

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0671966

חלוקה חדשה וניוד בגוש 10397 מגרשים 2026-8006 (ש/מק/1067) בגסר אלזרקא



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

ניוד שטחים ליצירת מגרש שימושי לבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חלוקה חדשה וניוד בגוש 10397 מגרשים 2026-8006
(ש/מק/1067) בגסר אלזרקא

מספר התכנית 353-0671966

1.2 שטח התכנית

4.086 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	191755
קואורדינאטה Y	715992

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'סר א-זרקא - חלק מתחום הרשות: ג'סר א-זרקא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'סר א-זרקא			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10397	מוסדר	חלק		1-11, 104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/מק/1067	2026A - 2027A, 2031A - 2033A, 7012A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ש/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 950. הוראות תכנית מק/ש/ 950 תחולנה על תכנית זו.	4934		21/11/2000
ש/ 356	ללא שינוי		4100	2281	13/04/1993
ש/ 519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 519 ממשיכות לחול.	4835	1857	27/12/1999
ש/ 730	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 730. הוראות תכנית ש/ 730 תחולנה על תכנית זו.	5061	1723	21/03/2002
מק/ש/ 960 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 960 ג. הוראות תכנית מק/ש/ 960 ג תחולנה על תכנית זו.	4939	603	04/12/2000
ש/ מק/ 1061	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1061 ממשיכות לחול.	5368		22/02/2005
ש/ מק/ 1067	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1067 ממשיכות לחול.	5250		27/11/2003
ש/ מק/ 733	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 733. הוראות תכנית ש/ מק/ 733 תחולנה על תכנית זו.	4668		04/08/1998



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד מוסא מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד מוסא מחאמיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 10 26/01/2020	מוחסן זחאלקה	26/01/2020	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		07: 48 02/04/2020	אחמד מוסא מחאמיד	02/04/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ ג'סר אלזרקא	ג'סר א- זרקא	(1)				morad.ammash@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ג'סר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ ג'סר אלזרקא	ג'סר א- זרקא	(1)				morad.ammash@gmail.com

(1) כתובת: ג'סר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ ג'סר אלזרקא	ג'סר א- זרקא	(1)				morad.ammash@gmail.com

(1) כתובת: ג'סר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד מוסא מחאמיד			אום אל- פחם	(1)				technon.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425	מוחסן זחאלקה	כפר קרע	(2)				zahalkamohs en@gmail.co m

(1) כתובת : ..

(2) כתובת : כפר כרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה וניוד עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(1).

2. קביעת ושינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2026A, 2027A, 2031A, 2032A, 2033A
גן לאומי	8006A
דרך מאושרת	7012A
דרך משולבת	9001A, 9201A

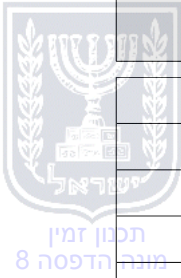
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	392.54	9.61
דרך מאושרת	364.01	8.91
דרך משולבת	943.39	23.09
מגורים ב'	2,386.47	58.40
סה"כ	4,086.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	392.54	9.61
דרך מאושרת	364.01	8.91
דרך משולבת	943.38	23.09
מגורים ב'	2,386.47	58.40
סה"כ	4,086.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבתי מגורים. יותר מסחר קמעונאי זעיר בקומת הקרקע באישור מיוחד של הועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית.
4.1.2	הוראות
4.2	גן לאומי
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף תמא/8.
4.2.2	הוראות
א	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לאמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.</p> <p>ג. במידה ונתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות או חלקי החלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.</p>
ב	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לאמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.</p> <p>ג. במידה ונתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות או חלקי החלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים



4.4	דרך משולבת
	למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת				
						מזרח	מערב			
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	9	(2)	(1) 120	497	2026A	מגורים ב'
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 2	4	9	(2)	(1) 120	314	2027A	מגורים ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	9	(2)	(1) 120	437	2031A	מגורים ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 2	4	9	(2)	(1) 120	517	2032A	מגורים ב'
(3) 2	(3) 3	(3) 2	(3) 3	4	9	(2)	(1) 120	628	2033A	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120% עפ"י התכנית החלה על השטח ש/1067 ועידכונה.

