

2015/161-2

הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה  
הגליל

תכנית מס' 263-0500546 ת.ד. 13226 מיקוד 20173  
נספח טבלאות איזון והקצאה

22-01-2018



S. ABO RIA - Real Estate Appraiser Eng. & Licensed Surveyor Sacknin 20173 P.O.B 13226		אבו ריא סאקנין - שומאי מקרקעין מוסמך מחנך תחוד מוסמך סחינין ת.ד. 13226 מיקוד 20173	
E_mail:	S_aboria@netvision.net.il	דואר אלקטרוני:	
Tel.	04-6741948 04-6743937	פקס	
Mobile:	0507-273519	נייד:	

תאריך 14.05.2017



תכנית מס' 263-0500546, איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לוח הקצאות וטבלאות איזון והסדרת תוואי דרך בין החלקות 19601/48, 19609/123, בכפר כבול.

**תכנית מפורטת מס' 263-0500546**  
**מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל**  
**אישורים**



מתן תוקף  
חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

הפקדה  
חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם



חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"שפלת הגליל"  
תוכנית מס' 263-0500546  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 70170010  
מיום 15.10.17 החליטה לאשר  
את התכנית הנקובה לעיל

מחנך הועדה  
מג'ד מולא

יו"ר הועדה  
עציון כוכבי

1. שם התכנית : איחוד וחלוקה והסדרת תוואי דרך בין החלקות  
 בכפר כבול : 19609/123 , 19601/48,127

2. יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל .

3. עו"ן והנדכנית : אנגי עדנאן מהנא .

4. בעלי הקרקע : פרטיים , מדינת ישראל .

### 5. מטרת התכנית :-

תכנית זו באה להסדרת מערך הכבישים , בכך שיותאמו למצב הקיים בשטח . תכנית זו מטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

### 6. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי לקרקע ולזכויות הבנייה הנו יום 14.05.2017 .

### 7. מועד הביקור בנכס :-

ביקור במקרקעין נערך בחודש 02/2017 על ידי השמאי אבו ריאי סאלח .

### 8. גושים וחלקות הנכללים באיזון :-

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
19601	מוסדר	חלק	127'48
19609	מוסדר	חלק	123

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

### 9. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון :-

סך מסי החלקות המשתתפות במתחם האיזון 3 חלקות .

סך החלקות הרשומות בבעלות המדינה 1, בעלות פרטית 2 .

סך השטחים הנכללים בתחום האיזון ביעוד מגורים 1717 מ"ר ו- 704 מ"ר ביעוד דרכים .

סך שטח התכנית 2421 מ"ר במצב נכנס וזהו השטח הנכלל באיחוד וחלוקה ללא הסכמה .

סך מגרשי התמורה ביעוד מגורים 2 בשטח 1717 מ"ר .

סך מגרשי התמורה ביעוד ציבורי אשר ירשמו על שם מועצה מקומית כבול 1 בשטח 704 מ"ר .

