

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

**תכנית מס' ש/מק/1325.**  
**ניוד שטחים בחלקה 54 גוש 10399 להסדרת**  
**שטח מגורים א" בגסר אל זרקא**

ועדה מקומית-"השומרון"  
נתקבל  
05-01-2009  
375 מפורטת

ח' פה .

מחוז

שומרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה

סוג התכנית

משרד הפנים  
ועדה המחוזית לתכנון ובניה  
ג'הוז היפה  
04-05-2009  
נתקבל  
תיק מסי'

ועדה מקומית-"השומרון"  
נתקבל  
05-02-2009  
459

**דברי הסבר לתכנית**

הסדרת שטח מגורים "א" בחלקה 54

## מחוז חיפה

תכנית מס' ש/מק/1325**1. זיהוי וסיווג התכנית**

ניוד שטחים בחלקה 54 גוש 10399 להסדרת שטח מגורים א" בגסר אל זרקא

1.1 שם התכנית

2,140 דונם

1.2 שטח התכנית

• דיון להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה

24 דצמבר 2008 תאריך עדכון

• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון**

קואורדינאטה מערב מזרח – Y  
 קואורדינאטה זרום צפון – X  
 Y - 142125  
 X - 215925

**1.5.2 תאור מקום צפון מזרח מרכז הישוב****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית גסר אל זרקא**

התייחסות לתחום הרשות  
 • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב גסר אל זרקא**

שכונה מרכז -  
 רחוב -  
 מספר בית -

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10399	• מוסדר	• חלק מהגוש		54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש / 730	כפיפות		5061	21/03/2002
ש / 733 / מק	כפיפות		4668	04/08/1998
ש / 536	שינוי		4100	13/04/1993
ש / 1076 / מק	כפופה		5294	03/05/2004
ש / 960 / מק	כפופה			

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך התוכנית	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
24 דצמבר 2008	איאד חאג' פרח	איאד חאג' פרח	איאד חאג' פרח	24 דצמבר 2008	1	1	1-500	מחייב	תשריט
24 דצמבר 2008	איאד חאג' פרח	איאד חאג' פרח	איאד חאג' פרח	24 דצמבר 2008				מחייב	הוראות התכנית
24 דצמבר 2008	איאד חאג' פרח	יוסף קנאענה	איאד חאג' פרח	24 דצמבר 2008				מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תנכונה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
								גסר אל זרקא	מ.מ. גסר אל זרקא	מגיש התכנית

זום בפועל 1.8.1.1										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום בפועל
									מועצה מקומית גסר אל זרקא	זום בפועל

בעלי עניין בקרקע 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תנאי מחמוד סאלם	בעלים
								קונס עלי איבראהים עמאש גומעה עלי איבראהים עמאש מ.מ.גסר אלזרקא	בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מועד
eyadfarah@walla.com		052-400188		אום אל פחם		.833		חסאן עיד	מודד	מודד
052-400188		04-6111817		אום אל פחם 30010 ת"ד 4076		10625	025792896	איאד חאג' פרח	מתכנן	מתכנן

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

1. חלוקה חדשה עפ"י סעיף 62(א) א.ס.ק (1)  
 2. הקטנת קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62(א) א.ס.ק (4)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

ניוד ותיקון גבולות המגרשים למתן רישוי למבנים קיימים החורגים

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2,140

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		240	0+	240	מ"ר	מגורים א"
			ל"ר	ל"ר	מס' יח"ד	
		1164	0-	1164	מ"ר	מגורים ב"
			ל"ר	ל"ר	מס' יח"ד	
		930	0	930	מ"ר	שטח מבני ציבור

