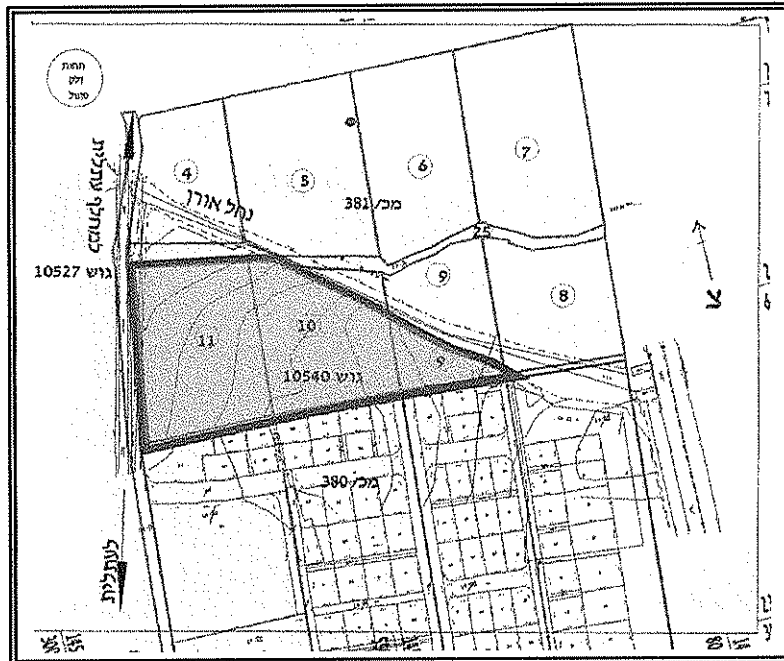


משרד הפנים  
מחלקת המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
2005-4-20  
ציון יפה

**תוכנית מתאר מקומית  
מס' מכ/ 528**

**שכונת מגורים בעתלית**



**עקרונות שומה ללוח  
הקצאות וטבלת איזון**

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 528/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5347  
מיום 30.11.04

גירסה - 12/7/04

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 528/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 23.2.05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 528/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5419  
מיום 24.7.05

## תכנית מס' מכ' / 528 - שכונת מגורים בעתלית

עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון

### 1. תאור אזור התוכנית:

האזור עליו חלה תכנית מכ' / 528 ממוקם בחלק הצפון מזרחי של הישוב עתלית, ממזרח לכביש הכניסה הראשי של עתלית, כ - 900 מ' דרומית מזרחית לתחנת הדלק סוגול ולחורשת לימור.

מצפון למתחם - נחל אורן ואזור תעשייה מאושר לפי תוכנית מכ' / 381.

ממערב - כביש הכניסה הראשי לעתלית.

מדרום - אזור מגורים בשלבי התהוות ופיתוח ראשוניים - מאושר לפי תוכנית מכ' / 380.

מתחם הקרקע נמצא באזור בלתי מפותח למעט כביש הכניסה לעתלית ומאופיין בטופוגרפיה מישורית.

הקרקע מעובדת בעיבוד עונתי - בעת הביקור נמצא כי הקרקע ריקה מהשבחות.

בלב מתחם הקרקע ובצידו המערבי החלו בעת האחרונה בהנחת תשתית ביוב מודרנית.

בסביבה אושרו תוכניות לתעשייה "נקיה" ולמגורים אולם עדיין לא הוחל בביצוע התוכניות.

### 2. הקרקע הכלולה בתוכנית מכ' / 528:

גוש : 10540  
חלק מחלקות : 9, 10, 11, 21.

שטח הקרקע הנכלל בתוכנית הינו - 25.600 דונם.  
שטח הקרקע הנכלל בפרק איחוד וחלוקה - 24.500 דונם.

(ההפרש מהווה את שטח כביש הגישה לעתלית אשר לא משתנה מכוח התוכנית)

### 3. מועד הביקור:

בתאריך 11/7/2004 ביקרתי במתחם הקרקע הנדון ובסביבתו כמו כן ערכתי סקרי מחירים רלוונטיים לצורך עריכת טבלת האיזון.

### 4. יוזם ומגיש התוכנית:

מר גבריאל שפירא - מייצג ועד בעלי הקרקע.

3 / ...



