



פרוטוקול מישיבת מועצת העירייה kfe מן האנ"ן מס' 09/2020 (15)
חוק עזר לעכו
ביום רביעי, כד' בתמוז תש"פ, 15.7.2020, בשעה 18.00,
בשעה 18.00 באולם מועצת העיר, רח' ויצמן 35 עכו

בהשתתפות ה"ה:

מר שמעון לנקרי - ראש העיר
 מר זאב נוימן - מ"מ וסגן ראש העיר
 עו"ד אדהם ג'מאל - סגן ראש העיר
 גב' שרי גולדשטיין - סגנית ראש העיר
 גב' אינה סטורוז'נקו - חברת מועצת העיר
 מר אילן אליעזר פרומן - חבר מועצת העיר
 מר חאתם פארס - חבר מועצת העיר
 רו"ח חוסין אסדי - חבר מועצת העיר
 רו"ח נחאס בולוס - חבר מועצת העיר
 מר נפתלי רזניקוביץ - חבר מועצת העיר
 עו"ד איתמר סונינו - חבר מועצת העיר
 מר נתנאל אלפלס - חבר מועצת העיר
 מר עופר כהן - חבר מועצת העיר
 מר ויקטור אלון - חבר מועצת העיר

השתתפות דרך אפליקציית "זום":

מר רפאל לוזון - חבר מועצת העיר
 מר שמיל לוי - חבר מועצת העיר

נעדרה ה"ה:

גב' עאישא מורסי - חברת מועצת העיר - חולה

בנוכחות ה"ה באולם המועצה:

מר קובי שמעוני - סמנכ"ל העירייה
 עו"ד כנרת הדר - יועצת המשפטית
 מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
 מר יוסי כהן - מבקר העירייה
 מר שרון דהאן - דובר העירייה
 גב' ליזו אוחיון - ראשת אגף קשרי קהילה
 גב' רות נגר - מזכירת סמנכ"ל
 גב' מרגרט מתא - מזכירה משאבי אנוש
 מר אלברט לוי - צלם
 מר אמיר כורדי - עוזר לשכת ראש העיר
 מר יוסי כהן - טכנאי מחשבים

בנוכחות ה"ה בחדר וועדות לשכת ראש העיר:

גב' מיכל ברק - מזכירה אגף קשרי קהילה
 גב' ירדן בן יהודה - מזכירה לשכת ראש העיר
 מר אלמוג אקוקה - נהג ראש העיר
 מר עמיאל לוזון - טכנאי מחשבים



על סדר היום: -

- חוק עזר לעכו עפ"י בקשתו של מר ראובן ויצמן, גזבר העירייה כדלקמן:-
1. חוק עזר לעכו - תיעול (תיקון), התש"פ - 2020, הרצ"ב כנספח A.
 2. חוק עזר לעכו - סלילת רחובות (תיקון), התש"פ - 2020, הרצ"ב כנספח B.
 3. חוק עזר לעכו - שטחים ציבוריים (תיקון), התש"פ - 2020, הרצ"ב כנספח C.

שמעון לנקרי - ראש העיר

הכנסות מהיטלים של כ- 6 שנים כמעט 76 מלש"ח, הכל למען השקעה בעיר עכו, 96% מעסקים מוסדות, יזמים, ורק 4% מתושבים. אני מבקש להקים ועדת הנחות לתושבים בעניין חוקי העזר, בדיוק כמו שיש ועדת הנחות בארנונה.

1. חוק עזר לעכו - תיעול (תיקון), התש"פ - 2020, הרצ"ב כנספח A.

ראש העיר מעלה להצבעה - חוק עזר לעכו - תיעול (תיקון), התש"פ 2020:

מאושר פה אחד - 16

נגד - אין

נמנעים - אין

2. חוק עזר לעכו - סלילת רחובות (תיקון), התש"פ - 2020, הרצ"ב כנספח B.

ראש העיר מעלה להצבעה - חוק עזר לעכו - סלילת רחובות (תיקון), התש"פ 2020:

מאושר פה אחד - 16

נגד - אין

נמנעים - אין

3. חוק עזר לעכו - שטחים ציבוריים (תיקון), התש"פ - 2020, הרצ"ב כנספח C.

ראש העיר מעלה להצבעה - חוק עזר לעכו - שטחים ציבוריים (תיקון), התש"פ 2020:

מאושר פה אחד - 16

נגד - אין

נמנעים - אין

שמעון לנקרי - ראש העיר

קובי שמעוני - סמנכ"ל העירייה

חוק עזר לעכו

(תיעול)

(תיקון),

התש"פ-2020

חוק עזר לעכו (תיעול) (תיקון), התש"פ – 2020

דברי הסבר לחברי מועצת העירייה

מחובתה של העירייה לבחון מעת לעת את תוקף חוק עזר לעכו (תיעול), התשע"ה-2015¹ (להלן: "חוק העזר"), התחשיב שעל בסיסו נקבעו התעריפים בחוק העזר והנחות היסוד שעמדו בבסיס גיבוש חוק העזר (כגון: הנחות אודות אחוזי גבייה, קצב פיתוח, היקף השתתפות הממשלה וכד').

מטעם זה קובע סעיף 15 לחוק העזר מגבלת גבייה ועל פי הוראתו הטלת ההיטל לפי הוראות חוק העזר החל מ-1.1.2019 טעונה אישור מועצת העיר ושר הפנים. הטלה נוספת אושרה עד 31.12.2020.

לשם המשך גביית היטל תיעול בשנים 2021 ואילך היה על העירייה לבצע תחשיב עדכני.

העתק התחשיב מוגש במצורף לתיקון חוק העזר המובא בזאת לאישור המועצה.

כזכור, היטל תיעול נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל התקנת מערכת התיעול בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות תיעול המשמשות את הנכס החייב או הגובלות בו.

התחשיב נערך בהתאם להנחיות משרד הפנים לביצוע תחשיבים כלכליים עבר נשוא תחשיב זה.

התחשיב בוצעו על ידי טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ בליווי צמוד של הצוות המקצועי בעירייה.

היטל	מרכיב	עכו - תעריף קיים	עכו - תעריף לאישור
תיעול	למ"ר קרקע	41.27	19.53
	למ"ר בנוי	75.42	46.90

מועצת עיריית עכו מתבקשת לאשר תיקון לחוק העזר בנוסחו המצ"ב.

חוק עזר לעכו (תיעול) (תיקון), התש"פ-2020

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות¹ (להלן – הפקודה), מתקינה עיריית עכו חוק עזר זה:

החלפת סעיף 15

1. בחוק עזר לעכו (תיעול), התשע"ה-2015² (להלן – חוק העזר העיקרי) במקום סעיף 15 יבוא:
"מגבלת גבייה 15. מיום ט"ו באייר התשפ"ה (13 במאי 2025) הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה את אישורם של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי שיוסמך על ידו."

החלפת התוספת הראשונה

2. במקום התוספת הראשונה לחוק העזר העיקרי יבוא:

תוספת ראשונה

(סעיף 3)

שיעור ההיטל

בשקלים חדשים

19.53

46.90

1. בקרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע

2. בבניין, בעד נכס לכל מ"ק משטח הבניין

3. על אף האמור בסעיף 14 לחוק העזר העיקרי, יעודכנו סכומי ההיטלים שנקבעו בתוספת הראשונה של חוק העזר העיקרי כתיקונם בחוק עזר זה במועד פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון הראשון) לפי שיעור שינוי המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש נובמבר 2019.

ט"ז בתמוז תש"ף (8 ביולי 2020)

שמעון לנקרי
ראש עיריית עכו

S:\m9\archiv\lm\mb\30\30747.DOCX



14/5/2020

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין – מרכזת חוקי עזר

משרד הפניםהנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל תיעול וניקוז – עיריית עכו

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מתאריך אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחירי נובמבר 2019 הינם:
היטל תיעול וניקוז:
 - מ"ר קרקע 19.53 ₪
 - מ"ר בנוי 46.90 ₪
4. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
5. מצ"ב נספח א' – ריכוז נתוני התחשיב
6. מצ"ב נספח ב' – אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רו"ח אמיר שרעבי

העתיקים:

מר יוסי בנישתי ד"ר - מנהל אגף למקרקעין ומיסוי מקומי
מר צימרמן בני – יועץ כלכלי





נספח א' - עיקרי התחשיב:

תחשיב שטח קרקע לחיוב					
דוח GIS (מ"ר)	תוכניות בניין עיר חדשות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	אחוז מימוש צפוי	סה"כ בסיס החיוב (מ"ר)	
מגורים	2,951,818	-13,342	100%	2,938,476	2,938,476
תעסוקה	616,762	633,511	36%	1,250,273	449,394
תעשייה	523,358	-	40%	523,358	207,089
תיירות/מלונאות	99,536	-	33%	99,536	32,474
מוסדות ציבור	304,661	-	100%	304,661	304,661
סה"כ	4,496,136	620,170		5,116,305	3,853,147

סה"כ שטח בנוי בעיר (ע"פ נתוני צו ארנונה² אוג' 2019)

תיאור הסיווג	שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מבני מגורים	1,826,672	
מסחר ותעסוקה	272,806	
תעשייה ומלאכה	341,501	
תיירות	22,596	
סה"כ	2,463,575	

סיווג	עלות	
מערכת קיימת	36,692,050	₪
תוכנית אב 2014	124,126,790	₪
תוספת קווי ניקוז שנוספו בתוכניות לאחר 2014	83,477,150	₪
סה"כ עלויות	244,295,990	₪
הנדסיות	29,315,519	12% ₪
תקורה	12,214,799	5% ₪
ב.צ.מ.	24,429,599	10% ₪
מימון	15,512,795	5% ₪
סה"כ	325,768,703	₪
מע"מ	50,666,988	17% ₪
סה"כ כולל מע"מ	376,435,691	₪





נספח ב'- אישורי גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים



26 פברואר 2020
א' אדר תש"פ

לכבוד :

מר ברוך בורוכוב

חברת גיגית כלכלה וניהול בע"מ

שלום רב,

חנדון : אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כגזבר של עיריית עכו הריני מאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים, אשר נמסרו "לחברת טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ" על ידי העירייה, עליהם מתבססים התחשיבים לחוק עזר לתשלום, לאישורכם הינם נכונים.

שם פרטי ומשפחה :

גזבר העירייה

תפקיד :

26/2/20

תאריך :

גזבר ויזמן
גזבר העירייה

חתימה :





מינהל הנדסה עיריית עכו

חלל וצפון 35, ת.ר. 2007 שידור 2412001
טל. 04-9960110 פקס 04-9960115



ז' אדר תש"פ
03/03/2020

לכבוד
מר ברוך בורוכוב
חברת גיגה כלכלה וניהול בע"מ

חנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

שלום רב,

מתוקף תפקידי כמחנדות עיריית עכו חריני מאשר כי כל נתוני התביעות והנתונים
ההנדסיים אשר נמסרו "לחברת טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ" על ידי העירייה, עליהם
מתבססים התחשיבים לחוק עזר תיעול לאישורכם הינם נכונים.

שם פרטי ומשפחה: אדרי ד"ר מיכל סופר

תפקיד: מחנדות עיריית עכו

תאריך: 03.03.2020

חתימה: אדרי ד"ר מיכל סופר
מחנדות

עמוד 1 מתוך 1



חוות דעת מקצועית בנושא
היטל תיעול וניקוז
(20/01/2020)

עורכים: יובל ארבל & בני צימורמן

ליווי עסקי לגופים מוניציפאליים ומשרדי ממשלה



טל. 077-5080467/9 פקס. 077-5080468 כתובת. רח' הנשיא 1, פרדסיה אתר החברה. www.taldar-ltd.co.il

תוכן עניינים

2	כללי
3	מטרת עבודה
4	ריכוז תעריפי ההיטלים
4	מתודולוגיה
4	שיטות תחשיב
4	עקרון ההתאמה
5	משק כספים סגור
5	עקרון שימור יחס עלות ליחידת חיוב
5	הוצאות נלוות
5	עקרונות ושיקולים
7	בסיס החיוב
7	שטח קרקע לחיוב (מכנה)
7	שטח בנוי לחיוב (מכנה)
8	אומדן עלות מערכת התיעול וניקוז
11	חישוב ההיטל
12	נספחים
13	נספח א- קווי ניקוז קיימים
15	נספח ב- תוכנית אב לתיעול 2014
19	נספח ג- זכויות בנייה מאושרות ע"פ תוכנית התוכנית מתאר כוללנית
20	נספח ד- שינויים תכנוניים בזכויות הבניה, בתכניות מאושרות ביחס לתכנית המתאר ג/21535
21	נספח ה'- מיפוי מוסדות ציבור
22	נספח ו'- עדכוני קרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה מאי 2019
27	נספח ז'- חישוב הפרשי עלויות מול תכנון ותוכנית אב לניקוז

כללי

עכו היא עיר השוכנת במישור החוף הצפוני. העיר גובלת מדרום במפרץ עכו, שבקצהו הצפוני של מפרץ חיפה, וממערב בים התיכון. היא משתרעת על פני שטח מישורי, ורק תל עכו שבמזרחה מתנשא מעליו.

שטח השיפוט העירוני הינו בהיקף של 17,494 דונמים, אורך שטחה הבנוי הוא כ-7 ק"מ מצפון לדרום ורוחב כ-4 ק"מ ממזרח למערב. מדרום למרכז העיר זורם נחל נעמן הנשפך אל מפרץ חיפה ומדרום לו נמצא אזור התעשייה עכו דרום. העיר העתיקה של עכו שוכנת על חצי אי קטן באורך וברוחב של כ-500 מטר, החוצץ בין מפרץ עכו לים התיכון.

בסוף שנת 2016 התגוררו בעיר כ-48,000 תושבים והיא מדורגת באשכול סוציאקונומי 4. בשנת 2017 חתמה העיר על הסכם גג כוללני מול משרד הבינוי והשיכון, אשר במסגרתו צפויים להתווסף לתחומי העיר כ-15,018 יח"ד חדשות (12,338 יח"ד בתוספת 2,680 יח"ד במסגרת הקלות שב"ס/כחלון).

עכו היא אחת מערי הנמל העתיקות בעולם, בשנת 2001 הוכרזה העיר העתיקה כאתר מורשת עולמי על ידי אונסק"ו, בשנת 2009 הוכרזו המקומות הבהאים הקדושים בעיר כאתר מורשת עולמית נוסף.

נתבקשנו ע"י עיריית עכו (להלן: "**העיר**" או "**עכו**") לערוך תחשיב עבור היטל תיעול וניקוז בתחום שיפוטה (להלן: "**היטל תיעול וניקוז**" או "**היטל**") וזאת במסגרת פקודת העיריות (להלן: "**הפקודה**"), פקודת העיריות מהווה את יסוד לפיתוח תשתיות התיעול וניקוז ומימון.

על פי הפקודה, רשאית הרשות להטיל על התושבים היטלים בעד הנחת תשתיות פיתוח שהונחו על ידי הרשות, על מנת לכסות את הוצאותיה בתחום עליו מוטל ההיטל. העלויות הכלולות בתחשיב ההיטל כוללות את ההוצאות הישירות הנובעות מביצוע, התקנה ורכישה של מרכיבי הפיתוח, וכן את כל ההוצאות העקיפות כגון: מימון תקורה וכד'.

מטרת עבודה

ניתוח כלל העלויות הישירות והעקיפות, הכרוכות בפיתוח תשתיות תיעול וניקוז, בתחום שיפוט העיר עכו. בעזרת ניתוחים אלו, חושבו ותומחרו תעריפי ההיטלים- תעריפים אשר באמצעותם תוכל העיר לכסות את ההוצאות הכרוכות בביצוע, התקנה והקמה של תשתיות אלו.

