

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0413989

כס/מק/1/80/י רח' לוי 7-1 מתחם קרית תקשורת, כפר סבא



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/05/2018

להפקיד את התכנית

ליה ביינץ

16/09/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה, במסגרתה תהיה חלוקה לשלושה מגרשים בייעוד מעורב : תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור- בשטח כולל של כ-8.5 דונם. יתרת המקרקעין בייעוד : מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/מק/1/80 רח' לוי 1-7 מתחם קרית תקשורת, כפר סבא

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0413989

שטח התכנית 1.2 15.480 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

189617 קואורדינאטה X

678634 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם קניאל כפר סבא,

רח' לוי 1-7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7621	מוסדר	חלק	487, 498	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/1/80/א	2064, 2033

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, רעננה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
18/06/1970		1636	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1
14/06/2012	4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / סגח. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / סגח
16/02/2006	1901	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / פיס. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / פיס תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / פיס
24/01/2007	1263	5619	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / שבצ. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / שבצ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / שבצ
24/12/2006	948	5607	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 / 80 / א ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 1 / 80 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר בן טובים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר בן טובים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21/02/2017	תמר בן טובים	21/02/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		22/07/2018	זיו ולכינסקי	19/07/2018	6		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי מנחה	13/06/2018	תמר בן טובים	15/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	23/02/2017	תמר בן טובים	21/02/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ	כפר סבא	התע"ש	11	09-7674615		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ	כפר סבא	התע"ש	11	09-7674615		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמר בן טובים	3584208		שער אפרים	הגלבוע	221			tamgal@012. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	זיו ולכינסקי	1087		רמת גן	תנועת המרי	3	054-6827878	03-5745583	vziv@bezeqint.net
	מודד	זכריא תלאווי	703	תלאווי מדידות בע"מ	טייבה	פרדיסיה		09-7992561		zakarya@tillawe.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מתחם המשלב שימושים ציבוריים ושימושים לתעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים הכולל שינוי במיקום ייעודי הקרקע ויצירת תאי שטח בהם יש עירוב שימושים למבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר
 - קביעת קווי בניין.
 - קביעת הוראות בינוי.
 - שינוי בתכנית קרקע מותרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	130, 120, 110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	12,120	78.20
תעסוקה	3,378	21.80
סה"כ	15,498	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
45.08	6,976.39	מבנים ומוסדות ציבור
54.92	8,499.99	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	15,476.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מוסדות חינוך, תרבות נוער וספורט, בתי כנסת, רווחה ובריאות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - מגרשי הספורט של בית הספר ימוקמו רחוק ככל הניתן ממבני המגורים. - גימור המבנים - יהיה אבן וזכוכית בדומה לגימור מבני המגורים בסביבה הקרובה.
4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים - שימושים למבנים ומוסדות ציבור יהיו ע"פ סעיף 4.1 לעיל ויכללו גם בתי ספר למקצועות ייחודיים, לרבות משרדי ומרכזי פעילות עמותות וגופים ללא מטרת רווח הפועלים בתחום התקשרות ושימוש ציבורי, לרבות לטובת תושבי כפר סבא. - שימושים לתעסוקה יכללו שילוב של תעסוקה, משרדים ומסחר על פי טבלת הזכויות. לא תותר תחנת תדלוק מכל סוג שהוא.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
מעל הכניסה הקובעת	5	60	300							
		(3) 60		(2)	750	3686	5530	(1) 8500	130, 120, 110	מבנים ומוסדות ציבור
		(3) 60		(2)		284	1015	(1) 8500	130, 120, 110	מבנים ומוסדות ציבור
		(3) 60		(2)		(5) 1990	(4) 7106	(1) 8500	130, 120, 110	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בתא שטח 100- שטחי הבניה הינם לשימוש עיקרי + שירות . .

- זכויות והוראות בנייה ליעוד מעורב: תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, הינן במשותף לתאי השטח 110,120,130.

הזכויות יחולקו בין תאי השטח ע"פ נספח הבינוי המנחה, אך יותרו שינויים בחלוקה המוצעת בעת הבקשה להיתר בניה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

- קו בניין ליעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

- קו בניין ליעוד מבנים ומוסדות ציבור-באישור ועדה מקומית ולא פחות מ-4 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש מתייחס לסך שטחי תאי שטח ביעוד מעורב: 110,120,230.

(2) שטח חניה תת קרקעית, מיסעות ורמפות יהיה בנוסף לשטחי השירות העל קרקעיים. גובה מרתף החניה יהיה כמופיע בנספח הבינוי ולא יעלה על 6.5 מטר נטו.

(3) התכסית מתייחסת לכלל השימושים ביעוד מעורב בתאי שטח 110,120,130.

(4) לתעסוקה ומשרדים.

(5) 1990מ"ר המהווים 28% מהשטח העיקרי.

(6) במתכונת בנייני משרדים.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי הכולל התייחסות לאקוסטיקה, אנרגיה, בידוד ועמידה בתקנים רלוונטיים ע"פ דרישות ועדה מקומית כפר סבא.</p> <p>- תנאי להיתר בנייה הגשת קובץ הנחיות לטיפול באתר ובסביבתו בעת תקופת הבנייה (אתרי התארגנות וכולי).</p> <p>-תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשת בקשה להרשאה/להעתקה/הטמנה/שינוי מיקום קו החשמל הנמצא מצפון לתכנית +לוי"ז לביצוע.</p> <p>-תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר היסטורי לאיתור קרקע מזוהמת ותכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>-תנאי להיתר בניה בתחום התכנית- היוועצות עם משרד הבריאות לנושא תכנון צנרת ביוב באזור רגיש הידרולוגית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>- על היזם לדאוג לרישום הערה בדבר ייעוד המקרקעין בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011.</p> <p>- לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 92 לחוק המקרקעין לטובת עיריית כפר סבא והציבור.</p> <p>זיקת ההנאה וזכות המעבר תאפשר כניסה משותפת למגרשים בכניסות לחניה מתחת לכניסה הקובעת ולחניה במפלס מעל הכניסה הקובעת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>ההקצאות וזכויות הבנייה תהינה על פי טבלת ההקצאות המוזהב חלק בלתי נפרד מהתכנית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו כחוק ע"ש עיריית כפר סבא.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח : 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול נספח סביבתי הכולל התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכי), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, והכל עפ"י ההנחיות התקפות לעת בקשת היתר הבניה, כפי שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>לפי תמ"א 4/ב/34/ שטח התכנית נמצא באזור רגישות א' וכן לפי תמ"א 35 שטח התכנית נמצא באזור לשימור משאבי מים- יש להשאיר 15% לפחות משטח התכנית פנוים לצורך חלחול מי נגר</p>	<p>6.6</p>

ניהול מי נגר

6.6

עילי .
 שטחים אלא לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת קרקעיים אחרים.
 כל המיסעות והחניות החשפות בתחומי התכנית, תהינה בריצוף אבן דשא במידה וטיב הקרקע
 יאפשר זאת.
 כל מרזבי המבנים יוזרמו לעבר שטחים אוגרי מים בשטח המגרש או לשטחים אוגרי מים
 ציבוריים.
 במידה ואין אפשרות להזרים את המים לשטחים אוגרי מים, יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי
 בעזרת בורות חלחול תקניים לקרקע.



ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי





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 לחלקות 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.





זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה



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/1/80/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/1/80/א' ויכללו שילוב של תעסוקה, משרדים ומסחר עפ"י טבלת הזכויות.

לא תותר תחנת דלק מכל סוג שהוא.





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/1/1 על תיקוניה		6,976 (1)	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	60% (3)		(2)	750	3,686	5,530	8,500 (2)	130, 120, 110	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	60% (3)		(2)		284	1,015	8,500 (2)	130, 120, 110	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
11 (6)	60% (3)		(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.



**זיו ולכינסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

**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 המוקצה 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		





זכויות בנייה – מצב מאושר

למגרשים 2033, 2064

מתוך הוראות תכנית כס/1/80/א

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 1 כס/1/80/א

חלוקה

איחוד

שטח עיקרי (מ"ר)	מגורים		יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	שטח מסוכסם למתן זכות	שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	מס' גוש
	מסחר	מגורים							
		9416	88	מגורים ג'	6.331	2045	18.483	19.233	(ח) 376
		9200	86	מגורים ג'	5.880	2046	32.231	8.532	(ח) 384
6000	4000			מסחר ומשרדים	6.884	2047		23.699	375
		10606	99	מגורים ג' - ג' מיוחד	7.510	2032		33.606	368
7106	1015			תעסוקה	3.384	2033		0.121	(ח) 366
		1511	14	מגורים ג'	1.081	2038	2.236	2.236	367
		8629	83	מגורים ג'	6.381	2002	2.873	10.238	(ח) 131
				מפורט בנפרד		(ח) 2020	6.588	6.588	132
		1186	11	מגורים ב' מיוחד	1.012	2050	6.257	31.286	(ח) 120
		4855	46	מגורים ג'	3.386	2049	9.999	9.999	378
		2322	22	מגורים ג' - ג' מיוחד	1.773	2039	2.629	2.629	138
							16.120	16.120	139

7621

ש.ב.צ.	4.209	2051
ש.ב.צ.	13.000	2053
ש.ב.צ.	4.707	2054
ש.ב.צ.	0.987	2055
ש.ב.צ.	1.016	2056
ש.ב.צ.	0.892	2058
ש.ב.צ.	1.080	2059
ש.ב.צ.	1.024	2060
ש.ב.צ.	1.025	2061
ש.ב.צ.	1.858	2062
ש.ב.צ.	1.004	2063
ש.ב.צ.	12.271	2064
ש.ב.צ.	1.932	2066

ש.ב.צ.
45.005