הדרכים במצב נכנס ויוצא לא נכללו באיזון , חלקת המטרקה מסי 127 אשר בבעלות המדינה

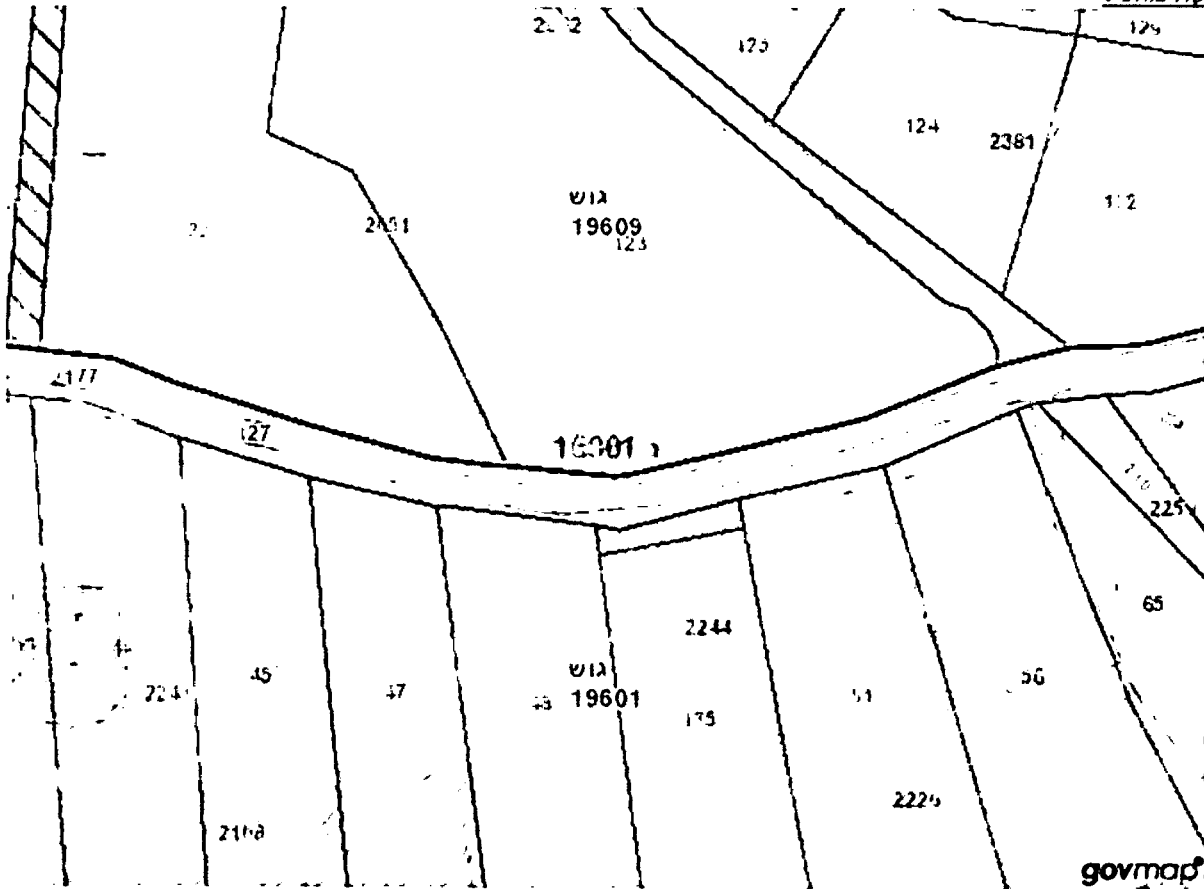
ואשר ביעוד דרך גם היא לא נכללה באיזון .

**10. תיאור המקרקעין :-**

תכנית זו חלה על שטח בשיפוט מועצה מקומית כבול ובתחום המרחבי של ועדה מקומית שפלת הגליל, חלק מהחלקות בנויות והפתוח חלקי.

**11. מצב תכנוני מאושר לפני הפקדת התכנית 262-0452078 והיחס אליהם :-**

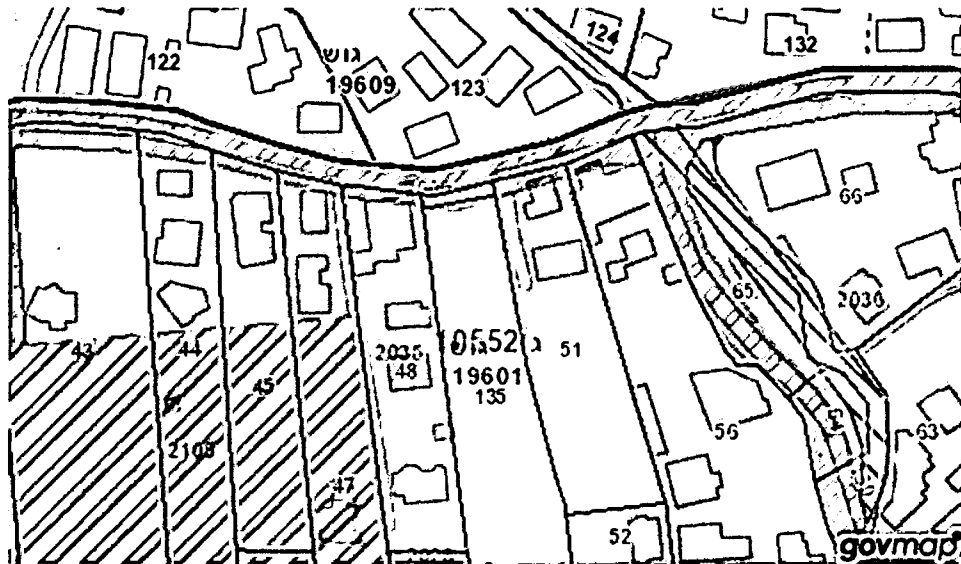
קביעת מתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה	פרסום תוקף ברשומות 19/11/13	16001/ג	כאבול
שינוי יעודים, דרכים	פרסום תוקף ברשומות 07/02/08	10522/ג	כאבול
שינוי גודל מגרש מינימלי.	פרסום תוקף ברשומות 20/11/97	שג/מק/1/97	כאבול
הכנת תכנית מתאר	פרסום תוקף ברשומות 23/09/93	5071/ג	כאבול
תכנית מס' 4363	פרסום תוקף ברשומות 26/04/84	4363/ג	כאבול

**11.1 להלן קטע מתשריט התכנית ג/16001 בתוקף אשר זכויות הבניה המאושרות הן לפי תכניות****קודמות :****11.2 תכנית ג/10522 :-**

על החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית ג/ 10552 אשר הודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5327 מיום 7.9.04.