הניתוח בוצע על סמך מצגים, נתונים ומסמכים אשר נמסרו לנו על ידי בעלי תפקידים בעירייה, נתונים סטטיסטיים וסטטוטוריים, וכן על סמך ידע שנצבר בחברה. להלן פירוט הנתונים והמסמכים שהועברו לרשותנו:

1. דוח שטחים בנויים לתחילת שנת 2018.
 2. דו"ח ייעודי קרקע ממערכת ה-GIS.
 3. מסמכי תוכנית מתאר.
 4. אומדן שטחים בנויים צפויים ב-20-25 השנים הקרובות.
- במסגרת עריכת התחשיב, נערכו דיונים / פגישות עבודה עם הגורמים הבאים:

- ד"ר מיכל סופר- מהנדסת העיר.
- אלעד אראל – עוזר מהנדסת העיר
- שגית בו גוזי- ממונה הכנסות ונכסים.
- עו"ד כנרת הדר - יועצת משפטית של העירייה.

המידע לקביעת ההיטל

לצורך ניתוח הנתונים, הנחנו כי המידע שנתקבל מהגורמים המוסמכים, הינו מידע שלם, מדויק ומעודכן. לא ביצענו בדיקה עצמאית בלתי תלויה של המידע הנ"ל, מלבד בדיקות סבירות.

ריכוז תעריפי ההיטלים

טבלה 1: תעריפים מוצעים

היטל	היטל על מ"ר בנוי	היטל על מ"ר קרקע
תיעול תעריפים קיימים	75.42 ₪	41.27 ₪
תיעול- תעריפים מוצעים	46.90 ₪	19.53 ₪
אחוז שינוי	-38%	-53%

תעריפים אלו נכונים למדד המחירים לצרכן נוב' 2019

מתודולוגיה

בפרק זה יפורטו העקרונות על פיהם ערכנו את התחשיב לקביעת ההיטלים:

שיטות תחשיב

שיטת "שארית הישוב" - הגישה צופה עתיד, בצד ההשקעות מחושבת עלות התשתית העירונית הנדרשת לשלב מימוש הבניה בתכניות בנין העיר באזורי הבניה והפיתוח העתידיים של הרשות המקומית. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) נקבע לפי מימוש שטחי הבניה האפשריים לפי תכניות בנין העיר באזורי הפיתוח של הרשות המקומית.

שיטת "כל הישוב" - ההשקעות נקבעות בהתאם לעלות הקמת התשתית העירונית הקיימת (זאת שבוצעה עד למועד עריכת התחשיב) ובתוספת עלות התשתית העירונית המתוכננת והנדרשת, לשלב מימוש פוטנציאל הבניה בתכניות בנין העיר. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) מחושב בהתאם לבניה שתמומש לפי תכניות בנין עיר, הכוללת בפועל את הבניה הקיימת במועד עריכת התחשיב והרזרבה התכנונית הקיימת בתוכניות הבניה.

בהתאם למאפייני הבינוי העתידיים בעכו, המסתמכים על:

1. הבינוי בעבר ובהווה הינו מימוש מגרשים המתבצע ספורדית (לא בצורה של הקמת שכונות חדשות)

2. מכוח הסכם הגג שנתחם מול המדינה העירייה מפתחת שכונות חדשות

התחשיב לקביעת היטלי הפיתוח נערך לפי שיטת "כל הישוב".

עקרון ההתאמה

התחשיב נקבע על בסיס עקרון ההתאמה בין בסיס החיוב (שטחי קרקע ושטחי בניה) לבין תכנית ההשקעות (תשתיות צמודות ותשתיות על), כלומר תכנית ההשקעות שחושבה בקביעת ההיטלים משרתת את כלל בעלי הנכסים שהובאו בחשבון במסגרת בסיס החיוב.

משק כספים סגור

התחשיב מבוסס על עיקרון של "משק כספים סגור". כלומר בטווח הארוך כלל ההכנסות מהיטלים משתווה לכלל ההשקעות בפיתוח התשתיות. הפער בתזרים המזומנים בין עיתוי ההכנסות מההיטלים לבין ההוצאות, מתאזן באמצעות זקיפת רכיב הוצאות מימון.

עקרון שימור יחס עלות ליחידת חיוב

כהנחת יסוד, עלות התשתית ליחידת חיוב נשמרת בטווח זמן סביר והיא תשקף גם עלות של חלקי ישוב שעשויים להיות מתוכננים או מפותחים בעתיד, בכלל זה עיבוי זכויות בנייה בתב"ע קיימת ועתידית.

הוצאות נלוות

הוצאות הנדסיות - כולל מדידות, תכנון, ניהול ופיקוח חושבו לפי 12%.

תקורה - כוללת את הוצאות המנגנון העירוני המטפל בפיתוח התשתיות ביישוב ובגביית היטלי הפיתוח. הוצאות התקורה חושבו לפי 5%.

הוצאות בצ"מ - חושבו לפי 10%.

הוצאות מימון - בהתאם להנחיות משרד הפנים ניתן לזקוף הוצאות מימון בתחשיבים לקביעת היטלים. הוצאות המימון חושבו לפי 5%.

עקרונות ושיקולים

1. המועד הקובע (מדד התחשיב) הינו מדד 11/2019 שהתפרסם ב- 15/12/2019.
2. בסיס הנתונים (מונה ומכנה) - נכון למועד הקובע.
3. התחשיב יתבסס על העקרונות בנוהל משרד הפנים לעריכת תחשיב היטל תיעול וניקוז.
4. היקף השטח הבנוי במכנה כולל שטחי שירות מעל ומתחת למפלס הקרקע.
5. כלל שטחי השירות התת קרקעיים חייבים בהיטל כשטח רגיל.
6. התחשיב יתבסס על המצב המאושר בתוכנית המתאר הכוללתית ותוכניות בניין עיר שהתווספו לאחר אישור תוכנית המתאר הכוללתית (כל זאת בכפוף לחוות דעת מהנדסת הרשות ראה נספח ג'-ו).
7. אומדן השטח הבנוי הקיים התבסס על דו"ח שטחים חייבי ארנונה¹.
8. שטח הקרקע לחיוב מסתמך על דוח GIS ותוכניות בניין עיר אשר נוספו ולא מעודכנות במערכת ה GIS (ראה דוח GIS).

¹ שיטת החישוב העירוני הינה על פי ברוטו-ברוטו ועל כן הדוח משקף את כלל השטחים הבנויים בעיר.

9. עלות הקמת התשתיות התבססה על מיפוי כלל תשתיות התיעול וניקוז בעיר (ראה נספח ב'-תוכנית אב לניקוז 2014), תוך עריכת ההתאמות הראויות (ראה נספח ז'-חישוב הפרשי עלויות מול תכנון ותוכנית אב לניקוז).
10. יחס העמסת עלות בין שטחי הקרקע לשטחים הבנויים נקבע על 20%: 80% בהתאמה ומתבסס על אופי הבניה הקיים וצפי הבנייה העתידית.

בסיס החיוב

החיוב בהיטלי פיתוח נקבע לפי שטח הקרקע מדוח קומפילציה GIS ושטח הבניה בתוכנית המתאר ותוכניות בניין עיר שנסקרו

שטח קרקע לחיוב (מכנה)

שטח הקרקע לחיוב הסתמך על דוח GIS, בתוספת/גרעת שטחים של תוכניות אשר נכון למועד הדוח (מאי 2019) לא עודכנו במערכת ה GIS (ראה נספח- ו).

טבלה 2- שטח קרקע תוכנית

תחשיב שטח קרקע לחיוב					
מגורים	דוח GIS (מ"ר)	תוכניות בניין עיר חדשות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	אחוז מימוש צפוי	סה"כ בסיס החיוב (מ"ר)
30,174	2,951,818	2,981,992	2,981,992	100%	2,981,992
650,785	616,762	1,267,547	1,267,547	32%	403,235
-	523,358	523,358	523,358	36%	186,004
-	99,536	99,536	99,536	28%	28,003
-	256,541	256,541	256,541	100%	256,541
סה"כ	4,448,015	680,959	5,128,975		3,855,775

שטח בנוי לחיוב (מכנה)

אומדן השטח הבנוי לחיוב התבסס על דו"ח שטחים חייבים בארנונה, ובתוספת "פוטנציאל" בינוי אשר יתממש בעיר בסבירות גבוהה.

טבלה 3- ריכוז השטחים הקיימים לחיוב (מ"ר)

סה"כ שטח בנוי בעיר (ע"פ נתוני צו ארנונה ² אוג' 2019)		
תיאור הסיווג	שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מבני מגורים	1,826,672	
מסחר ותעסוקה	272,806	
תעשייה ומלאכה	341,501	
תיירות	22,596	
סה"כ	2,463,575	

² ע"פ צו הארנונה של העירייה החיוב מתבצע על שטחים ברוטו-ברוטו.

תוספת שטחי מגורים

ע"פ הערכות מהנדסת העיר, בטווח של זמן של 20-25 שנים, זכויות הבניה למגורים ימומשו במלואם (100%).

תוספת שטחי התעסוקה/תעשייה/תיירות

פוטנציאל השטחים בעיר בייעוד לתעסוקה הינו 3,827,866 מ"ר. בעוד מימוש יח"ד הינו ברמת וודאות גבוהה, קצב המימוש של שטחים אלו אינו ברור, על כן נלקחה הערכה כי בתקופה של 20-25 שנים, תמומש תוספת (בנוסף לשטחים הקיימים) של כ-20% מכלל פוטנציאל שהשטחים, תוספת זו מהווה תוספת בניה שנתית ממוצעת של 25,528 מ"ר³ ובהיקף כולל של 638,192 מ"ר.

מוסדות ציבור

גבולות העיר קיימים מבנים ומוסדות ציבור, אשר אינם בבעלות של העירייה (והינם ברי חוב בהיטל שצ"פ), היקף הזכויות של שטחים אלו נאמד ב-314,703 מ"ר (ראה נספח ה'), ע"פ ההערכות 90% מכלל השטחים 283,233 מ"ר, ימומשו בטווח של 20-25 שנים הבאות.

טבלה 4- פוטנציאל תוספת הבנייה בעיר (מ"ר)

יעוד	זכויות במצב מאושר (ע"פ תוכנית מתאר 2014) מ"ר	תוספת זכויות שאושרו לאחר 2014 מ"ר	סה"כ פוטנציאל מ"ר	סה"כ אחוז מימוש כולל	סה"כ תחזית מימוש מ"ר
מגורים	2,553,199	2,308,969	4,862,168	100%	4,862,168
תעסוקה	397,800	1,449,816	1,847,616	32%	587,768
תעשייה	1,758,000	-	1,758,000	36%	624,801
תיירות/מלונאות	222,250	-	222,250	28%	62,527
מוסדות ציבור	314,703	-	314,703	90%	283,233
סה"כ	5,245,952	3,758,785	9,004,737		6,420,497

סה"כ השטח הבנוי במכנה, כולל פוטנציאל תוספת הבניה נאמד ב-420,497,6 מ"ר.

³ בראיה שמרנית נלקחה הערכת מימוש שטחים גבוהה, בשנים 2013-2017 התווספו בממוצע כל שנה כ-9,000 מ"ר לתעסוקה.

אומדן עלות מערכת התיעול וניקוז

התחשיב מביא בחשבון את העלויות להקמת תשתיות התיעול והניקוז בעיר עכו. הערכת העלות הישירה חושבה בהתאם לאומדן העלויות הנגזרות: מתוכנית האב לתיעול אשר אושרה בשנת 2014 ותוספת תשתיות תיעול הנגזרות מתוכניות בניין עיר שאושרו לאחר שנת 2014.

טבלה - 5 סיכום העלויות הישירות הנובעות לעכו

קווי ניקוז קיימים ⁴					
קוטר	יח'	אורך (מ')	מחיר יח'	סה"כ ₪	
אומדן: 30-40	מ"א	2,915	1,650	4,809,750	₪
50	מ"א	11,414	1,850	21,115,900	₪
60	מ"א	1,868	2,050	3,829,400	₪
80	מ"א	2,204	2,450	5,399,800	₪
100	מ"א	504	3,050	1,537,200	₪
		18,905		36,692,050	₪ סה"כ

קווי ניקוז עתידיים ע"פ תוכנית אב 2014⁵

תוכנית	סה"כ ₪
קווי ניקוז ללא אפשרות קו מקביל (טבלה א' 3)	37,147,450
קווי ניקוז אפשרות לקו מקביל (טבלה א' 4)	19,017,890
קווי ניקוז מאספים למוצאי האגנים (טבלה א' 5)	48,661,450
מוצאים ימיים (טבלה א' 6)	19,300,000
סה"כ	124,126,790

תוספת קווי ניקוז שנוספו בתוכניות לאחר 2014 (עכו מזרח, עכו כרם ג', כניסה דרומית, חוף צפוני, מתחם אור)⁶

תוכנית	סה"כ ₪
אומדן מערכת ניקוז בשכונות	76,234,400
אומדן קווי ניקוז מאספים שכונות	12,742,750
קניזת עלויות קווי לביטול (מוצא ימי)	-5,500,000
סה"כ	83,477,150

⁴ לפירוט ראה נספח א'

⁵ לפירוט ראה נספח ב'

⁶ לפירוט ראה נספח ז'

טבלה 6- סיכום עלויות עקיפות וישירות

עלות		סיווג
₪	36,692,050	מערכת קיימת
₪	124,126,790	תוכנית אב 2014
₪	83,477,150	תוספת קווי ניקוז שנוספו בתוכניות לאחר 2014
₪	244,295,990	סה"כ עלויות
₪	29,315,519	הנדסיות 12%
₪	12,214,799	תקורה 5%
₪	24,429,599	ב.צ.מ. 10%
₪	15,512,795	מימון 5%
₪	325,768,703	סה"כ
₪	50,666,988	מע"מ 17%
₪	376,435,691	סה"כ כולל מע"מ

חישוב ההיטל

חישוב ההיטל על פי המתודולוגיה והפרמטרים שנאמדו לעיל, מוצג במשוואות להלן:

$$\text{היטל למ"ר בנוי} = k\% \times \frac{\text{סה"כ עלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחים בנויים}}$$

$$\text{היטל למ"ר קרקע} = (1-k\%) \times \frac{\text{סה"כ עלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחי קרקע}}$$

כאשר:

- k - מקדם העמסה על השטח הבנוי.
- $(1-k)$ - מקדם העמסה על שטח הקרקע.
- מתקיימת התאמה ושיוך בין עלות התשתית במונה לסה"כ שטח משותף במכנה.

להלן תעריפי היטל תיעול וניקוז המתקבלים:

תחשיב היטל					
סה"כ עלות	מרכיב	שיעור העמסה	עלות	במ"ר	היטל מוצע
376,435,691 ₪	קרקע	20%	75,287,138 ₪	3,855,775	19.53 ₪
	מ"ר שטח בנייה	80%	301,148,553 ₪	6,420,497	46.90 ₪

תחשיב ההיטלים נערך לפי מדד נובמבר 2019

⁷ סכום שני המקדמים חייב להיות 1. גודלו של k הינו בהתאם לצפי הבנייה העתידית ברשות.

