

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0809905

חלוקה חדשה למגרש 2102A בגוש 10397 ג'סר אלזרקא



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה למגרש 2102A בגוש 10397 ג'סר אלזרקא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0809905

1.2 שטח התכנית 2.265 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (ב), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	191850
קואורדינאטה Y	715625

### 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 אלרמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10397	מוסדר	חלק		72-78

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/ 1066	2102A

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000		4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 950. הוראות תכנית מק/ ש/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/ 950
13/04/1993	2281	4100		ללא שינוי	ש/ 356
27/12/1999	1857	4835	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 519 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 519
21/03/2002	1723	5061	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 730. הוראות תכנית ש/ 730 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 730
04/12/2000	603	4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 960/ג. הוראות תכנית מק/ ש/ 960/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/ 960/ג
27/11/2003		5250	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1066 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1066
03/05/2004		5294	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1076 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1076
04/08/1998		4668	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 733. הוראות תכנית ש/ מק/ 733 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 733

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארכאן עיסא זרד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארכאן עיסא זרד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 30 14/01/2020	מוחסן זחאלקה	14/01/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן		15: 31 14/01/2020	מוחסן זחאלקה	14/01/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 44 12/05/2021	ארכאן עיסא זרד	12/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 54 12/05/2021	לואי בשיר	12/05/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		08: 40 02/02/2021	ארכאן עיסא זרד	02/02/2021	1	1: 250	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
בעלים				עפ"י טבלת הקצאה ואיזון	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	ארכאן עיסא זרד	32199		ג'סר א- זרקא	ג'סר א- זרקא (1)	280			technon.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ	לואי בשיר	117160		מעלה עירון	אגבריה- מוסמוס (2)		04-6313357		loaiLBS@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425	מוחסן זחאלקה שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות	כפר קרע	(3)		04-6355005		zahalkamohsen@gmail.com
	מתכנן	ארכאן עיסא זרד	32199		ג'סר א- זרקא	ג'סר א- זרקא (1)	280			arkan.abuzarad@gmail.com

(1) כתובת: ג'סר.

(2) כתובת: מעלה עירון 30920, מוסמוס 167.

(3) כתובת: כפר קרע ת.ד 474 מיקוד 30075.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 בגוש 10397 מגרשים 2102A בגסר אלזרקא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

הקטנת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק.4

תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק.16

צוספת יחיד עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק.8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

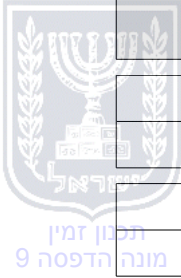
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200, 100
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
200, 100	200, 100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,263.68	100
סה"כ	2,263.68	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,263.68	100
סה"כ	2,263.68	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
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>שטח מגרש מינימלי- 400מ"ר מרחק בין מבנים - 6 מ'</p> <p>שטחים שאינם כלולים בשטח הבניה לא יכללו בשטח הבניה השטחי הבאים:</p> <p>א. גג ומרפסת גג בלתי מקורה. ב. סטווין מפולש הפונה לדרך ציבורית והמשמש את הציבור. ג. שטח חלל הנמצא בתחתית הבנין (מסד) שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וגובהו אינו עולה על 1.80 מ</p> <p>יגגות:</p> <p>א. גגות הבתים יהיו שטוחים ויוקפו מעקה תקני. ב. יותר מבנה יציאה לגג מחדר מדרגות משותף לכל הדירות ששטחו לא יעלה על שטח חדר המדרגות. ג. במקרה של בנית קוטגיים תותר יציאה לגג לכל אחת מהדירות. ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>בנינים קיימים בחריגה:</p> <p>א. מבנה או חלקו שאושר כחוק, המצוי בתחום דרך מאושרת ייראה כשימוש חורג שאושר על פי פרק ז' לחוק. כל בקשה לתוספת בניה במגרש זה, כפופה להוראות תוכנית זו. ב. מבנה או חלקו שלא אושר כחוק, המצוי בתחום דרך מאושרת, ניתן להריסה על ידי הועדה המקומית בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך או להרחבתה.</p>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר קומות מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
2	2	2	2	(3) 4	13	9	7	75	(2) 357	(1) 970	807	100	מגורים ב'	
3	3	3	3	(3) 4	13	12	16	75	(2) 816	(4) 2037	1455	200	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..
- (2) 51 מ"ר לכל יח"ד עפ"י התכנית החלה על השטח..
- (3) 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת..
- (4) 120% עפ"י התכנית החלה על השטח. ותוספת של 20% מהשטח העיקרי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"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 התשלי"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 הוועדה 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	<b>חניה</b>
	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<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 ואישור תשריט לצורכי רישום.</p>
6.4	<b>חשמל</b>
	<p>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</p> <p>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 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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו-: 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p>

6.4	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה:</p> <p>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>
6.5	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בתחום מגרשי המגורים ישמר שטח של 15% משטח המגרש לצורך החדרת נגר עילי. שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה 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.</p> <p>דרכים וחניות/מגרשי חניה</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>במגרשים בהם קיימת בניה ישנה כהגדרתה בתמא 38 תפעל הוועדה לפי תכנית תמא 38 בכל הקשור לחיזוק מבנים קיימים</p>
6.7	<p><b>פסולת בניין</b></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 היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>

## 6.7

## פסולת בניין

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, וזאת 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

3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2. בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

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.

