

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 1



19/07/2021

נספח לטבלת איזון



תכנית מפורטת מוצעת מס' 451-0747097

איחוד וחלוקה מחדש ושינוי הוראות בניה בגוש 8884

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



שינוי לתכנית מס' 45-0222281 ותכנית מס' 451-0112595

בעלי זכויות בקרקע: מדינת ישראל ועיריית כפר קאסם

כפר קאסם



עיסא מאג'ד M.Sc. שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 2

19/07/21

טבלאות איזון לתכנית מפורטת מס' 451-0747097 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כפר קאסם-דרום מזרח

אני הח"מ נתבקשתי ע"י עיריית כפר קאסם לחוות דעתי המקצועית ולהכין טבלת הקצאה ואיזון לשטח הכלול בתחום תכנית מפורטת 451-0747097, וזאת לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

1. מטרת חוות הדעת

עריכת טבלת הקצאה ואיזון לשטח הכלול בתכנית מפורטת 451-0747097, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה למגרשים נכלולים בתחום תכנית מס' 451-0747097, התכנית הינה בשלב מילוי תנאים להפקדה.
מצב מאושר: על שטח התכנית חלות התכניות ק/261, 451-0222281 ו-451-0115253 המאושרות.
מצב מוצע הינו לפי תכנית מס' 451-0747097 שהינה בשלב מילוי תנאים להפקדה.
בטבלה משתתפים מגרשים ביעוד מגורים ב', מגורים ביעוד ג', שטחים לבנייני ציבור ודרכים.
סה"כ שטח התכנית 19,498 מ"ר.

3. תאריך הביקור בנכס

06/07/2021, על ידי מאג'ד עיסא-שמאי מקרקעין.

4. פרטי הנכס

מהות הנכס : קרקע ביעוד מגורים ג' ומגורים ב', שב"צ, שצ"פ ודרכים בכפר קאסם שכונה דרומית מזרחית.

שטח התכנית : 19,498 מ"ר

גוש מס': 8884

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 3

טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
9.6	1869	דרך מאושרת
1.2	233	דרך משולבת
18.3	3,568	מבנים ומוסדות ציבור
24.0	4,689	מגורים ב
33.9	6,612	מגורים ג
13.0	2,527	שטח ציבורי פתוח
100	19,498	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.6	1869	דרך מאושרת
1.2	233	דרך משולבת
18.3	3,568	מבנים ומוסדות ציבור
24.0	4,689	מגורים ב'
33.9	6,612	מגורים ג'
13.0	2,527	שטח ציבורי פתוח
100	19,498	סה"כ