(2) עפ"י התכנית החלה על השטח ש/1067 ועידכונה לכל יח"ד - 15 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממי"ד, 6 מ"ר מחסן, 10 מ"ר מדרגות לקומה, 8 מ"ר מדרגות לדירה.

(3) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. 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.</p>

6.2	חניה
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>

6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.</p> <p>ב. החלוקה המסומנת בתשריט המצב המוצע הנה עקרונית מנחה בלבד.</p> <p>ג. אישור תשריט חלוקה תואם לתוכנית וכן אישור תשריט לצורכי רישום</p>

6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p> <p>השטחים המיועדים כשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מיועד להפקעה לפי סעיפים 188-189 לחוק. השטח יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית.</p>

6.5	חשמל
	<p>6.6 חשמל מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני</p>



6.5	חשמל
	<p>והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מ' 3</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מ' 2</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מ' 5.00</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' 2</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מ' 20.00</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מ' 35.00</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' 0.5</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ' 3</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מ' 1</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מ' 3</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>בתחום מגרשי המגורים ישמר שטח של 15% משטח המגרש לצורך החדרת נגר עילי.</p> <p>שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר</p>



<p>6.6</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>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.</p> <p>דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.7</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>במגרשים בהם קיימת בניה ישנה כהגדרתה בתמא 38 תפעל הוועדה לפי תכנית תמא 38 בכל הקשור לחיזוק מבנים קיימים</p>	
<p>6.8</p> <p>פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.9</p> <p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד</p>	



6.9	תשתיות
	<p>הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנה מועד מנחה בלבד

M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

תאריך 22.01.2020

מספרנו 10397/2026-8006



לכבוד

מועצה מקומית ג'סר אלזרקא

ג'סר אלזרקא

הנדון : טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 353-0671966 מאדמות ג'סר



אלזרקא.

מטרת השומה :

נתבקשתי על ידי מועצה מקומית ג'סר אלזרקא לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מוצעת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה שמספרה 353-0671966 .

מטרת התכנית הנה חלוקה חדשה וניוד בגוש 10397, מגרשים 2026-8006 (ש/מק/1067) בג'סר אלזרקא .



התאריך הקובע לשומה :

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה .

תאריך הביקור בנכס :

בתאריך 15/01/2020 נערך ביקור בנכס .

נמסרו לידי : עותק של התכנית המוצעת , תקנון התכנית המוצעת ונסח רישום .



M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474

E_mail

TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

04-6355005
050-4416154

זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

זיהוי הנכס :

הנכס נשוא השומה הנם :

גוש : 10397

חלקות : 104, 1-11

מגרשים : A2026-A2027, 2033A-2031 A, 7012A

זכויות : זכויות בעלות נקבעו לפי נסח רישום.

שטח : שטח התכנית 4,086 מ"ר .

מיקום : מערב הישוב

ישוב : גסר אלזרקא

תיאור הנכס והסביבה :

הנכס ממוקם ביושב ג'סר אלזרקא בקרבת חוף הים , דרומית לישוב קיסריה ,
הסביבה מאופיינת כסביבת מבני מגורים בצפיפות גבוהה .

בסביבה קיים פיתוח חלקי .

הסביבה עם שיפועים קלים מאד .

הדרכים בסביבה צרות , הגישה למבנים דרך סמטאות ודרכים .

המגרשים בעלי צורה לא רגולרית.