**5. תאור זכויות הקניין:**

בהתאם לרישום בנסחי טאבו, מתאריך 15/5/2002, נמצא כי בעלי הזכויות במקרקעין הנדונים הינם כדלקמן:

שטח הקרקע המשתתף בטבלת האיזון	החלק בנכס	שם הבעלים	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש
1,039	3990/8064	קרן קיימת לישראל		9	10540
541	2078/8064	דוידסקו שלמה		9	10540
520	499/2016	דוידסקו משה בן דוד		9	10540
<b>2,100</b>	<b>100%</b>		<b>8,064</b>	<b>סה"כ חלקה 9</b>	
443	510/10708	קני שלמה		10	10540
221	255/10708	לטין מושה		10	10540
221	255/10708	לטין יונה		10	10540
221	255/10708	לפקין טאוודור		10	10540
221	255/10708	לפקין חביבה		10	10540
221	255/10708	שלם שי		10	10540
221	255/10708	שלם לאורה		10	10540
221	255/10708	יחזקאל יואל		10	10540
221	255/10708	יחזקאל סופי		10	10540
443	510/10708	ורציבר יעקב		10	10540
443	510/10708	ורציבר כרמלה		10	10540
443	510/10708	שטרן יוסף		10	10540
221	255/10708	רבינוביץ מאיר		10	10540
221	255/10708	רבינוביץ רבקה		10	10540
443	510/10708	קובלסקי זיוה		10	10540
443	510/10708	קובלסקי חיים		10	10540
221	255/10708	שלו מנחם		10	10540
664	765/10708	שלו שרה		10	10540
221	255/10708	רהב אביבה		10	10540
221	255/10708	רהב חיים		10	10540
886	1020/10708	צדקה אדוה		10	10540
443	510/10708	חן רוני		10	10540
441	508/10708	בר שמעון		10	10540
443	510/10708	קומיאס אלברט		10	10540
221	255/10708	נוימן הגר		10	10540
221	255/10708	נוימן אברהם		10	10540
221	255/10708	נוימן רחל		10	10540
221	255/10708	נוימן דב		10	10540
<b>9,300</b>	<b>100%</b>		<b>10,708</b>	<b>סה"כ חלקה 10</b>	

4 / ...



שטח הקרקע המשתתף בטבלת האיזון	החלק בנכס	שם הבעלים	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש
7,084	1939/3189	שפירא מרים		11	10540
1,370	1500/12756	(*) פליקסון הניה		11	10540
1,370	1500/12756	(*) רונן רות		11	10540
913	250/3189	(**) פאורס אידה		11	10540
457	500/12756	לינור חיים		11	10540
457	500/12756	לינור פלורנץ		11	10540
<b>11,650</b>	<b>100%</b>		<b>12,756</b>	<b>סה"כ חלקה 11</b>	
1,450	1	מדינת ישראל		21	10540
<b>1,450</b>	<b>100%</b>		<b>2,014</b>	<b>סה"כ חלקה 21</b>	
<b>24,500</b>	<b>סה"כ שטח משתתף בטבלת האיזון -</b>				

הערות בנסח הטאבו :

(\*) בתאריך 31/3/1991 נרשמה הערה על העברת חכירה, לטובת פלינקסון הניה ורונון רות, בחלקים שווים, על הבעלות של פלינקסון הניה ורונון רות.

בתאריך 14/10/2001 נרשמה הערה לפי ס' 126, לטובת עלי נגיאר, על הבעלות של פלינקסון הניה (1500/12756 חלקים מהחלקה).

בתאריך 20/2/2002 נרשמה הערת אזהרה לפי ס' 126, לטובת נטר יעקב, על הבעלות והחכירה של פלינקסון הניה.

בתאריך 6/3/2002 נרשם צו עיקול, לטובת לשכת הוצאה לפועל בחיפה (תיק 2-05544-02), על הבעלות והחכירה של פלינקסון הניה.

(\*\*) בתאריך 16/5/88 נרשמה הערת אזהרה לפי ס' 126, לטובת רוטנברג אופיר, על הבעלות של פאורס אידה.

5 / ...

**6. מצב תכנון קיים:**

בהתאם לתוכנית ג/ 555 - "מתאר עתלית", שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23/2/1978, ילקוט פרסומים מס' 2415, מסווג מתחם הקרקע בתוכנית כדלקמן:

שטח חקלאי - 24.5 דונם. = 95.7%  
דרך מאושרת - 1.1 דונם. (כביש הכניסה לעתלית). = 4.3%  
סה"כ - 25.6 דונם = 100%

**7. מצב תכנון חדש:**

תוכנית מכ/ 528 מהווה שינוי לתוכנית ג/ 555 וכוללת פרק איחוד וחלוקה. בהתאם לתוכנית מסווגת הקרקע ביעודים כמתואר בטבלה הבאה:

יעוד השטח	השטח בדונם	% מסה"כ
דרכים מאושרות	1.10	4.30%
דרכים משולבות	4.00	15.60%
מגורים ב'	15.45	60.35%
שצ"פ	5.05	19.75%
סה"כ	25.6	100%

6 / ...