עיסא מאג'ד M.Sc. שמאי מקרקעין מוסמך

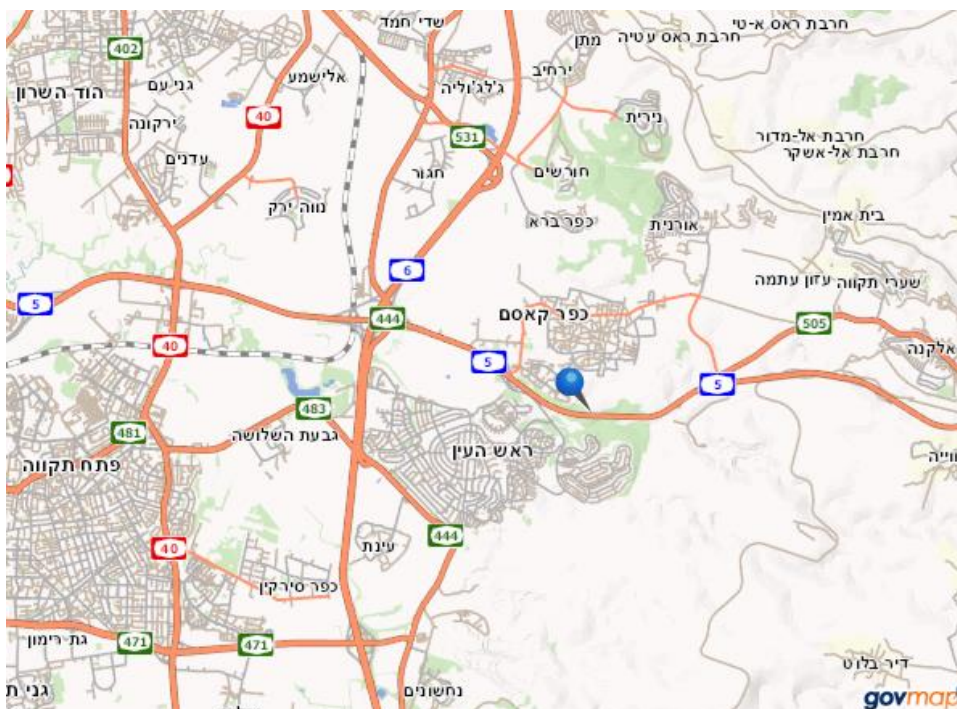
עמוד 4

מגרשים :

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 405,	451-0115253
152, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 317, 318, 320, 451	451-0222281

5. תיאור הסביבה ומתחם התכנית:

כפר קאסם הינה עיר ערבית המונה כ 24,000 תושבים ושוכנת מזרחית לכביש האורך חוצה ישראל (כביש 6), וצפונית לכביש הרוחב חוצה שומרון (כביש 5). הישוב נמצא צפונית לראש העין על גבעה בגובה כ 150 מטר מעל פני הים. הישוב נמצא בקצה הדרומי של אזור המשולש כ 8 ק"מ צפון מזרח לפתח תקווה. המתחם נשוא חוות הדעת נמצא בחלקו המזרחי דרומי של הישוב.



עיסא מאג'ד M.Sc.
שמאי מקרקעין מוסמך

מתחם התכנית נשוא חוות הדעת מהווה מתחם בשטח של 19,498 מ"ר בחלק הדרום המזרחי של העיר כפר קאסם.

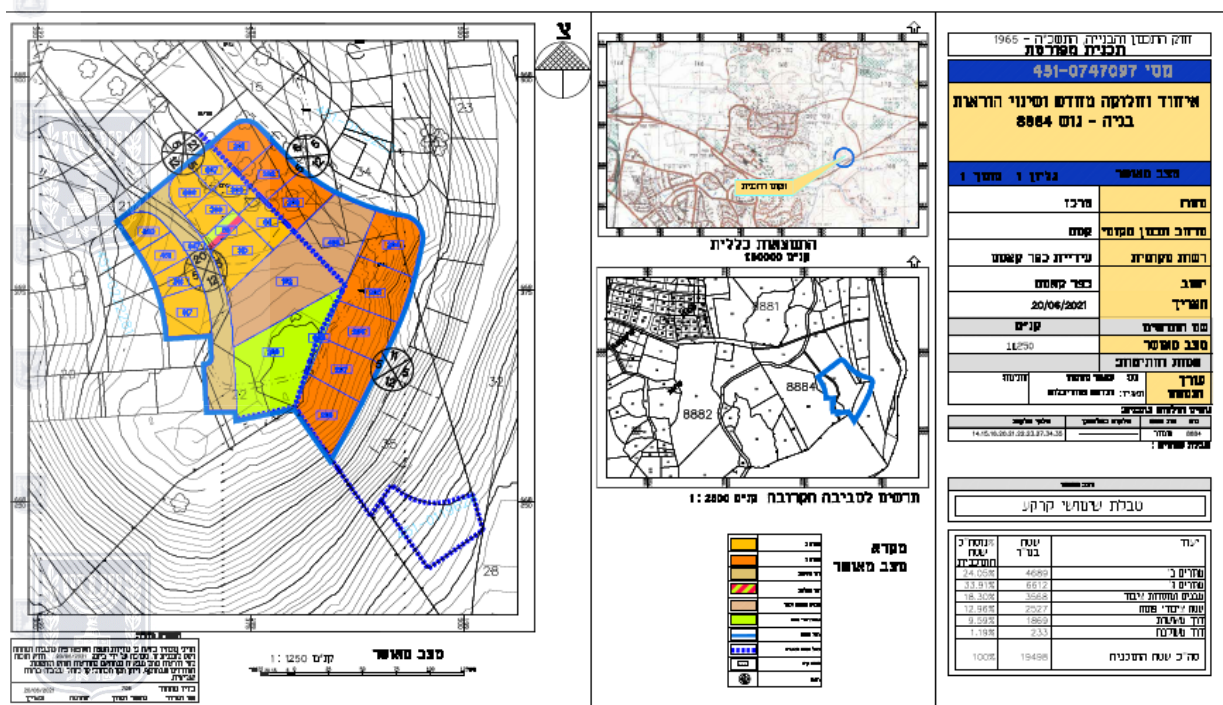
הקרקע נמצאת באזור הררי ומשופע ונשקף נוף לכיוון מערב, דרום ומזרח. מדרום ניתן להבחין בכביש 5 וממזרח את השטחים הפתוחים מעבר לקוו הירוק.

