



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

לוח הקצאות וטבלת איזון

הצעת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מס' גלג/06/13/09/10

מגרשים 296A, 292A, 149, 76

בדרום מזרח סכנין

הודעה על אישור תכנית מס' גלג/06/13/09/10
 פוריסטרה בילקוט המרסימיים מס' 6476
 מיום 24/9/12 (75)

הועדה המקומית - לב הגליל
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' גלג/06/13/09/10
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 לתמוך באישור תכנית זו
 29/3/12
 מנהל הוועדה
 מנהל ההנדסה

גרסת נובמבר 2011

ועדה מקומית לתכנון
 משקיף ליל
 רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371
 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה - רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550

site: www.zaidorniv.co.il

e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





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

תאריך : 17-11-2011

מספרינו: חפ/1-11-7091

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ״לב הגליל״

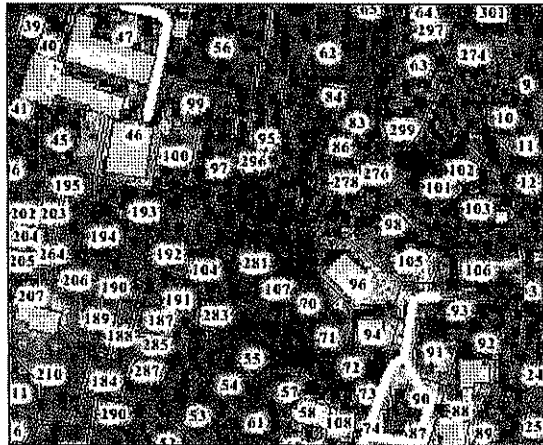
טבלת הקצאות ואיזון

הצעת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מס' גלג/06/13/10/9

״מגרשים מגרשים 76, 149, 292A, 296A בדרום מזרח סכנין״

תאור סביבת התוכנית

מתחם התכנית ממוקם בחלק הדרום מזרחי של העיר סכנין שבגליל המרכזי. בסביבה שימושים חקלאיים, של מטעי זיתים בעיקר. הטופוגרפיה מישורית. הפיתוח הסביבתי חלקי ותואם ישוב כפרי. מתחם התכנית ממוקם בסמוך מדרום לציר כביש ראשי מס' 805, המוביל מכביש מס' 70, דרך סכנין לכיוון דיר חנא וצומת חילון, ממזרח למתחם הספורט ולבריכות השחיה.



שטח התכנית

הצעת התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של 1.815 דונם.

יוזם ומגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ״לב הגליל״.

משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 סירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 8575550-04

site: www.zaidorniv.co.il

e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





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

מטרות התכנית

סעיף 2.1 לתכנית:

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
- שינוי קווי בניה

מתחם התכנית ממוקם על גבי החלקות שלהלן

גוש 19322 :
 חלקי חלקות : 81-89, 93, 106-108, 259 (חלקות מקוריות).

גוש (מסודר) 19322 :
 חלקות : 472,473
 חלקי חלקה : 425

גוש (מסודר) 21117 :
 חלקות : 99-97
 חלקי חלקה : 107

יש לציין כי החלקות המפורטות לעיל מצויינות כאן לצורך הזיהוי הפיסי בלבד.

בפועל קיימות בשטח תכנית מאושרת לאיחוד וחלוקה מסי ג/ג 13/06/12460 וכן תכנית מאושרת מסי ג/ג/14/06/12051, אשר קובעות מגרשי בניה כמפורט:

מגרש	נוצר בתכנית מס'
292A	ג/ג/13/06/12460
296A	ג/ג/13/06/12460
76	ג/ג/14/06/12051
149	ג/ג/14/06/12051

משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 סירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





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

זכויות

הבעלויות כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון, של רשות הפיתוח ושל פרטיים.
 בוצעה הקצאה המפרידה את זכויותיו של מר אחמד סעיד גנאים משאר בעלי הזכויות.
 האיזון בוצע תחת הנחה של קרקע נקיה מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

טבלת שטחים, עפ"י המפורט בתקנון התכנית

יעוד	מצב קיים		יעוד	מצב מוצע	
	שטח במ"ר	% מסה"כ		השטח במ"ר	% מסה"כ
מגורים א'	1,029	56.79%	מגורים ב'	1,029	56.79%
דרך קיימת או מאושרת	599	33%	דרך מאושרת	599	33%
דרך משולבת לרכבים והולכי רגל קיימת	187	10.3%	דרך משולבת	187	10.3%
סה"כ	1,815 מ"ר	100.00%		1,815 מ"ר	100.00%

משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550

site: www.zaidorniv.co.il

e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





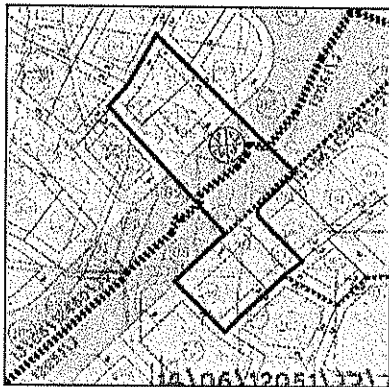
הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

מצב תכנוני

מצב קיים

על הקרקע נמצאת כיום תכנית מאושרת מסי ג/לג/12460/13/06.

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע, וכן טבלת הקצאות ואיזון. על בסיס תכנית זו הוכן תשריט לצרכי רישום (תצ"ר) ובו מספר סופי לכל מגרש תכנוני.

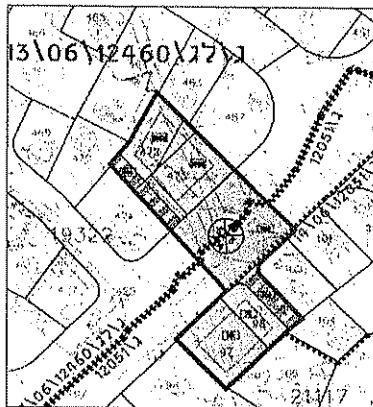


להלן נתוני טבלת זכויות בניה לגבי המתחם הנדון:

- ייעוד : מגורים אי.
- מגרש : 250 מ"ר קרקע במגרש מינמלי או לפי תשריט.
- בניה : 150%-159% בהתאם למגרש, כולל שטחי שרות.
- תכסית : 50% בקומת קרקע, 40% ביתר הקומות.
- קומות : 6.
- צפיפות : 3-1 יח"ד למגרש.

מצב מוצע

הצעת התכנית מותירה את הוראות הבניה שנקבעו בתכנית המאושרת. הצעת התכנית משנה את צורת חלק מהמגרשים, את השטח, הנגישות וקווי הבניה.



משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 סירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





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

עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

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. מתחם הקרקע הכלול בהצעת התכנית שבנדון הנו בשטח של 1,815 מ"ר קרקע. המתחם מהווה קרקע ריקה ופנויה מבינוי.
3. על המתחם שבנדון חלה תכנית מאושרת מס' ג/לג/12460/13/06 וכן תכנית מאושרת מס' ג/לג/12051/14/06. על בסיס תכניות אלו הוכנו תשריטים לצרכי רישום, הכוללים מספרים סופיים של מגרשי התמורה.

טבלת ההקצאות והאיזון ערוכה לפי מגרשי התמורה שהתקבלו בתכניות המצב הקיים, ג/לג/12460/13/06 וג/לג/12051/14/06.
4. הצעת התכנית קובעת הוראות בניה, לרבות זכויות בניה ומס' יח"ד.

הצעת התכנית משנה את צורת חלק מהמגרשים, את השטח, הנגישות וקווי הבניה.
5. טבלת הקצאות ואיזון כוללת את שטח המתחם בכללותו, 1,815 מ"ר קרקע.

חלקות משתתפות ביעוד קיים ומוצע ל"דרך" ול"דרך משולבת" (ללא שינוי יעוד) נכנסות "מתחת לקו" בטבלת האיזון.

משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il

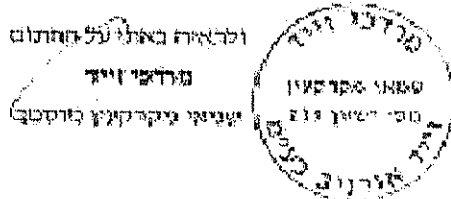




הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

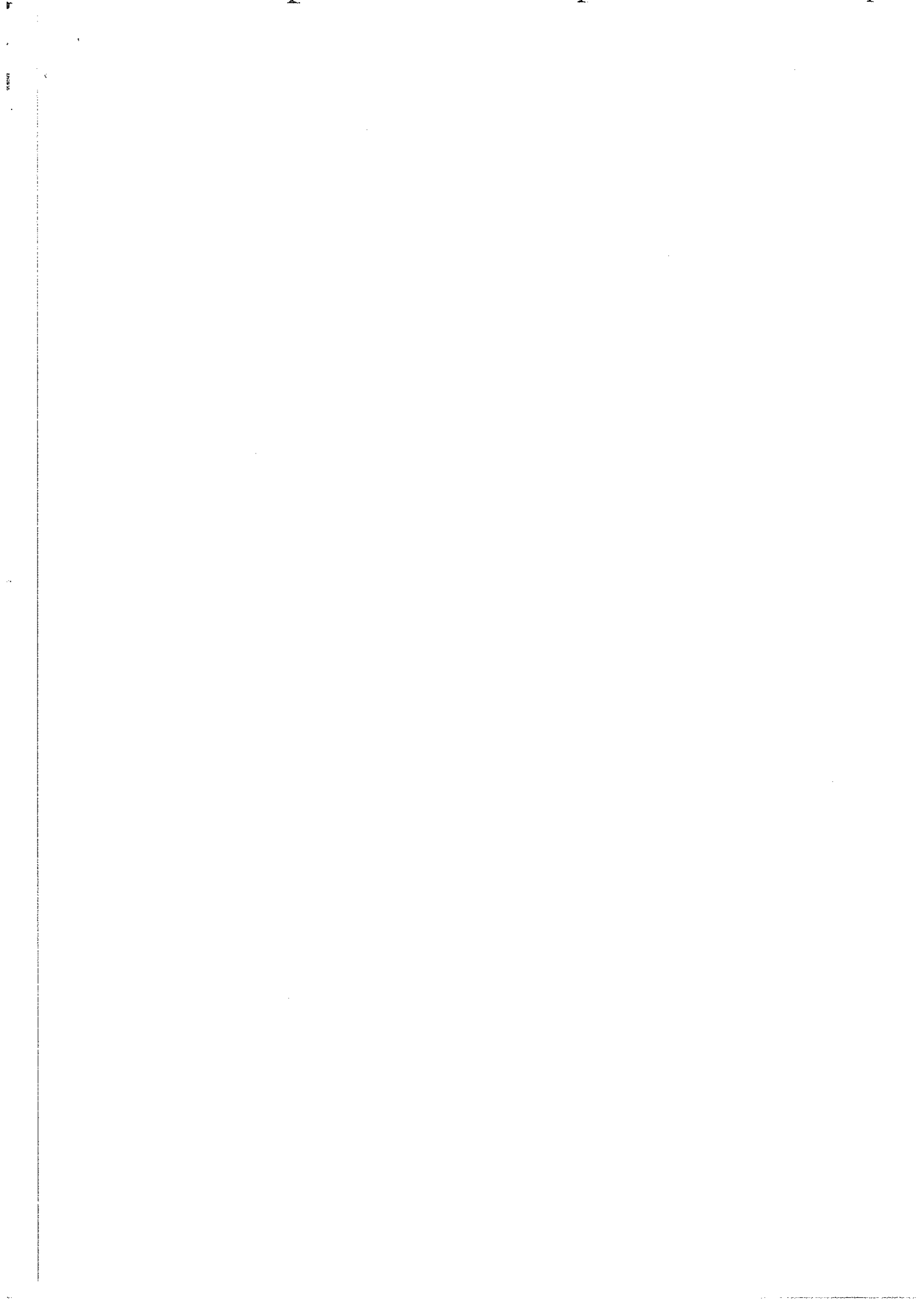
6. בהתאם לתקן 15, הטבלה כוללת אומדן שווי של המגרשים.
7. באומדן שווי הזכויות, בשני מצבי התכנון, הרובא בחשבון גורם של מושע, ככל שקיים.
8. טבלת האיזון ערוכה לפי שטחים, כפי שנמסרו לי ע״י המתכנן.
9. נערך תיאום עם האדריכל עורך התכנית, שהיה בקשר רציף עם בעלי החלקות כולל בחינת התמורות בהתאמה.
10. שיקול מרכזי בהקצאות הנו איחוד בעלויות .
11. טבלת האיזון ערוכה ללא תשלומים.
12. השווי נערך בשקלים חדשים.
13. טבלאת איזון זו מהווה עדכון והמשך לטבלת האיזון המקורית שחלה במקום.

מצורפת טבלת הקצאות ואיזון המהווה חלק בילתי נפרד מחוות דעת זו.
הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי טבלת איזון זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.



