן ברוזיטה עפ"י סעיף 62/א ס.ק (4).
- ג- הרחבת דרך עפ"י סעיף 62/א (א) ס.ק (2) .
- ד- הוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכניות החלות על השטח ללא שינוי .

11. שימוש בקרקע ובבניינים :-

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

12. רשימת התכליות :-

הוראות התוכנית , זכויות הבניה והתכליות המותרות יהיו עפ"י התכנית החלה על השטח ללא שינוי .

תכנית מס"ש/מק/1061	א-פ משרד לתכנון ובניה	מס" עמוד = 3
גרסה מס" 04-03	16/02/04	מתוך = 7

13. באור סימוני התכנית

גבול התוכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
גן לאומי מוצע ואמת מים עילית	שטח צבוע ירוק ופסים צהובים מצולבים
ושטח עתיקות לחפירה ושימור	תחום בצבע שחור ואות "פ" ממוספרת
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך משולבת מאושרת	שטח צבוע חום בהיר מקווקו ירוק
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע אדום מקווקו ירוק
שביל להלכי רגל מוצע	שטח צבוע אדום מקווקו ירוק באלכסון
דרך לבטול	טיט אדום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע עליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבע צדדי של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע תחתון של העגול
גבול מגרש לבטול	קו שחור מרוסק
גבול חלקה רשומה לבטול	קו ירוק מרוסק
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע שחור
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן ארבע ספרות ואט
מספר מגרש מאושר	מספר שחור בן ארבע ספרות
מספר חלקה רשומה לבטול	ספרה ירוקה בתוך עגול מרוסק ירוק
בנין קיים ונשאר	שטח מנוקד
מבנה להריסה	קו צהוב עבה מרוסק
קו בנין לפי מוצע	קו אדום דק מרוסק מנוקד

14. הפקעה.

השטחים שאינם כלולים בנספח מס" 1 (טבלת האיזון), והמיועדים על פי תכנית זו לדרכים, לדרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה וירשמו על שם המועצה המקומית ג'סר-אל זרקא כשהם פנויים 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 יציאת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המתחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.
- 15.3 תותר חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל בהתאם להוראות הבינוי להלן והדבר לא יחשב כסטייה מתכנית לצורך אשור מפת חלוקה.
- 15.4 על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

תכנית מס" 1061/ש/מק	א-פ משרד לתכנון ובניה	מס" עמוד = 4
גרסה מס" 04-03	21/12/03	מתוך = 7

16. רשום.

- 16.1 השטחים המיועדים לדרכים, לדרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, ושאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 14 לעיל ירשמו על שם המועצה המקומית ג'סר-אל זרקא ללא תמורה כשהם פנויים מכל מהנה, דייר וחפץ
- 16.2 המגרשים המוצעים לפי תכנית זו והכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם בעלי החלוקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 (טבלת האיזון) המצורף לתוכנית.
- 16.3 המגרשים המוצעים על פי תכנית זו ושאינם כלולים בטבלת האיזון ירשמו על שם בעלי החלוקות הרשומות.

17. אספקת חשמל

אספקת חשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים עיליים או תת קרקעיים. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היעדר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצונו ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני בכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

תכנית מס"ש/מק/1061	א-פ משרד לתכנון ובניה	מס"עמוד = 5
גרסה מס" 04-03	21/12/03	מתוך = 7

19.

שרותים

- א. **ביקור מי גשם**
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו נקח השטח באשור מהנדס המועצה.
- ב. **אספקת מים**
אספקת המים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית ג'סר-אל-זרקה. לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים יש לקבל הוראות מהנדס המועצה בדבר הטפול בצנור.
- ג. **ביוב**
לא תנתן תעודת שימוש לבנין לפני שיחובר לביוב מרכזי ותקבל ממהנדס המועצה שתכנית הביוב כוצעה לשביעות רצונו.
- ד. **הידרוביום**
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנט לכבוי אש בהתאם לדרישת מכבי אש.

20.

תנאים להוצאת היתר בניה

- א. אישור תשריט חלוקה תואם התב"ע.
- ב. הבטחת ביצוע תשתיות

21.

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוך, בדיקה, חפירה, בדיקה) חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה העתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
6. מודגש כי כבישים מס' " 106 " שבתחום התכנית והחיצה את אמת המים יעשו רק במילוי ללא כל חפירה ובתאום עם רשות העתיקות.


22.

הוראות כלליות

שטח המגרש הסופי לצורך הוצאת היתר בניה - הינו עפ"י מפת מדידה סופית שתיערך עפ"י תשריט החלוקה לצורכי רשום

מס"ע עמוד = 6	משרד לתכנון ובניה	תכנית מס"ש/מק/1061
מתוך = 8	03/11/04	גרסה מס" 04-03

– חתימות

<p>עורך התכנית / הבקשה</p> <p>מכונן ובניה אריק תפקיד אום אלפאם ש"כ' מסגד אלג'בארי 4070100 25/12/03 21/12-03</p>	<p>יוזם התוכנית</p> <p>מ.מ גסר אלזרקה</p>
<p>אחר</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל</p>
<p>המעוצה המקומית</p> <p>ג'סר אלזרקה</p> 	<p>הועדה המקומית "שמרון"</p>

doc.1061\My Documents\البياد\Documents and Settings\الحيسر الزرقاء\תכנית\1061.doc

<p>מס" עמוד = 7</p>	<p>א-פ משרד לתכנון ובניה</p>	<p>תכנית מס" ש/מק/1061</p>
<p>מתוך = 7</p>	<p>21/12/03</p>	<p>גרסה מס" 04-03</p>

ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1061-10-01
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 568 ביום 03-09-00
 יו"ר הועדה המחוזית ירר היר

ועדה מקומית שומרון
 הפקדת תכנית מס' 1061-10-01
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשינוי מס' 581 מיום 02-05-01
 יו"ר הועדה המחוזית ירר היר

הודעה על אישור תכנית מס' 1061-10-01
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5181
 מיום 02-10-01 עמוד 258

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1061-10-01
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5181
 מיום 02-10-01 עמוד 258