נספחים

נספח א- קווי ניקוז קיימים

טבלה מס' א' 1: קווי ניקוז קיימים בבתי האגנים- פירוט אימדנים

1. קווי הניקוז קיימים בתתי האגנים		
מספר אגן	קוטר צינור קיים (ס"מ)	אורך צינור (מ')
1.1	50	107
1.2	50	86
2.1	50	293
2.1	60	116
2.2	40	121
2.2	50	76
2.2	60	211
2.2	80	158
2.4	50	483
2.5	50	116
2.6	50	262
2.9	50	588
3.4	50	564
3.4	80	124
4.3	50	718
4.6	50	600
4.5	50	1600
4.7	50	490
4.8	50	200
4.12	50	447
4.13	50	193
4.15	80	320
4.18	50	58
5.4	50	161
6.1	50	113
6.1	60	328
6.2	50	506
6.4	50	963
6.5	100	504
6.5	80	288
7.9	40	294
8.1	50	510
8.1	80	196
8.1	80	175

טבלה מס' א' 1: המשך

מספר אגן	קוטר צינור קיים (ס"מ)	אורך צינור (מ')
8.3	40	180
8.3	50	340
8.4	40	50
8.5	80	200
8.6	50	180
8.8	50	180
8.11	50	224
9.3	50	199
9.4	60	134
9.6	50	81
10.1	40	160
10.2	80	360
10.3	40	
10.4	50	250
10.7	60	620
11	30	563
13.1	40	241
13.1	50	436
13.1	80	225
13.1	50	270
13.2	40	800
13.2	40	370
13.3	60	150
15.7	40	136
16	60	309
17.2	50	120
20.5	80	158

44

נספח ב- תוכנית אב לתיעול 2014

אומדנים לקווי הניקוז המוצעים בתתי האגנים - ללא אפשרות קו מקביל

מספר אגן	קוטר צינור מוצע (ס"מ)	קוטר צינור קיים (ס"מ)	קוטר צינור לביצוע - חדש (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מחיר ל - 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ
1.2	60	50	60	466	2,050.00 ₪	955,300.00 ₪
1.3	80	50	80	402	2,450.00 ₪	984,900.00 ₪
2.2	80	50	80	170	2,450.00 ₪	416,500.00 ₪
2.4	80	50	80	93	2,450.00 ₪	227,850.00 ₪
2.5	60	50	60	264	2,050.00 ₪	541,200.00 ₪
2.8	80	50	80	275	2,450.00 ₪	673,750.00 ₪
2.9	100	50	100	500	3,050.00 ₪	1,525,000.00 ₪
2.10	100	50	100	393	3,050.00 ₪	1,198,650.00 ₪
3.4	100	50	100	253	3,050.00 ₪	771,650.00 ₪
4.3	100	60	100	222	3,050.00 ₪	677,100.00 ₪
4.4	125	40	125	298	3,900.00 ₪	1,162,200.00 ₪
4.5	100	50	100	772	3,050.00 ₪	2,354,600.00 ₪
4.7	100	50	100	701	3,050.00 ₪	2,138,050.00 ₪
4.12	100	50	100	128	3,050.00 ₪	390,400.00 ₪
4.13	60	50	60	421	2,050.00 ₪	863,050.00 ₪
4.14	60	50	60	80	2,050.00 ₪	164,000.00 ₪
4.15	100	50	100	358	3,050.00 ₪	1,091,900.00 ₪
4.16	60	50	60	331	2,050.00 ₪	678,550.00 ₪
4.20	100	50	100	654	3,050.00 ₪	1,994,700.00 ₪
5.1	60	50	60	460	2,050.00 ₪	943,000.00 ₪
5.2	60	50	60	93	2,050.00 ₪	190,650.00 ₪
5.3	60	40	60	145	2,050.00 ₪	297,250.00 ₪
5.4	100	50	100	471	3,050.00 ₪	1,436,550.00 ₪
6.1	100	50	100	462	3,050.00 ₪	1,409,100.00 ₪
6.2	100	50	100	502	3,050.00 ₪	1,531,100.00 ₪
7.4	80	40	80	163	2,450.00 ₪	399,350.00 ₪
7.5	50	40	50	112	1,850.00 ₪	207,200.00 ₪
7.9	60	30	60	82	2,050.00 ₪	168,100.00 ₪
8.1	100	40	100	673	3,050.00 ₪	2,052,650.00 ₪
8.2	100	40	100	281	3,050.00 ₪	857,050.00 ₪
8.5	80	40	80	220	2,450.00 ₪	539,000.00 ₪
9.3	100	50	100	325	3,050.00 ₪	991,250.00 ₪
9.9	80	40	80	324	2,300.00 ₪	745,200.00 ₪
9.11	100		100	174	2,850.00 ₪	495,900.00 ₪
10.1	80	40	80	373	2,450.00 ₪	913,850.00 ₪
10.2	100	50	100	158	3,050.00 ₪	481,900.00 ₪
10.5	100	40	100	129	3,050.00 ₪	393,450.00 ₪
10.6	60	50	60	110	2,050.00 ₪	225,500.00 ₪
10.7	80	40	80	61	2,450.00 ₪	149,450.00 ₪
15.6	125	50	125	321	3,900.00 ₪	1,251,900.00 ₪
15.7	125	60	125	541	3,900.00 ₪	2,109,900.00 ₪
17.2	80		80	224	2,450.00 ₪	548,800.00 ₪
סה"כ						37,147,450.00 ₪

46

טבלה מס' א' 4:

אומדנים לקווי הניקוז המוצעים בתתי האגנים - אפשרות להקו מקביל

מספר אגן	קוטר צינור מוצע (ס"מ)	קוטר צינור קיים (ס"מ)	קוטר צינור לביצוע - מקביל (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מחיר ל - 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ
2.1	100	80	60	170	נח 2,710.00	נח 460,700.00
4.18	80	50	60	379	נח 2,320.00	נח 879,280.00
4.19	80	50	60	266	נח 2,320.00	נח 617,120.00
5.5	80	50	60	381	נח 2,320.00	נח 883,920.00
6.3	80	60	60	388	נח 2,320.00	נח 900,160.00
6.4	125	80	100	275	נח 3,620.00	נח 995,500.00
7.1	80	50	60	197	נח 2,320.00	נח 457,040.00
7.2	80	50	60	49	נח 2,320.00	נח 113,680.00
7.3	100	60	80	150	נח 2,860.00	נח 429,000.00
7.6	100	60	80	1012	נח 2,860.00	נח 2,894,320.00
7.7	80	60	60	165	נח 2,320.00	נח 382,800.00
7.8	80	50	60	82	נח 2,320.00	נח 190,240.00
8.3	60	40	50	62	נח 1,960.00	נח 121,520.00
8.4	80	50	60	333	נח 2,320.00	נח 772,560.00
8.6	100	60	80	154	נח 2,860.00	נח 440,440.00
8.7	100	80	60	319	נח 2,710.00	נח 864,490.00
8.8	60	40	50	217	נח 1,960.00	נח 425,320.00
8.9	80	50	60	216	נח 2,320.00	נח 501,120.00
8.10	60	40	50	101	נח 1,960.00	נח 197,960.00
8.11	125	80	100	188	נח 3,620.00	נח 680,560.00
8.13	60	40	50	89	נח 1,960.00	נח 174,440.00
9.2	80	50	60	289	נח 2,320.00	נח 670,480.00
9.6	100	60	80	243	נח 2,860.00	נח 694,980.00
10.4	60	40	50	166	נח 1,960.00	נח 325,360.00
14.1	80	50	60	141	נח 2,320.00	נח 327,120.00
15.2	80	60	60	20	נח 2,320.00	נח 46,400.00
15.3	80	50	60	177	נח 2,320.00	נח 410,640.00
15.5	100	50	80	409	נח 2,860.00	נח 1,169,740.00
16	125	80	100	550	נח 3,620.00	נח 1,991,000.00
נח 19,017,890.00						
הערה: נלקח בחשבון מחיר משוקלל ע"פ מפתח של 66% הקמת קו מקביל ו 34% החלפת הקו						

טבלה מס' א' 5:

אומדן לקווי הניקוז המאספים למוצאי האגנים				
מספר מוצא אגן	קוטר ניקוז מוצע (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מחיר עבור 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ
1	100	411	3,050.00 ₪	1,253,550.00 ₪
2	2x125	2585	3,900.00 ₪	10,081,500.00 ₪
4	120x2	1900	3,900.00 ₪	7,410,000.00 ₪
	מובל 2.50x1.00 מ'	950	3,950.00 ₪	3,752,500.00 ₪
5	125	559	3,900.00 ₪	2,180,100.00 ₪
6	150	355	4,600.00 ₪	1,633,000.00 ₪
7	150	1046	4,600.00 ₪	4,811,600.00 ₪
10	150	1096	4,600.00 ₪	5,041,600.00 ₪
12	60	161	2,050.00 ₪	330,050.00 ₪
14	80	255	2,450.00 ₪	624,750.00 ₪
15	150	580	4,600.00 ₪	2,668,000.00 ₪
15	125	278	3,900.00 ₪	1,084,200.00 ₪
16	מובל 2.50x1.00 מ'	1100	3,950.00 ₪	4,345,000.00 ₪
20.2	150	586	4,600.00 ₪	2,695,600.00 ₪
22	תעלה מדופנות בחתך טרפזי ברוחב 3.0 מ' ועומק זרימה 0.8 מ' בשיפוע של 0.2%	1000	750.00 ₪	750,000.00 ₪
				48,661,450.00 ₪

אומדן למוצאים ימיים					
מספר מוצא אגן	קוטר ניקוז מוצע (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מחיר עבור 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ	הערות
1	100	100	15,000.00 ₪	1,500,000.00 ₪	
2	2x125	200	15,000.00 ₪	3,000,000.00 ₪	
4	2x120	200	15,000.00 ₪	3,000,000.00 ₪	
	מובל 2.50X1.00 מ'	200	15,000.00 ₪	3,000,000.00 ₪	
5	120	100	15,000.00 ₪	1,500,000.00 ₪	
7	150	100	20,000.00 ₪	2,000,000.00 ₪	
10	150	100	20,000.00 ₪	2,000,000.00 ₪	
14	80	100	13,000.00 ₪	1,300,000.00 ₪	
15	150	100	20,000.00 ₪	2,000,000.00 ₪	
16	מובל 2.50X1.00 מ'	0	3,750.00 ₪	0.00 ₪	מוצא ניקוז לנחל נעמן
20.2	150	0	3,750.00 ₪	0.00 ₪	מוצא ימי פתוח
21	תעלה מדופנת	0	600	0.00 ₪	תעלה מדופנת בחתך טרמזי ברוחב 3.0 מ' ועומק זרימה 0.8 מ' בשיפוע של 0.2%
				19,300,000.00 ₪	
הנחת יסוד לפני תכנון מפורט כי אורך מוצא ימי ממוצע הינו כ- 100 מ'					

נספח ג- זכויות בנייה מאושרות ע"פ תוכנית התוכנית מתאר כוללנית

ריכוז זכויות בנייה מאושרות ע"פ מתחמים (תוכנית תוכנית מתאר כוללנית 2014)					
הערות	מתחם/ייעוד קרקע	מגורים	מסחר ותעסוקה	תעשייה	תיירות
ללא בניה	מתחם א	-	-	-	-
	מתחם ב'- שכונות מערביות	755,000	17,500	-	40,000
	מתחם ג'- מכללה ושכונות מרכזיות	500,000	44,500	-	-
נלקח במסגרת מוסדות ציבור	מתחם ד'- בהאיים	-	-	-	-
	מתחם ה'- שכונות מזרחיות	720,000	11,500	-	-
לא הוגדר בתוכנית מתאר כוללנית	מתחם ו'- שער עכו	-	-	-	-
	מתחם ז'- הלב הירוק	177,000	30,000	-	32,250
	מתחם ח'- העיר המנדטורית	110,000	261,300	-	35,000
	מתחם ט'- עיר עתיקה ⁸	221,199	-	-	-
	מתחם י'- חוף דרומי	70,000	33,000	-	115,000
אין זכויות מאושרות בתוכנית מתאר כוללנית	מתחם יא- שכונות נחל וים	-	-	-	-
	מתחם יב- תעשייה ומשרדים	-	-	1,758,000	-
	סה"כ	2,553,199	397,800	1,758,000	222,250
					4,931,249

⁸ היקף הזכויות לא צויין במתאר ע"פ חוות דעת מהנדסת העיר הפוטציאל חושב ע"פ דו"ח ארנונה בתוספת 5%

נספח ד- שינויים תכנוניים בזכויות הבניה, בתכניות מאושרות ביחס לתכנית

המתאר ג/21535

(ראה קובץ מצ"ב)

נספח ה' - מיפוי מוסדות ציבור

מס' תכנית	מבנה	מגרש	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)
תרש"צ 2/50/7	קופת חולים	903	1,115	2,286
תרש"צ 2/50/2	ישיבת עכו ביה"ס יסודי תורה קרקע בחכירה לעמות	2035	6,633	16,914
ג/2615	דיוור מוגן		1,810	4,000
ג/3282	מבנה בוק (מרכזייה)	2000	2,209	2,739
ג/18	בניין ההסתדרות	2005	5,627	6,752
ג/18	בית אבות גריאטרי	28-30 גוש 18003	2,440	2,928
ג/18	מרכז להכשרה ימית	2041	4,100	4,920
ג/18	מבנה ציבור בשימוש פרטי	2437	194	233
ג/10895	מוזיאון ומרכז המבקרים המצודה	2032	20,841	53,145
ג/10895	שוליה	2032		
ג/10895	חמאם תורכי	2064	1,031	1,237
ג/21708	מכללת גליל מערבי	1	79,060	49,680
ג/21708	מעונות הסטודנטים	2	7,660	11,350
ג/5038	בי"ס מנוף	5	22,182	26,618
ג/14506	בי"ס מנוף	556	7,359	18,765
213-0276626	שטחים לפעולות הבהאים	מגרשים 3-6	94,280	113,136
סה"כ			256,541	314,703

נספח ו' - עדכוני קרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה מאי 2019

עדכוני ייעודי קרקע ביחד לדו"ח הקומפילציה מאי 2019

תכניות בשלבי תכנון המשפיעות באופן משמעותי על פריסת יעודי הקרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה 2019
מידת שטח אחידה למסמך : מ"ר
תאריך עריכת מסמך: 16.9.2016

תכניות שאושרו לאחר דו"ח הקומפילציה (מאי 2019)

החוף הדרומי - 213-0210765			
שינוי	בתכנית המאושרת	בקומפילציה מאי 2019	יעוד
-27,565	5,120	32,685	אזור למוסד ציבורי
8,092	34,956	26,864	דרך מאושרת
-1,795		1,795	דרך משולבת או חנייה ציבורית
-2,164		2,164	חניה ציבורית
-21,283		21,283	מגרש מיוחד לפיתוח שפת הים
-542		542	עתיקות
-27,418		27,418	שטח חוף הרחצה
-12,653		12,653	שטח ציבורי פתוח
75,275	75,275		חוף רחצה
7,351	7,351		מסחר ותיירות
2,703	2,703		ספורט ונופש
הערות:			
1. תכנית מאושרת אך לא השתלבה בקומפילציה של מאי 2019			
2. חישוב ייעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות ייעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

תכניות בשלבי תכנון

החוף הצפוני (טרם ניתן מספר)			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
37,879	74,000	36,121	מגורים
27,406	34,000	6,594	מבני ציבור
-14,746	19,000	33,746	שצ"פ
65,969	85,000	19,031	שטחים פתוחים / חוף הים
-49,909	13,000	62,909	שטח למסחר מלונאות ודיור מוגן
-69,209	64,000	133,209	שטח לדרכים וחניות ציבוריות
הערות:			
1. תכנית בשלב פיתוח חלופה נבחרת			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר התבצע על בסיס חיתוך קו הכחול של תכנית החוף הדרומי עם הקומפילציה של מאי 2019			
3. מכיוון שלתכנית אין פריסת שטחים סופית יעודי הקרקע בטבלה הותאמו לדו"ח הפרוגרמתי האחרון שיצא בתהליך התכנון			