## 6.8

## תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.

מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

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 קו 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.

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.

<b>מקלטים</b>	<b>6.9</b>
מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.	



<b>6.10</b>	תנא להיתר בניה תשלום היטל השבחה כחוק.
-------------	---------------------------------------

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

--







טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מס': 353-0809905

איזון			מצב יוצא								מצב נכנס																	
לקבל	לשלם	הפרש איזון	שווי יחסי מצטבר	שווי החלק	יעוד	יח"ד	שטח הבעלות במגרש	חלק בבעלות במגרש	שטח מגרש	מגרש הקצאה	שווי יחסי מצטבר באחוזים	שווי החלק	החלק בבעלות במ"ר	חלק בבעלות ב- אחוזים	חלק בבעלות %	שבר	יעוד החלקה	חלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים/הערות (ראה גוף השומה)	שם החוכר הרשום	שם הבעל	שטח החלק נכלל בתכנית	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה ארעית- לפי תכנית 519/ש	חלקה	גוש	מס' סידורי
0 ₪	0 ₪	0.00%	73.000%	1,091,625 ₪	מגורים ב	11 יח"ד לדונם	1455.5	100.00%	1455.5	2102B	73.000%	825,995 ₪	1,652.0	73.00%	73.00%	73/100	מגורים ב'	985/23051				קק"ל	2,263	3,699	2263	73	10397	1
0 ₪	0 ₪	0.00%	27.000%	403,750 ₪	מגורים ב	9 יח"ד לדונם	807.5	100.00%	807.5	2102A	27.000%	305,505 ₪	611.0	27.00%	27.00%	27/100	מגורים ב'	1/14				עמאש חליל אברהים						2
0 ₪	0 ₪	0.00%	100.000%	1,495,375 ₪			2263.0				100.00%	1,131,500 ₪	2,263									2,263						סה"כ

חתימה וחותמת

1425  
רשיון מס'

5.12.2019  
תאריך

מוחנן חזאלקה  
שם השמאי



**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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

תאריך 08.12.2019

מספרנו 10397/2102



לכבוד

מועצה מקומית ג'סר אלזרקא

ג'סר אלזרקא

**הנדון : טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 353-0809905 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 353-0809905 . מטרת התכנית הנה חלוקה חדשה בגוש 10397, 2102A, 2102B בג'סר אלזרקא .



**התאריך הקובע לשומה :**

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה .

**תאריך הביקור בנכס :**

בתאריך 05/12/2019 נערך ביקור בנכס .  
נמסרו לידי : עותק של התכנית המוצעת , תקנון התכנית המוצעת ונסח רישום .



**זיהוי הנכס :**

**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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

הנכס נשוא השומה הנם :

גוש : 10397

חלקות : 73

מגרש 2102A ששטחו 807.5 מ"ר נקבע מההקצאה לחלקות 73.

מגרש 2102B ששטחו 1455.5 מ"ר נקבע מההקצאה לחלקות 73.

זכויות בעלות נקבעו לפי נסח רישום.

שטח : שטח התכנית 2,263 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 .

מגרש 2102A בעל צורה לא רגולרית, על המגרש קיים שני מבני מגורים .

מגרש 2102B בעל צורה לא רגולרית, על המגרש קיים שני מבני מגורים .

M.ZAHALKA

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

E\_mail

TELFAX  
Mobile



[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto: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



### 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:



מינימלי : 500 מ"ר

שטח המגרש :

**M.ZAHALKA**

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

**E\_mail**

**TELFAX**

**Mobile**



[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto: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**



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

**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

E\_mail

TELFAX

Mobile



[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto: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

## **6-תכנית מוצעת 353-0809905:**

התכנית המוצעת היא תכנית חלוקה חדשה לחלקה .

מטרת התכנית היא :

1. חלוקה חדשה בגוש 10397 מגרשים 2102A בגסר אלזרקא

התכנית יעדה את המגרשים ביעוד מגורים ב'

התוכנית הוסיפה זכויות בניה בשיעור של 20% ותוספת יח"ד כאשר בוצע ניוד  
לזכויות הבניה ממגרש 2102A ל- מגרש 2102B.

## **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 73 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 ביעוד מגורים ב' .

M.ZAHALKA

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



E\_mail

TELFAX

Mobile

[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto: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

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 ולמחוברים 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 ש"ח .  
שווי מ"ר מגורים ב' במצב יוצא במגרש 2102A נקבע על סך 500 ש"ח למ"ר  
שווי מ"ר במגרש 2102B נקבע על סך 750 ש"ח למ"ר וזאת בגלל תגבור  
זכויות הבניה בשיעור של 20% מתחום התוכנית ותוספת יח"ד.

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 אחיד אז יופעלו תשלומי איזון בין הבעלים .



M.ZAHALKA

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

E\_mail

TELFAX

Mobile

[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto: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

### 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 ,