משרדים
רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





טבלת הקצאות ואיוון: תכנית ג/לג/06/13/09

ש"ח יחסי	ש"ח יחסי	ש"ח בעלים	מקום התאמה	ש"ח בסיס	ש"ח בשי"ח	החלק במגרש	בעלות	יעד	שטח מגרש	מ"ס חלקה	מ"ס מושט	מספר גוש מקורלי
0.15	0.15	90,600	1	600	1	1	מוחמד עותימאן מוחמד	מגורים א'	151	76	76	19322
0.02	0.02	11,400	1	600	19/322	19/322	נגיב מחמוד קאסם אבו רינא			87		
0.04	0.04	22,800	1	600	19/161	19/161	ג'מילה קאסם מוחמד ענאיים			87		
0.04	0.04	23,014	1	600	38/319	38/319	הילאילה מוחמד	מגורים א'	322	87	149	
0.05	0.05	30,600	1	600	51/322	51/322	לוטוף עואד אליאס			149		
0.05	0.05	30,000	1	600	25/161	25/161	אחמד אברהים אחמד אבו רינא			149		
0.05	0.05	30,000	1	600	25/161	25/161	אבו רינא עאדל			149		
0.07	0.07	43,800	1	600	73/281	73/281	קאסם מוחמד קאסם אבו רינא	מגורים א'	275	102	292A	
0.05	0.05	28,200	1	600	47/281	47/281	ג'מילה קאסם מוחמד ענאיים			83		
0.02	0.02	9,600	1	600	16/281	16/281	נגיב מחמוד קאסם אבו רינא	מגורים א'	281	89	292A	
0.14	0.14	87,000	1	600	145/281	145/281	רשות הפתוח			91		
	0.21	129,130	1	600	18/23	18/23	אחמד סעיד גנאים	מגורים א'	275	86	296A	
	0.06	35,870	1	600	5/23	5/23	אחמד סעיד גנאים			90		
0.34	0.07	43,800	1	600	73/322	73/322	אחמד סעיד גנאים	מגורים א'	322	87	149	
1.000	1.000	615,814										
							רשות מקומית	זרד מאשרת	599			
							רשות מקומית	זרד משולבת	187			
												1,815

הפרשי איון	מצב מוצע													
	שווי יחסי	שווי בעלים	שווי מוצע בש"ח	שולי בסיס, כופל	שווי חיסום	חלק במגרש החוש	שטח זכויות במגרש בתב"ע ז'	שטח מגרש תמורה במ"ר קרקע	ייעוד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	בעלות	מסי חלקה (ח"ש"ה)	מסי מגרש תמורה	מס' גוש (ח"ש"ה)
0.00	0.15	90,600	1	600	1	1	151	151	מגורים ב'	---	מחמד עותימאן מוחמד ענת'מאן	98	76	21117
0.00	0.02	11,400	1	600	19/319	19					נגיב מחמוד קאסם אבו רי'א			
0.00	0.04	22,800	1	600	38/319	38					גמילה קאסם מוחמד ענאיים			
0.00	0.04	22,800	1	600	38/319	38				שעה הערה לפי סעיף 11 א(א)2 למס שבה נזכרת על התעלות של חילאילה מואפק בסך 20,041 ש"ח מאז 13/11/2007.	חילאילה מואפק	97	169	21117
0.00	0.05	30,600	1	600	51/319	51	319	319	מגורים ב'	---	לוטוף עי'אד אליאס אחמד אברהים אחמד אבו רי'א			
0.00	0.05	30,000	1	600	50/319	50					אבו רי'א ע'אדל			
0.00	0.05	30,000	1	600	50/319	50					קאסם מוחמד קאסם אבו רי'א	472		19322
0.00	0.05	28,200	1	600	47/208	47					גמילה קאסם מוחמד ענאיים			
0.00	0.02	9,600	1	600	1/13	16	208	208	מגורים ב'	---	נגיב מחמוד קאסם אבו רי'א	472	292A	19322
0.00	0.14	87,000	1	600	145/208	145					רשות הפיתוח			
0.00	0.21	129,000	1	600	215/351	215					אחמד סעיד נגא'ם	473		19322
0.00	0.06	36,000	1	600	20/117	60	351	351	מגורים ב'	---	אחמד סעיד נגא'ם		296A	
0.00	0.07	46,512	1.02	600	76/351	76				שעה הערה לפי סעיף 11 א(א)2 למס שבה נזכרת על התעלות של חילאילה מואפק בסך 20,041 ש"ח מאז 13/11/2007.	אחמד סעיד נגא'ם	97		21117
								599						
								187						
0.00	1.000	618,312						1,815						