

משרד הפנים
 מועצה המחוקקת לתכנון ובניה
 מחוז חיפה

03-11-2004

נ ת ק ב ל

תיק מס'

חוק תכנון והבנייה תשנ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון
 מעוצה מקומית ג'סר אלזרקה

שנוי תכנית מס'

ש/מק/1103

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

עפ"י סעיף 62/א (א) ס.ק (1)

גרש - 10397

חלקי חלקות

85 עד 99

מגרשים בשלימות

2115, 2109

דרום ג'סר - אל זרקה

המהווה שנוי לתכנית מס' ש/519

בעל הזכות בנכס: - פרטיים + ממ"י

יזום 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

064-400188 & 04-6111173

מס' עמוד = I	א-פ משרד לתכנון והנדסה	תכנית מס' ש/מק/1103
מתוך = 6	26/10/04	גרסה מס' 2002/10

מחוז חיפה**מרחב תכנון מקומי – שומרון**

שנוי תכנית מתאר מקומית – מס"ש/מק/1103
 "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/1103.

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 חלקות 85 עד 99.

מצב מוצע			מצב קיים		
שטח מוצע בדונם	יעוד	מגרש	שטח קיים בדונם	יעוד	מגרש
4.679	מגורים	2115A,2115B 2115C,2115D 2109A	4.679	מגורים	2115, 2109
4.679			4.679		

5. **שטח התכנית :-**
 א. שטח התכנית הוא **4.679** דונם.

6. **מקום התכנית :-**
 דרום ג'סר אלזרקא
 191700,715450 דרום 191750,715550 צפון

7. **יחס לתכניות אחרות :-**
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס"ש / 519.
 בתכנית זו יחולו הוראות תוכנית ש/מק/733 ו 730/ש

8. **יזום התכנית :-**
 המועצה המקומית ג'סר-אל זרקא.

מס"עמוד = 2	א-ס משרד לתכנון והנדסה	תכנית מס"ש/מק/1103
מתוך = 6	26/10/04	גרסה מס"ש/מק/10/2002

9. עורך התכנית :-

אפ תכנון ובניה
חאג' פרה איאד
 אום אלפחם 30010
 שכ' מסג'ד אלג'בארין ת"ד 4076
 064-400188 & 04-6111173

10. מטרת התכנית :-

א- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62/א (א) ס.ק (1).

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 ושימושים מותרים :-

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

13. באור סימוני התכנית

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק " תכלת כהה "
מספר מגרש מוצע	מספר בעל ארבע ספרות ואות " שחור "
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
מספר מגרש קיים	מספר בעל ארבע ספרות " שחור "
מספר מגרש לבטול	מספר בעל ארבע ספרות וקו אלכסוני " שחור "
גבול מגרש לבטול	קו שחור מרוסק " שחור "
מספר חלקה לבטול	מספר ירוק בעל שתי ספרות תחום בעיגול מרוסק ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בעל שתי ספרות תחום בעיגול שלם ירוק
קו חלקה רשומה	קו ירוק רציף ירוק
קו חלקה לבטול	קו ירוק מרוסק ירוק
קו גוש	קו שחור עם משולשים שחורים קטנים משני הקוונים
מספר גוש	מספר שחור בעל חמש ספרות
מספר דרך	מספר שחור ברבע העליון של העגול
קו בנין קדמי למגרשים	מספר שחור ברבוע הימני והסמלי של העיגול
רוחב הדרך	מספר שחור ברבוע התחתון של העגול
זכות מעבר	קוים שחורים מרוסקים מקבלים בין שני מגרשים צמודים
מספר זכות מעבר	מספר שחור ברבע העליון של המעיין
קו בנין קדמי למגרשים	מספר שחור ברבוע הימני והסמלי של המעיין
רוחב זכות מעבר	מספר שחור ברבוע התחתון של המעיין

מס" עמוד = 3	א-פ משרד לתכנון והנדסה	תכנית מס" ש/מק/1103
מתוך = 6	26/10/04	גרסה מס" 2002/10

14. 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 והעתיקות 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.

15. איחוד וחלוקה חדשה.

- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו ויחלקו למגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג 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.

16. רשום.

1. המגרשים המוצעים לפי תכנית זו והכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם בעלי החלוקות
- הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 (טבלת האיזון) המצורף לתוכנית.
2. המגרשים המוצעים על פי תכנית זו ושאינם כלולים בטבלת האיזון ירשמו על שם בעלי החלוקות הרשומות.

מס" עמוד = 4	א-פ משרד לתכנון והנדסה	תכנית מס" ש/מק/1103
מתוך = 6	26/10/04	גרסה מס" 2002/10

3. 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 מקוי חשמל עד לפני בכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

5. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הוכטח בצוע נקוז 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 מההנדס המועצה בדבר הטפול בצנור.

ג. ביוב

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

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנט לכבוי אש בהתאם לדרישת מכבי אש.

6. תנאים להוצאת היתר בניה

א. אישור תשריט חלוקה תואם התב"ע.

ב. הבטחת ביצוע תשתיות

מס" עמוד = 5	א-פ משרד לתכנון והנדסה	תכנית מס" ש/מק/1103
מתוך = 6	26/10/04	גרסה מס" 2002/10

7. חתימות

<p>עורך התכנית / הבקשה</p> <p>אפ תכנון ובניה</p> <p>חאג' פרח איאד אום אלפחם 30010 שכ' מסג'ד אלג'בארין ת"ד 4076 064-400188 & 04-6111173</p> <p>25/10/04 96/10/04</p>	<p>יוזם התוכנית</p> <p>מ.מ גסר אלזרקה</p> <p>הועדה המקומית לשכונת אל-זרקה ג'ורבאן יעקוב מחוז המועצה מ.מ. ג'סר אל זרקה 25/10/04</p>
<p>אחר</p>	<p>מודד</p> <p>עבד אלמונעם מודד מוסמך</p>
<p>המעוצה המקומית</p> <p>ג'סר אלזרקה</p> <p>הועדה המקומית לשכונת אל-זרקה ג'ורבאן יעקוב מחוז המועצה מ.מ. ג'סר אל זרקה 25/10/04</p>	<p>הועדה המקומית "שמרון"</p>

יום רביעי 27 נובמבר 2002 \My Documents\EYAD\Documents and Settings\الزرقاء\תכנונים\doc.1104

מס" עמוד = 6	א-פ משרד לתכנון והנדסה	תכנית מס" ש/מק/1103
מתוך = 6	26/10/04	גרסה מס" 2002/10

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' ל-1103
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 563 מיום 2010-03
 חתום על ידי חואל
 מחנך הועדה

ועדה מקומית
 הפקדת תכנית מס' ל-1103
 הועדה המקומית החליטה להפסיק את התכנית
 בשיבה מס' 581 מיום 2010-05-01
 חתום על ידי חואל

ל-1103
 5266
 1651 21-01-04

ל-1103
 5191
 2864