



זיד אורניב בע"מ

הנדסה ומדיניות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מתקני טלפון • תחנות • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

20099A(2)

21/2005
06-06-2010
מחוז העריץ
בולקבל
הצעת עילית

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
אישור תכנית מס' 15850
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.11.10 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון

לוח הקצאות וטבלת איזון
הצעת תכנית ממורטת מס' ג/ 15850
צמון מזרח סכנין

גרסת אוגוסט 2010

הודעה על אישור תכנית מס' 15850
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"לב הגליל" - לשכה
19-08-2010
ב ר ת ק ב ל



משרדים
מת גן - בנין התאומים. מגדל ב, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511861
"ירת הכרמל" - רח' הרצל 89, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8534648, פקס: 04-8534466
יפה - רח' ישעיהו 17 כרמל ערפתי ת.ד. 7023 טל: 04-8877444, פקס: 04-8875660
site:www.zaidorniv.co.il
3-mail:zaid@zaidorniv.co



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה חכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

תאריך : 11.08.2010
מספרינו: חפ/10-אוגוסט-10561
גרסא קודמת : (חפ/06-1-8931)

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב הגליל"

טבלת הקצאות ואיזון
הצעת תכנית מפורטת מספר ג/15850
סכנין צפון מזרח

תאור אזור התוכנית

מתחם התכנית ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר סכנין שבגליל המרכזי. הטופוגרפיה במקום משופעת.



מצפון אזור תעשייה עם בנייני תעשייתיים, ממערב מבני מגורים, ממזרח חטיבת שטח ציבורי פתוח, ומדרום מזרח מתחם מגרש הכדורגל.

הפיתוח הסביבתי הנו חלקי וכולל דרכי אספלט מצפון.

שטח התכנית

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של 14.19 דונם.

יזום ומגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל"





זייד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מרקעין ס.ר.ל Zaid Orniv

חנדסה ומדידות • שמאות מרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

מטרות התכנית

סעיף 2.1 לתכנית: "שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ותעשייה למגורים א', ספורט ומסחר, שרותים ואכסון מלונאי, וחלוקה למגרשים".

החלקות הכלולות במתחם התוכנית

- גוש : 19269
- חלקי חלקות : 109, 108, 58
- גוש : 19270
- חלקות : 94, 93, 91, 90, 83
- חלקי חלקה : 19
- גוש : 19271
- חלקי חלקות : 40, 23, 21, 20

טבלת שטחים, עפ"י המפורט בתקנון התכנית

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח במ"ר	% מסה"כ	השטח במ"ר	% מסה"כ
מגורים א'	60	0.42%	2,1452	17.8%
מסחר, שרותים ואכסון מלונאי	-	-	1,185	8.35%
שטח ספורט	-	-	3,463	24.4%
תעשייה	4,785	33.72%	785	5.53%
שטח ציבורי פתוח	3,040	21.42%	-	-
דרכים	6,305	44.44%	6,305	44.44%
סה"כ	14,190 מ"ר	100:00%	14,190 מ"ר	100:00%



משרדים
 רמה ג' - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 38 ת.ד. 3371 טל: 03-7811818, פקס: 03-7511551
 טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39028 טל: 04-8584448, פקס: 04-8584466
 היפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il



זכויות

הבעלויות כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון.
בוצעה הפרדה בין פרטיים ומדינח.

האיזון בוצע תחת הנחה של קרקע נקיה מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צדגי.

מצב תיכנוני

מצב קיים

תכנית מס' ג/ 6342, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3922 מיום 15.09.1991, מהווה תכנית חלוקה מפורטת לאזור המלאכה בסכנין ומתווה מערכת דרכים בשטח התכנית.

תכנית מס' ג/ 6671, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4291 מיום 16.03.1995, מייעדת שטחים למגורים, מבני ציבור ודרכים.

תכנית מס' ג/ 9169, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4590 מיום 23.11.1997, מוסיפה זכויות בניה באזור מרכז אזרחי ובאזור מגורים א'.

