

עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 451-0943365

תשלוני איזון		מצב יוצא									מצב נכנס				נתוני המקרקעין				מס' סידורי				
		שוי יחסי (ב% מהתכנית)	חלקים מהמגרש (באחוזים)	חלק הבעלים	בזכויות בניה אקווי	בעלים	שוי יחסי של המגרש	מכלל התכנית	מ"ר מבונה אקוילנטי (4)	יעוד הקרקע מוצע	שטח המגרש	מס' מגרש לפי התכנית	שוי מצב נכנס יחסי	בעלים	מ"ר מבונה אקוילנטי לאחר התאמה	מקדם התאמה (3)	מ"ר מבונה אקוילנטי (4)	יעוד הקרקע		שטח כלול בתכנית במ"ר	מגרש ע"פ תכנית קודמת	חלקות	גוש
-	-	71.37%	100.0%	1,522	X	63.3%	1,351	מגורי ב'	855	201	71.37%	X	1,333	100%	1,333	מגורים ג' (1)	1033	20/1	1078	1339	20, 122	8871	1
-	-	16.92%	46.17%	361	X+Y	36.7%	782	מגורי ב'	790	2100	16.92%	X+Y	316	100%	316	מגורים ב' (2)	365	1339	2				
-	-	11.71%	31.93%	250	Z						11.71%	Z	219	72%	303	מגורים (2)	247	1382	3				
		100%	200%	2,133		100%	2,133		1645		100%		1,867		1,951		1,645			4			

(1) בהתאם לתכנית בנין עיר מס' ק/3000.1.

(2) בהתאם לתכנית מס' תמל/1078.

(3) מגרש מס' 1382 בשטח 247 מ"ר ובצורת משולש, מימדי המגרש הקטנים לא מאפשרים ניצול זכויות הבניה במגבלת קוי הבנין.

בנוסף, תנאי לניצול זכויות בניה במגרש הינו איחוד עם מגרש שכך. בהתאם לאמור למגרש בוצעו שתי התאמות: התאמה בגין זמינות להיתר על ידי דחיה לשלוש שנים המשקפת הפחתה בשיעור כ- 15% ובגין נגישות, ואפשרויות תכנון הופחתו כ- 15% נוספים.

(4) שטח מבונה אקוילנטי מחושב בטבלה נפרדת כחלק מפרק הרקע התכנוני.



מפתח בעלים	
X	בעלי חלקה 20 - יורשי מוחמד מחמוד סלימאן עאמר ז"ל.
Y	בעלי חלקה 122 - יורשי מוחמד מחמוד סלימאן עאמר ז"ל /או יורשיהם.
Z	רשות הפיתוח

חתימת השמאי
מספר רשיון 1393
תאריך 20/03/2021
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



20 במרץ 2021
סימוכין : 1554-A

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"

האצקהו וזיזא תואלבת חפסנ 12:01:54

תכנית 451-0943365 נספח טבלאות איזון והקצאה

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 451-0943365



רקע כללי

1.

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה למגרשים הכלולים בתחום תכנית מס' 451-0943365, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפים שלושה מגרשים בשטח כולל של 1,645 מ"ר בתחום האיחוד והחלוקה.

נתבקשתי לערוך את טבלת ההקצאה ע"פ הוראות תכנית מס' 451-0943365 ולבצע את האיזון במתחם.

מגרש 20/1 נוצר מכח תב"ע ק/3000/1 ומגרשים 1339 ו-1382 נוצרו מכח תכנית תמל/1078.

מגרש 20/1 מהווה חלק מחלקה 20 בגוש 8871 ומגרשים 1339 ו-1382 מהווים מגרשי תמורה בטבלת איזון של תכנית תמל/1078, ומיקומם הפיזי הינו בתחום חלקות 20 ו-122 בגוש 8871.

כ- 88% ממגרש 1339 הוקצו למוחמד מחמוד סלימאן עאמר ז"ל, אשר היה בזמנו הבעלים של חלקה 122. הבעלות בחלקה 122 עברה ליורשים בחודש מרץ 2020.

כ- 12% ממגרש 1339 הוקצו למחמוד אניס עודה עאמר (ז"ל).

הוצג בפניי חוזה רכישה משנת 2015 לפיו רכש **לפאורה** חיכמת עאמר (מיחידי יורשי מוחמד מחמוד סלימאן עאמר ז"ל) זכויות בחלקה 122 בגוש 8871 בשטח 74 מ"ר ברוטו, כ- 45 מ"ר נטו לאחר הפרשות לשטחי ציבור, והמהוות כ- 12% משטח מגרש 1339.

מגרש 1382 מהווה מגרש תמורה ע"פ תכנית תמל/1078 והוקצה לרשות מקרקעי ישראל.

במצב הנכנס בטבלת האיזון השתתפו שלושה מגרשים כמפורט לעיל, ובמצב היוצא נוצרו שני מגרשים חדשים.

הזכויות במגרשים החדשים שנוצרו חולקו לפי שיעור ההשתתפות של כל מגרש ומגרש מהמגרשים המשתתפים בתכנית.





2. המועד קובע לחוות הדעת

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 25/02/2021.

3. מועד הביקור בנכס

נערך ביקור בנכס בתאריך 25/02/2021 ע"י הח"מ.

4. זיהוי הנכס

גוש : 8871

חלק מחלקות : 20, 122

שטח בתחום התכנית : 1,645 מ"ר

המיקום : בחזית לרחוב אל קודס בצפון מערב כפר קאסם

האצקרה נוזיא תואלבת חפסנ 12:01:54 תכנית 451-0943365 21/03/2021 נספח טבלאות איזון והקצאה

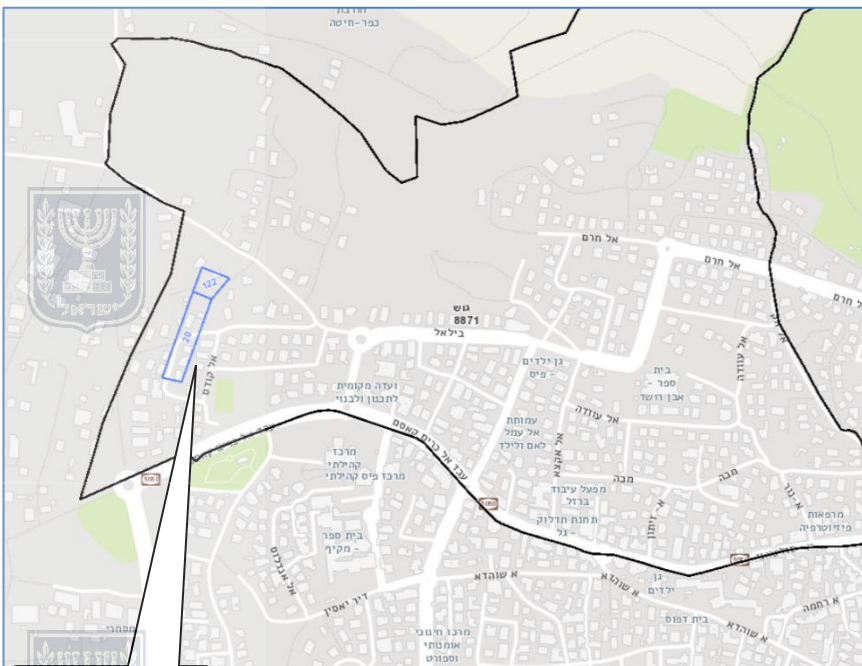


5. תיאור הסביבה והנכס

הקרקע הנכללת בתחום התכנית מהווה חלקים מחלקות 20 ו-122 בגוש 8871.

הקרקע מהווה חלק מחטיבת קרקע למגורים, הממוקמת בחזית לרחוב אל קודס בחלק הצפון מערבי של העיר כפר קאסם. סביבת הנכס מאופיינת בבניה למגורים חדשה. בגובה 2-4 קומות.

פיתוח סביבת עירוני חלקי. הטופוגרפיה של הקרקע משופעת בשיפוע קל יורד ממזרח למערב. על מגרש מוצע מ"ס 2100 קיימים שני בתי מגורים, מגרש מוצע מ"ס 201 ריק ופנוי מבניה וכולל עצים וצמחיה.



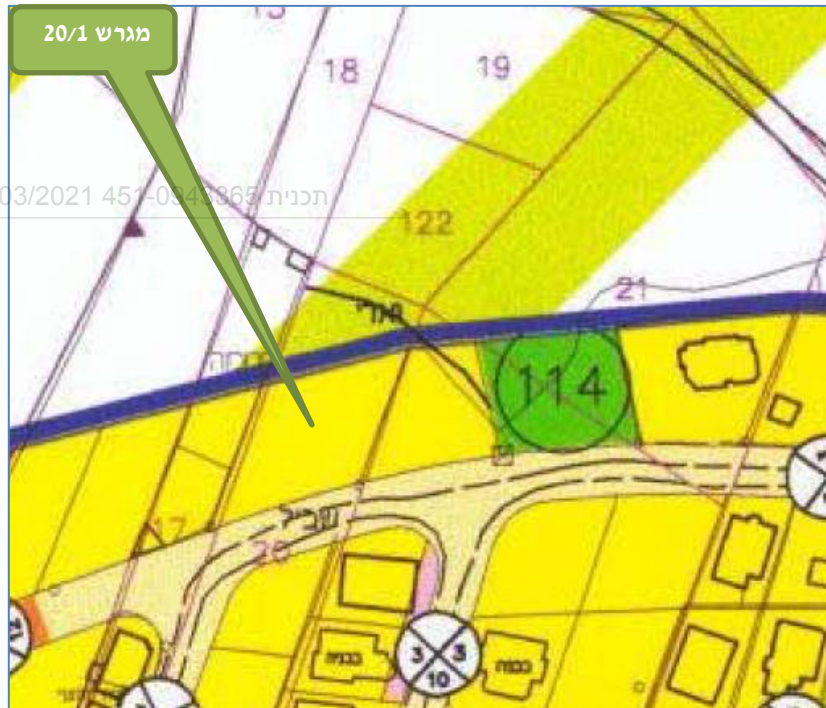
מיקום הקרקע



הרקע התכנוני

.6

על מגרש מס' 20/1 המהווה חלק מחלקה 20 בגוש 8871 חלה תכנית מפורטת ק/1/3000 אשר 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 המתחם נשוא חוות הדעת כאזור מגורים ג'.



להלן הוראות בניה באזור מגורים ג':

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

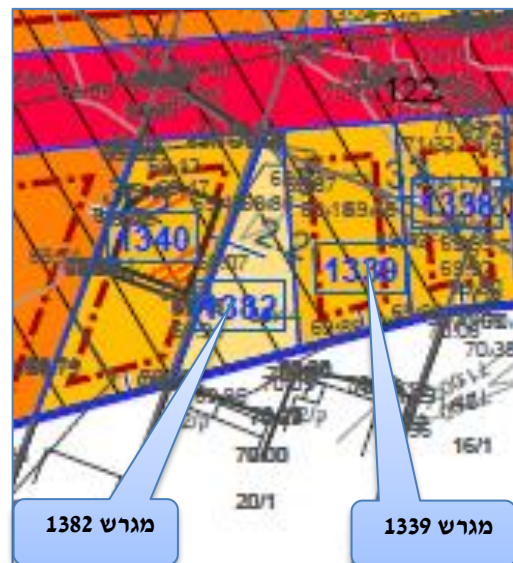
הערות

- שטחי בניה אלו 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 תמל/1078

על מגרשים מס' 1339 ו- 1382 המהווים חלק מחלקה 20 וחלקה 122 בגוש 8871 חלה תכנית תמל/1078 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8305 מיום 23/06/2019.

תכנית לתכנון שכונת מגורים בהיקף של 1,626 יח"ד, בצפיפות של 9 יח"ד לדונם נטו. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה. התכנית מסווגת את מגרש מס' 1339 ביעוד אזור מגורים ב' ואת מגרש מס' 1382 ביעוד מגורים.