היעוד **אזור משולב מסחר ומגורים**, גודל מגרש מינימאלי 500 מ"ר, זכויות הבנייה 150%, בניה עיקרית 120%, שטחי שירות 30%, מס' קומות 5, **תכסית 36%**, מס' יחידות למגרש 5, מס' מבנים 1, קווי בניין 3 מטר.



**11.3 תכנית שג/97 1:-**

על החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית שג/97 1 אשר הודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4539 מיום 20.11.97, לעניין שטח מגרש מינימאלי לבנייה. שטח מגרש מינימאלי לבניה באזור מגורים א' מכוח תכנית ג/5071 יהיה **400 מ"ר** או שטח חלקה רשומה אך לא פחות מ-250 מ"ר.

**11.4 תכנית ג/5071:-**

על החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית ג/5071 אשר הודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4146 מיום 23.9.93. היעוד אזור מגורים א' ודרכים.

אזור	שטח מגרש מנימום מ"ר	אחוז בניה מכסמלי (ברוטו)	גובה בניה	מרווחים מנימלים מטר	מרווחים מנימלים מטר	מקומות דיור חניה	מקומות דיור חניה במגרש
מגורים א.רגיל (כתום)	2000-500	36% בקומה 4 144% כ"כ	4 קומות כולל העמודים	3 או לפי התשריט	3	עד 8 יח' דיור + 1 לכל יח' עסק	1 לכל יח' עסק
מעל לפי תכנית מפורטת	2000	160% כ"כ 50% מבוני משק חקלאי	4 קומות כולל העמודים	5 לפי תכנית מפורטת	4	עד 10 יח' דיור	10 יח' דיור

מגורים ב.צפוף (חכלה)	מס' חלק רשום	מס' חלק רשום	מס' חלק רשום	מס' חלק רשום	מס' חלק רשום	מס' חלק רשום	מס' חלק רשום
מגורים ב.צפוף (חכלה)	500-250	50% בקומה 4 160% כ"כ	4 קומות כולל העמודים	3 או לפי התשריט	2	עד 8 יח' דיור + 1 לכל יח' עסק	1 לכל יח' עסק
מעל 500	50% בקומה 2 160% כ"כ	2 קומות עד 8 מטר	3 או לפי התשריט	3	עד 8 יח' דיור	8 יח' דיור	1 לכל יח' עסק



## 12 . טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית :

יעוד	תאי שטח
דרך	20
מגורים א'	10,11

ראה טבלאות איזון מצב יוצא המצורפים לדוח זה .

## 13 . עסקות השוואה :

העסקות המדווחות אינן משקפות שווי השוק ממוכר מרצון לקונה מרצון , ולכן הנני קובע שווי 1 מ"ר קרקע לפי 900 ₪ / מ"ר מתוך היכרות לשוק הנדל"ן ולפי החלטות שמאים מכריעים תיקון 84 בנדון .

## 14 . עקרונות גורמים ושיקולים :-

14.1 הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהעדר הסכמה :-

122. חלוקה שלא בהסכמה :

חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה :

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה ;

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים ;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש ;

14.2 בחישוב השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים :-

א . ייעוד החלקות במצב קודם וחדש .

ב. מקדמי יחסיות לשווי הנכנס הכוללים : מושאע, צורה, מיקום במסגרת מקדם מצטבו .

ג. כל השטחים ביעודים ציבוריים במצב נכנס ויוצא לא נכללו באיזון .

ד. מקדמי יחסיות לשווי היעוד היוצא במסגרת המקדם המצטבר .

ה. מיקום החלקות ומגרשי התמורה, הצורה הגיאומטרית, הגודל, פינתיות, נגישות, טופוגרפיה, הבעלות, מתן מקדמים במסגרת המקדם המצטבר בטבלת האיזון .

ו. ריכוז הבעלויות ככל שניתן במגרש תמורה נפרד ועצמאי .

ז. התעלמות ממרכיב הבנייה בחלקות .

14.3 המצב הקנייני ולוח הזכויות בכול חלקה וחלקה .

14.4 שווי קרקע במצב קודם וחדש, שווי במונחי השוק מוכר מרצון לקונה מרצון, בהתאם לסקר שוק, כאשר עיקר מרכיב השווי הנו יחידת שטח לפי התנהגות שוק הנדל"ן בכפר כבול

14.5 תקן מספר 15 בעניין טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

**כ. הצהרה:**

הנני מצהיר, כי אין לי כל עניין אישי בנושא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית ומתוך אמונה, כי העובדות שהובאו בחוות הדעת הן אמת והמסקנות שקבעתי נכונות הן.

