



09 באפריל 2011  
התכנית 231/מכ  
מספר ת"ד 11430/1  
ציעוד הער

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל

לבקשת חברת אמירי זכרון יעקב בע"מ באמצעות אדריכל חנוך רוגינסקי

א.ג.ג.

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
11-01-2012  
נתקבל

טבלת איזון הקצאות

הנדון: תכנית מכ/מק/ גבעה ג', רכסים תיק מס'

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מכ/231 בהתאם לבקשת הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל. בטבלת ההקצאות משתתפות עשר חלקות רשומות בשלמות (נוצרו מעשרה מגרשים בתכנית מכ/231), ששטחן הכולל בתחום האיחוד וחלוקה כ-6,841 מ"ר. החלקות כולן בבעלות אחת (קרן קיימת לישראל) ובכולן חוכר אחד חברת אמירי זכרון יעקב בע"מ.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי היחסיים בטבלה הנו מועד הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך על ידי רענן הלר ביום 6 באפריל 2011.

4. פרטי המקרקעין

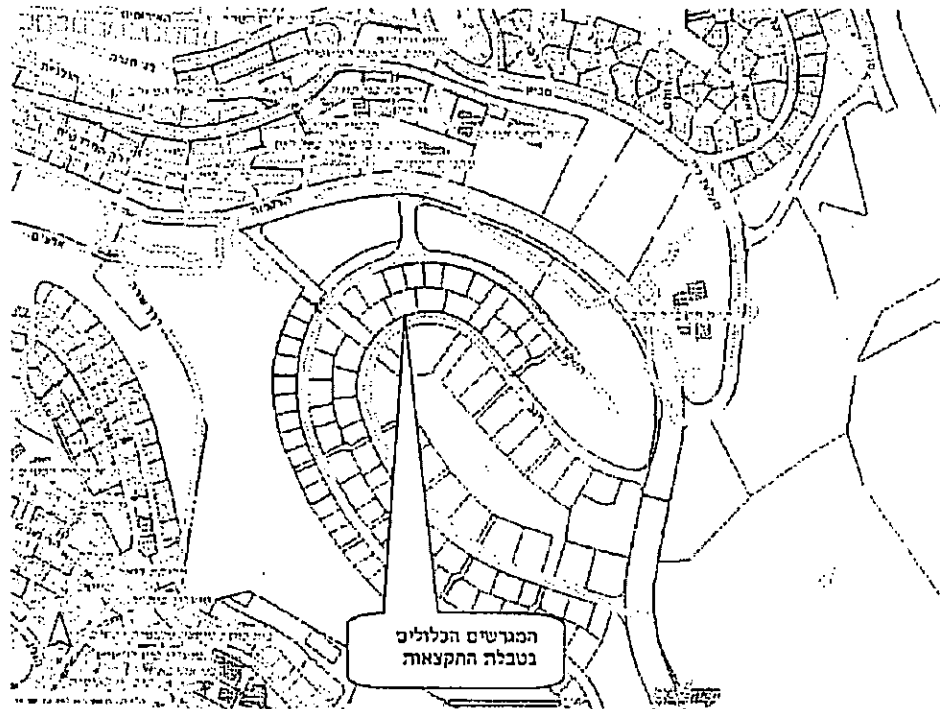
					11145	:	גוש			
168	:	167	:	166	:	165	:	164	:	חלקות
804	:	508	:	512	:	530	:	799	:	שטח רשום במ"ר
173	:	172	:	171	:	170	:	169	:	חלקות
778	:	758	:	800	:	776	:	576	:	שטח רשום במ"ר
										מהות הנכס
										מיקום
										מגרשים העוברים הליך איחוד וחלוקה מחדש
										גבעה ג', רכסים

**5. תאור הנכס והסביבה**

נשוא חוות הדעת מהווים עשרה מגרשי בניה צמודים הממוקמים באזור בניה חדש בגבעה ג' ביישוב רכסים הממוקם בסמיכות וממערב לקריית טבעון.

רכסים הוא ישוב עירוני הממוקם בשיפולי הגליל התחתון בדרום עמק זבולון. הישוב מונה כ-8500 תושבים מחציתם בגילאי 0-20 וזאת טרם אכלוס השכונה החדשה. כביש 6 אמור להגיע עד הישוב רכסים ויאפשר קשר תחבורתי מהיר ונגיש עם אזור המרכז, הדרום וירושלים. מסביב לישוב עתודות קרקע שאמורות לשמש גם עבור אזור תעשייה ומסחר בשיתוף עם מועצה אזורית זבולון.

