

2015/3/2

עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית
ISA MAMON - REAL ESTATE APPRAISING, MEASUREMENT SERVICES AND
CIVIL ENGINEERING

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 23-11-2015
נתקבל

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 451-0326496

תשלוני איזון		מצב יוצא							מצב נכנס			נתוני המקרקעין						
בעל הזכויות מקבל (שווי קרקע במ"ר)	בעל הזכויות משלם (שווי קרקע במ"ר)	חלק מהמגרש (במ"ר)	שווי מצב יוצא יחסי	חלק מהמגרש (באחוזים)	יעוד מגרש מוקצה	חלקים מהתכנית (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה במ"ר	בעלים	מס' מגרש לפי התכנית	שווי מצב נכנס יחסי	יעוד הקרקע	חלק הבעלים מהשטח הכלול בתכנית	בעלים	שטח כלול בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי
2.00		422	32.61%	100%	מגורים ג'	32.61%	422	W	500	32.77%	מגורים ג'	100%	W	424	5,022	42	8880	1
		210	16.23%	56.45%		28.75%	372	Y	501	39.49%		100%	X	511	4,823	44		2
		162	12.52%	43.55%				X		16.23%		100%	Y	210	20,672	47		3
		349	26.97%	69.80%		38.64%	500	Z	502	11.51%		100%	Z	149	900	103		4
2.00		151	11.67%	30.20%														
		1,294	100%			100%				100%				1,294				סה"כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "קיסריה"
 אישור תוכנית מס' 451-0326496
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור 2015008 מיום 7.10.15
 יו"ר הועדה



11/07/2015
 תאריך

1393
 מספר רשיון

חתימת השמאי

עיסא מאמון
 שם שמאי המקרקעין

רחוב מאלכ בן אנס, כפר קאסם 48810
 * טלפקס: 03-9071450 * נייד: 050-5788323
 Malek ben anas St. KFAR QASEM 48810
 TELEFAX: 03-9071450 * MOB.: 050-5788323
 e-mail: imamon@netvision.net.il



11 ביו

סימוכין:

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 451-0326496

רקע כללי

1.

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה למגרשים/חלקי חלקות הכלולות בתחום תכנית מס' 451-0326496, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפים 4 חלקי חלקות, ששטחם הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו 1,294 מ"ר. לחלקות בעלים שונים. קיבלתי הנחיה לערוך את טבלת ההקצאה ולבצע את האיזון בין 4 החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש, ללא התיחסות לחלקו של כל אחד ואחד מהבעלים בכל ואחת מהחלקות כאמור. נספח זה מהווה עדכון לנספח שמספרו 1070. התיקון בוצע לזכויות הבניה שהוקנו למגרשים נשוא טבלת ההקצאה מכח תכנית מס' 451-0326496.

המועד קובע לחוות הדעת

2.

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 26/06/2015

מועד הביקור בנכס

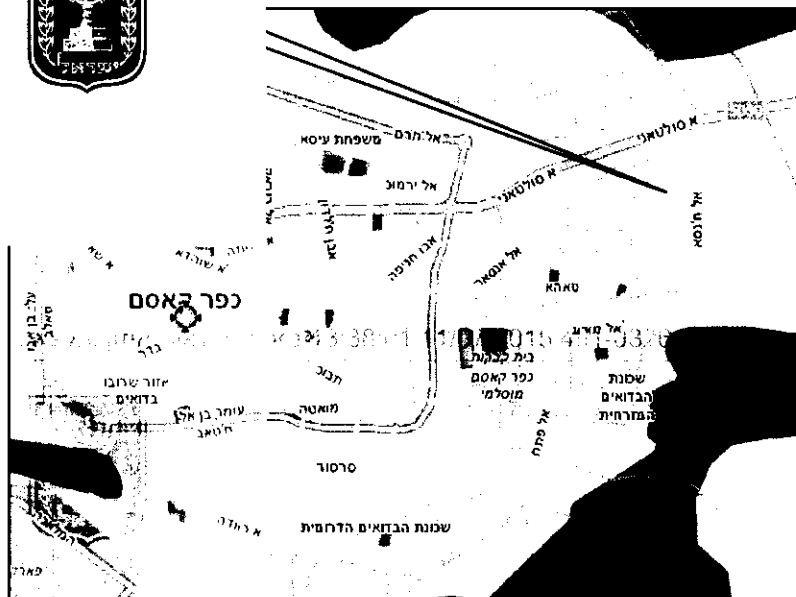
3.

נערך ביקור בנכס בתאריך 26/06/2015 ע"י הח"מ.

זיהוי הנכס

4.

גוש : 8880
חלקי חלקות : 103, 47, 44, 42
שטח הקרקע בתחום התכנית : 1,294 מ"ר
המיקום : במזרח כפר קאסם



תיאור הסיבה והנכס

5.

