

S. ABO RIA - Real Estate Appraiser Eng. & Licensed Surveyor jurist Sacknin 20173 P.O.B 13226		אבו ריא סאלח - שמאי מקרקעין מוסמך מהנדס ומודד מוסמך בוגר LL.B במשפטים סחינן ת.ד 13226 מיקוד 20173	
E_mail:		S_aboria@netvision.net.il	
Tel.		04-6741948 04-6743937	
Mobile:		0507-273519	
דואר אלקטרוני:			
פקס:			
נייד:			

**תאריך 08.08.2019**

תכנית מס' 263-0650127 איחוד וחלוקה ללא הסכמה כבול, לוח הקצאות וטבלת איזון.

**תכנית מס' 263-0650127  
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל  
אישורים**

**מתן תוקף  
חותמת הועדה המקומית**

שם ותפקיד החותם



**הפקדה  
חותמת הועדה המקומית**

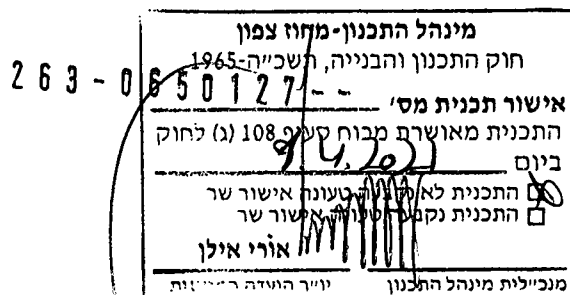
שם ותפקיד החותם

**חותמת הועדה המחוזית**

שם ותפקיד החותם

**חותמת הועדה המחוזית**

שם ותפקיד החותם



1. שם התכנית : איחוד וחלוקה ללא הסכמה **תכנית מס' 263-0650127** כבול .

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

3. עורך התכנית : אדריכל עדנאן מהנא .

4. בעלי הקרקע : פרטיים .

5. רקע לתכנית :-

הסדרת דרך מס' 65, שינוי קווי בניין, שינוי יעוד קרקע, לאור בנייה באמצע תוואי דרך בנוסף התכנית נועדה למתן לגיטימציה למבנה קיים .

6. מטרת טבלאות האיזון :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תכנית בסמכות ועדה מחוזית .

7. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי האקוויולנטיים הנו יום 17.01.2019, 08.08.2019 .

8. מועד הביקור בנכס :-

ביקור במקרקעין נערך בחודש 12/2018 על ידי השמאי אבו ריאי סאלח .

9. גושים וחלקות הנכללים בתכנית :-

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19609	מוסדר	חלק		105-106-107-110-111-112

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול ולפי הטבלאות המצורפות .

10. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות :

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10552 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10552 ממשיכות לחול.	5237	3948	07/09/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16001 ממשיכות לחול.	6698	1546	19/11/2013
ג/ 5071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5071 ממשיכות לחול.	4146	29	23/09/1993

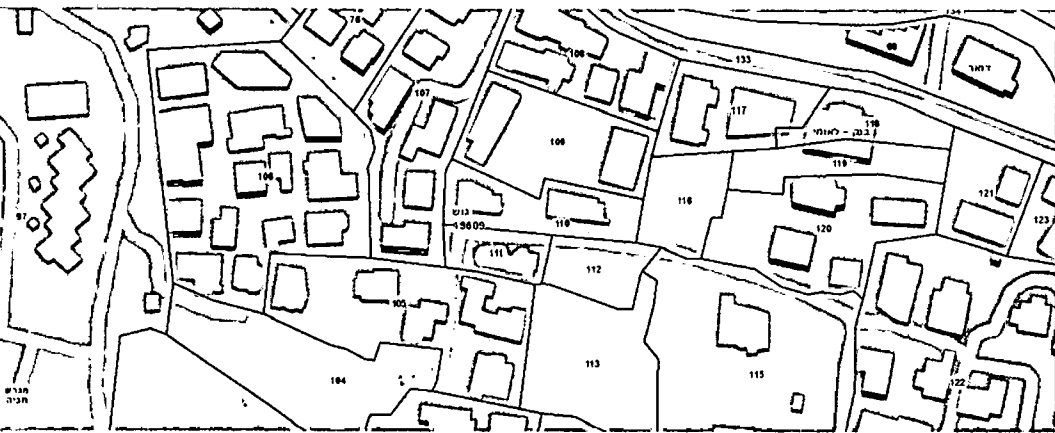


**11. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון :-**

1. מספר החלקות הנכללות 6 בשטח 2695 מ"ר. שטח המגורים במצב נכנס 1432 מ"ר, דרכים 1263 מ"ר.
2. מספר מגרשי התמורה 3 ביעוד מגורים ו 3 ביעוד דרך.
3. שטח יעוד המגורים במצב יוצא 1589 מ"ר.