כניסה דרומית - 213-0575514			
שינוי	הערכה לעתידית בתכנית	מאושר כיום	יעוד
58,075	108,666	50,591	דרך קיימת
-58	5,034	5,092	חניה
-491		491	טיילת
19,735	39,108	19,373	מגורים
-		-	מגורים א'/ הגבלות בניה - 15,961 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
5,623	5,623	-	מגורים מסחר ותיירות - 16,613 מ"ר - מתוקף תוכנית מתאר כוללנית לא תכנית מפורטת מכוחה אפשר להוציא התרי בניה. לכן לא נכלל בחישוב
-		-	מגורים מסחר ותיירות/ הגבלות בניה - 10,942 מ"ר - מתוקף תוכנית מתאר כוללנית לא תכנית מפורטת מכוחה אפשר להוציא התרי בניה. לכן לא נכלל בחישוב
-179		179	מלונאות ונופש
-		-	מלונאות ונופש/ הגבלות בניה - 820 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-15,776		15,776	מסחר
-		-	מסחר/ הגבלות בניה - 16,454 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-1,176	36,635	37,811	מסילה קיימת
399	925	526	מתקנים הנדסיים
-		-	מתקנים הנדסיים/ הגבלות בניה - 401 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-12		12	שביל
32,696	40,647	7,951	שטח ציבורי פתוח
-7,750		7,750	שטח ציבורי פתוח/ הגבלות בניה
-25,940		25,940	שטחים פתוחים
-30,245		30,245	שטחים פתוחים/ הגבלות בניה
-132		132	שמורת טבע
-3,248		3,248	שמורת טבע/ הגבלות בניה
27,715	27,715	-	מבנים ומוסדות ציבור
1,171	1,171	-	צפגש דרך מסילה
הערות:			
1. תכנית בשלב תכנון מתקדם לפני דיון להמלצה בועדה המקומית			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות יעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

שכונת אמת המים (אחוזה) 213-0721001			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
-35,686		35,686	אתר למוסד
-744		744	דרך במפלסים שונים
8,185	17,793	9,609	דרך מאושרת
-371	318	689	דרך משולבת
4,817	32,193	27,376	מגורים
-1	7,132	7,132	מסילת ברזל מאושרת
-0	88	88	מפגש בין מסילת ברזל ודרך מאושרת
-13,102		13,102	מרכז תחבורה
-279		279	פארק/גן ציבורי
-847		847	שטח חקלאי
25,711	36,591	10,880	שטח ציבורי פתוח
-6,143		6,143	שצ"פ לשימור ושיקום
3,668	3,668	-	חניון
14,792	14,792	-	מבנים ומוסדות ציבור
הערות:			
1. תכנית בשלב תכנון מתקדם לפני דיון להמלצה בוועדה המקומית			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות יעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

אזור התעשייה הדרומי וברבור (טרם ניתן מספר)			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	שינויים צפויים ביחס לקומפילציה הקיימת
373,912	373,912	373,912	שטח ללא תכנית מפורטת שחסר לגמרי בתכנית הקומפילציה יהפוך לשטח ביעוד תעשייה/תעסוקה
266,714	266,714	266,714	שטח ביעוד קרקע חקלאית יהפוך לשטח ביעוד תעסוקה/תעשייה
130,000	190,000	60,000	כבישים
10,000	30,000	20,000	שצ"פ
הערות:			
1. תכנית בשלב בחירת חלופות תכנון			
2. הנ"ל הינו מידע בסיסי בהתאם לצפי התפתחות התכנית			

עכו החוף הדרומי - מלונאות ומגורים - 213-0675025			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
		6,419	קרקע חקלאית
		30,581	שטח ללא תכנון מפורט -
	3,591		דרך מאושרת
	4,389		דרך מוצעת
	13,675		מגורים ומסחר
	7,453		מגורים מסחר ותיירות
	3,666		מסחר ותיירות
	4,636		שטח ציבורי פתוח
	2,658		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
הערות:			
1. תכנית שלא הומלצה להפקדה בוועדה המקומית ולקראת דיון בוועדה המחוזית			
2. חישוב ייעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			

נספח ז' - חישוב הפרשי עלויות מול תכנון ותוכנית אב לניקוז

08/12/2019

עכו - תכנית אב לניקוז

עידכון אומדנים

שכונות: עכו מזרח, עכו כרם ג', כניסה דרומית, חוף צפוני, מתחם אור

אומדן מערכת ניקוז בשכונות (השלמות)					
מספר אגן	קוטב צינור (ס"מ)	אורך צינור להפחתה (מ"א)	אורך צינור מוצע (מ"א)	סה"כ חוספת אורך צינור (מ"א)	מחיר למ"א מערכת ניקוז (ש"ח)
סה"כ (ש"ח)					
1.4	410,000	2,050	200	200	60
	220,500	2,450	90	90	80
2.1	143,500	2,050	70	70	60
	-137,250	3,050	-45	125	170
2.3	196,000	2,450	80	80	80
2.7	111,000	1,850	60	60	50
	183,000	3,050	60	60	100
2.8	950,900	1,850	514	514	50
	494,050	2,050	241	241	60
	-673,750	2,450	-275	0	275
4.11	919,450	1,850	497	497	50
	123,000	2,050	60	60	60
4.16	414,400	1,850	224	224	50
	-528,900	2,050	-258	73	331
4.17	1,137,750	1,850	615	615	50
	512,500	2,050	250	250	60
	735,000	2,450	300	300	80
4.20	430,500	2,050	210	210	60
	318,500	2,450	130	130	80
	-183,000	3,050	-60	160	220
5.5	563,500	2,450	230	230	80
	1,209,000	3,900	310	310	125
שכונות מזרחית	27,195,000	1,850	14,700	14,700	50
	6,765,000	2,050	3,300	3,300	60
	5,145,000	2,450	2,100	2,100	80
	9,150,000	3,050	3,000	3,000	100
	9,750,000	3,900	2,500	2,500	125
	4,600,000	4,600	1,000	1,000	150
כניסה דרומית	2,331,000	1,850	1,260	1,260	50
	2,849,500	2,050	1,390	1,390	60
	1,004,500	2,450	410	410	80
מתחם אור	666,000	1,850	360	360	50
	61,500	2,050	30	30	60
סה"כ	76,234,400				

08/12/2019

עכו - תכנית אב לניקוז

עידכון אומדנים

שכונות: עכו מזרח, עכו כרם ג', בניסה דרומית, חוף צפוני, מתחם אור

אומדן קוי ניקוז מאספים (השלמות)

מספר מוצא אגן	קוטר צינור (ס"מ)	אורך צינור להפחתה (מ"א)	אורך צינור מוצע (מ"א)	סה"כ תוספת אורך צינור (מ"א)	מחיר למ"א מערכת ניקוז (ש"ח)	סה"כ (ש"ח)
1	100	411		-411	3,050	-1,253,550
	box 3.20x1.00		85	85	7,920	673,200
	box 3.50x1.25		1,555	1,555	7,920	12,315,600
	תעלה פתוחה ברוחב 6 מטר		715	715	8,600	6,149,000
2	2x125	2,585	2,920	335	3,900	1,306,500
	180		220	220	4,450	979,000
4	2x120	1,900		-1,900	3,950	-7,505,000
	מובל 2.50x1.00	950		-950	3,900	-3,705,000
	1x125		170	170	3,900	663,000
	2x125	0	200	200	3,900	780,000
	3x125	0	600	600	3,900	2,340,000
סה"כ						12,742,750

אומדן מוצא ימי (השלמות)

מספר מוצא אגן	קוטר צינור (ס"מ)	אורך צינור להפחתה (מ"א)	אורך צינור מוצע (מ"א)	סה"כ תוספת אורך צינור (מ"א)	מחיר למ"א מערכת ניקוז (ש"ח)	סה"כ (ש"ח)
1	100	100		-100	15,000	-1,500,000
2	2x125	200		-200	15,000	-3,000,000
4	2x120	200		-200	15,000	-3,000,000
	מובל 2.50x1.00	200		-200	15,000	-3,000,000
	3x125		300	300	15,000	4,500,000
5	120	100		-100	15,000	-1,500,000
	150		100	100	20,000	2,000,000
סה"כ						-5,500,000

סה"כ תוספת לאומדן	83,477,150
-------------------	------------

חוק עזר לעכו
(סלילת רחובות)
(תיקון)
התש"פ-2020

חוק עזר לעכו (סלילת רחובות) (תיקון), התש"פ – 2020

דברי הסבר לחברי מועצת העירייה

מחובתה של העירייה לבחון מעת לעת את תוקף חוק עזר לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה-2014¹ (להלן: "חוק העזר"), התחשיב שעל בסיסו נקבעו התעריפים בחוק העזר והנחות היסוד שעמדו בבסיס גיבוש חוק העזר (כגון: הנחות אודות אחוזי גבייה, קצב פיתוח, היקף השתתפות הממשלה וכד').

מטעם זה קובע סעיף 14 לחוק העזר מגבלת גבייה ועל פי הוראתו הטלת ההיטל לפי הוראות חוק העזר החל מ-1.1.2019 טעונה אישור מועצת העיר ושר הפנים. הטלה נוספת אושרה עד 31.12.2020.

לשם המשך גביית היטל הסלילה בשנים 2021 ואילך היה על העירייה לבצע תחשיב עדכני.

העתק התחשיב מוגש במצורף לתיקון חוק העזר המובא בזאת לאישור המועצה.

זכור, היטל הסלילה נועד לממן את השקעות העירייה בהקמת מערכת הכבישים והמדרכות. התחשיב כולל את מלוא עלויות הסלילה העתידיות ומחולק בשטחים הצפויים להיות מחויבים בהיטל.

התחשיב נערך בהתאם להנחיות משרד הפנים לביצוע תחשיבים כלכליים עבר נשוא תחשיב זה.

התחשיב בוצעו על ידי טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ בליווי צמוד של הצוות המקצועי בעירייה.

מרכיב	עכו - תעריף קיים	עכו - תעריף לאישור
<u>כביש</u>		
למ"ר קרקע	24.1	46.1
למ"ר בנוי	85.76	111.1
<u>מדרכות</u>		
למ"ר קרקע	12	24.8
למ"ר בנוי	35.03	59.8
<u>רחוב משולב</u>		
למ"ר קרקע	36	71.0
למ"ר בנוי	121.39	170.9

מועצת עיריית עכו מתבקשת לאשר התיקון לחוק העזר בנוסחו המצ"ב.

S:\m9\archiv\lm\mb\30\30733.DOCX

חוק עזר לעכו (סלילת רחובות) (תיקון), התש"פ-2020

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות¹ (להלן – הפקודה), מתקינה עיריית עכו חוק עזר זה:

החלפת סעיף 14

1. בחוק עזר לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה-2014² (להלן – חוק העזר העיקרי) במקום סעיף 14 יבוא:
- 14. מגבלת גבייה** 14. מיום ט"ו באייר התשפ"ה (13 במאי 2025) הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה את אישורם של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי שיוסמך על ידו.

החלפת התוספת הראשונה

2. במקום התוספת הראשונה לחוק העזר העיקרי יבוא:

תוספת ראשונה

(סעיף 3)

שיעור ההיטל
בשקלים חדשים

	1. היטל סלילת כביש -
45.69	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
110.13	(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין
	2. היטל סלילת מדרכה -
25.60	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
59.30	(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין
	3. היטל סלילה רחוב משולב -
71.29	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
169.43	(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

הוראת שעה

3. על אף האמור בסעיף 13 לחוק העזר העיקרי, יעודכנו סכומי ההיטלים שנקבעו בתוספת הראשונה של חוק העזר העיקרי כתיקונם בחוק עזר זה במועד פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון הראשון) לפי שיעור שינוי המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש יוני 2019.

ט"ז בתמוז תש"ף (8 ביולי 2020)

שמעון לנקרי
ראש עיריית עכו

S:\m9\archiv\lm\nb\30\30734.DOC

1 דיני מדינת ישראל נוסח חדש 8, עמ' 197.
2 ק"ת-חש"ס, התשע"ה, עמ' 63.



14/5/2020

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין – מרכזת חוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל סלילת כבישים – עיריית עכו

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מתאריך אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחיר יוני 2019 הינם:
היטל סלילת כבישים:
 - מ"ר קרקע 45.69 ₪
 - מ"ר בנוי 110.13 ₪
4. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
5. מצ"ב נספח א' – ריכוז נתוני התחשיב
6. מצ"ב נספח ב' – אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רו"ח אמיר שרעבי

העתיקים:

מר יוסי בנישתי ד"ר - מנהל אגף למקרקעין ומיסוי מקומי
מר צימרמן בני – יועץ כלכלי





נספח א' - עיקרי התחשיב:

תחשיב שטח קרקע לחיוב				
סה"כ בסיס החיוב (מ"ר)	אחוז מימוש צפוי	סה"כ (מ"ר)	תוכניות בניין עיר חדשות (מ"ר)	דוח GIS (מ"ר)
2,938,476	100%	2,938,476	-13,342	2,951,818
449,394	36%	1,250,273	633,511	616,762
207,089	40%	523,358	-	523,358
32,474	33%	99,536	-	99,536
304,661	100%	304,661	-	304,661
3,853,147		5,116,305	620,170	4,496,136
סה"כ				

סה"כ שטח בנוי בעיר (ע"פ נתוני צו ארנונה² אוג' 2019)

הערות	שטח בנוי (מ"ר)	תיאור הסיווג
	1,826,672	מבני מגורים
	272,806	מסחר ותעסוקה
	341,501	תעשייה ומלאכה
	22,596	תיירות
	2,463,575	סה"כ

סיווג רחובות	שטח (מ"ר)	נעלות מדרכות (ש)	נעלות כבישים (ש)	סה"כ נעלות (ש)
רחובות	2,230,309	388,523,092	721,542,886	1,110,065,978
	2,230,309	388,523,092	721,542,886	1,110,065,978
הנדסיות	12%	46,622,771	86,585,146	133,207,917
תקורה	5%	19,426,155	36,077,144	55,503,299
ב.צ.מ.	10%	38,852,309	72,154,289	111,006,598
מינון	5%	24,671,216	45,817,973	70,489,190
סה"כ		518,095,543	962,177,438	1,480,272,981
כני"מ	17%	80,579,689	149,647,994	230,227,684
סה"כ כולל מע"מ		598,675,233	1,111,825,432	1,710,500,665





14/5/2020

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין – מרכזת חוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל סלילת מדרכות –עיריית עכו

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מתאריך אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחיר יוני 2019 הינם:
היטל סלילת מדרכות:
 - מ"ר קרקע 25.60 ₪
 - מ"ר בנוי 59.30 ₪
4. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
5. מצ"ב נספח א'- ריכוז נתוני התחשיב
6. מצ"ב בנספח ב'- אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רו"ח אמיר שרעבי

העתיקים:

מר יוסי בנישתי ד"ר - מנהל אגף למקרקעין ומיסוי מקומי
מר צימרמן בני – יועץ כלכלי





נספח א' - עיקרי התחשיב:

תחשיב שטח קרקע לחיוב

דוח GIS (מ"ר)	תוכניות בניין עיר חדשות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	אחוז מימוש צפוי	סה"כ בסיס החיוב (מ"ר)
מגורים	2,951,818	-13,342	100%	2,938,476
תעסוקה	616,762	633,511	36%	449,394
תעשייה	523,358	-	40%	207,089
תיירות/מלונאות	99,536	-	33%	32,474
מוסדות ציבור	304,661	-	100%	304,661
סה"כ	4,496,136	620,170		5,116,305
				3,853,147

סה"כ שטח בנוי בעיר (ע"פ נתוני צו ארנונה² אוג' 2019)

תיאור הסיווג	שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מבני מגורים	1,826,672	
מסחר ותעסוקה	272,806	
תעשייה ומלאכה	341,501	
תיירות	22,596	
סה"כ	2,463,575	

סיווג רחובות	שטח (מ"ר)	עלות מדרכות (ש"ח)	עלות כבישים (ש"ח)	סה"כ עלות (ש"ח)
רחובות	2,230,309	388,523,092	721,542,886	1,110,065,978
הנדסיות	2,230,309	388,523,092	721,542,886	1,110,065,978
12%	271,637	46,622,771	86,585,146	133,207,917
5%	111,515	19,426,155	36,077,144	55,503,299
10%	223,031	38,852,309	72,154,289	111,006,598
5%	111,515	24,671,216	45,817,973	70,489,190
סה"כ	2,230,309	518,095,543	962,177,438	1,480,272,981
17%	379,152	80,579,689	149,647,994	230,227,684
סה"כ כולל מע"מ		598,675,233	1,111,825,432	1,710,500,665





מינהל הנדסה עיריית עכו

רחל יצמן 30, ת.ד. 2007 מיקוד 2412001
טל 04-8888118 פקס 04-8888119

ז' אדר תש"פ
03/03/2020

לכבוד
מר ברוך בורוכוב
חברת גייגה כלכלה וניהול בע"מ

חנדון : אישור בדיקת נכונות נתונים

שלום רב,

מתוקף תפקידי כמהנדסת עיריית עכו חריני מאשר כי כל נתוני התביעות וחנתונים
ההנדסיים אשר נמסרו "לחברת טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ" על ידי העירייה, עליהם
מתבססים התחשיבים לחוק עזר סלילה לאישורכם הינם נכונים.