6. הרקע התכנוני

6.1 מצב תכנוני קיים /מאושר

בהתאם לתכנית בניין עיר 451-0222281 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7302 מיום 14/07/2016 התכנית מסווגת את המגרשים למגורים ב'.

בהתאם לתכנית בניין עיר 451-0115253 אשר פורסמה למתן תוקף בלקוט פרסומים מס' 6929 מיום התכנית מסווגת את המגרשים למגורים ג'.



תשריט מצב מאושר

עיסא מאג'ד M.Sc. שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 6



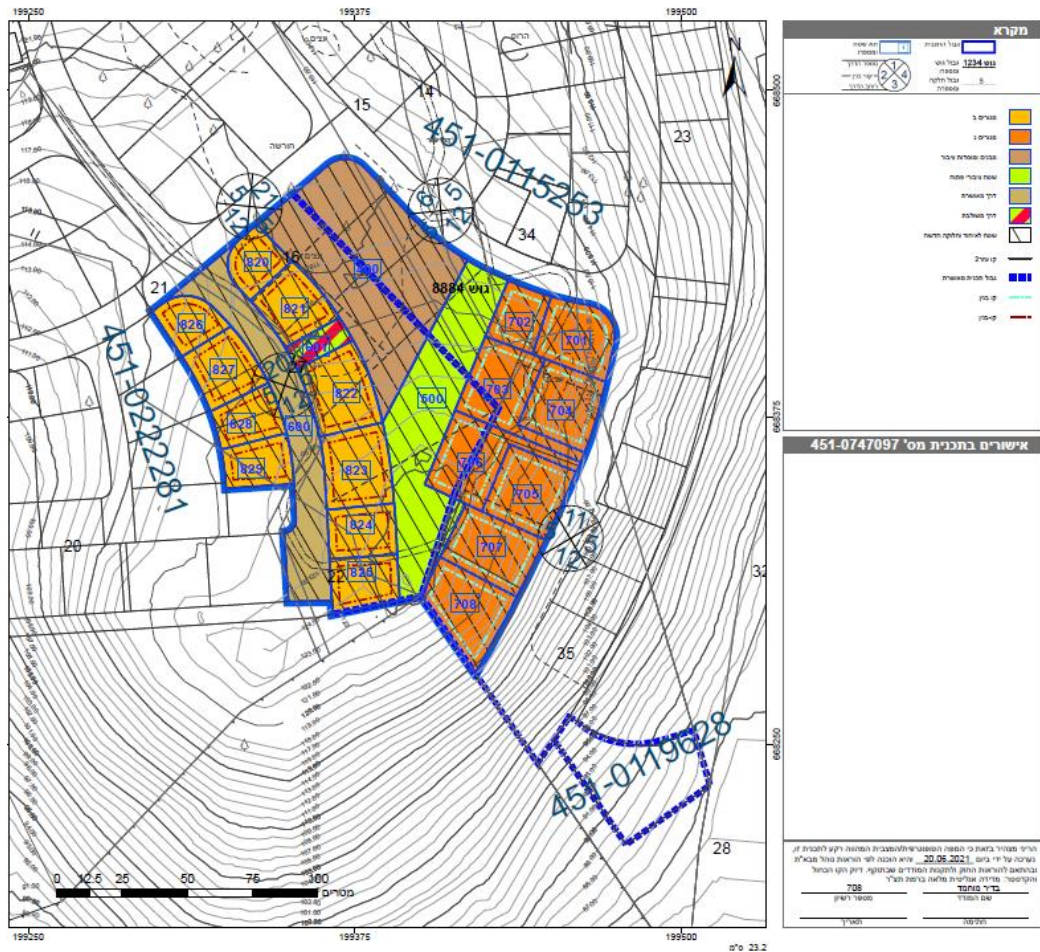
6.2 מצב תכנוני מוצע

בהתאם לתכנית מוצעת מס' 451-0747097 להלן מגרשים ויעוד חדש:

מס' גוש	מס' מגרש	יעוד
8884	820	מגורים ב'
8884	821	מגורים ב'
8884	822	מגורים ב'
8884	823	מגורים ב'
8884	824	מגורים ב'
8884	825	מגורים ב'
8884	826	מגורים ב'
8884	827	מגורים ב'
8884	701	מגורים ב'
8884	702	מגורים ב'
8884	703	מגורים ג'
8884	704	מגורים ג'
8884	705	מגורים ג'
8884	706	מגורים ג'
8884	707	מגורים ג'
8884	708	מגורים ג'
8884	709	מגורים ג'
8884	710	מגורים ג'



עיסא מאג'ד M.Sc.
שמאי מקרקעין מוסמך



תשריט מצב מוצע

מטרת התכנית :

איחוד וחלוקה מחדש.

קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

הוספת שטחי בניה עיקריים.

הוספת 2 יח"ד סה"כ 94 יח"ד בתחום התכנית.

קביעת שטח גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין.

העברת שטחי בניה בין הקומות.

קביעת הוראות בניה.

עיסא מאג'ד M.Sc. שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 8



7. הרקע המשפטי

בטבלת האיזון שבנדון לקחתי בחשבון נתוני הנכסים לרבות הבעלויות בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון בתכניות המאושרות 451-0222281 ו- 451-011253.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

1. ההקצאה ואיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
2. האיחוד וחלוקה מחדש נערכו בהתחשב בזכויות הבעלים ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון בתכניות המאושרות 451-0222281 ו- 451-011253.
3. באומדן שווי המגרשים החדשים הובאו בחשבון היעוד החדש, השימושים, זכויות הבניה, צורת המגרש, שטחו, צפיפות.
4. נלקח בחשבון שווי קרקע למגורים בסביבה הקרובה.
5. שטחי מגרשי התמורה הינם על פי מדידה ממוחשבת של המתכנן. יש לציין כי שטח המגרש הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
6. בהתאם להנחיות עיריית כפק קאסם/הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם, הפרשי האיזון יבוטאו במסגרת הגדלת/הקטנת זכויות הבניה.
7. נלקח בחשבון גודל השטחים למבני ציבור נשמר הן במצב נכנס והן במצב חדש.
8. שווי יחסי קודם למגרשים בייעוד ב' ולמגרשים בייעוד ג' שווה לשווי יחסי חדש במגרשים בייעוד ב' ובמגרשים בייעוד ג'.
9. לבקשת עיריית כפר קאסם וצוות התכנון למגרש 317 מצב מאושר, 701 מצב מוצע נעשה איזון בנפרד.



ועל זאת באתי על החתום

עיסא מאג'ד

שמאי מקרקעין, רישיון מס' 1456

מאג'ד שיד עיסא
שמאי מקרקעין מוסמך
רישיון מס' 1456



עיסא מאג'ד שמאי מקרקעין מוסמד

עמוד 9



תכנית מס' 451-0747097 מצב נכנס											
מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
מס' סידורי	גוש	מספר מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	מספר יחיד	עיקרי שירות במ"ר	שירות עילי במ"ר	שטח עיקרי שירות במ"ר	שירות שטח בקרקע במ"ר	שטח אקוויולנט טי במ"ר	שווי יחסי
1	8884	306	מגורים ב'	420	3	340	63	84		382	2.28%
2	8884	307	מגורים ב'	350	3	263	53	70		298	1.78%
3	8884	308	מגורים ב'	360	3	270	54	72		306	1.83%
4	8884	309	מגורים ב'	400	3	324	60	80		364	2.17%
5	8884	310	מגורים ב'	795	6	811	119	159		890	5.32%
6	8884	311	מגורים ב'	480	3	389	72	96		437	2.61%
7	8884	317	מגורים ב'	684	6	718	137	103	137	800	4.89%
8	8884	318	מגורים ב'	400	3	324	50	60	80	360	2.15%
9	8884	320	מגורים ב'	400	3	324	60	60	80	364	2.17%
10	8884	451	מגורים ב'	400	3	324	50	60	80	360	2.15%
11	8884	201	מגורים ג'	585	4	831	140	152	59	1036	6.19%
12	8884	202	מגורים ג'	605	6	895	145	157	61	1107	6.61%
13	8884	203	מגורים ג'	718	6	1077	172	187	72	1328	7.94%
14	8884	204	מגורים ג'	949	8	1424	228	247	95	1756	10.49%
15	8884	205	מגורים ג'	1033	8	1550	248	269	103	1912	11.42%
16	8884	206	מגורים ג'	913	8	1370	219	237	91	1689	10.09%
17	8884	207	מגורים ג'	853	8	1280	205	222	85	1579	9.43%
18	8884	208	מגורים ג'	956	8	1434	229	249	96	1769	10.57%
19	8884	152	שצ"ב	2269		1361	454				
20	8884	405	שצ"ב	1290		1039	260				
21	8884	347	דרך מאושרת	1869							
22	8884	601	דרך משולבת	233							
23	8884	203	שצ"פ	2527							
סה"כ				19489	92					16737	100.00%