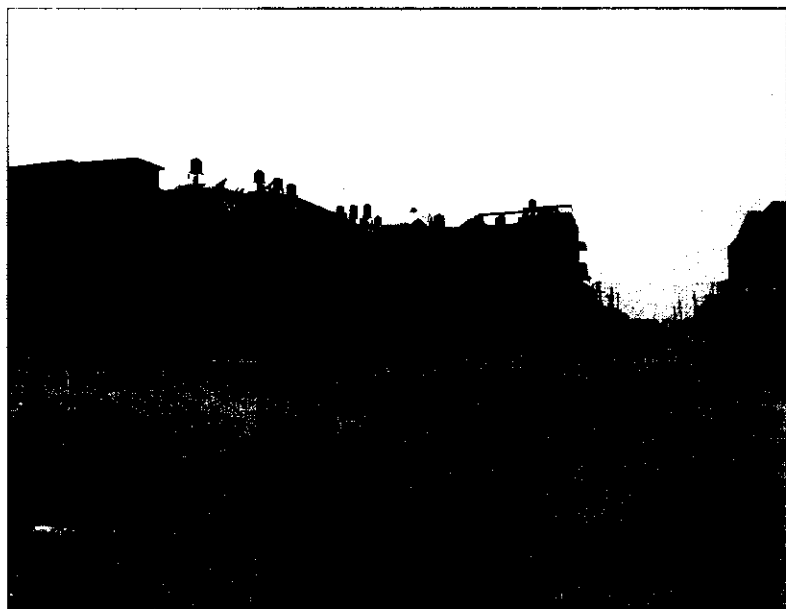
חלקי החלקות הנכללים בתחום התכנית מהווים חלק מחטיבת קרקע למגורים. הקרקע ממוקמת במזרח העיר כפר קאסם.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה למגורים חדשה יחסית בגובה 2-3 קומות, לצד מבנים וסככות המשמשים למלאכה ומסחר, לרבות תחנת דלק, מפעל בטון, מוסכים ועוד. פיתוח סביבת חלקי ובסיסי ביותר.

הקרקע מהווה חלק מחלקות מס' 42, 44, 47, 103 בגוש 8880.

הטופוגרפיה של הקרקע משופעת בשיפוע קל מצפון לדרום.

על חלק מחלקה 42 הכלול בתחום התכנית קיים בית מגורים דו קמתי.





תכנית מפורטת ק/3000/1 : פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5172 מיום 06/04/2003.

מטרת התכנית :

- הסדרת הפיתוח והבניה במרכז הישוב כפר קאסם.
 - קביעת עקרונות עיצוב לבינוי ולפיתוח.
 - קביעת עקרונות פיתוח ועיצוב לחזיתות מסחריות.
 - קביעת הנחיות לגבי הוצאת היתרי בניה.
 - קביעת הנחיות לגבי תכנון מערכת כבישים.
 - שינוי יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור לשטחי מגורים.
- התוכנית מיעדת את המגרשים נשוא חוות הדעת כאזור מגורים ג'.

להלן הוראות בניה באזור מגורים ג' :

קוי בנין			שטחי שירות		שטח עיקרי		מס' קומות	מס' יחיד	שטח מגרש
עורפי	צידי	קדמי	ת. קרקעי	עילי	מרתף	עילי			
3	3 או לפי	3 או לפי	10%	20%	20%	96%	3+	3	400
4	התשריט	התשריט				111%	קומה	6	600

הערות

- שטחי בניה אלן ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים או עד קו המרזב בגגות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קוי הבנין ב- 10% במגרשים פינתיים, מגרשים שצורתם אי רגולארית או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה.
- באזורי המגורים כל שימוש במרתף מעבר ל- 50 מ"ר ייחשב שימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים כמרווחי צד.



תכנית מס 0326496 451 : התכנית בשלבי תכנון ראשוניים, התקבלה בועדה המקומי לתכנון ובניה קסם בתאריך 14/06/2015.

מטרת התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- תוספת 150 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 486 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- תוספת קומה. סה"כ 4 קומות על או בלי קומת עמודים ועליית גג.
- העברת שטחי בניה בין הקומות.
- קביעת קוי בנין.

יעוד המתחם שונה מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב'.

להלן הוראות בניה באזור מגורים ג' :

קוי בנין				מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' יחיד	תכסית	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		שטח מגרש	מס' מגרש
קדמי	אחורי	צדדי שמאלי	צדדי ימני				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
				4	4	48%	200	0	84	539	422	500
				4	4	44%	163	0	75	481	372	501
4	3	3	3	4	4	52%	252	0	100	630	500	502



המצב המשפטי

7.

7.1 **נסחי רישום** – ע"פ פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט ואינו מהווה נסח רישוב עולים הנתונים הבאים:

חלקה 42

שטח החלקה: 5,022 מ"ר רשום

בעלות: 18 בעלויות שונות (ראה פירוט בנסח המצורף כנספח)

הערות: הערה על חוב למס רכוש בסך 156,796 ₪.