תכנית מס' ג/ 9632, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4931 מיום 05.11.2000, כוללת, בין היתר, חלוקת קרקע בניהול ממ"י למגרשים לשיווק למגורים, שינוי ייעוד לבנייני ציבור, שצי"פים ודרכים.

בהתאם לתכניות אלו, מסווג מתחם התכנית המוצעת ליעודים של שטח ציבורי פתוח, אזור תעשייה, דרכים וכ- 60 מ"ר קרקע למגורים א' (באזורי הפקעה להרחבת דרכים).





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים • בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע • בנדל"ן • סכנוולוגיות • מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

מצב מוצע

הצעת תכנית מפורטת מספר ג/ 15850 סכנין צפון מזרח, בתוספת הנחיית תכנון של ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה "צפון", החלטה מיום 08.12.2009

טבלת זכויות בניה:

תכנית	סה"כ בניה	קומות (גובה)	צפיפות יח"ד	צפיפות מבנים	מגרש מינימלי	תכנון ע"י תכנית	ייעוד
.42%	: 150% 36% עקרי + 6% שרות.	4 קומות (15 מ'), 3 מעל כניסה, 1 מתחת לכניסה.	10 לדונם.	400 מ"ר - 1 מבנה. 600 מ"ר - 2 מבנים. 1,000 מ"ר - 3 מבנים. 1,500 מ"ר - 4 מבנים.	400 מ"ר. קרקע, אך לא פחות מ- 250 מ"ר.	ג/ 9169 ג/ 12906	מגורים א'
.50%	: 200% ובנוסף שימושי שירות בקומת מרתף.	4 קומות מעל קומת מרתף לשימושי שירות.			1,000 מ"ר		מסחר, שירותים ואכסון מלונאי
	80%	8 מ' גובה.				ג/ 6342 ג/ 9169	ספורט
.50%	: 100% 40% עקרי + 10% שרות.	3 קומות (12 מ'), 2 מעל כניסה, 1 מתחת לכניסה.			800 מ"ר.	ג/ 6342 ג/ 9169	תעשייה

מובא בחשבון כי מגרש חדש מסי' 140 ביעוד לתעשייה, על אף ששטחו 785 מ"ר קרקע, עומד בקריטריון של מגרש מינימלי.





עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון נלקחו בחשבון עקרונות גורמים ושיקולים אלו:

1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:
 - א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - ב. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".
 - ג. "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".
2. שומה זו נערכה להצעת תכנית מס' ג/ 15850, גרסת אוגוסט 2010.
3. מתחם חקרקע הכלול בהצעת תכנית מס' ג/ 15850 הנו בשטח של 14,190 מ"ר חקרקע.
4. טבלת הקצאות ואיזון כוללת את שטח המתחם בכללותו.

חלקות משתתפות ביעוד קיים ומוצע ל"דרך". (ללא שינוי יעוד) אינן כלולות במתחם לאיחוד וחלוקה, ונפנסו "מתחת לקו". בטבלת האיזון "מתחת לקו" נכנסו גם:

חלק מחלקה 21 בגוש 19271, בשטח של כ- 27 מ"ר חקרקע וביעוד קיים ל"מגורים" ומוצע ל"דרך", חלק מחלקה 23 בגוש 19271, בשטח של כ- 57 מ"ר חקרקע ביעוד קיים ל"מגורים" ו"שצ"פ" וביעוד מוצע ל"דרך".





זייד-אורניב זייד-אורניב בע"מ Zaid Orniv

הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

שטחים אלו יטופלו בנפרד במסגרת הפקעות לפי חוק התכנון והבניה.
כמו כן, חלקה 58 בגוש 19269, ביעוד קיים לתעשיה ודרך, נכנסה "מתחת לקו".

5. בחישוב השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

- ייעוד החלקות והמגרשים.
- שטח החלקות המשתתפות והמגרשים.
- מיקום החלקות ומגרשי התמורה (ביחס ליעודים מאושרים).
- צורת החלקות ו/או המגרשים, מיקום, פינתיות, נגישות, חזית לכביש וכו'.

