

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: "השומרון"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. ג'סר א-זרקא

תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א(א) 4.

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': ש/מק/1173
 הקטנת קווי בניין למבנים קיימים בחלקה 110 בגוש 10398 בג'סר אל זרקא
 שינוי לתכנית מס' ש/356 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

גס'ר א-זרקא

צפון: 216260		מזרח: 142120	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
110		10398	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1022 מ"ר.
 שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
 המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ותכנית חלוקה מאושרת (מצורפת) ע"י המודד
 המוסמך מוחסן שאקר.
 קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנסור עמאש, ג'סר א-זרקא, טלי 06-4509179.

יזם התוכנית: מנסור עמאש, ג'סר א-זרקא, טלי 06-4509179.

מגיש התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280.
כפר עארה, טלי 04-6352571.עורך התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280.
כפר עארה, טלי 04-6352571.

1.5. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכניות ש/מק/733, ש/מק/730, ש/מק/1076

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים.
ב. תשריט בקני"מ 1:250.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
30/08/2003	הכנה
25/11/2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול חלקה	קו ירוק
3. גבול מגרש	קו שחור
4. קו בניין	קו אדום מרוסק
5. מבנים וקירות להריסה	צהוב מרוסק
6. אזור מגורים ב'	תכלת
7. דרך מאושרת/קיימת	חום
8. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
9. מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
10. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
11. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
12. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	יעוד
81.51	833	81.51	833	אזור מגורים ב'
18.49	189	18.49	189	דרך מאושרת/קיימת
100	1022	100	1022	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1. שינוי קווי בניין עפ"י סי 62 / א.ס.ק. (4) ולפי הפירוט הבא:
- קו בניין קדמי למבנה הקיים יהיה מ- 0.59 מ' עד 1.17 מ' / במקום 3.00 מ' ו- 2.40 מ' עד 2.80 מ' במקום 4.00 מ'.
- קו בניין צדדי יהיה מ- 0.83 מ' עד 1.10 מ' במקום 3.00 מ'.
- תותר בניה מעל קונטור המבנה הקיים בלבד, וכל בניה חדשה בקרבת המבנים הקיימים בתוך החלקה או המגרש עפ"י קווי הבניין המאושרים.

התכליות והשימושים המותרים ביעודים השונים תהייה עפ"י התכניות התקיפות ללא שינוי.

3.1. הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב – הוראות כלליות

1. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. אישור רשות העתיקות:

- א. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

פרק 3- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך _____ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

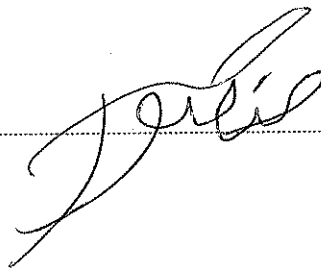
פרק 4- חתימות

בעל הקרקע:

.....

יוזם התוכנית:

.....



מגיש התוכנית:

.....

עורך התוכנית:

.....



אבו ואסל מוחמד
ארכיטקט מ.ר. 9280
כפר עארה

אחרים:

.....

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1143-01-0
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5217
 מיום 25-07-04 עמוד 2517

ועדה מקומית (ולגלן)
 הפקדת תכנית מס. 1143-01-0
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס. 563 מיום 20-10-03
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 1143-01-0
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5389
 מיום 11-04-05 עמוד 2360

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס. 1143-01-0
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס. 565 מיום 14-10-04
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה