

451-0380188

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"

2-5-05-2016

### הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0380188

חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים ושינוי הוראות בניה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 אישור תוכנית מס'  
 451-0380188  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מועד 2016004 מיום 9/5/16  
 יו"ר הועדה



## דברי הסבר לתכנית

המגרש שבתחום התכנית הינו בשטח 777 מ"ר שמאושר כמגרש מגורים עם חזית מסחרית על פי תכנית ק/1/3000. מטרת התכנית ליצור שני מגרשים נפרדים בהתאם לחלוקה בשטח. מגרש אחד יהיה בשטח 672 מ"ר והמגרש השני בשטח 105 מ"ר. במסגרת התכנית מבוקש לאשר קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים, להוסיף שטחי בניה עיקרי ושירות תת קרקעית, תוספת 2 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים ושינוי הוראות בניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 451-0380188

1.2 שטח התכנית 0.793 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תכ  
וע

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינאטה X	197642
		קואורדינאטה Y	669280

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכ  
וע

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
8871	מוסדר	חלק	52	53

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
52/3	1/3000/ק

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
 05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
06/04/2003	2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/3000 /1



**1.7 מסמכי התכנית**



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית		ממדוח סרסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ממדוח סרסור		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		10/12/2015	ממדוח סרסור	09/12/2015	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		10/02/2016	מאמון עיסא	20/12/2015	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		25/01/2016	ממדוח סרסור	09/12/2015		1: 250	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
	פרטי	עלי מוחמד עיסא			כפר קאסם	(1)		050-7230635	050-7230635	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' סולטאני 52.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי מוחמד עיסא			כפר קאסם	(1)		050-7230635	050-7230635	

(1) כתובת: רח' סולטאני 52.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
בעלים	עידה גודה עיסא			כפר קאסם	(2)		052-4431113	052-4431113	
בעלים	עלי מוחמד עיסא			כפר קאסם	(3)		050-7230635	050-7230635	

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: רח' סולטאני 51.

(3) כתובת: רח' סולטאני 52.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ממדוח סרסור	103029		כפר קאסם (1)			03-9379607	03-9379607	mamduh_s@ wella.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (2)			03-9370696	03-9370696	mcara@bara net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מאמון עיסא	1393		כפר קאסם (3)			03-9071450	03-9071450	mon@net vision.net.il

- (1) כתובת: רח' אלרוודה 73, ת"ד 1417.  
 (2) כתובת: רח' תאלד בן אל וליד 60.  
 (3) כתובת: רח' מאלכ בן אנס 2.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים

תוספת יחידות דיור.

תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים.

שינוי בקווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים ללא הסכמת הבעלים.

תוספת 155 מ"ר שטחי בניה עיקריים ואישור 172 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.

קביעת שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.

תוספת 2 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד בתחום התכנית.

העברת שטחי בניה בין הקומות.

קביעת הוראות בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.793



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	874		+155	719	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	283		-4	287	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תאי שטח	יעוד
300,200	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
300,200	חזית מסחרית

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	777	איזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
100	777	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	793.04	מגורים ב'
100	793.04	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.</p> <p>ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		קד"מ
				מפלגה	מפלגה						מפלגה	מפלגה	
מגורים בי מגורים	מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה
מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה
מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח זה כולל 11 מ"ר שמאושר בתכנית ק/3000.1..
- (2) 4 מטר במקרה של הריסת המבנה הקיים ובניה מחדש..
- (3) שטח זה כולל 67 מ"ר שמאושר בתכנית ק/3000.1..
- (4) ועליית גג.
- (5) או 3 על קומת עמודים ועליית גג..
- (6) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (7) 4 מטר במקרה הריסת המבנה הקיים ובניה מחדש..

## 6. הוראות נוספות



6.1

חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנון החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2

איכות הסביבה

א. שפכים - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תיהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.



ב. איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. ניקוז יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

תנאי להוצאת היתרי בניה? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לח 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.



6.3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות

**6.3 חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "רעידות אדמה בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).



**6.4 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



**8. חתימות**



**תאריך:**

**סוג:**

**שם:**

עלי מוחמד עיסא  
שם ומספר תאגיד:  
55788657

**מגיש  
התכנית**

חתימה:

**תאריך:**

**סוג:**

**שם:**

עלי מוחמד עיסא  
שם ומספר תאגיד:  
55788657

**זים**

חתימה:

**תאריך:**

**סוג:**

**שם:**

שם ומספר תאגיד:  
רשות הפיתוח 500101761

**בעל עניין  
בקרקע**

בבעלות מדינה

חתימה:

**תאריך:**

**סוג:**

**שם:**

עידה גודה עיסא  
שם ומספר תאגיד:  
56863541

**בעל עניין  
בקרקע**

חתימה:

בעלים

**תאריך:**

**סוג:**

**שם:**

עלי מוחמד עיסא  
שם ומספר תאגיד:  
55788657

**בעל עניין  
בקרקע**

חתימה:

בעלים



**תאריך:**

**סוג:**

**שם:**

ממדוח סרסור  
שם ומספר תאגיד:  
56967672

**עורך  
התכנית**

חתימה:

עורך ראשי



**עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית**

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

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 451-0380188

תשלוני איזון	מצב יוצא							מצב נכנס			נתוני המקרקעין									
	בעל הזכויות מקבל (שווי קרקע במ"ר)	בעל הזכויות משלם (שווי קרקע במ"ר)	שווי מצב יוצא יחסי	חלק מהמגרש (באחוזים)	חלק מהמגרש (במ"ר)	בעלים	יעוד מגרש מוקצה	חלקים מהתכנית (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' מגרש לפי התכנית	שווי מצב נכנס יחסי	יעוד המקרקע	חלק הבעלים מהשטח הכלול בתכנית	בעלים	שטח כלול בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי	
			84.68%	98%	658	W	מגורים ב'	86.49%	672	300	84.68%	מגורים ג'	100%	X	658	658	52	8871	1	
			1.80%	2%	14	Y		13.51%	105	200	15.32%		100%	Y	119	1,487	53			2
			100%					100%	777		100%					777				



עיסא מאמון  
שם שמאי המקרקעין

חתימת השמאי

1393  
מספר רשיון

20/12/2015  
תאריך

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



# עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

0



20 בדצנ

סימו

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"

## נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 451-0380188



### רקע כללי

1.

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה למגרשים/חלקי חלקות הכלולות בתחום תכנית מס' 451-0380188, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות שתי חלקות, בשטח כולל של 793 מ"ר בתחום האיחוד והחלוקה.

נתבקשתי לערוך את טבלת ההקצאה ע"פ הוראות תכנית מס' 451-0380188 ולבצע את האיזון במתחם ע"פ הסכם חלוקה בין יורשי המנוח מחמד דרויש עיסא, אשר כולל את חלקה 52 וחלק מחלקה 53.

חלקה 52 בשטח 658 מ"ר בבעלות רשות הפיתוח בשלמות, וחלקה 53 בשטח 1,487 מ"ר ללא הסדר בעלות.

הזכויות במגרשים שנוצרו חולקו לפי שיעור ההשתתפות של כל חלקה וחלקה מהחלקות המשתתפות בתכנית.



רחוב מאלכ בן אנס, כפר קאסם 48810  
\* טלפקס: 03-9071450 \* נניד: 050-5788323  
Malek ben anas St. KFAR QASEM 48810  
TELEFAX: 03-9071450 \* MOB.: 050-5788323  
e-mail: imamon@netvision.net.il



# עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

1



## 2. המועד קובע לחוות הדעת

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 17/12/2015

## 3. מועד הביקור בנכס

נערך ביקור בנכס בתאריך 17/12/2015 ע"י הח"מ.

## 4. זיהוי הנכס

גוש : 8871

חלקות : 52

חלקי חלקות : 53

שטח בתחום התכנית: 793 מ"ר

המיקום : בחזית לרחוב סולטאני בצפון כפר קאסם



## 5. תיאור הסביבה והנכס

חלקי החלקות הנכללים בתחום התכנית מהווים חלק מחטיבת קרקע למגורים. הקרקע ממוקמת בחזית לרחוב סולטאני במרכז הצפוני של העיר כפר קאסם. סביבת הנכס מאופיינת בבניה למגורים וותיקה לצד חדש. בגובה 2-3 קומות. פיתוח סביבת עירוני מלא. המתחם מהווה חלקה 52 בשלמות וחלק מחלקה מס' 53 בגוש 8871. הטופוגרפיה של הקרקע מישורית על מגרש מוצע מס' 300 קיימים שני בתי מגורים, בנין עורפי (צפוני) חד קומתי וותיק ובניין חזיתי חדש יחסית בחלקו חד קומתי ובחלקו השני דו קומתי.

על מגרש מוצע מס' 200 (בחזית לרחוב סולטאני) קיים בית מגורים חד קומתי וותיק.



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



# עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

2



6. הרקע התכנוני

תכנית מפורטת ק/3000/1 : 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' עם חזית מסחרית א' :

שטח מגיש אתר	מס' יחיד	מס' קומות	שטח עיקרי		שטחי שירות		קוי בנן	
			גליל	מדרג	גליל	ת. סריקלי	קדמי	צדדי
400	3	3+	96%	20%	20%	10%	3 או לפי	3 או לפי
600	6	קומה	111%				התשריט	התשריט

בקומת הקרקע 37% משטח המגרש למגורים או מסחר



## הערות

- שטחי בניה אלן 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.



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



# עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

3

תכנית מס' 451-0380188: התכנית בשלבי תכנון ראשוניים, התקבלה בוועדה המקומית לתנ ובניה קסם בתאריך 13/12/2015.



## מסרת התכנית

- חלוקת המתחם לשני מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- תוספת 151 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-175 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- תוספת 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד במתחם.
- אישור קוי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- קביעת שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
- העברת שטחי בניה בין הקומות.
- קביעת הוראות בניה.



יעוד המתחם שונה מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב'.

להלן הוראות בניה באזור מגורים ב':

מס' מגרש	שטח בנין	מגרש למגורים		מס' קומות מעל הקומת הקובעת	קוי בנין	תכנית מס' קוי	מרחק למבנים קיימים		מגרש למגורים		שטח בנין	מס' מגרש
		מס' קומות מעל הקומת הקובעת	קוי בנין				מס' קומות מעל הקומת הקובעת	קוי בנין				
									מס' קומות מעל הקומת הקובעת	קוי בנין		
200	105	3	2	100%	38	0	34	21	109	105	200	
300	672	3	6	75%	212	0	249	134	765	672	300	



## הערות

- למגרש 300 תותר הקמת המבנה מעל קומת עמודים מפולשת ובניית עליית גג
- במקרה של הריסת המבנים הקיימים על המגרש קו בנין קדמי בבניה חדשה יהיה 4 מטר.

**תיק בנין** - מבדיקה שנערכה במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"י הח"מ בתאריך 20/12/2015 נמסר כי לא קיימים היתרי בניה על המתחם נשוא חוות הדעת.



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



## עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

4



### 7. המצב המשפטי

7.1. **נסחי רישום** – ע"פ פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17/12/2015 ואי

נסח רישום מאושר, עולים הנתונים הבאים:

#### חלקה 52

שטח החלקה: 658 מ"ר רשום

בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות (מתאריך 16/02/1976)

#### חלקה 53

שטח החלקה: 1,487 מ"ר רשום

בעלות: לא הוסדר



### 7.2. הסכם חלוקה-

הוצג בפניי הסכם חלוקה בין יורשי המנוח מחמד דרויש עיסא, מתאריך 06/12/1999 ואושר ע"י עו"ד פטין עיסא בתאריך 08/12/1999. ההסכם מחלק את שטח הקרקע אשר מתגורר עליה האח עלי מחמד דרויש ומשפחת האח המנוח נעים מחמד דרויש. הקרקע מהווה חלקה 52 בגוש 8871 בשלמות וחלק מחלקה 53 בגוש 8871 בשטח 122 מ"ר, והיא נקראת "הבית הישן" ע"פ לשון ההסכם, ובנוסף מחלק ההסכם את חלקה 96 בגוש 8871.

לפי הסכם החלוקה יקבל כל אחד מהאחים היורשים הזכרים 105 מ"ר משטח חלקה 52, כל אחת מהנקבות 52 מ"ר, והאמא תקבל 83 מ"ר. שטח של 122 מ"ר הנמצאים בתחום חלקה 53 יהיה חלקו של רבחי מחמד דרויש. כל היורשים והיורשות מוותרים על חלקיהם בבית הישן (לעלי מחמד דרויש, ומקבלים בתמורה חלקים מחלקה 96. יורשי האח המנוח נעים מחמד דרויש לא מוותרים על חלקם ונשארים עם 105 מ"ר משטח "הבית הישן", על שטח זה קיים בית המגורים של יורשי המנוח נעים מחמד דרויש ואמא שלהם, אשר בנוי על תכנית של 136 מ"ר, לפיכך הוא בנוי על 31 מ"ר משטח הקרקע השייכת לעלי מחמד דרויש.



7.3. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לבעלות הכוללת בכל חלקה וחלקה (ע"פ הרישום בטאבו), ולפי שיעור ההשתתפות של כל חלקה וחלקה בתכנית, בהתאם להוראות תכנית מס' 451-0380188.



הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות הדעת.

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



## עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

5



### 8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווי המקרקעין במצב נכני יוצא:

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

8.2. הקרקע נשוא טבלת ההקצאה והאיזון מהווה חלקה 52 בשלמות וחלק מחלקה 53 בגוש 8871 במצב הנכנס לטבלת ההקצאה, אשר מתחלקים לשני מגרשים מס' 200 ו-300.



8.3. החלוקה למגרשים כאמור לעיל הינה ע"פ הוראות תכנית מס' 451-0380188 נשוא חוות הדעת, ובהתאם להוראות הסכם חלוקה המתואר בפרק המצב המשפטי לעיל.

8.4. חלקה מס' 52 הינה בבעלות רשות הפיתוח בשלמות, וחלקה 53 הינה בבעלות שלא הוסדרה.

8.5. למען הזהירות וע"פ בקשת בעלי העניין בתכנית (אשר מחזיקים בקרקע בפועל), חולקו הזכויות במגרשים שנוצרו, לפי שיעור ההשתתפות של כל חלקה וחלקה בתכנית.

8.6. יעוד המגרשים בתחום התכנית שונה מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב'. התכנית לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור.



8.7. שטחי המגרשים נשוא הטבלה נלקחו מנתוני תכנית מס' 451-0380188.

8.8. על מתחם האיחוד וחלוקה קיימים בתי מגורים כמתואר בפרק תיאור הנכס לעיל. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה ללא התייחסות לבניה הקיימת במתחם.

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

8.10. 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.



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



## עיסא מאמון שמאות מקרקעין, שירותי מדידה והנדסה אזרחית

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

6

### ערכי שווי

9.



תכנית 451-0380188 משנה את יעוד המגרשים בתחומה מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב', זכויות בניה בתחומה באופן שווה. התכנית לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לפי כך הנני בדיעה כי תישמר המידתיות וישמרו היחסים בשווי הקרקעות בין מצב נכנס ש לבין מצב יוצא. מטעמים אלו הובא בחשבון שווי יחסי של הקרקע, ולא הובאו בחשבון ערכי שווי שקלי/דוק

### 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 לחלוקת 52, 53 בגוש 8871



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



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
טבלת זכויות ומגבלות בניה

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חוות מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	קרקע	ייעוד	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			סה"כ						
							עליו	תת	קרקעי							
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה ממוצעת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה ממוצעת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חוות מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה ממוצעת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חוות מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	165% או עפ"י אפ"מ	10%	20%	-	135% או אפ"מ	45% או עפ"י אפ"מ	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' עם או בלי חוות מסחרית	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט		3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט		2	70%	10%	10%		50%	25%		20	500	שרותי דרך	6.1.6
													שטח למבני ציבור		6.1.7	
													שטח ציבורי מתוח		6.1.8	
													שטח ספורט		6.1.9	

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממעים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסומיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרוב בגגות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטלו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פיתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר יחשב לשימוש עיקרי.
- במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרווחים הפנים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.