M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX

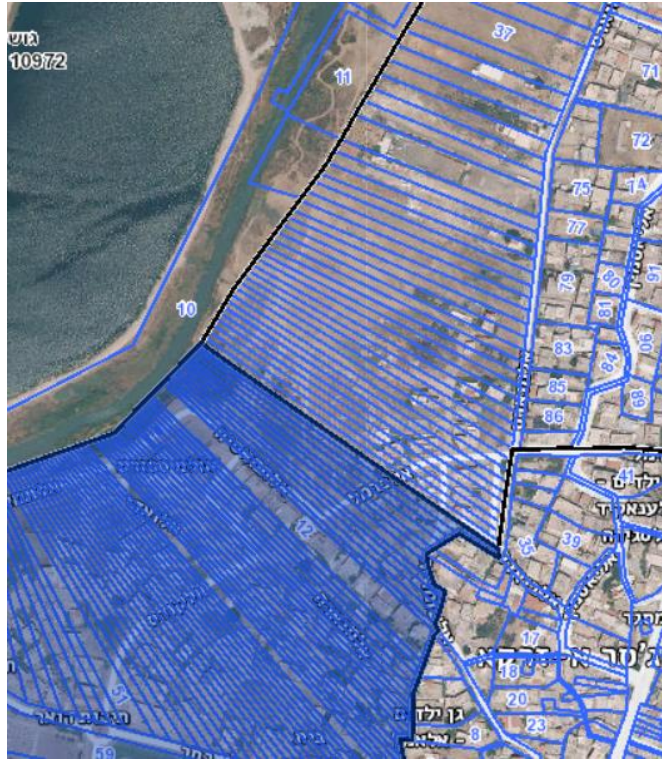
04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד



המצב התכנוני :

1- תכנית ש/356 :

על החלקות המקוריות חלה תכנית ש/356 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4100 ביום 13/4/1993. התכנית סמנה את החלקות לאיחוד וחלוקה.



2- תכנית ש/519 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4835 ביום 27/12/1999. התכנית כוללת איחוד וחלוקה כולל הקצאה למגרשים על פי הבעלות. התכנית הקצתה מגרש 2102 ששטחו 2,263 מ"ר לבעלים בחלקה 73. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה, לפי טבלאות ההקצאה והאיזון הוקצה מגרש ביעוד מגורים ב' על פי הפירוט התכנוני הבא:



M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד



מינימלי: 500 מ"ר	שטח המגרש :
6 יח"ד לדונם נטו.	מספר יח"ד :
2 קומות מעל קומת עמודים	מספר קומות :
40%	תכנית קרקע מרבית:
80%	סה"כ אחוז בנייה:
4 מ' כלפי דרך, 3 מ' כלפי שביל	קו בנייה קדמי:
3 מטר.	קו בנייה אחורי:
4 מטר.	קו בניין צדדי :
6% גובה המבנה 2.2 מטר שיוצמד לגבול צידי או אחורי של המגרש	מבנה עזר :



3- תכנית ש/מק/733 :

על החלקה חלה תכנית ש/מק/733 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4668 ביום 4/8/1998.
התכנית הקטינה את גודל המגרש המינמלי למבנה אחד וליותר ממבנה אחד .

4- תכנית ש/730 :

על החלקה חלה תכנית ש/730 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5061 ביום 21/3/2002.
התכנית הגדילה את אחוזי הבניה למטרה עיקרית בייעוד מגורים ב' ל 120% ובייעוד מגורים א' ל 100% ללא שינוי משאר הוראות תכנית ש/356 .



5- תכנית ש/מק/1076 :

על החלקה חלה תכנית ש/מק/1076 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5294 ביום 3/5/2004.
התכנית הגדילה את מספר יח"ד :
במגורים א' ל 7 יח"ד לדונם נטו .
במגורים ב' ל 9 יח"ד לדונם נטו .



M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד

-6 ש/מק/1067 :

על החלקה חלה תוכנית מתאר מקומית ג'סר אל זרקא מס' ש/מק/1067 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5250 ביום 27/11/2003. התוכנית מהווה חלוקה ללא הסכמת הבעלים 9201,7012,2033-2031,2027-2026 והקטנת קווי בנין.



-6 תכנית 353-0191023 :

תכנית "מתאר כוללנית ג'סר אלזרקא" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 7943 ביום 20/9/2018. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות ג'סר אלזרקא לשוב בן כ- 24,000 תושבים בקיבולת מקסימלית, המספק לתושביו איכות חיים ופרנסה, ונהנה ממיקומו הייחודי על חוף הים ובסמוך לנחל תנינים. חיזוק כלכלת ג'סר אלזרקא באמצעות עידוד פיתוחו של הישוב כמוקד תיירותי אזורי ויצירת מוקדים יישוביים לפעילות עסקית, אזרחית ותיירותית. שילוב ושימור הערכים הנופיים, הארכיאולוגיים ואתרי המורשת, במערך השטחים הפתוחים והבנויים בישוב בדגש על הממשק עם חוף הים, נחל תנינים ושמורות הטבע וגן הלאומי.