גבעה ג' הנה כאמור אזור מגורים חדש שפותח לאחרונה ביוזמת מנהל מקרקעי ישראל כאשר הבניה במקום כוללת דירות מדורגות בהתאם למתווה הקרקע. הפיתוח הסביבתי במקום מבוצע חלקית (החלק העליון של השכונה). תוואי הקרקע שיפועי לכיוון צפון מערב.

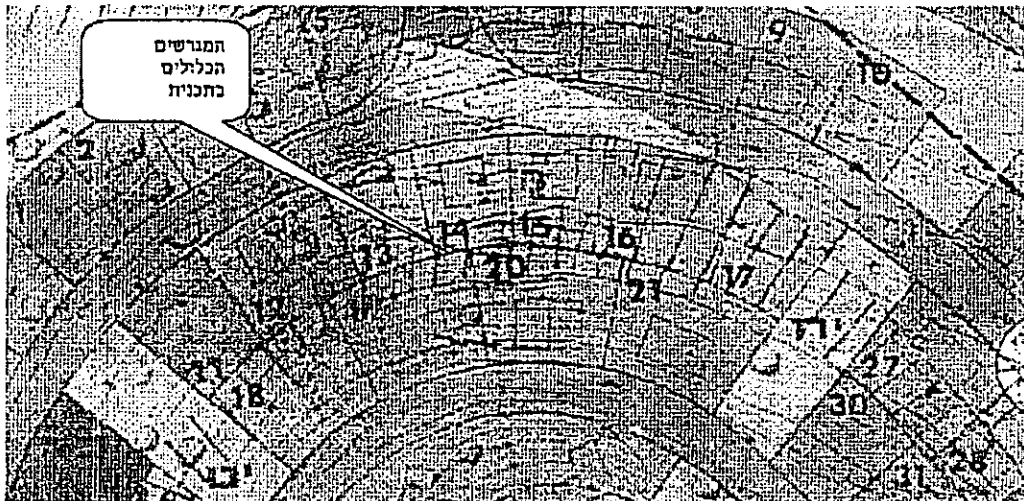


**6. הרקע התכנוני**

החלקה הנדונה כלולה במסגרת תכניות בנין עיר כדלקמן:

**מצב תכנוני מאושר**

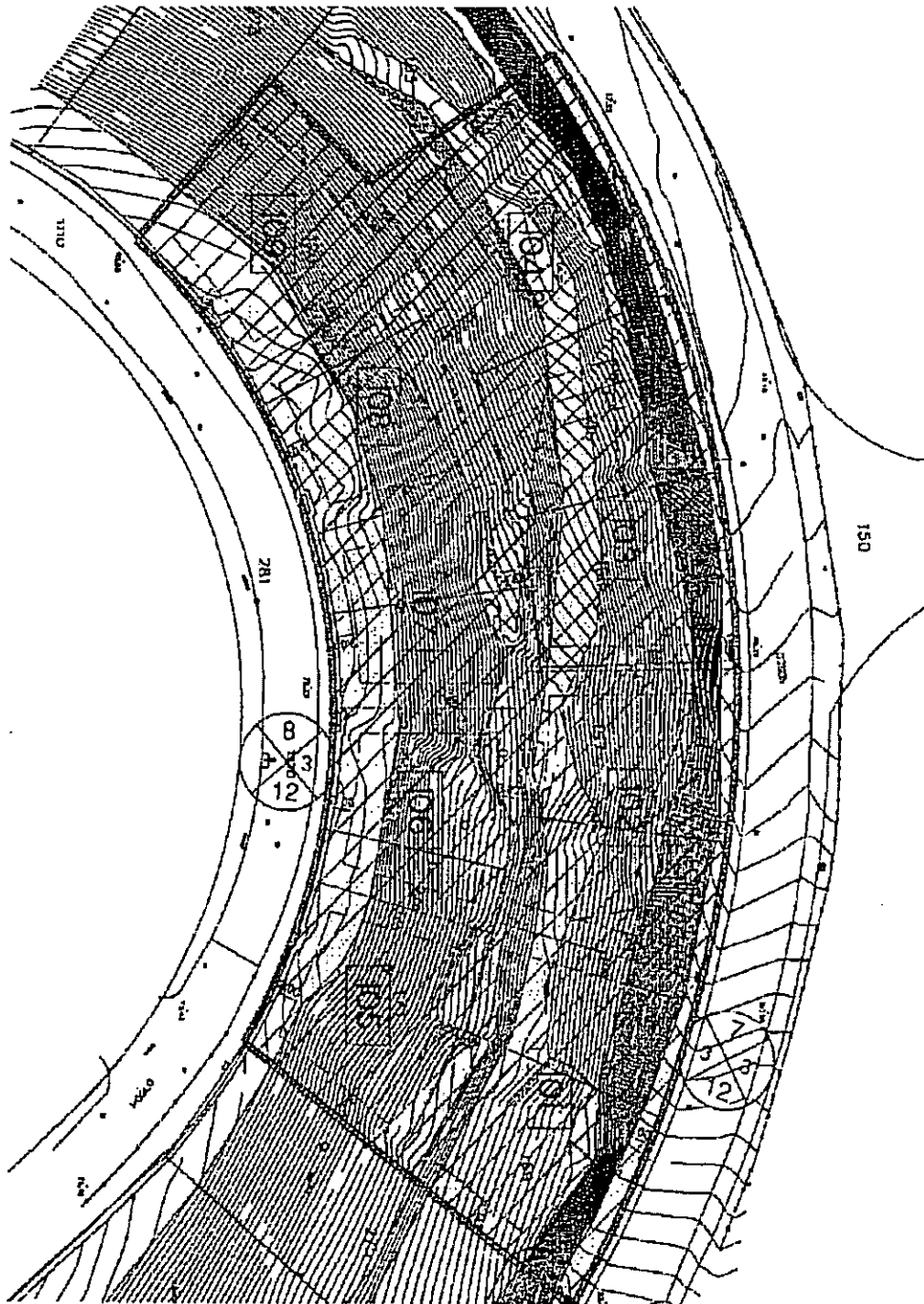
- 6.1 תכנית מכ/201 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3420 מיום 22/1/87 מייעדת את המגרשים הנדונים באזור מגורים א'.  
שטח מגרש מינימאלי 450 מ"ר  
מספר קומות מותר - 2  
אחוזי הבניה לשטח עיקרי 50%



- 6.2 מכ/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3439 מיום 31/3/87 הקטינה שטח מגרש מינימאלי ל-400 מ"ר עם שיפורים למגרשים משופעים.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית מכ/מק לפני הפקדה שעניינה איחוד וחלוקה של מגרשי מגורים וכן תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי ותוספת במספר הקומות המותר. על פי תשריט התכנית במצב מוצע מתוכננים 9 מגרשים שחלקם יפנה בחזית לרחוב החצב וחלקם בחזית לרחוב השקד הנמצא במפלס אחד תחתון.



**8. המצב המשפטי**

כאמור, כל החלקות בבעלות על שם קרן קיימת לישראל. לחברת אמירי זכרון יעקב בע"מ זכויות חכירה מהוונות על כל החלקות שטרם נרשמו בטאבו.

**9. עקרונות גורמים ושיקולים**

בבחינת ערכי השווי היחסיים וכן החלקות שנלקחו בחשבון בקביעת האיזון וההקצאות נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 מיקום הקרקע בחלק המערבי של גבעה ג' ברכסים.

9.2 שטח המגרשים ואפשרויות הבניה על פי תקנוני התכניות.

**10. ערכי השווי**

ערכי השווי בתחום התכנית הנס יחסיים. הפערים קשורים בעיקר לגודל הקרקע ולמיקום.