להלן הוראות בניה באזור מגורים ב'

שטח מגרש	:	365 מ"ר
שימושים	:	מגורים
שטח בניה עיקרי	:	250 מ"ר
שטח שירות עילי	:	75 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	120 מ"ר
תכסית	:	51%
מספר יח"ד	:	2 יח"ד

האצקהו נוזיא תואלבט חפסנ 12:01:54

מספר קומות : + 2 קומת מרתף 451-0943365 21/03/2021 12:01:54 נספח טבלאות איזון והקצאה

קוי בנין : 3 מטר מכל הצדדים



ע"פ טבלת האיזון כ- 88% ממגרש מס' 1339 הוקצו למוחמד מחמוד סלימאן עאמר וכ- 12% הוקצו למחמוד אניס עודה עאמר.

להלן הוראות בניה באזור מגורים

שטח מגרש	:	247 מ"ר
שימושים	:	מגורים ב' ומגורים ג'
שטח בניה עיקרי	:	250 מ"ר
שטח שירות עילי	:	75 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	75 מ"ר
תכסית	:	82%
מספר יח"ד	:	2 יח"ד
מספר קומות	:	+ 2 קומת מרתף
קוי בנין	:	3 מטר מכל הצדדים

תנאי למתן היתר בניה יהיה איחוד של המגרש עם מגרש סמוך

ע"פ טבלת האיזון מגרש מס' 1382 הוקצו לרשות מקרקעי ישראל.



תשריט מצב מאושר

5

תכנית מס 451-0943365: התכנית בשלבי תכנון ראשוניים

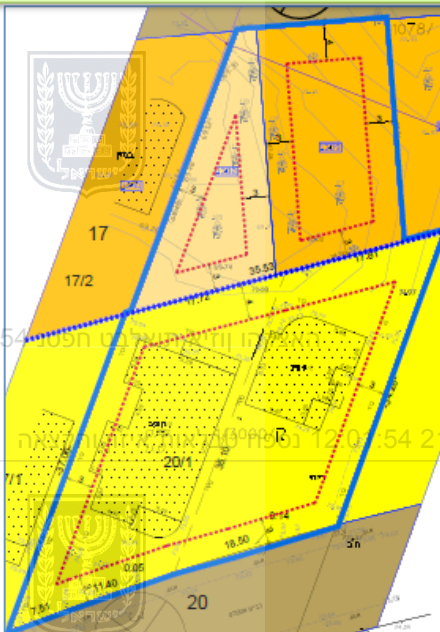
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מטרת התכנית

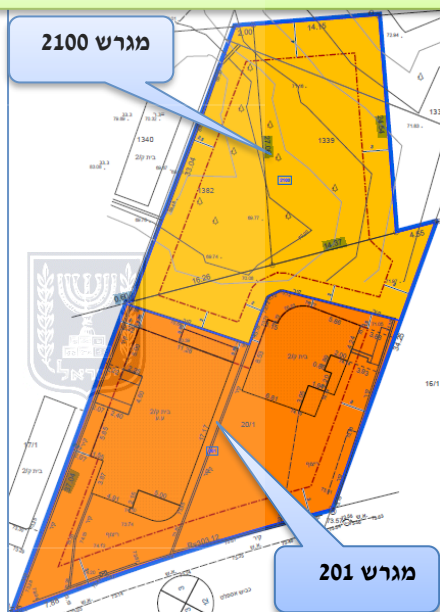
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- הוספת שטחי בניה.
- שינוי בקוי בנין.

עיקרי התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- שינוי בקוי הבנין.
- הוספת שטחי בניה.
- תוספת קומה
- שינוי בתכנית הבניה.



תשריט מצב מוצע



התכנית מחלקת את המתחם לשני מגרשים מגרש 2100 ביעוד אזור מגורים ב' ומגרש 201 ביעוד אזור מגורים ג'.