-7 תכנית מוצעת 353-0671966 :

התכנית המוצעת היא תכנית חלוקה חדשה לחלקה . מטרת התכנית היא :
1. חלוקה חדשה וניוד בגוש 10397 מגרשים 2033A-2031A , 7012A , A8006 , A2026-2027A , A9201,9001A בגסר אלזרקא
התכנית יעדה את המגרשים ביעוד מגורים ב', גן לאומי, דרך מאושרת, דרך משולבת.



M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד

המצב המשפטי:

המצב המשפטי שנלקח הנו המגרשים שנקבעו בתכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה, תכנית ש/519 (תואם תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) - התשס"ט 2009). הבעלות במגרשים הנה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, הערות ושעבודים יהיו בהתאם להערות ולשעבודים בחלקות 8+9+10+11 בגוש 10397.

גורמים ושיקולים:

- בעת עריכת השומה נלקחו בחשבון בין היתר השיקולים והגורמים כדלקמן:
1. מיקום התכנית, החלקות והמגרשים, צורת המגרשים ושטחם.
 2. שווי קרקע בסביבת הנכס בייעוד מגורים ב'.
 3. התחשבות בייעוד החלקה שהנו מגורים ב'.
 4. השווי ל "מצב נכנס" הנו שווי זכות הבעלות על פי הרישום ושמירה על השווי היחסי בשני המצבים בטבלאות ההקצאה.
 5. השווי של הקרקע מתייחס לקרקע ריקה ופנויה ללא התייחסות למבנים ולמחבורים שמעליה (לאור תרומת השווי בשני המצבים).
 6. מטרת התכנית אשר מפורטת בפרק הראשון.
 7. בחישוב השווי נלקחו בחשבון השווים הבאים:
שווי מ"ר מגורים ב' במצב הנכנס 500 ₪.
שווי מ"ר מגורים ב' במצב יוצא במגרשים נקבע על סך 500 ₪ למ"ר

M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

8. קיום חלוקה בפועל בין הבעלים והעדר קיום תשריט חלוקה מאושר שמסדיר את החלוקה בצורה חוקית .



12. החלוקה נערכה בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה .

13. בסיס החלוקה הנו ע"פ פס"ד איראני אשר מתייחס לשווי היחסי ולא השטח היחסי , תוך שמירה על השווי במצב נכנס ובמצב יוצא , כאשר לא קיים שווי יחסי אחד אז יופעלו תשלומי איזון בין הבעלים .

טבלאות ההקצאה והאיזון :



להלן טבלאות ההקצאה והאיזון על פי האמור לעיל (אשר מצורפות בסוף השומה) :

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וחוות דעתי נערכה על סמך ידיעותיי וניסיוני המקצועי .