**11. הצהרות**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמסרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאתי על החתום,



כלכלן ושמאי מקרקעין מס' 473

נספח: טבלת הקצאה ואיזון ונסחי טאבו עדכניים

תוצר תכנון יוצא (מטבח)										תוצר תכנון נכנס																
תחומי איתן	שטח	מקומות	מקומות	שטח	מקומות	מקומות	שטח	מקומות	מקומות	שטח	מקומות	מקומות	שטח	מקומות	מקומות	שטח	מקומות	מקומות	שטח	מקומות						
תחומי איתן	0.138	0.894	0.890	0.9	1	מגורים א'	0.993	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	101	0.115	0.6472	0.810	0.9	0.9	0.117	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	7.89	0.798	164	11145	1
	0.126	0.816	0.906	0.9	1	מגורים א'	0.907	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	102	0.068	0.3816	0.720	0.8	0.8	0.077	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.530	0.530	185	11145	2
	0.125	0.808	0.900	0.9	1	מגורים א'	0.898	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	103	0.065	0.3686	0.720	0.9	0.8	0.075	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.512	0.512	166	11145	3
	0.137	0.806	0.900	0.8	1	מגורים א'	0.864	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	104	0.065	0.3658	0.720	0.9	0.0	0.074	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.508	0.508	167	11145	4
	0.083	0.600	1.000	1.0	1	מגורים א'	0.600	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	105	0.116	0.6512	0.810	0.9	0.8	0.118	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.804	0.804	168	11145	5
	0.089	0.576	1.000	1.0	1	מגורים א'	0.576	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	106	0.074	0.4147	0.720	0.9	0.8	0.083	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.576	0.576	169	11145	6
	0.093	0.600	1.000	1.0	1	מגורים א'	0.600	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	107	0.124	0.6984	0.900	1.0	0.9	0.113	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.776	0.776	170	11145	7
	0.098	0.631	1.000	1.0	1	מגורים א'	0.633	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	108	0.128	0.7200	0.900	1.0	0.9	0.117	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.800	0.800	171	11145	8
	0.101	0.650	1.000	1.0	1	מגורים א'	0.650	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	109	0.121	0.6822	0.800	1.0	0.9	0.111	מגורים א'	בשלתות	אמרי זכרון יעקב	קרו קיימת	0.758	0.758	172	11145	9
	1.000	6.463					6.841				1.000	5.630	0.900	1.0	0.9	0.114	מגורים א'	בשלתות			0.778	0.778	173	11145	10	

=====

נוש : 11145 חלקה : 164

=====

מחזור רשות מקומית שטח החלקה במ"ר  
חיפה ח.מ. רכסים 799.00

נוצר ע"י שטר 26315/2007 פרצלציה רצונית

החספרים הישנים של החלקה:  
161

כ ע ל ו י ו ה

=====

שטר האריך מהות הפעולה חבטלים קרן קיימת לישראל  
16/07/2007 026315 חלוקה  
0018

החלק בולט  
בשלמות

--- ס ו ר נ ח ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העהק רישום, כמשמעותם באוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

=====

נוש: 11145 חלקה: 165

=====

מחוז חיפה רשות מקומית מ.מ. רכסיס  
שטח החלקה במ"ר 530.00

נוצר ע"י שטר 26315/2007 פרצלציה רצונית

המספרים הישנים של החלקה:  
161

כ ט ל ו י ו ת

=====

שטר תאריך ההוד הפעולה הכעלים קרו קיימת לישראל  
026315 16/07/2007 חלוקה  
0018

החלק בנכפ  
בשלחות

--- ס ו ר נ ת ו נ י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסה רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,  
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".



נוש : 11145 חלקה : 166

שטח החלקה במ"ר  
512.00

רשות מקומית  
ח.מ. רבסיס

פרצלציה רצונית

נוצר ע"י שטר 26315/2007

החספרים הישנים של החלקה:  
161

ב ט ל ו י ו ת

החלק בנכס  
בשלמות

הכעלים  
קרן קיימת לישראל

שטר תאריך  
026315 16/07/2007 חלוקה  
0018

--- ט ו ר נ ח ו נ י מ ---

"פלט מחדע זה אינו נסה רישום מאושר או העתק רישום, כמשתעוכם בחוק המקרקעין,  
חשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

=====

נוש: 11145 חלקה: 167

=====

שטח החלקה בח"ר	רשות מקומית	מחוז
508.00	מ.מ. רכסי	חיפה
פרצלציה רצונית	נוצר ע"י שטר 26315/2007	
	המספרים הישנים של החלקה:	161

כ ט ל ו י ת

=====

החלק בנכס	הכעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
בשלמות	קרן קיימה לישראל	חלוקה	16/07/2007	026315
				0018

--- ס י ף נ ח ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או הנתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, חשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

