



3005751 (20)

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
05-02-2007
נתקבל

תוכנית מתאר מקומית מס' מכ/1684

רחוב הנרקיסים, מושבה ב', עתלית

טבלת איזון

הועדה הפקוסית לבניה ולתכנון עיר
חוק חכר מל
מס' תכ/1684
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם הפלצה להפקדה.
מס' 2005006
תאריך 7.4.05
הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1684/05
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5518
מיום 10.4.06

הודעה על אישור תכנית מס' 1684/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5643
מיום 22.3.07

גרסה - 30x1/06

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1684/05
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.7.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

בה בנר צפוני
במל נימקלים בעימ
בה בנר צפוני מנימקלים



30/1/06

טבלת איזון הנרקיסים, עתלית.doc

תוכנית מתאר מקומית מס' מב/ 1684

טבלת איזון

1. תאור אזור התוכנית

האזור עליו חלה תכנית ממוקם בחלק המערבי של הישוב עתלית, בשכונת נווה הפרחים, מערבית לפסי הרכבת ומזרחית לכביש הכניסה לשכונה. שטח התכנית מאופיין כיום כקרקע ריקה ביעוד למגורים. הטופוגרפיה במקום הינה קרקע מישורית.

2. החלקות המשתתפות בתוכנית:

גוש : 10542

חלקה : 21

3. שטח התוכנית:

שטח כולל של התוכנית – 1,200 מ"ר.

שטח המשתתף בטבלת האיזון - 1,020 מ"ר (שטח המגורים בלבד).

4. יזם ומגיש התוכנית

דנקר דוד שכנת המלח, עתלית

כרמל כימיקלים, ת.ד. 8, עתלית

5. תאור זכויות

מצ"ב טבלה המציגה את רישום הבעלויות של החלקות המשתתפות בטבלת האיזון ע"פ נסחי רישום:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שם הבעלים	החלק בנכס	שטח הקרקע המשתתף בטבלת האיזון
10542	21	1,056	קרבצוב בתיה	175/2112	1,020
			קרבצוב דוד	175/4224	
			קרבצוב יורם	175/4224	
			דנקר דוד	175/1056	
			כרמל כימיקלים בע"מ	706/1056	



6. מצב תכנוני קיים

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מכ/243/א' בתוקף "מושבה ב' – שינוי".
בהתאם לתוכנית זו היעודים הקיימים במצב הקודם הינם כדלקמן:

- מגורים א' - 1,020 מ"ר.
- דרך מאושרת - 180 מ"ר
- סה"כ - 1,200 מ"ר

גודל מגרש מינימלי להקמת בית חד משפחתי – 500 מ"ר.

גודל מגרש מינימלי להקמת בית מגורים דו משפחתי – 700 מ"ר.

צפיפות יח"ד מותרת – 3 יח"ד/דונם.

אחוזי בניה - עיקרי: 40%

שירות 20%.

7. מצב תכנוני חדש

7.1 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

בהתאם לתוכנית זו היעודים הקיימים במצב החדש הינם כדלקמן:

- מגורים א' - 1,020 מ"ר.
- דרך מאושרת - 180 מ"ר
- סה"כ - 1,200 מ"ר

גודל מגרש מינימלי להקמת בית חד משפחתי – 450 מ"ר.

גודל מגרש מינימלי להקמת בית מגורים דו משפחתי – 500 מ"ר.

צפיפות יח"ד מותרת – 4 יח"ד/דונם.

אחוזי בניה - עיקרי: 50%

שירות 20%



8. עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

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

- 8.1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – חלוקה חדשה.
 - 8.1.1 "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - 8.1.2 "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".
- 8.2. בחישוב השווי היחסי של המגרשים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:
 - שטח המגרשים וקיבולת הבניה - כל המגרשים בעלי אותו שטח קרקע ובעלי אותה קיבולת בניה, אולם למגרש 1 דרומי שטח החצר קטן יותר שכן נגרע ממנו זכות מעבר למגרש העורפי 2).
 - מיקום המגרשים (קידמי, עורפי).
 - צורת המגרשים ואפשרויות התיכנון.
 - מחירי מקרקעין באזור בייעודים הקיימים והמתוכננים.
 - נגישות מהכביש, רצועת דרך, ושטחי החצר.
- 8.3. בחישוב השווי היחסי של הבעלות בחלקות הנכנסות נלקח בחשבון הרשום בטאבו במושע.
- 8.4. על המגרש הצפוני קדמי קיים מבנה להריסה, נלקחו בחשבון עלויות הריסה מחד וזיכוי באגרות בניה מאידך.
- 8.5. הטבלאות נערכו לפי שטחי מגרשים כפי שנמסרו לי על ידי אדריכלית התוכנית.
- 8.6. כל שינוי בשטחים או בתוכנית יגרור אחריו עידכון ועריכת הטבלאות בהתאם.
- 8.7. נתבקשתי לצמצם את תשלומי האיזון למינימום לפי כך נערכה ההקצאה.
- 8.8. טבלת האיזון נערכה נכון לחודש ינואר 2006 לפי שער יציג של \$/ש"ח 4.6.

ולראייה מאתו על החתום

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



תוכנית מתאר מקומית מס' מ/1684
רחוב הנרקיסים, מושבה ב', עתלית
טבלת איזון

תשלומי איזון		מצב מוצע						מצב קודם		
לקבל ב-\$	לשלם ב-\$	סה"כ שווי יחסי לכל בעלים	חלק יחסי במגרש התמורה	שווי יחסי של המגרש	שווי ב-\$	שטח במ"ר	מגוש	שווי יחסי	חלק בנכס	שם
	6,000	0.1171429	50%	0.2342857	41,000	255	2 עפונני	0.082860	175/2112	קרנצוב בתיה
	3,000	0.0585714	25%					0.041430	175/4224	קרנצוב דוד
	3,000	0.0585714	25%					0.041430	175/4224	קרנצוב יורם
	11,999	0.2342857	100%	0.2342857	41,000	255	2 מורתי	0.165720	175/1056	דנקרן דוד
23,998		0.5314286	100%	0.2800000	49,000	255	1 עפונני	0.668561	353/528	כרמל כימיקלים
		0.2514286	100%		44,000	255	1 דרומי			
23,998	23,998	1.0000000		1.0000000	175,000	1,020		1.0000000		סה"כ