ולראייה באתי על החתום ,



טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מס': 353-0671966



איזון			מצב יוצא							מצב קיים/ נכנס																		
לקבל	לשלם	הפרש - יוצא/נכנס	שווי יחסי	שווי יחסי	שווי החלק	שטח החלק היחסי הבעלות במגרש	החלק הבעלות במגרש	יעוד	שטח המגרש	מגרש הקצאה	שווי יחסי	שווי יחסי	שווי התכנית	שווי החלק	יעוד	שטח החלק הבעלות	חלקים בבעלות באחוזים	חלקים בבעלות	שעבודים/הערות	שם החוכר	ת"ז	שם הבעלים הרשום	שם הבעלים לפי 1067/ש	שטח המגרש לפי 1067/ש	מס' מגרש לפי 1067/ש	חלקה	גוש	מס' סידורי
		0.000%		6.438%	77035	154.1	31.000%					6.438%	1,196,500	77,035		154.1	31.000%	310/1000			56919475	דיב גרבן מהיין	497	2026A	9	10397	1	
		0.000%		0.727%	8697.5	17.4	3.500%					0.727%	1,196,500	8,698		17.4	3.500%	35/1000			5256089-3	דיב גרבן חדרה					2	
		0.000%		0.363%	4348.75	8.7	1.750%					0.363%	1,196,500	4,349		8.7	1.750%	7/400			33946120	עלי רמי גרבאן					3	
		0.000%		0.363%	4348.75	8.7	1.750%					0.363%	1,196,500	4,349		8.7	1.750%	7/400			55144695	חוסניה גרבאן					4	
		0.000%	20.7689%	1.786%	21371	42.7	8.600%	מגורים ב'	497	2026A	20.7689%	1.786%	1,196,500	21,371		42.7	8.600%	86/1000			55144695	חוסניה גרבאן					5	
		0.000%		1.807%	21619.5	43.2	8.700%					1.807%	1,196,500	21,620		43.2	8.700%	87/1000			33946120	גרבאן עלי (רמי) אמין					6	
		0.000%		4.642%	55539.75	111.1	22.350%					4.642%	1,196,500	55,540		111.1	22.350%	447/2000			2752736	דיב גרבאן נימאל					7	
		0.000%		3.868%	46283.125	92.6	18.625%					3.868%	1,196,500	46,283		92.6	18.625%	149/800			26467282	גרבאן מלכה					8	
		0.000%		0.387%	4628.3125	9.3	1.863%					0.387%	1,196,500	4,628		9.3	1.863%	149/8000			324121490	גרבאן מועין					9	
		0.000%		0.387%	4628.3125	9.3	1.863%					0.387%	1,196,500	4,628		9.3	1.863%	149/8000			328131339	גרבאן מרים					10	
		0.000%	13.1216%	13.122%	157000	314.0	100.000%	מגורים ב'	314	2027A	13.1216%	13.122%	1,196,500	157,000		314.0	100.000%	1			5251757/7	שהבא מחמוד	314	2027A			11	
		0.000%		13.122%	157000	314.0	50.000%					13.122%	1,196,500	157,000		314.0	50.000%	1/2			5370208	עמאש סביחה					12	
		0.000%	26.2432%	6.561%	78500	157.0	25.000%	מגורים ב'	628	2033A	26.2432%	6.561%	1,196,500	78,500		157.0	25.000%	1/4			59477604	אבו עלי מגדה	628	2033A	11	10397	13	
		0.000%		6.561%	78500	157.0	25.000%					6.561%	1,196,500	78,500		157.0	25.000%	1/4			59347344	גרבאן גומעה					14	
		0.000%		3.913%	46821.429	93.6	21.429%					3.913%	1,196,500	46,821		93.6	21.429%	3/14			20263182	דיאב עמאש					15	
		0.000%		3.913%	46821.429	93.6	21.429%					3.913%	1,196,500	46,821		93.6	21.429%	3/14			20263190	אניס עמאש					16	
		0.000%	18.2616%	2.609%	31214.286	62.4	14.286%	מגורים ב'	437	2031A	18.2616%	2.609%	1,196,500	31,214		62.4	14.286%	1/4			20263216	מוחמד עמאש	437	2031A	8	10397	17	
		0.000%		5.218%	62428.571	124.9	28.571%					5.218%	1,196,500	62,429		124.9	28.571%	2/7			20263224	עבדאלמעטי עמאש					18	
		0.000%		2.609%	31214.286	62.4	14.286%					2.609%	1,196,500	31,214		62.4	14.286%	1/7			50111228	עטיה עמאש					19	
		0.000%		10.802%	129250	258.5	50.000%					10.802%	1,196,500	129,250		258.5	50.000%	1/2			29134715	עמאש עמאד אלדין חסן					20	
		0.000%	21.6047%	10.802%	129250	258.5	50.000%	מגורים ב'	517	2032A	21.6047%	10.802%	1,196,500	129,250		258.5	50.000%	1/2			61249090	דיגנימן ניסן	517	2032A	10	10397	21	
		0.000%	100.0000%	100.0000%	1,196,500				2,393		100.0000%	100.000%	1,196,500		2,393.0								2,393					סה"כ סחיר
								גן לאומי	392	8006A													392	8006A				22
								דרך משולבת	856	9201A													856	9201A				23
								דרך משולבת	85	9001A													85	9001A				24
								דרך מאושרת	357	7012A													357	7012A				25
									1,690														1,690					סה"כ ציבורי
									4,083														4,083					סה"כ התכנית

מוחלף מוסר
1426 '05
מחלקת מוסר

חתימה וחומת

1425
רשיון מס'

24.1.2020
תאריך

מוחלף מוסר
שם השמאי