## 4. יעודי קרקע ושימושים

- |   |                              |            |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
|---|------------------------------|------------|--|------------------------------|------------|--|----------------|-------|-------------------------------------|--|--|--|--------------------|-------|-------------------------------------|--|--|
|   | <b>מגורים ב'</b>             | <b>4.1</b> |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
|   | <u>שימושים</u>               | 4.1.1      |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם   |                              |            |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
|   | <u>הוראות בניה</u>           | 4.1.2      |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם   |                              |            |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;"><b>מגורים א'</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4.2</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>שימושים</u></td> <td style="text-align: right;">4.2.1</td> </tr> <tr> <td>עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>הוראות בניה</u></td> <td style="text-align: right;">4.2.2</td> </tr> <tr> <td>עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>             |                              |            |  | <b>מגורים א'</b>             | <b>4.2</b> |  | <u>שימושים</u> | 4.2.1 | עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם |  |  |  | <u>הוראות בניה</u> | 4.2.2 | עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם |  |  |
|   | <b>מגורים א'</b>             | <b>4.2</b> |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
|   | <u>שימושים</u>               | 4.2.1      |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם   |                              |            |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
|   | <u>הוראות בניה</u>           | 4.2.2      |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם   |                              |            |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;"><b>שטח לבני ציבור (שב"צ)</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4.3</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>שימושים</u></td> <td style="text-align: right;">4.3.1</td> </tr> <tr> <td>עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>הוראות בניה</u></td> <td style="text-align: right;">4.3.2</td> </tr> <tr> <td>עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> |                              |            |  | <b>שטח לבני ציבור (שב"צ)</b> | <b>4.3</b> |  | <u>שימושים</u> | 4.3.1 | עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם |  |  |  | <u>הוראות בניה</u> | 4.3.2 | עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם |  |  |
|   | <b>שטח לבני ציבור (שב"צ)</b> | <b>4.3</b> |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
|   | <u>שימושים</u>               | 4.3.1      |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם   |                              |            |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
|   | <u>הוראות בניה</u>           | 4.3.2      |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |
| עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם   |                              |            |  |                              |            |  |                |       |                                     |  |  |  |                    |       |                                     |  |  |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אפיקות לחונם (נ"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	קומת עמודים מופלשת	שטחי בניה	שטחי בניה (%)		שטחי הקובעות		עיקרי שירות	גודל מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד																								
	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לבניסה	קובעות							מתחת לבניסה	הקובעות	שירות	עיקרי																												
	<b>עפ"י התכניות החלות על השטח ועידכונם</b>																																									
	<b>עפ"י המסומן בתשריט * המסומן</b>																																									
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>מגורים "א"</td> <td>54/2</td> <td>גודל מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)</td> <td>עפ"י</td> <td>מס' תא שטח</td> <td>54/2</td> <td>יעוד</td> <td>מגורים "א"</td> </tr> <tr> <td>מגורים "ב"</td> <td>54/1</td> <td>מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)</td> <td>המסומן</td> <td>מס' תא שטח</td> <td>54/1</td> <td>יעוד</td> <td>מגורים "ב"</td> </tr> <tr> <td>שטח למכני ציבור (שב"צ)</td> <td>54/3</td> <td>גודל מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)</td> <td>בתשריט</td> <td>מס' תא שטח</td> <td>54/3</td> <td>יעוד</td> <td>שטח למכני ציבור (שב"צ)</td> </tr> </table>																		מגורים "א"	54/2	גודל מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)	עפ"י	מס' תא שטח	54/2	יעוד	מגורים "א"	מגורים "ב"	54/1	מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)	המסומן	מס' תא שטח	54/1	יעוד	מגורים "ב"	שטח למכני ציבור (שב"צ)	54/3	גודל מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)	בתשריט	מס' תא שטח	54/3	יעוד	שטח למכני ציבור (שב"צ)
מגורים "א"	54/2	גודל מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)	עפ"י	מס' תא שטח	54/2	יעוד	מגורים "א"																																			
מגורים "ב"	54/1	מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)	המסומן	מס' תא שטח	54/1	יעוד	מגורים "ב"																																			
שטח למכני ציבור (שב"צ)	54/3	גודל מגרש/ מזררי/ מרבי (מ"ד)	בתשריט	מס' תא שטח	54/3	יעוד	שטח למכני ציבור (שב"צ)																																			

- קווי הבניה למבנים קיימים יהיו כפי שקיים ערב הפקדת התכנית.
- כל בניה חדשה מעל מבנים קיימים תהיה עפ"י תכנית שאמק/733 ותהיה מעל קונטור הבניה הקיימת למעט בנייה קיימת החורגת לתוך דרכים ושטחי ציבור
- כל בניה חדשה במגרשים פנויים תהיה עפ"י קווי הבניין המצוינים בטבלה זו.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### חניות

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית - נספח הבינוי המנחה .