## 8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת טבלת האיזון וההקצאה:

טבלאות האיזון והקצאת מגרשי התמורה מבוססים, בין היתר, על הגורמים והשיקולים הבאים:

- (א) בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה (פרק ג' סימן ז'), טבלת ההקצאה מושתתת על שלושת ההנחיות הבאות:
- ⌚ כל מגרשי התמורה יהיו קרובים, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו/ו של מקבל ההקצאה.
  - ⌚ שווי יחסי של מגרשי תמורה אשר הוקצו למקבל ההקצאה ביחס לשווי כל מגרשי התמורה בתוכנית יהיה שווה, ככל האפשר, לחלקיו היחסיים במתחם הקרקע במצב קודם
  - ⌚ תשלומי איזון ישולמו ויתקבלו במידה ושוויו היחסי של מגרש התמורה אינו זהה לשווי יחסי של מגרשי מקבל ההקצאה.
- (ב) הערכת מגרשי התמורה נערך בהתאם ליעוד המוצע (מצב חדש) בתוכנית מכ/ 528 דהיינו אזור מגורים ב'. הערכת שווי זכויות מקבלי ההקצאה נערך בהתאם ליעוד קיים (מצב קודם) בתוכנית ג/ 555, כלומר אזור חקלאי.
- (ג) שווי מגרשי התמורה ושווי זכויות מקבלי ההקצאה בכל אחד ממצבי התכנון דלעיל מבוסס על הגורמים הבאים:
- ⌚ יעוד החלקות המשתתפות בטבלת האיזון, שטחן, תאורן, טופוגרפיה ודרכי גישה - במצב תכנון קודם ובמצב תכנון חדש.
  - ⌚ מיקום החלקות ומגרשי התמורה (ביחס לסביבה וביחס לשטח התוכנית).
  - ⌚ שותפות במקרקעין (מושע) והשפעתו על השווי במצב קודם ובמצב חדש.
  - ⌚ בהערכת השווי ניתנה התייחסות לצורת החלקות ו/או מגרשי התמורה, מיקום, פינתיות, נגישות, חזית לכביש, דחיה במימוש, העדר פיתוח סביבתי וכד'.
  - ⌚ הובאו בחשבון, כבסיס להערכת השווי, מחירי מקרקעין דומים בסביבה הקרובה - מקרקעין בעלי יעוד דומה לזה הקיים ולזה המוצע במתחם התוכנית.
- (ד) מתחם הקרקע שמשותף בטבלאות האיזון אינו כולל את השטחים המיועדים לדרך קיימת (כביש הכניסה הראשי של עתלית) - שטחים אלו נכנסו ויצאו מהתוכנית ללא שינוי.
- (ה) עיקרון ההקצאה המנחה בטבלה זו הינו הקצאת מגרשי בניה בנפרד לכל תא משפחתי, והימנעות, ככל האפשר, מהקצאת מגרשים משותפת.
- (ו) טבלאות האיזון נערכו בהתאם לשטחי מגרשים כפי שנמסרו לי על ידי עורך התוכנית. שטחים אלו נמדדו גרפית מתשריט התוכנית המוצעת. כל שינוי בשטחי המגרשים יחייב עדכון ועריכת טבלאות חדשות בהתאם.
- (ז) הערכים הקבועים בטבלת האיזון נכונים לחודש יולי 2004 לפי שער יציג 4.50 ש"ח / \$. ערכים אלה יתורגמו לשקלים בעת מתן תוקף לתוכנית ויוצמדו למדד המחירים לצרכן.
- (ח) בסיס החישוב נעשה לפי ערך קרקע למגורים בגבולות של \$230 / ממ"ר מבונה עיקרי, ניתנה התאמה למגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים בגבולות 8% בממוצע. מקדם שטחי שירות בגבולות 60% משטח עיקרי.