מאג'ד עיסא 19/07/2021 מס' רישיון 1456

מאג'ד עיסא
שמאי מקרקעין מוסמד
רשיון מס' 1456

כפר קאסם, ת.ד. 2111 מיקוד 48810 email: majedeassa@gmail.com

נייד 0524864462 פקס 03-9379073



עיסא מאג'ד שמאי מקרקעין מוסמד

עמוד 10



תכנית מס' 451-0747097 מצב מוצע											
מס' סידורי	מס' גוש	מספר מגרש	שטח במ"ר	יעוד מגורים	מספר יח"ד	עיקרי	שרות עילי	עיקרי תת קרקעי	שרות תת קרקעי	שטח אקוולנטי	שווי יחסי
1	8884	820	400	ב'	3	356	60		80	396	2.27%
2	8884	821	584	ב'	3	519	73		97	568	3.26%
3	8884	822	750	ב'	6	671	101		135	738	4.24%
4	8884	823	750	ב'	6	671	101		135	738	4.24%
5	8884	824	500	ב'	3	445	63		84	487	2.79%
6	8884	825	500	ב'	3	445	63		84	487	2.79%
7	8884	826	400	ב'	3	356	60		80	396	2.27%
8	8884	827	584	ב'	3	520	73		97	569	3.26%
9	8884	828	450	ב'	3	400	55		73	437	2.51%
10	8884	829	450	ב'	3	400	55		73	437	2.51%
11	8884	701	684	ג'	6	720	137	102	58	878	4.89%
12	8884	702	421	ג'	4	609	140	148	58	810	4.65%
13	8884	703	864	ג'	8	1550	230	258	96	1893	10.86%
14	8884	704	738	ג'	8	1310	205	230	85	1616	9.27%
15	8884	705	765	ג'	8	1328	210	234	87	1640	9.41%
16	8884	706	868	ג'	8	1538	232	262	97	1886	10.82%
17	8884	707	779	ג'	8	1348	212	238	89	1665	9.55%
18	8884	708	814	ג'	8	1458	220	248	92	1788	10.26%
19	400	שצ"ב	3568			2400	714				
20	600	דרך מאושרת	1869								
21	601	דרך משולבת	233								
22	500	שצ"פ	2527								
סה"כ			19498		94					17428	100.00%



מאג'ד עיסא	19/07/2021	שמאי מקרקעין מוסמד רשיון מ'ס' 1456	מ'ס' רישיון	1456
------------	------------	---------------------------------------	-------------	------



עיסא מאג'ד M.Sc.
שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 11

[illegible]

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמד

עמוד 12



					3568	400		ע. כפר קאסם		שצ"ב	3568	152	8884	20
					1869	600		ע. כפר קאסם		דרך מאוש רת	1869	347	8884	21
					233	601		ע. כפר קאסם		דרך משול בת	233	53	8884	22
					2527	500		ע. כפר קאסם		שצ"פ	2527	203	8884	23
		100%	94		19498		100%		92		19498			סה"כ

1456	מס' רישיון		19/07/2021	מאג'ד עיסא
------	------------	--	------------	------------

Handwritten signature

מאג'ד שיד עיסא
שמאי מקרקעין מוסמד
רישיון מס' 1456

