



19.07.2018

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
ויצמן מס' 35
כפר-סבא



הנדון: עקרונות שומה לתכנית מס' 405-0413989,
כס/מק/1/80/י', רחוב לוי 1-7 מתחם קרית תקשורת,
כפר-סבא

1. רקע כללי

טבלת הקצאה זו נערכה לחלוקת הכלולות בתחום תכנית מס' 405-0413989, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

התוכנית חלה על שטח של 15.480 דונם. בתחום האיחוד החלוקה משתתפות 2 חלקות בשלמותן, ששטחן הכולל בתחום התוכנית הינו 15.480 דונם.



לצורך הכנת האיחוד והחלוקה עיינתי במסמכים הבאים:

- תשריט והוראות תכנית בניין עיר מס' 405-0413989.
- נסחי רישום עדכניים.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו 09.01.2017.



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 09.01.2017 ע"י החתום מטה.

4. פרטי הנכס

גוש	:	7621
חלקות בתחום האיחוד וחלוקה	:	498,487
כתובת	:	רחוב לוי 1-7, מתחם קרית תקשורת, כפר-סבא.
ועדת תכנון	:	מקומית כפר סבא.





5. תיאור המקרקעין

התוכנית חלה על חטיבת הקרקע, בשטח של כ- 15.48 ד' המורכבת מ-2 חלקות, אשר נכון למועד הביקור ריקה ואינה בשימוש כלל. בעבר שימשה חלק מסככות "מפעל קניאל" וכאמור, כיום ריק וללא שימוש. מתחם הקרקע מתוחם בגדר מפח מגולוון. המתחם ממוקם בחלקה הצפוני מערבי של העיר, בסמיכות מצפון לשטחי בניה שנבנו בשנים האחרונות- "השכונה הירוקה".



להלן תשריט סביבת הקרקע:



הערה: סימון השטח בצבע "צהוב" המראה את מיקום הקרקע נעשה על ידי והינו להמחשה בלבד.





6. התכנית נשוא טבלת ההקצאה - 405-0413989

כללי: תכנית מפורטת נועדה לצורך חילופי שטחים, בסמכות וועדה מחוזית, במסגרתה יועתקו המגרשים וזכויות הבניה בהם, באופן שבו המקרקעין בייעוד ציבורי והמקרקעין בייעוד למסחר ותעסוקה - יהיו מעורבים בשטח כולל של 8.5 דונם. יתרת המקרקעין לשטחי ציבור יישארו בייעוד שטחי ציבור.



מטרת התוכנית- איחוד וחלוקה בהסכמה.
עיקרי התכנית- קביעת ייעודים והוראות.

שימושים מותרים בייעוד- מבנים ומוסדות ציבור:

שימושים עפ"י תכנית כס/1/1 על תיקוניה, ועפ"י תכנית כס/80/1 א'.
 בין היתר יותרו: מוסדות חינוך, תרבות נוער וספורט, בתי כנסת, רווחה ובריאות, מבני ציבור שונים עפ"י תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה, ועל פי החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה. אחוזי הבניה לשטחים העיקריים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו סעיף 5 להלן. קווי הבניין יהיו עפ"י החלטת ועדה מקומית בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מ-4 מטר.



שימושים מותרים בייעוד- תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:

שימוש למבנים ומוסדות ציבור יהיו עפ"י סעי' 4.1 לתכנית, ויכללו גם בתי ספר למקצועות ייחודיים, לרבות משרדי ומרכזי פעילות עמותות וגופים ללא מטרת רווח הפועלים בתחום התקשורת ושימוש ציבורי, לרבות לטובת תושבי כפר-סבא. שימושים לתעסוקה יהיו עפ"י תכנית כס/80/1 א' ויכללו שילוב של תעסוקה, משרדים ומסחר עפ"י טבלת הזכויות. לא תותר תחנת דלק מכל סוג שהוא.





זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה



להלן טבלת נתונים כמותיים :

מס' קומות	תכסית (%) מתא (השטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
5		300%			עפ"י כס/1 על תיקוניה		6,976 (1)	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 60%		(2)	750	3,686	5,530	8,500 (2)	130, 120, 110	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(3) 60%		(2)		284	1,015	8,500 (2)	130, 120, 110	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
11 (6)	(3) 60%		(2)		1,990 (5)	7,106 (4)	8,500 (2)	130, 120, 110	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

הערות - מצב מוצע :

- (1) - גודל המגרש מתייחס לסך שטחי תאי שטח ביעוד מעורב : 110,120,130.
- (2) - שטחי חניה תת-קרקעית, מיסעות ורמפות יהיו בנוסף לשטחי השירות העל קרקעיים. גובה המרתף כמופיע בנספח הבינוי ולא יעלה על 6.5 מ' נטו.
- (3) - הגדלת התכסית מ-50% ל-60%.
- (4) - התכסית מתייחסת לכלל השימושים ביעוד מעורב בתאי שטח 110,120,130.
- (5) - לתעסוקה ומשרדים.
- (6) - 1,990 מ"ר המהווים 28% מהשטח העיקרי.
- (6) - במתכונת בנייני משרדים.



7. מצב משפטי

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות	חלק בבעלות	הערות
7621	487	3,378	תיא תקשורת בע"מ	100.0%	לא רשומות
	498	12,120	עיריית כפר-סבא	100.0%	לא רשומות

8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :

8.1. הטבלה בוצע **בהסכמה**, עפ"י עקרונות ההסדר בין בעלי הזכויות במקרקעין הפרטיים לבין עיריית כפר-סבא.

8.2. השווי היחסי של החלקות במצב הקודם נקבעו באופן יחסי עפ"י השטח לחישוב זכויות כפי שהיה קיים ערב הכנתה ואישורה של תכנית זו, כדלקמן :

שטח קרקע בייעוד למבנים ומוסדות ציבור - 12.120 דונם.

שטח קרקע בייעוד תעסוקה - 3.378 דונם.

8.3. השטחים במצב הנכנס והיוצא הינם עפ"י מדידה של מודד מוסמך- זכריא תלאווי, ממשרד תלאווי מדידות בע"מ.

8.4. כפי שמנסר לי אין כי שינוי בסה"כ זכויות הבניה המקרקעין בשלמות, אלא בחלוקתו בין המגרשים השונים כפועל יוצא מהגדלת ושינוי שטח הקרקע של כל יעוד ויעוד.

8.5. אין כל תשלום בין הצדדים היות ובין היתר הטבלה נעשית בהסכמה בין הצדדים השונים המחזיקים בזכויות בקרקע וכן לאור העובדה כי אין כל שינוי בסה"כ זכויות הבניה אלא, כאמור רק בגודל המגרשים לכל יעוד קרקע. כמו-כן, שווי המקרקעין זהה ב-2 מצבי התכנון.



8.6 להלן טבלת ההקצאה

תשלומי איוון		מצב יוצא						מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
מקבל	משלם	תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' המגרש ארעי/סופי	מס' מגרש התמורה	חלק בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על חלקה	מס' זהות או מס' תאגיד של הבעלים	שם הבעלים הרשום	שטח כלול (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' סידורי
אין				מבנים ומוסדות ציבור	100%	6,976	2033	100	100%	אין	-	עיריית כפר-סבא	12,120	12,120	498	7621	1
				תעסוקה	100%	8,500	2064	110,120,130	100%	אין	520034190	תיא תקשורת בע"מ	3,378	3,378	487	7621	2
100%												15,498			סה"כ כללי		

19.07.2018
תאריך

1087
מספר רשיון

חתימת השמאי

זיו ולכינסקי
שם שמאי המקרקעין



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

שם	מס' ת.ז. / ח.פ.	חתימה
תיא תקשורת בע"מ		
עיריית כפר-סבא		