**תכנית מתאר מקומית מכ/528 - עתלית**

**טבלת איחוד וחלוקה - מצב קיים**

שטח יחסי	יעוד	שטח הקרקע המשתתף בטבלת האיזון	שטח קרקע רשום	החלק בנכס	שם הבעלים	שטח המשתתף באיחוד וחלוקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש
0.0420	חקלאי	1,039	3,990	3990/8064	קרון קיימת לישראל	2,100	8,064	9	10540
0.0227	חקלאי	541	2,078	2078/8064	דוידסקו שלמה	2,100	8,064	9	10540
0.0218	חקלאי	520	1,996	499/2016	דוידסקו משה בן דוד	2,100	8,064	9	10540
		2,100		100%					סה"כ
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	קני שלמה	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	לטיין מושה	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	לטיין יונה	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	לפקין טאודור	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	לפקין חביבה	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	שלם שי	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	שלם לאורה	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	יחזקאל יואל	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	יחזקאל סופי	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	ורציבר יעקב	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	ורציבר כרמלה	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	שטרן יוסף	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	רבינוביץ מאיר	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	רבינוביץ רבקה	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	קובלסקי איה	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	קובלסקי חיים	9,300	10,708	10	10540
0.0092	חקלאי	221	255	255/10708	שלו מנחם	9,300	10,708	10	10540
0.0278	חקלאי	664	765	765/10708	שלו שרה	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	רהב אביבה	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	רהב חיים	9,300	10,708	10	10540
0.0370	חקלאי	886	1,020	1020/10708	צדקה אדווה	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	חן רוני	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	441	508	508/10708	בר שמעון	9,300	10,708	10	10540
0.0186	חקלאי	443	510	510/10708	קומיאס אלברט	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	נוימן חגית	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	נוימן אברהם	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	נוימן רחל	9,300	10,708	10	10540
0.0094	חקלאי	221	255	255/10708	נוימן דב	9,300	10,708	10	10540
		9,300	10,708	100%					סה"כ
0.3141	חקלאי	7,084	7,756	1939/3189	שפירא מרים	11,650	12,756	11	10540
0.0570	חקלאי	1,370	1,500	1500/12756	פליקסון הניה	11,650	12,756	11	10540
0.0570	חקלאי	1,370	1,500	1500/12756	רון רות	11,650	12,756	11	10540
0.0424	חקלאי	913	1,000	250/3189	פאורס איזה	11,650	12,756	11	10540
0.0213	חקלאי	457	500	500/12756	לינור חיים	11,650	12,756	11	10540
0.0213	חקלאי	457	500	500/12756	לינור פלורנץ	11,650	12,756	11	10540
		11,650		100%					סה"כ
0.0092	חקלאי	1,450	2,014	1	מזינת ישראל	1,450	2,014	21	10540
		1,450		100%					סה"כ
1.0000		24,500							

**תכנית מתאר מקומית מכ/528 - עתלית**

**טבלת איחוד וחלוקה - מצב מוצע**

שוי יחסי	אחוז שטחי השירות	אחוז שטחים עיקריים	מס' יח"ד למגרש	ייעוד	שטח במ"ר	מגרש תמורה
1.841%	25%	60%	1	מגורים	300	105/1
1.801%	25%	60%	1	מגורים	285	105/2
1.801%	25%	60%	1	מגורים	285	104/1
2.155%	25%	60%	1	מגורים	320	118/1
1.836%	25%	60%	1	מגורים	285	104/2
2.109%	25%	60%	1	מגורים	315	118/2
1.836%	25%	60%	1	מגורים	285	103/1
1.836%	25%	60%	1	מגורים	285	103/2
1.836%	25%	60%	1	מגורים	285	102/1
1.765%	25%	60%	1	מגורים	285	102/2
1.836%	25%	60%	1	מגורים	285	117/1
1.836%	25%	60%	1	מגורים	285	117/2
1.937%	25%	60%	1	מגורים	305	119/1
1.866%	25%	60%	1	מגורים	295	119/2
1.872%	25%	60%	1	מגורים	293	115/1
1.968%	25%	60%	1	מגורים	305	115/2
2.013%	25%	60%	1	מגורים	312	119/3
2.327%	25%	60%	1	מגורים	370	106/1
1.998%	25%	60%	1	מגורים	319	106/2
1.836%	25%	60%	1	מגורים	285	116/1
1.866%	25%	60%	1	מגורים	305	116/2
1.927%	25%	60%	1	מגורים	308	109/1
1.866%	25%	60%	1	מגורים	298	109/2
6.080%	25%	60%	3	מגורים	943	120
7.597%	25%	60%	4	מגורים	1,044	111
6.712%	25%	60%	4	מגורים	922	112
5.513%	25%	60%	3	מגורים	877	113
5.670%	25%	60%	3	מגורים	911	107
5.655%	25%	60%	3	מגורים	913	108
5.432%	25%	60%	3	מגורים	830	114
3.809%	25%	60%	2	מגורים	609	110
2.686%	25%	60%	1	מגורים	408	116/3
2.367%	25%	60%	1	מגורים	362	102/3
2.185%	25%	60%	1	מגורים	339	101/1
2.387%	25%	60%	1	מגורים	394	101/2
<b>100.0%</b>			<b>52</b>		<b>15,447</b>	<b>סה"כ</b>