שם פרטי ומשפחה : אדרי' ד"ר מיכל סופר

תפקיד : מהנדסת עיריית עכו

תאריך : 03.03.2020

חתימה : אדרי' ד"ר מיכל סופר
מהנדסת

עמוד 1 מתוך 1





נספח ב'- אישורי גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים



26 פברואר 2020

א' אדר תש"פ

לכבוד :

מר ברוך בורוכוב

חברת גייגה כלכלה וניהול בע"מ

שלום רב,

תנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כגובר של עיריית עכו הרני מאשר כי כל הנתונים וחשבונאיים והפיננסיים, אשר נמסרו "לחברת טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ" על יד העירייה, עליהם מתבססים התחשיבים לחוק עזר לסליה, לאישורכם הינם נכונים.

שם פרטי ומשפחה :

גזבר המועצה

תפקיד :

26/2/20

תאריך :

חתימה :

ראובן וייסמן
גזבר העירייה





מינהל הנדסה עיריית עכו

רח' זמנן 38, ת.ד. 2007 סניף 2412001
טל 04-6554116 fax 04-6554115ז' אדר תש"פ
03/03/2020לכבוד
מר ברוך בורוכוב
חברת גיגה כלכלה וניהול בע"מהנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

שלום רב,

מתוקף תפקידי כמהנדסת עיריית עכו הריני מאשר כי כל נתוני התביעות וחנתונים
ההנדסיים אשר נמסרו "לחברת טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ" על ידי העירייה, עליהם
מתבססים התחשיבים לחוק עזר סלילה לאישורכם הינם נכונים.

שם פרטי ומשפחה: אדר' ד"ר מיכל סופר

תפקיד: מהנדסת עיריית עכו

תאריך: 03.03.2020

אדר' ד"ר מיכל סופר
מהנדסת
חתימה:

עמוד 1 מתוך 1



**חוות דעת מקצועית בנושא
היטל תיעול וניקוז
(20/01/2020)**

עורכים: יובל ארבל & בני צינורמן

ליווי עסקי לגופים מוניציפאליים ומשרדי ממשלה



טל. 077-5080467/9 פקס. 077-5080468 כתובת. רח' הנשיא 1, פרדסיה אתר החברה. www.taldar-ltd.co.il

תוכן עניינים

2	כללי
3	מטרת עבודה
4	ריכוז תעריפי ההיטלים
4	מתודולוגיה
4	שיטות תחשיב
4	עקרון ההתאמה
5	משק בספים סגור
5	עקרון שימור יחס עלות ליחידת חיוב
5	הוצאות נלוות
5	עקרונות ושיקולים
7	בסיס החיוב
7	שטח קרקע לחיוב (מכנה)
7	שטח בנוי לחיוב (מכנה)
8	אומדן עלות מערכת התיעול וניקוז
11	חישוב ההיטל
12	נספחים
13	נספח א- קווי ניקוז קיימים
15	נספח ב- תוכנית אב לתיעול 2014
19	נספח ג- זכויות בנייה מאושרות ע"פ תוכנית התוכנית מתאר בוללנית
20	נספח ד- שינויים תכנוניים בזכויות הבניה, בתכניות מאושרות ביחס לתכנית המתאר ג/21535
21	נספח ה'- מיפוי מוסדות ציבור
22	נספח ו'- עדכוני קרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה מאי 2019
27	נספח ז'- חישוב הפרשי עלויות מול תכנון ותוכנית אב לניקוז

כללי

עכו היא עיר השוכנת במישור החוף הצפוני. העיר גובלת מדרום במפרץ עכו, שבקצהו הצפוני של מפרץ חיפה, וממערב בים התיכון. היא משתרעת על פני שטח מישורי, ורק תל עכו שבמזרחה מתנשא מעליו.

שטח השיפוט העירוני הינו בהיקף של 17,494 דונמים, אורך שטחה הבנוי הוא כ-7 ק"מ מצפון לדרום ורוחב כ-4 ק"מ ממזרח למערב. מדרום למרכז העיר זורם נחל נעמן הנשפך אל מפרץ חיפה ומדרום לו נמצא אזור התעשייה עכו דרום. העיר העתיקה של עכו שוכנת על חצי אי קטן באורך וברוחב של כ-500 מטר, החוצץ בין מפרץ עכו לים התיכון.

בסוף שנת 2016 התגוררו בעיר כ-48,000 תושבים והיא מדורגת באשכול סוציאקונומי 4. בשנת 2017 חתמה העיר על הסכם גג כוללני מול משרד הבינוי והשיכון, אשר במסגרתו צפויים להתווסף לתחומי העיר כ-15,018 יח"ד חדשות (12,338 יח"ד בתוספת 2,680 יח"ד במסגרת הקלות שב"ס/כחלון).

עכו היא אחת מערי הנמל העתיקות בעולם, בשנת 2001 הוכרזה העיר העתיקה כאתר מורשת עולמי על ידי אונסק"ו, בשנת 2009 הוכרזו המקומות הבהאים הקדושים בעיר כאתר מורשת עולמית נוסף.

נתבקשנו ע"י עיריית עכו (להלן: "**העיר**" או "**עכו**") לערוך תחשיב עבור היטל תיעול וניקוז בתחום שיפוטה (להלן: "**היטל תיעול וניקוז**" או "**היטל**") וזאת במסגרת פקודת העיריות (להלן: "**הפקודה**"), פקודת העיריות מהווה את יסוד לפיתוח תשתיות התיעול וניקוז ומימון.

על פי הפקודה, רשאית הרשות להטיל על התושבים היטלים בעד הנחת תשתיות פיתוח שהונחו על ידי הרשות, על מנת לכסות את הוצאותיה בתחום עליו מוטל ההיטל. העלויות הכלולות בתחשיב ההיטל כוללות את ההוצאות הישירות הנובעות מבצוע, התקנה ורכישה של מרכיבי הפיתוח, וכן את כל ההוצאות העקיפות כגון: מימון תקורה וכד'.

מטרת עבודה

ניתוח כלל העלויות הישירות והעקיפות, הכרוכות בפיתוח תשתיות תיעול וניקוז, בתחום שיפוט העיר עכו. בעזרת ניתוחים אלו, חושבו ותומחרו תעריפי ההיטלים- תעריפים אשר באמצעותם תוכל העיר לכסות את ההוצאות הכרוכות בביצוע, התקנה והקמה של תשתיות אלו.

הניתוח בוצע על סמך מצגים, נתונים ומסמכים אשר נמסרו לנו על ידי בעלי תפקידים בעירייה, נתונים סטטיסטיים וסטטוטוריים, וכן על סמך ידע שנצבר בחברה. להלן פירוט הנתונים והמסמכים שהועברו לרשותנו:

1. דוח שטחים בנויים לתחילת שנת 2018.
 2. דו"ח ייעודי קרקע ממערכת ה GIS.
 3. מסמכי תוכנית מתאר.
 4. אומדן שטחים בנויים צפויים ב-20-25 השנים הקרובות.
- במסגרת עריכת התחשיב, נערכו דיונים / פגישות עבודה עם הגורמים הבאים:

- ד"ר מיכל סופר- מהנדסת העיר.
- אלעד אראל – עוזר מהנדסת העיר
- שגית בו גוזי- ממונה הכנסות ונכסים.
- עו"ד כנרת הדר - יועצת משפטית של העירייה.

המידע לקביעת ההיטל

לצורך ניתוח הנתונים, הנחנו כי המידע שנתקבל מהגורמים המוסמכים, הינו מידע שלם, מדויק ומעודכן. לא ביצענו בדיקה עצמאית בלתי תלויה של המידע הנ"ל, מלבד בדיקות סבירות.

ריכוז תעריפי ההיטלים

טבלה 1: תעריפים מוצעים

היטל	היטל על מ"ר בנוי	היטל על מ"ר קרקע
תיעול תעריפים קיימים	75.42 ₪	41.27 ₪
תיעול- תעריפים מוצעים	46.90 ₪	19.53 ₪
אחוז שינוי	-38%	-53%

תעריפים אלו נכונים למדד המחירים לצרכן נוב' 2019

מתודולוגיה

בפרק זה יפורטו העקרונות על פיהם ערכנו את התחשיב לקביעת ההיטלים:

שיטות תחשיב

שיטת "שארית הישוב" – הגישה צופה עתיד, בצד ההשקעות מחושבת עלות התשתית העירונית הנדרשת לשלב מימוש הבניה בתכניות בנין העיר באזורי הבניה והפיתוח העתידיים של הרשות המקומית. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) נקבע לפי מימוש שטחי הבניה האפשריים לפי תכניות בנין העיר באזורי הפיתוח של הרשות המקומית.

שיטת "כל הישוב" – ההשקעות נקבעות בהתאם לעלות הקמת התשתית העירונית הקיימת (זאת שבוצעה עד למועד עריכת התחשיב) ובתוספת עלות התשתית העירונית המתוכננת והנדרשת, לשלב מימוש פוטנציאל הבניה בתכניות בנין העיר. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) מחושב בהתאם לבניה שתמומש לפי תכניות בנין עיר, הכוללת בפועל את הבניה הקיימת במועד עריכת התחשיב והרזרבה התכנונית הקיימת בתוכניות הבניה.

בהתאם למאפייני הבינוי העתידיים בעכו, המסתמכים על:

1. הבינוי בעבר ובהווה הינו מימוש מגרשים המתבצע ספורדית (לא בצורה של הקמת שכונות חדשות)

2. מכוח הסכם הגג שנתחם מול המדינה העירייה מפתחת שכונות חדשות

התחשיב לקביעת היטלי הפיתוח נערך לפי שיטת "כל הישוב".

עקרון ההתאמה

התחשיב נקבע על בסיס עקרון ההתאמה בין בסיס החיוב (שטחי קרקע ושטחי בניה) לבין תכנית ההשקעות (תשתיות צמודות ותשתיות על), כלומר תכנית ההשקעות שחושבה בקביעת ההיטלים משרתת את כלל בעלי הנכסים שהובאו בחשבון במסגרת בסיס החיוב.

משק כספים סגור

התחשיב מבוסס על עיקרון של "משק כספים סגור". כלומר בטווח הארוך כלל ההכנסות מהיטלים משתווה לכלל ההשקעות בפיתוח התשתיות. הפער בתזרים המזומנים בין עיתוי ההכנסות מההיטלים לבין ההוצאות, מתאזן באמצעות זקיפת רכיב הוצאות מימון.

עקרון שימור יחס עלות ליחידת חיוב

כהנחת יסוד, עלות התשתית ליחידת חיוב נשמרת בטווח זמן סביר והיא תשקף גם עלות של חלקי ישוב שעשויים להיות מתוכננים או מפותחים בעתיד, בכלל זה עיבוי זכויות בנייה בתב"ע קיימת ועתידית.

הוצאות נלוות

הוצאות הנדסיות - כולל מדידות, תכנון, ניהול ופיקוח חושבו לפי 12%.

תקורה - כוללת את הוצאות המנגנון העירוני המטפל בפיתוח התשתיות ביישוב ובגביית היטלי הפיתוח. הוצאות התקורה חושבו לפי 5%.

הוצאות בצ"מ - חושבו לפי 10%.

הוצאות מימון - בהתאם להנחיות משרד הפנים ניתן לזקוף הוצאות מימון בתחשיבים לקביעת היטלים. הוצאות המימון חושבו לפי 5%.

עקרונות ושיקולים

1. המועד הקובע (מדד התחשיב) הינו מדד 11/2019 שהתפרסם ב- 15/12/2019.
2. בסיס הנתונים (מונה ומכנה) - נכון למועד הקובע.
3. התחשיב יתבסס על העקרונות בנוהל משרד הפנים לעריכת תחשיב היטל תיעול וניקוז.
4. היקף השטח הבנוי במכנה כולל שטחי שירות מעל ומתחת למפלס הקרקע.
5. כלל שטחי השירות התת קרקעיים חייבים בהיטל כשטח רגיל.
6. התחשיב יתבסס על המצב המאושר בתוכנית המתאר הכוללנית ותוכניות בניין עיר שהתווספו לאחר אישור תוכנית המתאר הכוללנית (כל זאת בכפוף לחוות דעת מהנדסת הרשות ראה נספח ג'-ו).
7. אומדן השטח הבנוי הקיים התבסס על דו"ח שטחים חייבי ארנונה¹.
8. שטח הקרקע לחיוב מסתמך על דוח GIS ותוכניות בניין עיר אשר נוספו ולא מעודכנות במערכת ה GIS (ראה דוח GIS).

¹ שיטת החישוב העירוני הינה על פי ברוטו-ברוטו ועל כן הדוח משקף את כלל השטחים הבנויים בעיר.

9. עלות הקמת התשתיות התבססה על מיפוי כלל תשתיות התיעול וניקוז בעיר (ראה נספח ב'-תוכנית אב לניקוז 2014), תוך עריכת ההתאמות הראויות (ראה נספח ז'-חישוב הפרשי עלויות מול תכנון ותוכנית אב לניקוז).
10. יחס העמסת עלות בין שטחי הקרקע לשטחים הבנויים נקבע על 20%: 80% בהתאמה ומתבסס על אופי הבניה הקיים וצפי הבנייה העתידית.

בסיס החיוב

החיוב בהיטלי פיתוח נקבע לפי שטח הקרקע מדוח קומפילציה GIS ושטח הבניה בתוכנית המתאר ותוכניות בניין עיר שנסקרו

שטח קרקע לחיוב (מכנה)

שטח הקרקע לחיוב הסתמך על דוח GIS, בתוספת/גרעת שטחים של תוכניות אשר נכון למועד הדוח (מאי 2019) לא עודכנו במערכת ה GIS (ראה נספח-ו).

טבלה 2- שטח קרקע תוכנית

תחשיב שטח קרקע לחיוב					
מגורים	דוח GIS (מ"ר)	תוכניות בניין עיר חדשות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	אחוז מימוש צפוי	סה"כ בסיס החיוב (מ"ר)
30,174	2,951,818	2,981,992	2,981,992	100%	2,981,992
650,785	616,762	1,267,547	1,267,547	32%	403,235
-	523,358	523,358	523,358	36%	186,004
-	99,536	99,536	99,536	28%	28,003
-	256,541	256,541	256,541	100%	256,541
סה"כ	4,448,015	680,959	5,128,975		3,855,775

שטח בנוי לחיוב (מכנה)

אומדן השטח הבנוי לחיוב התבסס על דו"ח שטחים חייבים בארנונה, ובתוספת "פוטנציאל" בינוי אשר יתממש בעיר בסבירות גבוהה.