שימושים באזור מגורים ב' – מגורים, משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש שאינם גורמים למטרדים סביבתיים, מלאכות בית המעסיקות את בניה המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש (באישור מהנדס הועדה), מבנה חניה, מבנה עזר לאחסון, לשירותים, למטבח.

להלן הוראות בניה באזור מגורים ב':

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש	הקובעת			לכניסה		תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	קוי בנין			
			עיקרי	מרפס'	שירות	עיקרי	שירות				קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני
201	מגורים ג'	855	1147		207	163	207	55%	6	*4	***3	***3	***4	3
2100	מגורים ב'	790	600	56	150	360	0	55%	8	**4	***3	***3	***3	4

* 3 קומות (או 3 קומות מעל קומת עמודים) מעל קומת מרתף
 ** 3 קומות מעל קומת מרתף
 *** או כמסומן בתשריט





בניה קיימת על הקרקע - על מגרש מאושר 20/1 ע"פ תב"ע ק/3000 קיימים שני בתי מגורים. טבלת האיזון בוצעה לקרקע בלבד, בהתעלם מבינוי הקיים במתחם.

טבלה מסכמת לזכויות בניה במגרשים מאושרים ומגרשים מוצעים:

זכויות בניה מצב קודם						
מגרש	שטח	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי ת.ק.	שירות ת.ק.	שטח אקו'
20/1	1033	1,146.63	206.60	206.60	103.30	1,333
1339	365	250	75	0	120	316
1382	247	250	75	0	75	303
זכויות בניה מצב חדש						
מגרש	שטח	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי ת.ק.	שירות ת.ק.	שטח אקו'
201	855.00	1,147.00	207.00	207.00	163.00	1,351
2100	790.00	600.00	150.00	-	360	782



מצב קנייני

.7



7.1. **נסחי רישום** – ע"פ פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 21/02/2021 ואינו מהווה

נסח רישום מאושר, עולים הנתונים הבאים:

גוש 8871 חלקה 20

שטח החלקה: 4,028 מ"ר רשום

בעלויות

עאמר מחמוד, ת.ז. 35400530, חלק בנכס – 1086/4028 חלקים

עאמר כמאל, ת.ז. 57034324, חלק בנכס – 744/4028 חלקים

עאמר קאמל, ת.ז. 52190261, חלק בנכס – 798/4028 חלקים

עאמר אינתסאר, ת.ז. 059390716, חלק בנכס – 690/4028 חלקים

עאמר עאהד, ת.ז. 056340888, חלק בנכס – 710/4028 חלקים

הערה

הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם

מתאריך 26/09/1996.

זיקת הנאה

מתאריך 16/02/1976, החלקה נהנית מזכות מעבר על פני חלקה 122 בגוש 8871

גוש 8871 חלקה 122

שטח החלקה: 1,500 מ"ר רשום

בעלויות

עאמר מחמוד, ת.ז. 35400530, חלק בנכס – 375/1500 חלקים

עאמר כמאל, ת.ז. 57034324, חלק בנכס – 375/1500 חלקים

עאמר קאמל, ת.ז. 52190261, חלק בנכס – 375/1500 חלקים

עאמר אמין (ז"ל), ת.ז. 035400563, חלק בנכס – 375/1500 חלקים

זיקות הנאה

- מתאריך 09/03/1981, החלקה כפופה לזכות מעבר לטובת חלקה 20 בגוש 8871

- מתאריך 09/03/1981, החלקה נהנית מזכות מעבר על פני חלקה 19 בגוש 8871, לאורך

הגבול המזרחי של החלקה ברוחב 2 מטר.





7.2. טבלת איזון – תכנית תמל/1078

במסגרת האיחוד וחלוקה של תכנית תמל/1078, כ-88% ממגרש מס' 1339 הוקצו למוחמד מחמוד סלימאן עאמר (ז"ל) וכ-12% הוקצו למחמוד אניס עודה עאמר (ז"ל).
מגרש מס' 1382 הוקצה בשלמות לרשות מקרקעי ישראל.

