



יום שני 09 נובמבר 2015

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא



נספח לטבלת הקצאות
גוש 7598 חלק מחלקות 50,70,71
תב"ע מס' 405-0332890
כפר סבא



1. רקע כללי

טבלת הקצאה זו נערכת לתוכנית 405-0332890, התוכנית מציעה לשנות מגרשי שצ"פ ושב"צ באותם שטחים ובמיקום שונים.
התכנית מבצעת החלפת שטחים בין שצ"פ לשב"צ ולהיפך ללא שינוי בזכויות הבניה ו/או השטחים עצמם של הייעודים השונים.



ת.ב.ע. 405-0332890 כוללת את חלקי חלקות 50,70,71 בגוש 7598 בשטח כולל של 9.186 דונם .

2. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך במהלך חודש אוקטובר 2015 ע"י החתום מטה.



קו מגוון בע"מ – אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il



3. המצב המשפטי

עפ"י נסחי רישום מיום 30.3.2015 ומיום 24.8.2015, רשומות החלקות שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש:

3.1 חלקה 50 בגוש 7598

שטח החלקה הרשום – 826 מ"ר

שטח נכלל בתכנית 405-0332890 – 222 מ"ר (שטח שסומן להפקעה לטובת עיריית כפר סבא בתב"ע – כס/ב/1/ב)

בעלויות

מדינת ישראל - בשלמות.

הערות

רשומה הערה מיום 19.3.2015 על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 י.פ. 6928 מיום 1.12.2014 עמ' 1424 לטובת עיריית כפר סבא בשטח של 222 מ"ר.

3.2 חלקה 71 בגוש 7598

שטח החלקה הרשום – 882 מ"ר

שטח נכלל בתכנית 405-0332890 – 686 מ"ר (שטח שסומן להפקעה לטובת עיריית כפר סבא בתב"ע – כס/ב/1/ב)

בעלויות

מדינת ישראל - בשלמות.

הערות

רשומה הערה מיום 19.3.2015 על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 י.פ. 6928 מיום 1.12.2014 עמ' 1424 לטובת עיריית כפר סבא בשטח של 686 מ"ר.





3.3

חלקה 70 בגוש 7598

שטח החלקה הרשום – 58,238 מ"ר

שטח נכלל בתכנית 405-0332890 – 8,232 מ"ר (שטח שסומן להפקעה לטובת עיריית כפר סבא בתב"ע –
כס/ב/1/ב)

בעלויות

ברלינר ברוך יהודה ת.ז 007562853 - בשלמות.

חכירות

רשומה חכירה לטובת קאנטרי קלאב כפר סבא בע"מ ח.פ. 511249955.

הערות

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת קאנטרי קלאב כפר סבא ח.פ. 511249955 על כל הבעלים.



רשומה הערה מיום 19.3.2015 על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 י.פ. 6928 מיום 1.12.2014 עמ' 1424
לטובת עיריית כפר סבא בשטח של 8,232 מ"ר.

.4

תיאור הסביבה והמקרקעין

מיקום המתחם שבנדון בחלק המזרחי / צפוני של העיר כפר סבא .

הנכס ממוקם מצפון לרח' בן יהודה הראשי ומדרום לרחוב הנשר.

האזור מאופיין בבניה חדשה רוויה למגורים לצד מגרשים ביעוד לבנייני ציבור.

המתחם ידוע גם כאזור הקאנטרי קלאב של כפר סבא.

נשוא השומה מתייחס לשטח ביעוד שצ"פ ושב"צ שהופקע לטובת עיריית כפר סבא ומשמש כיום כמגרשי



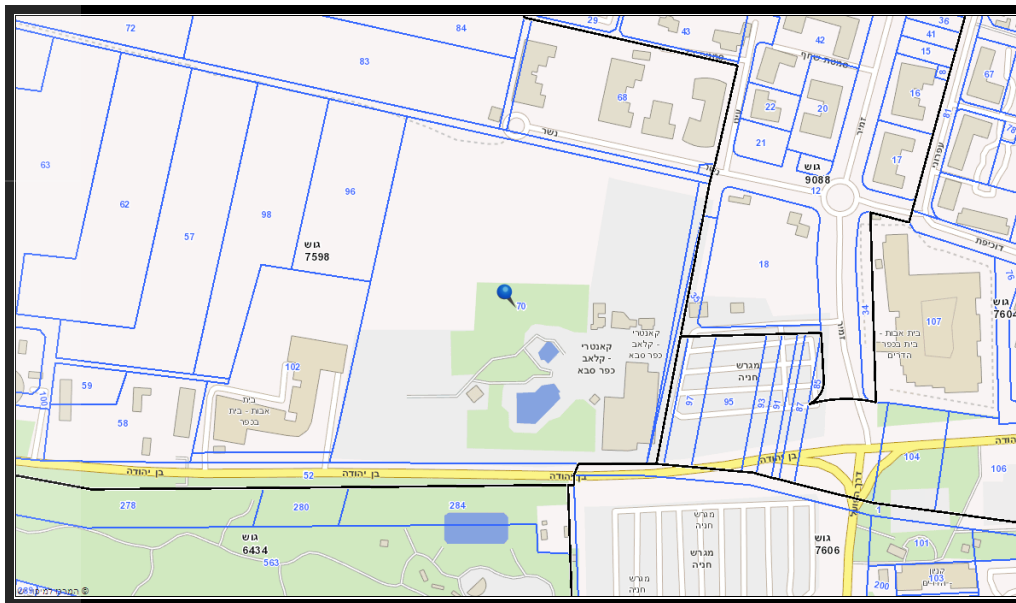
כדורגל סינטטיים של חברת גולדטיים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תאורה וריצוף משתלב.