טבלה 3- ריכוז השטחים הקיימים לחיוב (מ"ר)

סה"כ שטח בנוי בעיר (ע"פ נתוני צו ארנונה ² אוג' 2019)		
תיאור הסיווג	שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מבני מגורים	1,826,672	
מסחר ותעסוקה	272,806	
תעשייה ומלאכה	341,501	
תיירות	22,596	
סה"כ	2,463,575	

² ע"פ צו הארנונה של העירייה החיוב מתבצע על שטחים ברוטו-ברוטו.

תוספת שטחי מגורים

ע"פ הערכות מהנדסת העיר, בטווח של זמן של 20-25 שנים, זכויות הבניה למגורים ימומשו במלואם (100%).

תוספת שטחי התעסוקה/תעשייה/תיירות

פוטנציאל השטחים בעיר בייעוד לתעסוקה הינו 3,827,866 מ"ר. בעוד מימוש יח"ד הינו ברמת וודאות גבוהה, קצב המימוש של שטחים אלו אינו ברור, על כן נלקחה הערכה כי בתקופה של 20-25 שנים, תמומש תוספת (בנוסף לשטחים הקיימים) של כ-20% מכלל פוטנציאל שהשטחים, תוספת זו מהווה תוספת בניה שנתית ממוצעת של 25,528 מ"ר³ ובהיקף כולל של 638,192 מ"ר.

מוסדות ציבור

גבולות העיר קיימים מבנים ומוסדות ציבור, אשר אינם בבעלות של העירייה (והינם ברי חוב בהיטל שצ"פ), היקף הזכויות של שטחים אלו נאמד ב-314,703 מ"ר (ראה נספח ה'), ע"פ ההערכות 90% מכלל השטחים 283,233 מ"ר, ימומשו בטווח של 20-25 שנים הבאות.

טבלה 4- פוטנציאל תוספת הבניה בעיר (מ"ר)

יעוד	זכויות במצב מאושר (ע"פ תוכנית מתאר 2014) מ"ר	תוספת זכויות שאושרו לאחר 2014 מ"ר	סה"כ פוטנציאל מ"ר	סה"כ אחוז מימוש כולל	סה"כ תחזית מימוש מ"ר
מגורים	2,553,199	2,308,969	4,862,168	100%	4,862,168
תעסוקה	397,800	1,449,816	1,847,616	32%	587,768
תעשייה	1,758,000	-	1,758,000	36%	624,801
תיירות/מלונאות	222,250	-	222,250	28%	62,527
מוסדות ציבור	314,703	-	314,703	90%	283,233
סה"כ	5,245,952	3,758,785	9,004,737		6,420,497

סה"כ השטח הבנוי במכנה, כולל פוטנציאל תוספת הבניה נאמד ב-420,497,6 מ"ר.

³ בראייה שמרנית נלקחה הערכת מימוש שטחים גבוהה, בשנים 2013-2017 התווספו במוצק כל שנה כ-9,000 מ"ר לתעסוקה.

אומדן עלות מערכת התיעול וניקוז

התחשיב מביא בחשבון את העלויות להקמת תשתיות התיעול והניקוז בעיר עכו. הערכת העלות הישירה חושבה בהתאם לאומדן העלויות הנגזרות: מתוכנית האב לתיעול אשר אושרה בשנת 2014 ותוספת תשתיות תיעול הנגזרות מתוכניות בניין עיר שאושרו לאחר שנת 2014.

טבלה - 5 סיכום העלויות הישירות הנובעות לעכו

קווי ניקוז קיימים ⁴					
קוטר	יח'	אורך (מ')	מחיר יח'	סה"כ ₪	
אומדן: 30-40	מ"א	2,915	1,650	4,809,750	₪
50	מ"א	11,414	1,850	21,115,900	₪
60	מ"א	1,868	2,050	3,829,400	₪
80	מ"א	2,204	2,450	5,399,800	₪
100	מ"א	504	3,050	1,537,200	₪
		18,905		36,692,050	₪

קווי ניקוז עתידיים ע"פ תוכנית אב 2014 ⁵		תוכנית
סה"כ ₪		
37,147,450	₪	קווי ניקוז ללא אפשרות קו מקביל (טבלה א' 3)
19,017,890	₪	קווי ניקוז אפשרות לקו מקביל (טבלה א' 4)
48,661,450	₪	קווי ניקוז מאספים למוצאי האגנים (טבלה א' 5)
19,300,000	₪	מוצאים ימיים (טבלה א' 6)
124,126,790	₪	סה"כ

תוספת קווי ניקוז שנוספו בתוכניות לאחר 2014 (עכו מזרח, עכו כרם ג', כניסה דרומית, חוף צפוני, מתחם אור)⁶

תוכנית	סה"כ ₪
אומדן מערכת ניקוז בשכונות	76,234,400
אומדן קווי ניקוז מאספים שכונות	12,742,750
קניזת עלויות קווי לביטול (מוצא ימי)	-5,500,000
סה"כ	83,477,150

⁴ לפירוט ראה נספח א'

⁵ לפירוט ראה נספח ב'

⁶ לפירוט ראה נספח ז'

טבלה 6- סיכום עלויות עקיפות וישירות

עלות		סיווג
₪	36,692,050	מערכת קיימת
₪	124,126,790	תוכנית אב 2014
₪	83,477,150	תוספת קווי ניקוז שנוספו בתוכניות לאחר 2014
₪	244,295,990	סה"כ עלויות
₪	29,315,519	הנדסיות 12%
₪	12,214,799	תקורה 5%
₪	24,429,599	ב.צ.מ 10%
₪	15,512,795	מימון 5%
₪	325,768,703	סה"כ
₪	50,666,988	מע"מ 17%
₪	376,435,691	סה"כ כולל מע"מ

חישוב ההיטל

חישוב ההיטל על פי המתודולוגיה והפרמטרים שנאמדו לעיל, מוצג במשוואות להלן:

$$\text{היטל למ"ר בנוי} = k\% \times \frac{\text{סה"כ עלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחים בנויים}}$$

$$\text{היטל למ"ר קרקע} = (1-k\%) \times \frac{\text{סה"כ עלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחי קרקע}}$$

כאשר:

- k - מקדם העמסה על השטח הבנוי.
- $(1-k)$ - מקדם העמסה על שטח הקרקע.
- מתקיימת התאמה ושיוך בין עלות התשתית במונה לסה"כ שטח משותף במכנה.

להלן תעריפי היטל תיעול וניקוז המתקבלים:

תחשיב היטל					
סה"כ עלות	מרכיב	שיעור העמסה	עלות	במ"ר	היטל מוצע
376,435,691 ₪	קרקע	20%	75,287,138 ₪	3,855,775	19.53 ₪
	מ"ר שטח בנייה	80%	301,148,553 ₪	6,420,497	46.90 ₪

תחשיב ההיטלים נערך לפי מדד נובמבר 2019

⁷ סכום שני המקדמים חייב להיות 1. גודלו של k הינו בהתאם לצפי הבנייה העתידית ברשות.

נספחים

נספח א- קווי ניקוז קיימים

טבלה מס' א' 1: קווי ניקוז קיימים בבתי האגנים- פירוט אומדנים

1. קווי הניקוז קיימים בתתי האגנים		
מספר אגן	קוטר צינור קיים (ס"מ)	אורך צינור (מ')
1.1	50	107
1.2	50	86
2.1	50	293
2.1	60	116
2.2	40	121
2.2	50	76
2.2	60	211
2.2	80	158
2.4	50	483
2.5	50	116
2.6	50	262
2.9	50	588
3.4	50	564
3.4	80	124
4.3	50	718
4.6	50	600
4.5	50	1600
4.7	50	490
4.8	50	200
4.12	50	447
4.13	50	193
4.15	80	320
4.18	50	58
5.4	50	161
6.1	50	113
6.1	60	328
6.2	50	506
6.4	50	963
6.5	100	504
6.5	80	288
7.9	40	294
8.1	50	510
8.1	80	196
8.1	80	175

טבלה מס' א' 1: המשך

מספר אגן	קוטר צינור קיים (ס"מ)	אורך צינור (מ')
8.3	40	180
8.3	50	340
8.4	40	50
8.5	80	200
8.6	50	180
8.8	50	180
8.11	50	224
9.3	50	199
9.4	60	134
9.6	50	81
10.1	40	160
10.2	80	360
10.3	40	
10.4	50	250
10.7	60	620
11	30	563
13.1	40	241
13.1	50	436
13.1	80	225
13.1	50	270
13.2	40	800
13.2	40	370
13.3	60	150
15.7	40	136
16	60	309
17.2	50	120
20.5	80	158

44

נספח ב- תוכנית אב לתיעול 2014

אומדנים לקווי הניקוז המוצעים בתתי האגנים - ללא אפשרות קו מקביל

מספר אגן	קוטר צינור מוצע (ס"מ)	קוטר צינור קיים (ס"מ)	קוטר צינור לביצוע - חדש (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מוחל ל - 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ
1.2	60	50	60	466	2,050.00 ₪	955,300.00 ₪
1.3	80	50	80	402	2,450.00 ₪	984,900.00 ₪
2.2	80	50	80	170	2,450.00 ₪	416,500.00 ₪
2.4	80	50	80	93	2,450.00 ₪	227,850.00 ₪
2.5	60	50	60	264	2,050.00 ₪	541,200.00 ₪
2.8	80	50	80	275	2,450.00 ₪	673,750.00 ₪
2.9	100	50	100	500	3,050.00 ₪	1,525,000.00 ₪
2.10	100	50	100	393	3,050.00 ₪	1,198,650.00 ₪
3.4	100	50	100	253	3,050.00 ₪	771,650.00 ₪
4.3	100	60	100	222	3,050.00 ₪	677,100.00 ₪
4.4	125	40	125	298	3,900.00 ₪	1,162,200.00 ₪
4.5	100	50	100	772	3,050.00 ₪	2,354,600.00 ₪
4.7	100	50	100	701	3,050.00 ₪	2,138,050.00 ₪
4.12	100	50	100	128	3,050.00 ₪	390,400.00 ₪
4.13	60	50	60	421	2,050.00 ₪	863,050.00 ₪
4.14	60	50	60	80	2,050.00 ₪	164,000.00 ₪
4.15	100	50	100	358	3,050.00 ₪	1,091,900.00 ₪
4.16	60	50	60	331	2,050.00 ₪	678,550.00 ₪
4.20	100	50	100	654	3,050.00 ₪	1,994,700.00 ₪
5.1	60	50	60	460	2,050.00 ₪	943,000.00 ₪
5.2	60	50	60	93	2,050.00 ₪	190,650.00 ₪
5.3	60	40	60	145	2,050.00 ₪	297,250.00 ₪
5.4	100	50	100	471	3,050.00 ₪	1,436,550.00 ₪
6.1	100	50	100	462	3,050.00 ₪	1,409,100.00 ₪
6.2	100	50	100	502	3,050.00 ₪	1,531,100.00 ₪
7.4	80	40	80	163	2,450.00 ₪	399,350.00 ₪
7.5	50	40	50	112	1,850.00 ₪	207,200.00 ₪
7.9	60	30	60	82	2,050.00 ₪	168,100.00 ₪
8.1	100	40	100	673	3,050.00 ₪	2,052,650.00 ₪
8.2	100	40	100	281	3,050.00 ₪	857,050.00 ₪
8.5	80	40	80	220	2,450.00 ₪	539,000.00 ₪
9.3	100	50	100	325	3,050.00 ₪	991,250.00 ₪
9.9	80	40	80	324	2,300.00 ₪	745,200.00 ₪
9.11	100		100	174	2,850.00 ₪	495,900.00 ₪
10.1	80	40	80	373	2,450.00 ₪	913,850.00 ₪
10.2	100	50	100	158	3,050.00 ₪	481,900.00 ₪
10.5	100	40	100	129	3,050.00 ₪	393,450.00 ₪
10.6	60	50	60	110	2,050.00 ₪	225,500.00 ₪
10.7	80	40	80	61	2,450.00 ₪	149,450.00 ₪
15.6	125	50	125	321	3,900.00 ₪	1,251,900.00 ₪
15.7	125	60	125	541	3,900.00 ₪	2,109,900.00 ₪
17.2	80		80	224	2,450.00 ₪	548,800.00 ₪
37,147,450.00 ₪				46		

טבלה מס' א' 4:

אומדנים לקווי הניקוז המוצעים בתתי האגנים - אפשרות לקו מקביל

מספר אגן	קוטר צינור מוצע (ס"מ)	קוטר צינור קיים (ס"מ)	קוטר צינור לברזנט - מקביל (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מחיר ל - 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ
2.1	100	80	60	170	נ"ח 2,710.00	נ"ח 460,700.00
4.18	80	50	60	379	נ"ח 2,320.00	נ"ח 879,280.00
4.19	80	50	60	266	נ"ח 2,320.00	נ"ח 617,120.00
5.5	80	50	60	381	נ"ח 2,320.00	נ"ח 883,920.00
6.3	80	60	60	388	נ"ח 2,320.00	נ"ח 900,160.00
6.4	125	80	100	275	נ"ח 3,620.00	נ"ח 995,500.00
7.1	80	50	60	197	נ"ח 2,320.00	נ"ח 457,040.00
7.2	80	50	60	49	נ"ח 2,320.00	נ"ח 113,680.00
7.3	100	60	80	150	נ"ח 2,860.00	נ"ח 429,000.00
7.6	100	60	80	1012	נ"ח 2,860.00	נ"ח 2,894,320.00
7.7	80	60	60	165	נ"ח 2,320.00	נ"ח 382,800.00
7.8	80	50	60	82	נ"ח 2,320.00	נ"ח 190,240.00
8.3	60	40	50	62	נ"ח 1,960.00	נ"ח 121,520.00
8.4	80	50	60	333	נ"ח 2,320.00	נ"ח 772,560.00
8.6	100	60	80	154	נ"ח 2,860.00	נ"ח 440,440.00
8.7	100	80	60	319	נ"ח 2,710.00	נ"ח 864,490.00
8.8	60	40	50	217	נ"ח 1,960.00	נ"ח 425,320.00
8.9	80	50	60	216	נ"ח 2,320.00	נ"ח 501,120.00
8.10	60	40	50	101	נ"ח 1,960.00	נ"ח 197,960.00
8.11	125	80	100	188	נ"ח 3,620.00	נ"ח 680,560.00
8.13	60	40	50	89	נ"ח 1,960.00	נ"ח 174,440.00
9.2	80	50	60	289	נ"ח 2,320.00	נ"ח 670,480.00
9.6	100	60	80	243	נ"ח 2,860.00	נ"ח 694,980.00
10.4	60	40	50	166	נ"ח 1,960.00	נ"ח 325,360.00
14.1	80	50	60	141	נ"ח 2,320.00	נ"ח 327,120.00
15.2	80	60	60	20	נ"ח 2,320.00	נ"ח 46,400.00
15.3	80	50	60	177	נ"ח 2,320.00	נ"ח 410,640.00
15.5	100	50	80	409	נ"ח 2,860.00	נ"ח 1,169,740.00
16	125	80	100	550	נ"ח 3,620.00	נ"ח 1,991,000.00
נ"ח 19,017,890.00						
הערה: נלקח בחשבון מחיר משוקלל ע"פ מפתח של 66% הקמת קו מקביל ו 34% החלפת הקו						

טבלה מס' א' 5:

אומדן לקווי הניקוז המאספים למוצאי האגנים

מספר מוצא אגן	קוטר ניקוז מוצע (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מחיר עבור 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ
1	100	411	3,050.00 ₪	1,253,550.00 ₪
2	2x125	2585	3,900.00 ₪	10,081,500.00 ₪
4	120x2	1900	3,900.00 ₪	7,410,000.00 ₪
	מובל 2.50x1.00 מ'	950	3,950.00 ₪	3,752,500.00 ₪
5	125	559	3,900.00 ₪	2,180,100.00 ₪
6	150	355	4,600.00 ₪	1,633,000.00 ₪
7	150	1046	4,600.00 ₪	4,811,600.00 ₪
10	150	1096	4,600.00 ₪	5,041,600.00 ₪
12	60	161	2,050.00 ₪	330,050.00 ₪
14	80	255	2,450.00 ₪	624,750.00 ₪
15	150	580	4,600.00 ₪	2,668,000.00 ₪
15	125	278	3,900.00 ₪	1,084,200.00 ₪
16	מובל 2.50x1.00 מ'	1100	3,950.00 ₪	4,345,000.00 ₪
20.2	150	586	4,600.00 ₪	2,695,600.00 ₪
22	תעלה מדובנת בחתך טרפזי ברוחב 3.0 מ' ועומק זרימה 0.8 מ' בשיפוע של 0.2%	1000	750.00 ₪	750,000.00 ₪
				48,661,450.00 ₪

אומדן למוצאים ימיים					
מספר מוצא אגן	קוטר ניקוז מוצע (ס"מ)	אורך צינור (מ')	מחיר עבור 1.00 מ' מערכת ניקוז	סה"כ	הערות
1	100	100	15,000.00 ₪	1,500,000.00 ₪	
2	2x125	200	15,000.00 ₪	3,000,000.00 ₪	
4	120x2	200	15,000.00 ₪	3,000,000.00 ₪	
	מיובל 2.50X1.00 מ'	200	15,000.00 ₪	3,000,000.00 ₪	
5	120	100	15,000.00 ₪	1,500,000.00 ₪	
7	150	100	20,000.00 ₪	2,000,000.00 ₪	
10	150	100	20,000.00 ₪	2,000,000.00 ₪	
14	80	100	13,000.00 ₪	1,300,000.00 ₪	
15	150	100	20,000.00 ₪	2,000,000.00 ₪	
16	מיובל 2.50X1.00 מ'	0	3,750.00 ₪	0.00 ₪	מוצא ניקוז לנחל נעמן
20.2	150	0	3,750.00 ₪	0.00 ₪	מוצא ימי מתוח
21	תעלה מדופנת	0	600	0.00 ₪	תעלה מדופנת בחתך טרפזי ברוחב 3.0 מ' ועומק זרימה 0.8 מ' בשיפוע של 0.2%
				19,300,000.00 ₪	
הנחת יסוד לפני תכנון מפורט כי אורך מוצא ימי ממוצע הינו כ- 100 מ'					

נספח ג- זכויות בנייה מאושרות ע"פ תוכנית התוכנית מתאר כוללנית

ריכוז זכויות בנייה מאושרות ע"פ מתחמים (תוכנית תוכנית מתאר כוללנית 2014)					
הערות	תירות	תעשייה	מסחר ותעסוקה	מגורים	מתחם/ייעוד קרקע
ללא בניה	-	-	-	-	מתחם א
	40,000	-	17,500	755,000	מתחם ב'- שכונות מערביות
	-	-	44,500	500,000	מתחם ג'- מכללה ושכונות מרכזיות
נלקח במסגרת מוסדות ציבור	-	-	-	-	מתחם ד'- בהאיים
	-	-	11,500	720,000	מתחם ה'- שכונות מזרחיות
לא הוגדר בתוכנית מתאר כוללנית	-	-	-	-	מתחם ו'- שער עכו
	32,250	-	30,000	177,000	מתחם ז'- הלב הירוק
	35,000	-	261,300	110,000	מתחם ח'- העיר המנדטורית
	-	-	-	221,199	מתחם ט'- עיר עתיקה ⁸
	115,000	-	33,000	70,000	מתחם י'- חוף דרומי
אין זכויות מאושרות בתוכנית מתאר כוללנית	-	-	-	-	מתחם יא- שכונות נחל וים
	-	1,758,000	-	-	מתחם יב- תעשייה ומשרדים
סה"כ	4,931,249	222,250	1,758,000	397,800	2,553,199

⁸ היקף הזכויות לא צויין במתאר ע"פ חוות דעת מהנדסת העיר הפוטציאל חושב ע"פ דו"ח ארנונה בתוספת 5%

נספח ד- שינויים תכנוניים בזכויות הבניה, בתכניות מאושרות ביחס לתכנית

המתאר ג/21535

(ראה קובץ מצ"ב)

נספח ה' - מיפוי מוסדות ציבור

מס' תכנית	מבנה	מגרש	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)
תרשי"צ 2/50/7	קופת חולים	903	1,115	2,286
תרשי"צ 2/50/2	ישיבת עכו ביה"ס יסודי תורה קרקע בחכירה לעמות	2035	6,633	16,914
2615/ג	דיר מוגן		1,810	4,000
3282/ג	מבנה בזק (מרכזייה)	2000	2,209	2,739
18/במ/ג	בניין ההסתדרות	2005	5,627	6,752
18/במ/ג	בית אבות גריאטרי	28-30 גוש 18003	2,440	2,928
18/במ/ג	מרכז להכשרה ימית	2041	4,100	4,920
18/במ/ג	מבנה ציבור בשימוש פרטי	2437	194	233
10895/ג	מוזיאון ומרכז המבקרים המצודה	2032	20,841	53,145
10895/ג	שוליה	2032		
10895/ג	חמאם תורכי	2064	1,031	1,237
21708/ג	מכללת גליל מערבי	1	79,060	49,680
21708/ג	מעונות הסטודנטים	2	7,660	11,350
5038/ג	בי"ס מנוף	5	22,182	26,618
14506/ג	בי"ס מנוף	556	7,359	18,765
213-0276626	שטחים לפעולות הבהאים	מגרשים 3-6	94,280	113,136
סה"כ			256,541	314,703

נספח ו' - עדכוני קרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה מאי 2019

עדכוני ייעודי קרקע ביחד לדו"ח הקומפילציה מאי 2019

תכניות בשלבי תכנון המשפיעות באופן משמעותי על פריסת יעודי הקרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה 2019
מידת שטח אחידה למסמך : מ"ר
תאריך עריכת מסמך: 16.9.2016

תכניות שאושרו לאחר דו"ח הקומפילציה (מאי 2019)

החוף הדרומי - 213-0210765			
שינוי	בתכנית המאושרת	בקומפילציה מאי 2019	יעוד
-27,565	5,120	32,685	אזור למוסד ציבורי
8,092	34,956	26,864	דרך מאושרת
-1,795		1,795	דרך משולבת או חנייה ציבורית
-2,164		2,164	חניה ציבורית
-21,283		21,283	מגרש מיוחד לפיתוח שפת הים
-542		542	עתיקות
-27,418		27,418	שטח חוף הרחצה
-12,653		12,653	שטח ציבורי פתוח
75,275	75,275		חוף רחצה
7,351	7,351		מסחר ותיירות
2,703	2,703		ספורט ונופש
הערות:			
1. תכנית מאושרת אך לא השתלבה בקומפילציה של מאי 2019			
2. חישוב ייעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות ייעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

תכניות בשלבי תכנון

החוף הצפוני (טרם ניתן מספר)			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
37,879	74,000	36,121	מגורים
27,406	34,000	6,594	מבני ציבור
-14,746	19,000	33,746	שצ"פ
65,969	85,000	19,031	שטחים פתוחים / חוף הים
-49,909	13,000	62,909	שטח למסחר מלונאות ודיור מוגן
-69,209	64,000	133,209	שטח לדרכים וחניות ציבוריות
הערות:			
1. תכנית בשלב פיתוח חלופה נבחרת			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר התבצע על בסיס חיתוך קו הכחול של תכנית החוף הדרומי עם הקומפילציה של מאי 2019			
3. מכיוון שלתכנית אין פריסת שטחים סופית יעודי הקרקע בטבלה הותאמו לדו"ח הפרוגרמתי האחרון שיצא בתהליך התכנון			

כניסה דרומית - 213-0575514			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
58,075	108,666	50,591	דרך קיימת
-58	5,034	5,092	חניה
-491		491	טיילת
19,735	39,108	19,373	מגורים
-		-	מגורים א'/ הגבלות בניה - 15,961 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
5,623	5,623	-	מגורים מסחר ותיירות - 16,613 מ"ר - מתוקף תוכנית מתאר כוללת לא תכנית מפורטת מכוחה אפשר להוציא התרי בניה. לכן לא נכלל בחישוב
-		-	מגורים מסחר ותיירות/ הגבלות בניה - 10,942 מ"ר - מתוקף תוכנית מתאר כוללת לא תכנית מפורטת מכוחה אפשר להוציא התרי בניה. לכן לא נכלל בחישוב
-179		179	מלונאות ונופש
-		-	מלונאות ונופש/ הגבלות בניה - 820 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-15,776		15,776	מסחר
-		-	מסחר/ הגבלות בניה - 16,454 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-1,176	36,635	37,811	מסילה קיימת
399	925	526	מתקנים הנדסיים
-		-	מתקנים הנדסיים/ הגבלות בניה - 401 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-12		12	שביל
32,696	40,647	7,951	שטח ציבורי פתוח
-7,750		7,750	שטח ציבורי פתוח/ הגבלות בניה
-25,940		25,940	שטחים פתוחים
-30,245		30,245	שטחים פתוחים/ הגבלות בניה
-132		132	שמורת טבע
-3,248		3,248	שמורת טבע/ הגבלות בניה
27,715	27,715	-	מבנים ומוסדות ציבור
1,171	1,171	-	צפגש דרך מסילה
הערות:			
1. תכנית בשלב תכנון מתקדם לפני דיון להמלצה בועדה המקומית			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות יעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

שכונת אמת המים (אחווה) 213-0721001			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
-35,686		35,686	אתר למוסד
-744		744	דרך במפלסים שונים
8,185	17,793	9,609	דרך מאושרת
-371	318	689	דרך משולבת
4,817	32,193	27,376	מגורים
-1	7,132	7,132	מסילת ברזל מאושרת
-0	88	88	מפגש בין מסילת ברזל ודרך מאושרת
-13,102		13,102	מרכז תחבורה
-279		279	פארק/גן ציבורי
-847		847	שטח חקלאי
25,711	36,591	10,880	שטח ציבורי פתוח
-6,143		6,143	שצ"פ לשימור ושיקום
3,668	3,668	-	חניון
14,792	14,792	-	מבנים ומוסדות ציבור
הערות:			
1. תכנית בשלב תכנון מתקדם לפני דיון להמלצה בוועדה המקומית			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות יעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

אזור התעשייה הדרומי וברבור (טרם ניתן מספר)			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	שינויים צפויים ביחס לקומפילציה הקיימת
373,912	373,912	373,912	שטח ללא תכנית מפורטת שחסר לגמרי בתכנית הקומפילציה יהפוך לשטח ביעוד תעשייה/התעסוקה
266,714	266,714	266,714	שטח ביעוד קרקע חקלאית יהפוך לשטח ביעוד תעסוקה/התעשייה
130,000	190,000	60,000	כבישים
10,000	30,000	20,000	שצ"פ
הערות:			
1. תכנית בשלב בחירת חלופות תכנון			
2. הנ"ל הינו מידע בסיסי בהתאם לצפי התפתחות התכנית			

עכו החוף הדרומי - מלונאות ומגורים - 213-0675025			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
		6,419	קרקע חקלאית
		30,581	שטח ללא תכנון מפורט -
	3,591		דרך מאושרת
	4,389		דרך מוצעת
	13,675		מגורים ומסחר
	7,453		מגורים מסחר ותיירות
	3,666		מסחר ותיירות
	4,636		שטח ציבורי פתוח
	2,658		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
הערות:			
1. תכנית שלא הומלצה להפקדה בוועדה המקומית ולקראת דיון בוועדה המחוזית			
2. חישוב ייעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			

נספח ז' - חישוב הפרשי עלויות מול תכנון ותוכנית אב לניקוז

08/12/2019

עכו - תכנית אב לניקוז

עידכון אומדנים

שכונות: עכו מזרח, עכו כרם ג', כניסה דרומית, חוף צפוני, מתחם אור

אומדן מערכת ניקוז בשכונות (השלמות)					
מספר אגן	קוטר צינור (ס"מ)	אורך צינור להפחתה (מ"א)	אורך צינור מוצע (מ"א)	סה"כ תוספת אורך צינור (מ"א)	מחיר למ"א מערכת ניקוז (ש"ח)
1.4	60		200	200	2,050
	80		90	90	2,450
2.1	60		70	70	2,050
	100	170	125	-45	3,050
2.3	80		80	80	2,450
2.7	50		60	60	1,850
	100		60	60	3,050
2.8	50		514	514	1,850
	60		241	241	2,050
	80	275	0	-275	2,450
	50		497	497	1,850
4.11	60		60	60	2,050
	50		224	224	1,850
4.16	60	331	73	-258	2,050
	50		615	615	1,850
4.17	60		250	250	2,050
	80		300	300	2,450
	60		210	210	2,050
4.20	80		130	130	2,450
	100	220	160	-60	3,050
	80		230	230	2,450
5.5	125		310	310	3,900
	50		14,700	14,700	1,850
שכונה מזרחית	60		3,300	3,300	2,050
	80		2,100	2,100	2,450
	100		3,000	3,000	3,050
	125		2,500	2,500	3,900
	150		1,000	1,000	4,600
	50		1,260	1,260	1,850
כניסה דרומית	60		1,390	1,390	2,050
	80		410	410	2,450
	50		360	360	1,850
מתחם אור	60		30	30	2,050
סה"כ					76,234,400

08/12/2019

עכו - תכנית אב לניקוז

עידכון אומדנים

שכונות: עכו מזרח, עכו כרם ג', כניסה דרומית, חוף צפוני, מתחם אור

אומדן קוי ביקוז מאספים (השלמות)

מספר מוצא אגן	קוטר צינור (ס"מ)	אורך צינור להפחתה (מ"א)	אורך צינור מוצע (מ"א)	סה"כ תוספת אורך צינור (מ"א)	מחיר למ"א מערכת ניקוז (ש"ח)	סה"כ (ש"ח)
1	100	411		-411	3,050	-1,253,550
	box 3.20x1.00		85	85	7,920	673,200
	box 3.50x1.25		1,555	1,555	7,920	12,315,600
	תעלה פתוחה ברוחב 6 מטר		715	715	8,600	6,149,000
2	2x125	2,585	2,920	335	3,900	1,306,500
	180		220	220	4,450	979,000
4	2x120	1,900		-1,900	3,950	-7,505,000
	מובל 2.50x1.00	950		-950	3,900	-3,705,000
	1x125		170	170	3,900	663,000
	2x125	0	200	200	3,900	780,000
	3x125	0	600	600	3,900	2,340,000
סה"כ						12,742,750

אומדן מוצא ימי (השלמות)

מספר מוצא אגן	קוטר צינור (ס"מ)	אורך צינור להפחתה (מ"א)	אורך צינור מוצע (מ"א)	סה"כ תוספת אורך צינור (מ"א)	מחיר למ"א מערכת ניקוז (ש"ח)	סה"כ (ש"ח)
1	100	100		-100	15,000	-1,500,000
2	2x125	200		-200	15,000	-3,000,000
4	2x120	200		-200	15,000	-3,000,000
	מובל 2.50x1.00	200		-200	15,000	-3,000,000
	3x125		300	300	15,000	4,500,000
5	120	100		-100	15,000	-1,500,000
	150		100	100	20,000	2,000,000
סה"כ						-5,500,000

83,477,150	סה"כ תוספת לאומדן
------------	-------------------

נספח C



חוק עזר לעכו
(שטחים ציבוריים)
(תיקון), התש"פ-2020

חוק עזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים) (תיקון), התש"פ – 2020

דברי הסבר לחברי מועצת העירייה

מחובתה של העירייה לבחון מעת לעת את תוקף חוק עזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015¹ (להלן: "חוק העזר"), התחשיב שעל בסיסו נקבעו התעריפים בחוק העזר והנחות היסוד שעמדו בבסיס גיבוש חוק העזר (כגון: הנחות אודות אחוזי גבייה, קצב פיתוח, היקף השתתפות הממשלה וכד').