12:01:54 האצקה וזיא תואלבת חפסנ

7.3. הסכם רכישה מתאריך 08/07/2015

המוכר : משפחת המנוח אניס עודה עאמר באמצעות נאגח עאמר מיופה כח של משפחת אניס
תכנית 451-0943365 21/03/2021 נספח טבלאות איזון והקצאה



הקונה : עאמר חיכמת

הממכר : 74 מ"ר ברוטו מחלקה B/18 (החלקה לא זוהתה) בגוש 8871

התמורה : 70,000 ₪

הערה : לא ניתן לזהות את חלקה B/18 ואת הקרקע שנרכשה.

נמסר לנו על ידי הקונה כי הקרקע הנרכשת מהווה כ- 45 מ"ר נטו קרקע למגורים בתחום תכנית תמל/1078 ומהווים כ- 12% משטח מגרש מס' 1339.

7.4. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לבעלות הכוללת ע"פ נסחי הרישום, טבלת האיזון של תכנית תמל/1078 וחווזה הרכישה, המפורטים לעיל, בהתאם להוראות תכנית מס' 451-0943365.



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 נכנס ובמצב יוצא:

8.1. השומה מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

האצקהו נוזיא תואלבט חפסנ 12:01:54

8.2. הקרקע נשוא טבלת ההקצאה והאיזון מהווה שלושה מגרשים 20/1 ע"פ תכנית ק/1/3000, 1339 ו-1382 ע"פ תכנית תמל/1078, חלק מחלקות 20 ו-122 בגוש 8871 במצב המאושר, אשר מתחלקים לשני מגרשים מס' 201 ו-2100 ע"פ התכנית המוצעת.

תכנית 0943365-451 21/03/2021 12:01:54 נספח טבלאות איזון והקצאה



8.3. בעלויות בקרקע – הובא בחשבון כי:

הבעלות על מגרש 20/1 – על שם יורשי מוחמד סלימאן עאמר, בהתאם לנסח רישום עדכני. הבעלות על מגרש 1339 – על שם יורשי מוחמד סלימאן עאמר, בהתאם לנסח רישום עדכני, טבלת איזון של תכנית מתל/1078 וחווה רכישה, כמפורט בפרק מצב קנייני, הכל בכפוף לאמינות ואוטנטיות חוזה הרכישה שהוצג בפני הח"מ, ודברי הקונה מר חיכמת עאמר. הבעלות על מגרש 1382 – על שם רשות מקרקעי ישראל, בהתאם לטבלת האיזון של תכנית תמל/1978.

במידה והוכח אחרת, יהיה צורך בתיקון חוות הדעת בהתאם.



8.4. יעוד המגרשים בתחום התכנית שונה ממגורים ג', מגורים ב' ומגורים לאזור מגורים ב' ואזור מגורים ג'. התכנית לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור.

8.5. שטחי המגרשים נשוא הטבלה נלקחו מתכנית מס' 451-0943365 ומטבלת איזון בתכנית תמל/1078.

8.6. בתחום האיחוד וחלוקה קיימים בתי מגורים כמתואר בפרק תיאור הנכס לעיל. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לקרקע ללא התייחסות לבניה הקיימת במתחם.



8.7. תשלומי איזון – לא נקבעו תשלומי איזון בטבלת ההקצאה והאיזון.

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.



ערכי שווי

.9



תכנית 451-0380188 משנה את יעוד המגרשים בתחומה מאזור מגורים ג', אזור מגורים ב' ואזור מגורים לאזור מגורים ב', ומוסיפה זכויות בניה. התכנית לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. האיזון בטבלת האיזון נשמר על ידי הקצאת זכויות בניה במגרשים באופן יחסי בהתאם לשיעור הבעלות של כל צד מהצדדים המשתתפים בטבלת האיזון. מטעמים אלו הובא בחשבון שווי יחסי של הקרקע, ולא הובאו בחשבון ערכי שווי שקל/דולרי.

האצקה נודיא תואלבת חפסנ 12:01:54

תכנית 451-0943365 21/03/2021 12:01:54 נספח טבלאות איזון והקצאה

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 20, 122 בגוש 8871