חלקה 44

שטח החלקה: 4,823 מ"ר רשום

בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות

חלקה 47

שטח החלקה: 20,672 מ"ר רשום

בעלות: 13 בעלויות שונות (ראה פירוט בנסח המצורף כנספח)

משכנתאות: שתי משכנתאות על הבעלות של עאמר אברהים יאסין לטובת בנק

לאומי לישראל בע"מ, אחת ללא הגבלת סכום והשניה על סך

3 מליון ₪.

הערות: שתי הערות על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 ע"י הועדה

המקומית לתכנון ובניה קסם,

חלקה 103

שטח החלקה: 900 מ"ר רשום

בעלות: 30 בעלויות שונות (ראה פירוט בנסח המצורף כנספח)

הערות: הערה על זיקת הנאה. חלקה 103 נהנית מזכות מעבר על פני חלקה

46 בגוש 8880

7.2 טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לבעלות הכוללת בכל חלקה וחלקה, ולפי שיעור ההשתתפות של כל חלקה וחלקה בתכנית, ללא התייחסות לחלקו של כל אחד ואחד מהבעלים בכל אחת ואחת מהחלקות כאמור לעיל.

הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות הדעת.



עקרונות גורמים ושיקולים

.8

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווי המקרקעין במצב נכני יוצא:

- 8.1. השומה מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להורז ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- 8.2. הקרקע נשוא טבלת ההקצאה והאיזון מהווה חלקים מחלקות 42, 44, 47, ו-103 במצב הנכנס לטבלת ההקצאה, אשר מתחלקים לשלושה מגרשים 500, 501, ו-502.
- 8.3. יעוד המגרשים בתחום התכנית שונה מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב'. התכנית לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור.
- 8.4. למען הזהירות וע"פ בקשת בעלי הענין בתכנית, חולקו הזכויות במגרשים שנוצרו כתוצאה מהאיחוד וחלוקה בין החלקות הארבע: 42, 44, 47, 103, לפי שיעור ההשתתפות של כל חלקה וחלקה בתכנית, ללא התייחסות לחלקו של כל אחד ואחד מהבעלים בכל אחת ואחת מהחלקות כאמור לעיל.
- 8.5. שטחי המגרשים נשוא הטבלה נלקחו מטבלת שטחים נלווית לתכנית מס' 451-0326496.
- 8.6. על חלק חלקה 42 אשר נכלל בתחום האיחוד וחלוקה קיים בית מגורים כמתואר לעיל. הבית ממוקם על מגרש מס' 500 ע"פ תכנית מס' 451-0326496. במצב היוצא של טבלת ההקצאה והאיזון מגרש מס' 500 הוקצה לחלקה 42. לפי כך נערכה טבלת ההקצאה והאיזון ללא התייחסות לבניה על מגרש 500.
- 8.7. תשלומי איזון – בטבלה קיים תשלום איזון אחד בשווה ערך של 2 מ"ר קרקע אשר ישולם ע"י מקבלי מגרש מס' 502 למקבלי מגרש מס' 500. מאחר ולא נקבע שווי שקל/דולרי בטבלה, אלא נקבע שווי יחסי, תשלומי האיזון ננקבו במונחי קרקע במ"ר.
- 8.8. בשומה זו אין התייחסות לחובות, באם קיימים בנכס כגון: חובות לרשות המקומית כגון ארנונה, ביוב, תיעול, ניקוז וכו', חובות ו/או שעבודים הרשומים על הנכס ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או ברשויות המס.

עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

ISA MAMON - REAL ESTATE APPRAISING, MEASUREMENT SERVICES AND
CIVIL ENGINEERING

6

ערכי שווי

.9



תכנית 451-0326496 לא משנה יעוד הקרקע בתחומה.
תכנית 451-0326496 משנה את יעודם של כל המגרשים בתחומה מאזור מגורים ג' לאזור מ
ומוסיפה זכויות בניה לכל המגרשים בתחומה באופן שווה.
התכנית לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור.
לפי כך הנני בדיעה כי תישמר המידתיות וישמרו היחסים בשווי הקרקעות בין מצב נכנס ש
לבין מצב יוצא.
מטעמים אלו הובא בחשבון שווי יחסי של הקרקע, ולא הובאו בחשבון ערכי שווי שקל/דוכרי.

הצהרות

.10

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה,
או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי
המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה
שמאית.

נספחים

נסחי רישום לחלקות 42, 44, 47, 103 בגוש 8880



רחוב מאלכ בן אנס, כפר קאסם 48810
* טלפקס: 03-9071450 * נייד: 050-5788323
Malek ben anas St. KFAR QASEM 48810
TELEFAX: 03-9071450 * MOB.: 050-5788323
e-mail: imamon@netvision.net.il