

חוק תכנון והבניה תשנ"ה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
מעוצה מקומית ג'סר אלזרקה

ועדה מקומית - "השומרון"
נ ת ק ב ל
 6 - 10. 2005
 לטיפול
 לתיק

שנוי תכנית מס'
ש/מק/1065

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 16-11-2005
נ ת ק ב ל
 תיק מס'

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

עפ"י סעיף 62/א (א) ס.ק (1)

גוש - 10397

חלקי חלקות

80 עד 99

מגרשים בשלמות

2110 , 2117 , 2113 , 3004 , 9209

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

תאג' פרת איאד

אום אלפחם 30010

שכ' מסגד אלג'בארין ת"ד 4076

04-6111173 • 064-400188

מס" עמוד = 1	א-פ משרד לתכנון ובניה	תכנית מס' ש/מק/1065
מתוך = 6	05/10/05	גרסה מס" 04-03

מתוז חיפה**מרחב תכנון מקומי – שומרון**

שנוי תכנית מתאר מקומית – מס"ש/מק/1065

"דרום ג'סר-אל זרקא המהווה שנוי לתכנית ש/519 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/1065

2. המקום :-

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

3. מסמכי התכנית :-

- א. תשריט בקב"מ 1:500 " תשריט התכנית "
- ב. 6 דפי מלל " תכנון התכנית "
- ג. טבלאות איוון 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
6.695	מגורים ב"	2110A,2110B 2117A,2117B 2117C,2113A	6.695	מגורים ב"	2110,2117,2113
1.648	שטח למבני ציבור	3004A	1.648	שטח למבני ציבור	3004
1.139	דרכים	9209	1.139	דרכים	9209
9.482			9.482		

5. שטח התכנית :-א. שטח התכנית הוא **9.482** דונם .**6. מקום התכנית :-**דרום ג'סר אלזרקא
191800,71450 דרום 191900,71600 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 .

תכנית מס"ש/מק/1065	א-פ משרד לתכנון ובניה	מס"ש עמוד = 2
גרסה מס"ש 04-03	05/10/05	מתוך = 6

9. עורך התכנית :-

אפ תכנון ובניה
חאג' פרח איאד
אום אלפחם 30010
שכ' מסגד 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 בניין למבנים קיימים וכפי שמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62/א ס.ק (4).
1- קווי הבניה למבנים קיימים יהיו לפי קונטור המבנה הקיים ביום אישור התכנית .
2- תותר בנייה מעל למבנה הנ"ל לפי קונטור המבנה .
3- קווי בניה למבנה חדש בקרבת ו/או צמוד למבנה קיים יהיו לפי הוראות התכניות החלות על השטח
ג- הוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכניות החלות על השטח ללא שינוי .

11. שימוש בקרקע ובבניינים :-

לא ניתן רישיון להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע או בנין לשום תכלית אלא לתכליות המפורטות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

12. רשימת התכליות :-

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

13. באור סימוני התכנית

גבול התוכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך משולבת מאושרת	שטח צבוע חום בהיר מקווקו ירוק
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע עליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	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
מבנה להריסה	שטח צהוב מלבני
אתר למבני ציבור	שטח חום בהיר מותחם קו חום כהה עבה
בנין קיים ונשאר	שטח מנוקד
קו בנין לפי מוצע	קו אדום דק מרוסק מנוקד

מס" עמוד = 3	פ-א משרד לתכנון ובניה	תכנית מס" ש/מק/1065
מתוך = 6	05/10/05	גרסה מס" 04-03

14. חלוקה חדשה.

- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים .
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המתחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט .
- 14.3 תותר חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל בהתאם להוראות הבינוי להלן והדבר לא יחשב כסטייה מתכנית לצורך אשור מפת חלוקה .
- 14.4 על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין .

15. רשום.

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

16. 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 היתר רק במרחקים המפורטים מטה : בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר לבין החלק הכולט 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 המינימאליים מקווי חשמל עד לפני בכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

17. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק .

תכנית מס"ש/מק/1065	א-פ משרד לתכנון ובניה	מס" עמוד = 4
גרסה מס" 04-03	05/10/05	מתוך = 6

18. שירותים



- א. ניקוז מי גשם
לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז 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 ממהנדס המועצה בדבר הטפול בצינור .
- ג. ביוב
לא תינתן 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 .

19. תנאים להוצאת היתר בניה

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

מס" עמוד = 5	א-פ משרד לתכנון ובניה	תכנית מס" ש/מק/1065
מתוך = 6	05/10/05	גרסה מס" 04-03

– תתימות

<p>עורך התכנית / הבקשה</p> <p>אפ תכנון ובניה האג' פרוז איאד אום אל פוזם 30010 ת"ד 4076 046111173 א 064400188 25106 ת.ד. - 10-05 5.10.05</p>	<p>יוזם התוכנית</p> <p>המועצה המקומית ג'סר-אל זרקא</p> 
<p>אחר</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל</p>
<p>המועצה המקומית ג'סר אלזרקה</p> 	<p>הועדה המקומית "שמרון"</p>

doc.1065\مس\الزرقاء\التكنيويات\1065.doc My Documents \البياد\Documents and Settings

6 = עמוד	א-פ משרד לתכנון ובניה	תכנית מס"ש/מק/1065
6 = מתוך	05/10/05	גרסה מס" 04-03

ועדה מקומית "השימור"
 אישור תכנית מס' 1065-21-0
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 504 מיום 17-8-03
 יו"ר הועדה המקומית

ועדה מקומית "שימור"
 הפקדת תכנית מס' 1065-21-0
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיעור מס' 519 מיום 19-11-03
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 1065-21-0
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום..... עמוד.....

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1065-21-0
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 519
 מיום 24-10-03 עמוד 253

המועצה המקומית
 מסד אכזרקה
 יו"ר