**תכנית מתאר מקומית מכ/528 - עתלית**

**טבלת הקצאות ותשלומי איזון**

תשלומי איזון		מצב מוצע			מצב קיים				
תקבול ב-\$	תשלום ב-\$	אחוז יחסי כולל	שטח קרקע (במ"ר)	מגרש תמורה	אחוז יחסי כולל	שם הבעלים	שטח תוספת בתכנית	חלק ה	גוש
\$621		1.84%	300	105/1	1.87%	שלם שי	221	10	10540
						שלם לאורה	221	10	10540
\$1,421		1.80%	285	105/2	1.87%	יחזקאל יואל	221	10	10540
						יחזקאל סופי	221	10	10540
\$1,421		1.80%	285	104/1	1.87%	לפקין טאודור	221	10	10540
						לפקין תביבה	221	10	10540
\$721		1.84%	285	104/2	1.87%	רבימביץ מאיר	221	10	10540
						רבימביץ רבקה	221	10	10540
	\$160	4.26%	320	118/1	4.26%	לינור חיים	457	11	10540
			315	118/2		לינור פלורנץ	457	11	10540
\$882		3.67%	285	103/1	3.72%	קובלסקי זיוה	443	10	10540
			285	103/2		קובלסקי חיים	443	10	10540
\$721		1.84%	285	102/1	1.87%	נוימן הגר	221	10	10540
						נוימן אברהם	221	10	10540
\$2,121		1.77%	285	102/2	1.87%	נוימן רחל	221	10	10540
						נוימן דב	221	10	10540
\$601		3.67%	285	117/1	3.70%	צדקה אדזה	886	10	10540
			285	117/2					
	\$1,641	4.32%	370	106/1	4.24%	פאורס אידה	913	11	10540
			319	106/2					
	\$259	1.87%	293	115/1	1.86%	שטרן יוסף	443	10	10540
	\$1,879	1.97%	305	115/2	1.87%	לטין מושה	221	10	10540
						לטין יונה	221		10540
	\$1,559	1.94%	305	119/1	1.86%	קומיאס אלברט	443	10	10540
	\$2,779	2.01%	312	119/3	1.87%	רהב אביבה	221	10	10540
						רהב חיים	221	10	10540
\$1,041		1.81%	295	119/2	1.86%	בר שמעון	441	10	10540
\$282		3.70%	285	116/1	3.72%	ורצ'בר יעקב	443	10	10540
			305	116/2		ורצ'בר כרמלה	443	10	10540
	\$1,359	1.93%	308	109/1	1.86%	חן רוני	443	10	10540
	\$159	1.87%	298	109/2	1.86%	קני שלמה	443	10	10540
\$1,450		31.34%	943	120	31.41%	שפירא מרים	7,084	11	10540
			1,044	111					
			922	112					
			877	113					
			830	114					
\$947		5.66%	913	108	5.70%	פליקסון הניה	1,370	11	10540
\$647		5.67%	911	107	5.70%	חנן רות	1,370	11	10540
	\$2,099	3.81%	609	110	3.70%	שלו מנחם	221	10	10540
						שלו שרה	664	10	10540
\$1,348		5.05%	408	116/3	5.12%	קרן קיימת לישראל	1,039	9	10540
			362	102/3		מדינת ישראל	1,450	21	10540
	\$8	2.19%	339	101/1	2.18%	דיזנסקו משה בן דוד	520	9	10540
	\$2,326	2.39%	394	101/2	2.27%	דיזנסקו שלמה	541	9	10540
\$14,227	\$14,227	100.0%					24,500		סה"כ

לראיה באתי על התנאים:  
**דיין יהודה**  
**שמאי מקרקעין.**