**12. תיאור המקרקעין :-**

שטח הקרקע הנכלל בתכנית ממוקם בכניסה המערבית לשוב כבול.



**13. מצב תכנוני מאושר :**

**13.1 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.



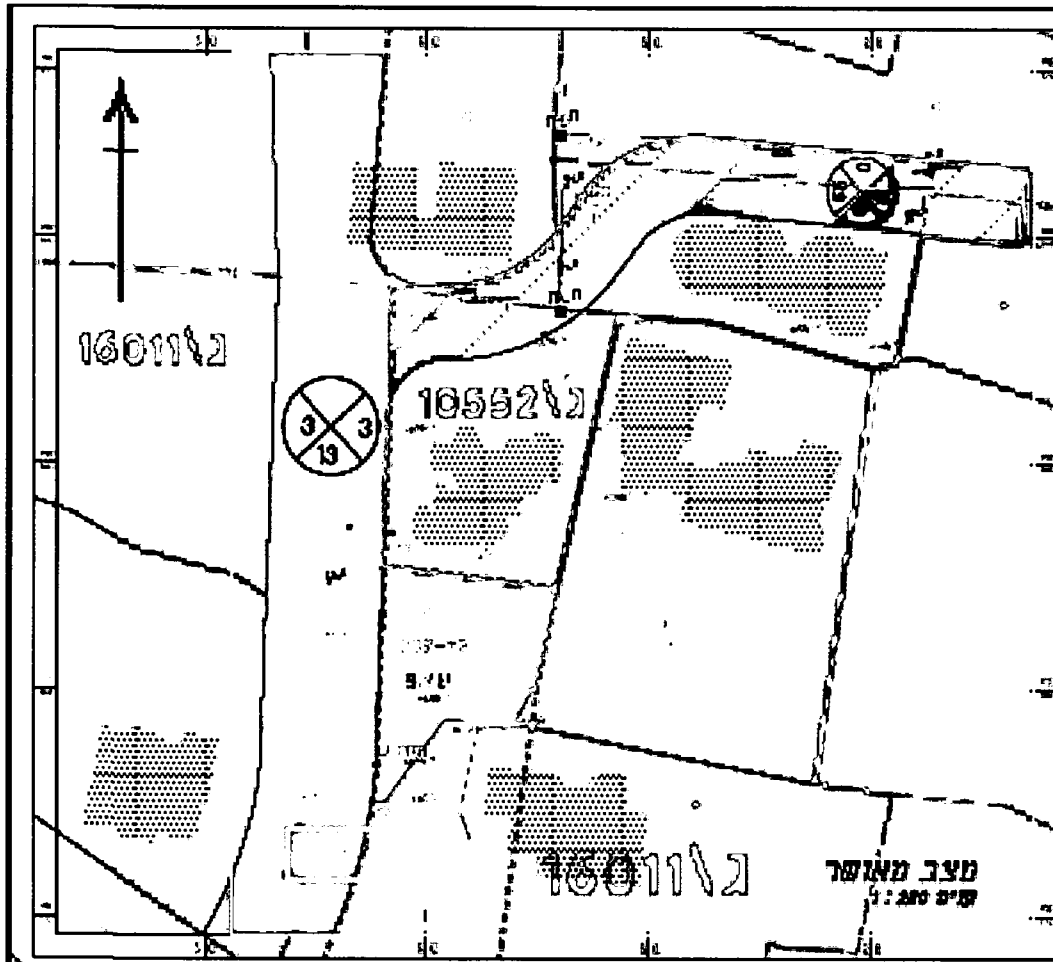
אזור	שטח מגרש מנימוס מ"ר	אחוז בניה מכסמלי (ברוטו)	גובה בניה	מרווחים מנימלים מטר דרך צדדים אחר	יחידח דיור חניה	מקומות חניה כמגרש
מגורים א.רגיל (כתום)	2000-500	36% בקומה 144סה"כ	4 קומות כולל העמודים	3 או לפי החריט	על 8 יח' לדונם	1 לכל יח' דיור+1 לכל יח' עסק
מעל 2000 לפי תכניתאועד מפורטת	160% סה"כ 50%	4 קומות כולל העמודים	5 לפי חכנית מפורטת	5 לדונם	על 10 יח' לדונם	---