**תאריך 14.05.2017**

אבו רייה סאלח  
שמאי מקרקעין מוסמך  
מהנדס ומודד מוסמך



מהדורה 1: 14.05.2017 להפקדה.

טבלת הקצאה ואיזון מצב יוצא										אבו ריא סאלח - שמאי מקרקעין, מהנדס מודד מוסמך, משפטן סמ"נ, מיקוד 30810, ת.ד. 13228, טלפון: 0507273519, פקס: 04-6743937 טבלת הקצאה ואיזון לקמת התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) פרטי החלוקה הקיימת																	
פרטי המגרשים המוקצים לפי תכנית 263-0600646										מצב נכנס לפי תכניות מאושרות ג/16001																	
תשלומי איזון בשקלים חדשים										תכנית מס 263-0600646																	
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שוי יחסי באחוזים	שוי מצב יוצא	זכויות ביח משוחררות	מסגרת	שוי נטו / מ"ר	ייגור מגורים מ"ר	חלק במגרש	שטח המגרש מ"ר	מס מגרש	שוי יחסי (באחוזים)	שוי הנכס	החלק הנכס	מסגרת	צורה	שתי / מ"ר	יעוד דרך מאושרת	שוי / מ"ר	יעוד מ"ר	שטח החלקים בבעלות	מס' דהוה או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקים הרשום בהכרזת מ"ר	מס' חלקה	גוש	מס' סדרי	
0.00	0.0	0.36459	563400	לפי תכנית 10522/א	1	900	מגורים	2/7 2/7 3/14 3/14	626	11	0.36459	563400	1	1	0	100	900	626	השטח על סעיף 5 ו-7 יים 5138 מתום 16.12.2002	2/7 2/7 3/14 3/14	204734420 2015886 20159208 36580181	מוחמד שאקף ריאן עומאן מוחמד ריאן מוסטפא על ריאן מוחמד חסן ריאן	726	3,225	19601	1	
0.0	0.0	0.00	0				דרך	שטח מקומות	704	20	0.00000	0	1	1	0	442	900	0	מקרקעי יעד דרך	בשלמות		מדינת ישראל	447	21,610	19601	2	
0.0	0.00	0.63541	981900	לפי תכנית 5071/א	1	900	מגורים	1/14 1/14 1/14 13/34 75 / 9166 75 / 9166 480 / 9166 480 / 9166 104 / 9166 1/28 1/28 2805 / 64162 3/14 3/14	1,021	10	0.63541	981900	1	1	0	152	900	1,021	השטח על סעיף 5 ו-7 יים 4782 מתום 7.7.99 יים 7.9.2000	1/14 1/14 1/14 1/14 13/341 75 / 9166 75 / 9166 480 / 9166 480 / 9166 104 / 9166 1/28 1/28 2805 / 64162 3/14 3/14	2015943 2015945 2015947 2015946 5762511 54804018 53759585 56928153 56940018 23155054 55173132 23218217 28277119 49847650 305779217	מוחמד ריאן מוחמד ריאן האלד ריאן מוסטפא על ריאן חוריית חוסין על ריאן ריאן עלי ריאן אמנה ריאן אמידה ריאן אבהים ריאן עפאן מוחמד חסן ריאן אחמד חסן ריאן מוחמד אחמד ריאן חוסין טובחי ריאן מוחמד טובחי ריאן	1,248	9,166	19609	123	
0.0	0.00	1	1646300				מגורים		2,421		100%	1,545,300				704		1,717				2421					סה"כ
שטחים שיושמו על שם חרשות										<table border="1"> <tr> <td>יעוד מגורים בכלל באיזון</td> <td>1717</td> </tr> <tr> <td>איתו בכלל באיזון</td> <td>704</td> </tr> <tr> <td>סה"כ</td> <td>2421</td> </tr> </table>										יעוד מגורים בכלל באיזון	1717	איתו בכלל באיזון	704	סה"כ	2421		
יעוד מגורים בכלל באיזון	1717																										
איתו בכלל באיזון	704																										
סה"כ	2421																										
שטחים שיושמו על שם חרשות										<table border="1"> <tr> <td>20</td> <td>704</td> <td>סה"כ</td> <td>2421</td> </tr> </table>										20	704	סה"כ	2421				
20	704	סה"כ	2421																								
14.05.2017 ואחרי										<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>929 מס רישון</p> </div> <div> <p>החמת השמאי</p> </div> <div> <p>אבו ריא סאלח שם שמאי המקרקעין</p> </div> </div>																	