=====

נוש : 11145 חלקה : 168

=====

מחוז חיפה רשות מקומית ח.מ. רכסים שטח החלקה במ"ר 804.00

נוצר ע"י שטר 26315/2007 פרעלציה רצונית

המספרים הישנים של החלקה:  
161

כ ט ל ו י ת

=====

שטר מאריך מהות הפעולה הבעלים קרו קיימת לישראל החלק בנכס בשלמות 026315 16/07/2007 חלוקה 0018

--- ס ו ר נ ת ו נ י מ ---

"פלט ממידע זה אינו נסד רישום מאושר או הטק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, השכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

גוש : 11145 חלקה : 169

מחוז חיפה רשות מקומית ח.מ. רכסיס  
שטח החלקה במ"ר 576.00

נוצר ע"י שטר 26315/2007 פרצלציה רצונית

המספרים הישנים של החלקה:  
161

כ ע ל ו י ו ת

שטר מאריך תהיה הפעולה הבטלים קרן קיימת לישראל  
026315 16/07/2007 חלוקה  
0018

--- ס ו ר נ ח ו נ י פ ---  
"פלט ממידע זה אינו נסה רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,  
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות  
המתנהל בלשכה רישום מקרקעין חיפה

הופק כאמצעות האינטרנט

=====

גוש : 11145 חלקה : 170

=====

שטח החלקה במ"ר  
776.00

רשות מקומית  
מ.ח. רכסים

פרצלציה רצונית

נוצר ט"י שטר 26315/2007

המספרים הישנים של החלקה:  
161

בעלות

=====

החלק בנכס  
בשלמות

הבטלים  
קרו קיימת לישראל

שטר  
מאריך  
16/07/2007 026315  
תלוקה

--- ס ו י נ ת ו נ י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או הטח רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,  
חשכ"ט - 1969, המקנות והנוהלים שעל-פיו".

גוש : 11145 חלקה : 171

מחיר חיפה רשות מקומית שטח החלקה במ"ר  
מ.מ. רכסים 800.00

נוצר ע"י שטר 26315/2007 פרצלציה רצונית

המספרים הישנים של החלקה:  
161

ב-ע-ל-ו-י-ת

שטר תאריך מהית הפעולה הבעלים החלק בנכס  
026315 16/07/2007 חלקה קרו קיימת לישראל בשלמות  
0018

ס-ו-ף-נ-ת-ו-נ-י-ם

"פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,  
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

נוש : 11145 חלקה : 172

שטח החלקה במ"ר  
758.00

מחוז חיפה  
רשות מקומית מ.מ. רכסים

פרצלציה רצונית

נוצר ע"י שטר 26315/2007

המספרים הישנים של החלקה:  
161

כ ע ל ו י ו ת

החלק בנכס  
בשלטוח

הבעלים  
קרן קיימת לישראל

שטר האריך מהות הפעולה  
026315 16/07/2007 חלוקה  
.0018

--- ס ו ר נ ח ו נ י ס ---

"פלט מחידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,  
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

גוש : 11145 חלקה : 173

שטח החלקה במ"ר  
778.00

מחוז חיפה  
רשות מקומית  
ח.מ. זכס"מ

פרצלציה רצוניה

נוצר ע"י שטר 26315/2007

המספרים הישנים של החלקה:  
161

בעלות

החלק בנכס  
כשלמות

הבעלים  
קרן קיימת לישראל

שטר תאריך  
026315 16/07/2007 חלוקה  
0018

--- ט ו ר נ ח ו נ י מ ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,  
חשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 הפקדת תכנית מס: מק/מכ/.....**804**.....  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום.....**10.4.11**..... להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס: מק/מכ/.....**804**.....  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום..... לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תוכנית מס **804**  
 פורסמה בעיתון **הארץ** ביום **1.2.12**  
 ובעיתון **הארץ** ביום **2.2.12**  
 ובעיתון מקומי **הארץ** ביום **3.2.12**

הודעה על אישור תוכנית מס **804**  
 פורסמה בעיתון **הארץ** ביום **1.2.12**  
 ובעיתון **הארץ** ביום **2.2.12**  
 ובעיתון מקומי **הארץ** ביום **3.2.12**

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/.....**804**.....  
**6307**  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: .....  
 מיום: **10.10.11** עמוד: **166**

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/.....**804**.....  
**6307**  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: .....  
 מיום: **02.02.12** עמוד: **2364-5**