**13.2 תכנית שג/97 1/ :-**

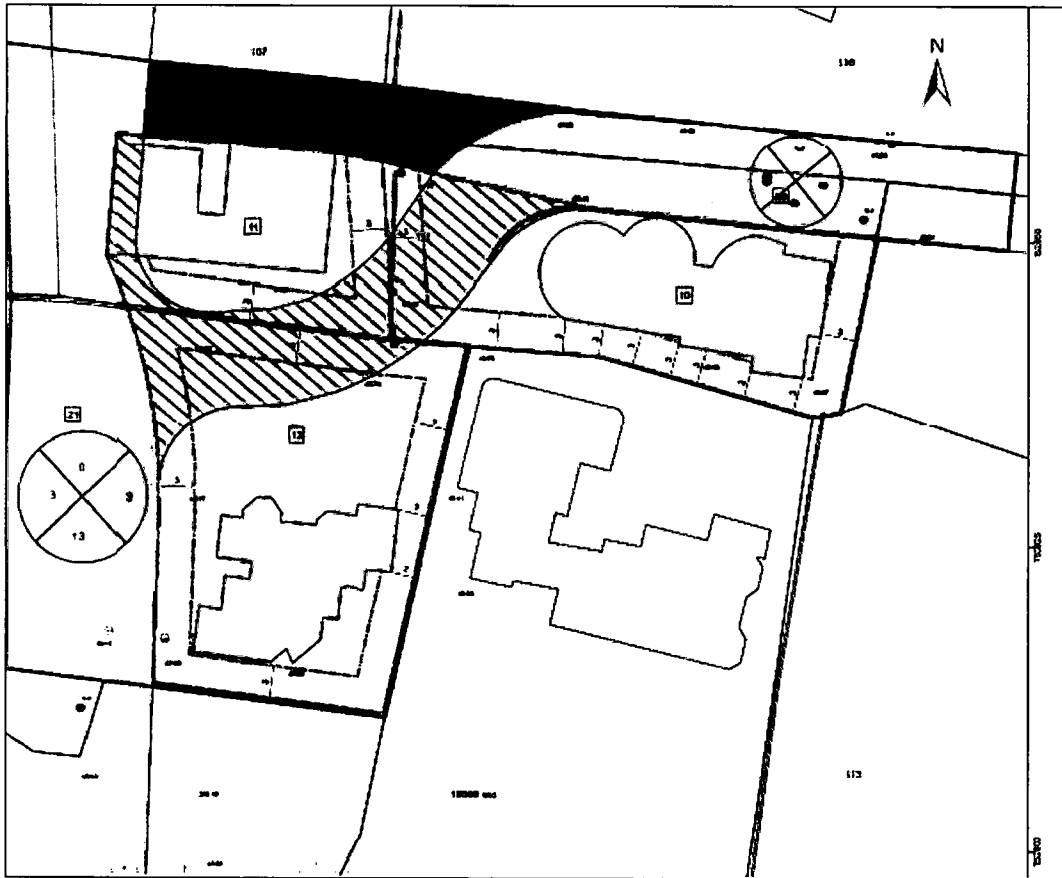
על החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית שג/97 1/ אשר הודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4539 מיום 20.11.97, לעניין שטח מגרש מינימאלי לבנייה. שטח מגרש מינימאלי לבניה באזור מגורים א' מכוח תכנית ג/5071 יהיה **400 מ"ר** או שטח חלקה רשומה אך לא פחות מ- 250 מ"ר.

**13.3 תכנית ג/16001 :**

תכנית ג/16001 מאושרת בילקוט הפרסומים מס' 6698 מיום 19.11.2013. זכויות והגבלות הבנייה לפי תכנית ג/5071 המאושרת



13.4 מצב תכנוני לפי תכנית 263-0650127 המוצעת :



**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 לועדה המקומית את ההפרש ;

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

הבאים :-

- א. ייעוד החלקות במצב קודם וחדש מגורים .  
 ב. מקדמי יחסיות לשווי הנכנס הכוללים : מושאע, צורה, מיקום, השימוש בקרקע .  
 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** ביעוד מגורים לפי התנהגות שוק הנדליין בכפר כבול לפי זכויות הבניה המאושרות .

14.5 בצוע טבלאות האיזון נעשה בהתאם להנחיות האדריכל ומהנדס המועצה המקומית כבול כדלקמן :-

- א. הפרשה אחידה למטרה ציבורית מכול התכנית .  
 ב. איזון מגרשי ההקצאה ללא תשלום בכסף .

14.6 תקן 15 .

**15. 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 : **08.08.2019** אבו ריאי סאלח  
 שמאי מקרקעין מוסמך  
 מהנדס ומודד מוסמך



**מהדורה 1 : מיום 17.01.2019 .**

מהדורה 2 : 08.08.2019 .