6. ביצוע ההקצאות נעשה, עפ"י הנחיית הוועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל", לאיזון זכויות ללא תשלומי איזון.

7. טבלת האיזון ערוכה לפי שטחים מדודים, כפי שנמסר לי מהוועדה.

8. אוחדו שטחים בעלי אותה בעלות.

לדוגמא, חלקות בבעלות מדינת ישראל קבלו מגרשי הקצאה במשותף, בהתאם לשווי היחסי המצטבר של החלקות המשתתפות.

מצורפת טבלת הקצאות ואיזון.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי טבלת איזון זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

מוטי זייד
שמאי מקרקעין מוסמך

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 38 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511851
 טירת הכרמל - רח' הרצל 89, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584486
 חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575880
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il



זיד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מקדון/עין סל



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

טבלת תוצאות דאטא

מדידת הנכס	שטח	תקנה	מדידת	היקף	היקף	מבט הכללי קיים				מבט תוכנית קיים								מדידת הנכס																																																			
						שטח	תקנה	מדידת	היקף	שטח	תקנה	מדידת	היקף	שטח	תקנה	מדידת	היקף		שטח	תקנה	מדידת	היקף																																															
19270	83	מדידת	0.331	4,181	4,181	מדידת	0.331	4,181	4,181	מדידת	0.331	4,181	4,181	מדידת	0.331	4,181	4,181	מדידת	0.331	4,181	4,181																																																
19270	90	מדידת	0.331	768	768	מדידת	0.331	51,707	51,707	מדידת	0.331	51,707	51,707	מדידת	0.331	51,707	51,707	מדידת	0.331	51,707	51,707	מדידת	0.331	51,707	51,707																																												
																										מדידת	0.331	1,109	1,109	מדידת	0.331	1,109	1,109	מדידת	0.331	1,109	1,109	מדידת	0.331	1,109	1,109	מדידת	0.331	1,109	1,109	מדידת	0.331	1,109	1,109																				
																																																		מדידת	0.331	1,325	1,325	מדידת	0.331	1,325	1,325	מדידת	0.331	1,325	1,325	מדידת	0.331	1,325	1,325	מדידת	0.331	1,325	1,325
19269	130	מדידת	0.442	299	299	מדידת	0.442	9,953	9,953	מדידת	0.442	9,953	9,953	מדידת	0.442	9,953	9,953	מדידת	0.442	9,953	9,953	מדידת	0.442	9,953	9,953																																												
																										מדידת	0.442	15,116	15,116	מדידת	0.442	15,116	15,116	מדידת	0.442	15,116	15,116	מדידת	0.442	15,116	15,116																												
19273	23	מדידת	0.442	477	477	מדידת	0.442	15,116	15,116	מדידת	0.442	15,116	15,116	מדידת	0.442	15,116	15,116	מדידת	0.442	15,116	15,116	מדידת	0.442	15,116	15,116																																												
																										מדידת	0.442	420	420	מדידת	0.442	420	420	מדידת	0.442	420	420	מדידת	0.442	420	420																												
																										מדידת	0.442	477	477	מדידת	0.442	477	477	מדידת	0.442	477	477	מדידת	0.442	477	477																												
14,190	14,190	מדידת	0.442	14,190	14,190	מדידת	0.442	14,190	14,190	מדידת	0.442	14,190	14,190	מדידת	0.442	14,190	14,190	מדידת	0.442	14,190	14,190	מדידת	0.442	14,190	14,190	מדידת	0.442	14,190	14,190																																								

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגד 2, רח' ז'בוטינסקי 38 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511861
 טירת הכרמל - רח' הרצל 89, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
 חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7028 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575880
 e-mail: zaid@zaidorniv.co.il
 site www.zaidorniv.co.il



Y3IN 73N
2010 GORIK

[58]



9620/7

[139]
291

[140]

[134]
24 408

[135]
24 400

[136]
24 400

[133]

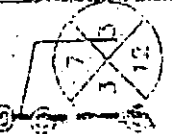
[137]
24 400

[138]

[138]



M. B. 10



6342/7

169/77/7

169/77/7

6342/7 77/7

9