### 6.2

#### היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.3

#### סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולתבניין ) התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן :
  - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעלי ההיתר לפני הוצאת ההיתר .
  - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהועריכה ( בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ) .
  - 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזות לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .
2. **חובת גריסה** - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת .
3. **חציבה ומילוי** – היתר יוצג פתרון בין חפירה ומלוי .
  - א. יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרוייקטים אחרים .
  - ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים .
  - ג. מילוי באמצעות פסולת אינרטיית .
4. **עבודות שאינן טעונות היתר בניה** - נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .

### 6.4

#### פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחתלקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים (כבלים אוויריים)	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו עם ( עם שדות עד 500 מ')	55.0 מ' מציר הקו
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.  
<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.8

**ניקוז משמר נגר**

1. **השטחים המיועדים לפיתוח** - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
  - 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משט המרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - 1.3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.
  - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. **תכנון שטחים ציבוריים פתוחים** - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. **תכנון דרכים וחניות** - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקובים וחדירים.

6.9

**פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.10

**קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.9

**תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתר הבניה יכלול הצגת אפשרות מימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש
- ב. הפקעת שטחי הציבור המסומנות בתכנית ורישום בפועל ( העברת בעלות ) ע"ש הרשות המקומית .
- ג. אישור תוכנית / תשריט חלוקה ע"י הווע"ק .
- ד. תנאים למתן היתר בניה למבנים קיימים ללא היתר .
- א- כל מבנה קיים חייב בהיתר בניה כחוק .
- ב- מבנים הקיימים ללא היתר בניה עד לתאריך הפקדת התכנית , חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית
- ג- הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לתת היתרי בניה למבנים קיימים ביום הפקדת תכנית זו , שהוקמו ללא היתר , בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תכנית זו .
- ה. בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו .
- א- בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תכנית זאת אך חורגים מהוראות התכנית , מבחינת תכסית קרקע מותרת , ומספר קומות , רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו .
- ב- בניינים קיימים אך החורגים במרווחים הצדיים , והאחורי רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה .
- ג- בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי , רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך .
- ו. בניינים מוצעים מעל למבנים קיימים .
- א- כל האמור בעניין תנאים למתן היתר בניה למבנים קיימים ו/או מבנים קיימים חורגים מהוראות תכנית זו וכל תנאים המותנים למתן היתר בניה בתכנית זו , חלות על מבנה מוצע מעל למבנה קיים פרט ל-
- 1- תותר בניה מעל קונטור מבנה קיים עם אותם הקלות למבנים קיימים פרט לאחוזי בניה
- 2- תותר בניה צמודה למבנה קיים " תוספת " עם התחשבות בהוראות הבניה למבנים מוצעים בתכנית

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית "השומרון" 1325/א/ק/ע אישור תכנית מס' 656 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשינוי מס' 656 מיום 05-05-07 חוקמה מיוזם הועדה ועדת העיר</p>	<p>ועדה מקומית "השומרון" 1325/א/ק/ע הפקדת תכנית מס' 633 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשינוי מס' 633 מיום 28-05-07 ועדת העיר</p>	ועדה מקומית
<p>הודעה על אישור תננית מס' 1325/א/ק/ע פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5943 מיום 09-06-08 עמוד 3042</p>	<p>הודעה על הפקדת התכנית מס' 1325/א/ק/ע פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815 מיום 16-06-08 עמוד 3066</p>	
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.12.08			025792896	חאג' פרח איאד	מגיש התכנית
				הועדה המקומית שומרון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
24.12.08			025792896	חאג' פרח איאד	עורך התכנית

ד"ר  
ג'ורג'אן יעקוב  
מנהל המועצה  
מ.מ. ג'סר אל זרקא  
28.12.08

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה \_איאד חאג' פרח\_ (שם), מספר זהות \_025792896\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' \_ש/מק/1325\_ ששמה \_ ניווד שטחים בחלקה 54 גוש 10399 להסדרת שטח מגורים א"י בגסר אל זרקא \_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 25106.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

איאד חאג' פרח  
עורך התוכנית  
25106

24.12.08  
תאריך



## הצהרת המודד

מספר התוכנית: ש/מק/ 1325

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

4.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.