שטח המבנים הקיימים 292 מ"ר לפי ארנונה.



קו מגוון בע"מ – אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il



השטח נשוא השומה -



קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il



5. מצב תכנוני מאושר

עפ"י תכנית כס/ב/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5284 מיום 22.3.2004 סומנו מגרשים 300 ו 401

להפקעה לטובת עיריית כפר סבא .

מגרש 300 – בייעוד שב"צ – 7,530 מ"ר.

מגרש 401 בייעוד שצ"פ – 1,656 מ"ר .

סה"כ שטח ההפקעה - 9,186 מ"ר.



זכויות הבניה בש.ב.צ. לפי תכנית מתאר כס/1 – לפי החלטת הועדה המקומית , גובה 3 קומות.
הנ"ל גם נקבע בתכנית כס/ב/1.

עפ"י תכנית כס/1/שב"צ אשר פורסמה בי.פ. 5619 מיום 24.1.2007 אושרה תכנית בניה במגרשים לשב"צ
5000 מ"ר ומעלה של 30% ובנוסף הותרו תכליות נוספות מעבר לאלו המותרות לפי כס/1 ותכנית נוספות ,
לרבות תכליות לחניה , שנאי חשמל וכו' , תת קרקעי 70%.



6. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה

בתוכנית, 405-0332890 נכללות חלקי חלקות 50,70,71 בשטח של 9,186 מ"ר וכוללת את מגרשים 300 ו-401 בשלמות עפ"י תכנית כס/ב/1/ב.

מטרתה העיקרית של התכנית היא להחליף בין מגרשי השצ"פ והשב"צ ללא שינוי ייעוד ו/או זכויות בנייה וזאת לצרכי שיפור תכנון במגרשים אלו ע"י שיפור צורתו.



מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים של המגרשים בתכנית כס/ב/1/ב.

הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)1 בין ייעוד שב"צ לשצ"פ ולהיפך ללא שינוי בגודל המגרשים.

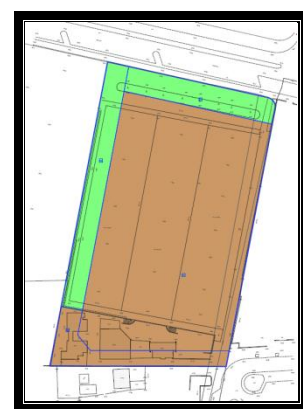
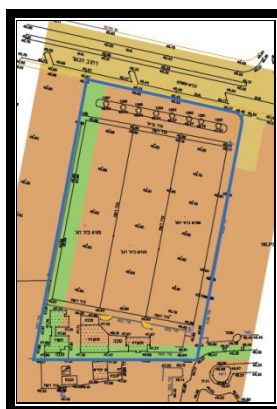
2. אין שינוי בזכויות הבניה וכל הוראות הבינוי עפ"י תכניות מאושרות.



3.2 טבלת שטחים			
מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
שטח למבני ציבור	7,530	81.97	
שטח ציבורי פתוח	1,656	18.03	
סה"כ	9,186	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מבנים ומוסדות ציבור	7,530.09	81.97	
שטחים פתוחים	1,656.71	18.03	
סה"כ	9,186.8	100	

מצב קיים

מצב מוצע



7. המצב המשפטי

סה"כ שטח נכלל בתחום האיחוד וחלוקה בטבלת ההקצאה והאיזון הוא 9.186 דונם.
כל השטח הנכלל בתחום האיחוד וחלוקה הינו כמפורט לחוו"ד זו.
נתוני המרשם נלקחו מנסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 6.5.2015

8. עקרונות ושיקולים בעריכת הטבלת האיזון

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאות לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

לחלקי החלקות נשוא לוח ההקצאות מוצע במסגרת התכנית להחליף מיקום תוך שינוי יעוד בהליך של איחוד וחלוקה. חלקי החלקות סומנו להפקעה בעבר לטובת עיריית כפר סבא ר' סע' 5 לעיל.
על המגרשים הנ"ל הוקמו מגרשי כדורגל סינטטיים ומבנים תומכים של חברת גולדטיים.
התכנית נשוא השומה מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ע"י החלפת שטחי קרקע אשר עתידים להירשם ע"ש עיריית כפר סבא בלבד.



- בנסיבות אלו ומאחר והחלקות עדיין לא רשומות על שם העירייה נערכה התכנית כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- התכנית נשוא השומה אינה משנה את זכויות הבניה במגרשים ואינה משנה את השטחים השונים של המגרשים ביעודם המקורי.
- מלבד שינוי מיקום המגרשים לצורך שיפור תכנוני ספציפי אין כל שינוי מהמצב התכנוני המאושר.
- אין התייחסות למבנים הקיימים בטבלת ההקצאה מאחר ואינם תורמים לשווי לאור שטחם המצומצם יחסית אל מול זכויות הבניה האפשריות.
- השטחים בתוכנית עפ"י מדידה גראפית ועל כן תתכן סטייה, שטח המגרשים הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
- תחשיב ההקצאה ולוח האיזון נערכו במשרדי תוך שקלול הנתונים הרלוונטיים ונמצא כי אין תשלומי איזון בגין ההקצאות החדשות.
- חוות הדעת מתייחסת לקרקע כקרקע בבעלות יחיד של עיריית כפר סבא מאחר ומדובר בשטחי ההקצאה שלה עפ"י כס/ב/1/ב שעדיין לא נרשמו.



9. הצהרות

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות,
וכי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ובאתי על החתום,

שער שגיא
שמאי מקרקעין



קו מגוון בע"מ – אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il

[illegible]

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
 רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584 E-mail : shaar-s@zahav.net.il