מטעם זה קובע סעיף 14 לחוק העזר מגבלת גבייה ועל פי הוראתו הטלת ההיטל לפי הוראות חוק העזר החל מ-1.1.2018 טעונה אישור מועצת העיר ושר הפנים. הטלה נוספת אושרה עד 31.12.2020.

לשם המשך גביית היטל שטחים ציבוריים פתוחים בשנים 2021 ואילך היה על העירייה לבצע תחשיב עדכני.

העתק התחשיב מוגש במצורף לתיקון חוק העזר המובא בזאת לאישור המועצה.

זכור, היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות העירייה בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים בשטח העירייה, או קנייתם, בלא זיקה לעלות של פיתוחם או קנייתם של שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים את הנכס נשוא החיוב.

התחשיב נערך בהתאם להנחיות משרד הפנים לביצוע תחשיבים כלכליים עבר נשוא תחשיב זה.

התחשיב בוצעו על ידי טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ בליווי צמוד של הצוות המקצועי בעירייה.

שצ"פ	מרכיב	עכו - תעריף קיים	עכו - תעריף לאישור
	למ"ר קרקע	31.14	32.60
	למ"ר בנוי	56.91	78.32

מועצת עיריית עכו מתבקשת לאשר התיקון לחוק העזר בנוסחו המצ"ב.

חוק עזר לעכו (שטחים ציבורים) (תיקון), התש"פ-2020

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות¹ (להלן – הפקודה), מתקינה עיריית עכו חוק עזר זה:

החלפת סעיף 14

1. בחוק עזר לעכו (שטחים ציבורים פתוחים), התשע"ה-2015² (להלן – חוק העזר העיקרי) במקום סעיף 14 יבוא:
"מגבלת גבייה 14. מיום ט"ו באייר התשפ"ה (13 במאי 2025) הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה את אישורם של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי שיוסמך על ידו."

החלפת התוספת הראשונה

2. במקום התוספת הראשונה לחוק העזר העיקרי יבוא:

תוספת ראשונה

(סעיף 4)

שיעור ההיטל

בשקלים חדשים

32.60

78.32

1. שטח קרקע – לכל מ"ר משטח הקרקע

2. שטח בניין – לכל מ"ר משטח הבניין

הוראת שעה

3. על אף האמור בסעיף 13 לחוק העזר העיקרי, יעודכנו סכומי ההיטלים שנקבעו בתוספת הראשונה של חוק העזר העיקרי כתיקונם בחוק עזר זה במועד פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון הראשון) לפי שיעור שינוי המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש יוני 2019.

ט"ז בתמוז תש"ף (8 ביולי 2020)

שמעון לנקרי
ראש עיריית עכו

S:\m9\archiv\lm\mb\30\30758.DOC

1 דיני מדינת ישראל נוסח חדש 8, עמ' 197.

2 ק"ת-חש"ס, התשע"ה, עמ' 483.



14/5/2020

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין – מרכזת חוקי עזר

משרד הפניםהנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל שצ"פ – עיריית עכו

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מתאריך אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחיר יוני 2019 הינם:
היטל שצ"פ:
 - מ"ר קרקע 32.60 ₪
 - מ"ר בנוי 78.32 ₪
4. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
5. מצ"ב נספח א' - ריכוז נתוני התחשיב
6. מצ"ב נספח ב' - אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רו"ח אמיר שרעבי

העתקים:

מר יוסי בנישתי ד"ר - מנהל אגף למקרקעין ומיסוי מקומי
 מר צימרמן בני – יועץ כלכלי





נספח א' - עיקרי התחשיב:

תחשיב שטח קרקע לחיוב					
דוח GIS (מ"ר)	תוכניות בניין עיר חדשות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	אחוז מימוש צפוי	סה"כ בסיס החיוב (מ"ר)	
2,951,818	-13,342	2,938,476	100%	2,938,476	מגורים
616,762	633,511	1,250,273	36%	449,394	תעסוקה
523,358	-	523,358	40%	207,089	תעשייה
99,536	-	99,536	33%	32,474	תיירות/מלונאות
304,661	-	304,661	100%	304,661	מוסדות ציבור
4,496,136	620,170	5,116,305		3,853,147	סה"כ

סה"כ שטח בנוי בעיר (ע"פ נתוני צו ארנונה' אוג' 2019)

תיאור הסיווג	שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מבני מגורים	1,826,672	
מסחר ותעסוקה	272,806	
תעשייה ומלאכה	341,501	
תיירות	22,596	
סה"כ	2,463,575	

רכיב	עלות	
סה"כ עלויות	407,911,574	
הנדסיות ⁷	48,949,389	12%
תקורה ⁸	20,395,579	5%
ב.צ.מ. ⁹	40,791,157	10%
מימון ¹⁰	25,902,385	5%
סה"כ	543,950,084	
מע"מ ¹¹	84,600,860	17%
סה"כ כולל מע"מ	628,550,944	





נספח ב'- אישורי גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים



26 פברואר 2020
א' אדר תש"פ

לכבוד:

מר ברוך בורוכוב

חברת גייגה כלכלה וניהול בע"מ

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כגובר של עירית עכנ הריני מאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים, אשר נמסרו "לחברת טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ" על ידי העירייה, עליהם מתבססים התחשיבים לחוק עזר לשצי"פ, לאישורכם הינם נכונים.

שם פרטי ומשפחה:

גובר המועצה

תפקיד:

26/2/20

תאריך:

ראובן ויאמן
גזבר העירייה

חתימה:





מינהל הנדסה עיריית עכו

רח' יאנון 25, מ"ד 2307 ספקד 2412001
טל. 04-5052110 04-5052116

ז' אדר תש"פ
03/03/2020

לכבוד
מר ברוך בורוכוב
חברת גייגה כלכלה וניהול בע"מ

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

שלום רב,

מתוקף תפקידי כמהנדסת עיריית עכו הריני מאשר כי כל נתוני התב"עות והנתונים
ההנדסיים אשר נמסרו "לחברת טלדר ייעוץ ובקרה בע"מ" על ידי העירייה, עליהם
מתבססים התחשיבים לחוק עזר שצ"פ לאישורכם הינם נכונים.

שם פרטי ומשפחה: אדרי' די"ר מיכל סופר

תפקיד: מהנדסת עיריית עכו

תאריך: 03.03.2020

חתימה: אדרי' די"ר מיכל סופר
מהנדסת עיריית עכו

עמוד 1 מתוך 1



חוות דעת מקצועית בנושא היטל שצ"פים (16/01/2020)

עורכים : יובל ארבל & בני צימרמן

ליווי עסקי לגופים מוניציפאליים ומשרדי ממשלה



טל. 077-5080467/9 פקס. 077-5080468 כתובת. רח' הנשיא 1, פרדסיה אתר החברה. www.taldar-ltd.co.il

תוכן עניינים

2	כללי.....
3	מטרת עבודה.....
4	ריכוז תעריפי ההיטלים שחושבנ.....
4	מתודולוגיה.....
4	שיטות תחשיב.....
5	עקרון ההתאמה.....
5	משק כספים סגור.....
5	עקרון שימור יחס עלות ליחידת חיוב.....
5	הוצאות נלוות.....
5	עקרונות ושיקולים.....
7	בסיס החיוב.....
7	שטח קרקע לחיוב (מכנה).....
7	שטח בנוי לחיוב (מכנה).....
9	אומדן עלות השצ"פ.....
10	חישוב ההיטל.....
11	נספחים.....
12	נספח א'-תעריפי משרד הבינוי והשיכון.....
13	נספח ב'- מיפוי שצ"פים קיימים ברחבי העיר.....
14	נספח ג- זכויות בנייה מאושרות ע"פ תוכנית המתאר כוללנית.....
15	נספח ד- שינויים תכנוניים בזכויות הבניה, בתכניות מאושרות ביחס לתכנית המתאר ג/21535.....
16	נספח ה'- מיפוי מוסדות ציבור.....
17	נספח ו'- עדכוני קרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה מאי 2019.....

כללי

עכו היא עיר השוכנת במישור החוף הצפוני. העיר גובלת מדרום במפרץ עכו, שבקצהו הצפוני של מפרץ חיפה, וממערב בים התיכון. היא משתרעת על פני שטח מישורי, ורק תל עכו שבמזרחה מתנשא מעליו.

שטח השיפוט העירוני הינו בהיקף של 17,494 דונמים, אורך שטחה הבנוי הוא כ-7 ק"מ מצפון לדרום ורוחב כ-4 ק"מ ממזרח למערב. מדרום למרכז העיר זורם נחל נעמן הנשפך אל מפרץ חיפה ומדרום לו נמצא אזור התעשייה עכו דרום. העיר העתיקה של עכו שוכנת על חצי אי קטן באורך וברוחב של כ-500 מטר, החוצץ בין מפרץ עכו לים התיכון.

בסוף שנת 2016 התגוררו בעיר כ-48,000 תושבים והיא מדורגת באשכול סוציאקונומי 4. בשנת 2017 חתמה העיר על הסכם גג כוללני מול משרד הבינוי והשיכון, אשר במסגרתו צפויים להתווסף לתחומי העיר כ-15,018 יח"ד חדשות (12,338 יח"ד בתוספת 2,680 יח"ד במסגרת הקלות שב"ס/כחלון).

עכו היא אחת מערי הנמל העתיקות בעולם, בשנת 2001 הוכרזה העיר העתיקה כאתר מורשת עולמי על ידי אונסק"ו, בשנת 2009 הוכרזו המקומות הבהאים הקדושים בעיר כאתר מורשת עולמית נוסף.

נתבקשנו ע"י עיריית עכו (להלן: "**העיר**" או "**עכו**") לערוך תחשיב עבור היטל שצ"פ בתחום שיפוטה (להלן: "**היטל שצ"פ**" או "**היטל**") וזאת במסגרת פקודת העיריות (להלן: "**הפקודה**"), פקודת העיריות מהווה את יסוד לפיתוח תשתיות השצ"פ ומימון.

על פי הפקודה, רשאית הרשות להטיל על התושבים היטלים בעד הנחת תשתיות פיתוח שהונחו על ידי הרשות, על מנת לכסות את הוצאותיה בתחום עליו מוטל ההיטל. העלויות הכלולות בתחשיב ההיטל כוללות את ההוצאות הישירות הנובעות מביצוע, מרכיבי הפיתוח, כגון: מעברים ציבורים, שצ"פ שכונתי, שצ"פ רובעי וכן את כל ההוצאות העקיפות כגון: מימון תקורה וכד'.

מטרת עבודה

ניתוח כלל העלויות הישירות והעקיפות, הכרוכות בפיתוח שצ"פים, בתחום שיפוט העיר עכו. בעזרת ניתוחים אלו, חושבו ותומחרו תעריפי ההיטלים- תעריפים אשר באמצעותם תוכל העיר לכסות את ההוצאות הכרוכות בביצוע, התקנה והקמה של שצ"פים אלו.

הניתוח בוצע על סמך מצגים, נתונים ומסמכים אשר נמסרו לנו על ידי בעלי תפקידים בעירייה, נתונים סטטיסטיים וסטטוטוריים, וכן על סמך ידע שנצבר בחברה. להלן פירוט הנתונים והמסמכים שהועברו לרשותנו:

1. דוח שטחים בנויים לתחילת שנת 2018.
2. דו"ח ייעודי קרקע ממערכת ה-GIS.
3. מסמכי תוכניות בניין עיר בהכנה.
4. מסמכי תוכנית מתאר.
5. אומדן שטחים בנויים צפויים ב-20-25 השנים הקרובות אשר יישענו על שצ"פים קיימים וחדשים.

במסגרת עריכת התחשיב, נערכו דיונים / פגישות עבודה עם הגורמים הבאים:

- ד"ר מיכל סופר- מהנדסת העיר.
- אלעד אראל – עוזר מהנדסת העיר
- שגית בו גוזי- ממונה הכנסות ונכסים.
- עו"ד כנרת הדר - יועצת משפטית של העירייה.

המידע לקביעת ההיטל

לצורך ניתוח הנתונים, הנחנו כי המידע שנתקבל מהגורמים המוסמכים, הינו מידע שלם, מדויק ומעודכן. לא ביצענו בדיקה עצמאית בלתי תלויה של המידע הנ"ל, מלבד בדיקות סבירות.

ריכוז תעריפי ההיטלים שחושבו

טבלה 1: תעריפים מוצעים

היטל	היטל על מ"ר קרקע	היטל על מ"ר בנוי
שצ"פ- תעריפים קיימים ¹	31.45 ₪	57.48 ₪
שצ"פ-תעריפים מוצעים	32.60 ₪	78.32 ₪
אחוז שינוי	3.66%	36%

תעריפים אלו נכונים למדד המחירים לצרכן יוני 2019

מתודולוגיה

בפרק זה יפורטו העקרונות על פיהם ערכנו את התחשיב לקביעת ההיטלים:

שיטות תחשיב

שיטת "שארית הישוב" – הגישה צופה עתיד, בצד ההשקעות מחושבת עלות התשתית העירונית הנדרשת לשלב מימוש הבניה בתכניות בנין העיר באזורי הבניה והפיתוח העתידיים של הרשות המקומית. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) נקבע לפי מימוש שטחי הבניה האפשריים לפי תכניות בנין העיר באזורי הפיתוח של הרשות המקומית.

שיטת "כל הישוב" – ההשקעות נקבעות בהתאם לעלות הקמת התשתית העירונית הקיימת (זאת שבוצעה עד למועד עריכת התחשיב) ובתוספת עלות התשתית העירונית המתוכננת והנדרשת, לשלב מימוש פוטנציאל הבניה בתכניות בנין העיר. בסיס החיוב בהיטלים (שטחי קרקע ושטחי בניה) מחושב בהתאם לבניה שתמומש לפי תכניות בנין עיר, הכוללת בפועל את הבניה הקיימת במועד עריכת התחשיב והרזרבה התכנונית הקיימת בתוכניות הבניה.

בהתאם למאפייני הבינוי העתידיים בעכו, המסתמכים על:

1. הבינוי בעבר ובהווה הינו מימוש מגרשים המתבצע ספורדית (לא בצורה של הקמת שכונות חדשות)

2. מכוח הסכם הגג שנתחם מול המדינה העירייה מפתחת שכונות חדשות

התחשיב לקביעת היטלי הפיתוח נערך לפי שיטת "כל היישוב".

¹ התעריפים מוצגים למדד יוני 2019 (אשר פורסם ב 15.07.2019)

עקרון ההתאמה

התחשיב נקבע על בסיס עקרון ההתאמה בין בסיס החיוב (שטחי קרקע ושטחי בניה) לבין תכנית ההשקעות (תשתיות צמודות ותשתיות על), כלומר תכנית ההשקעות שחושבה בקביעת ההיטלים משרתת את כלל בעלי הנכסים שהובאו בחשבון במסגרת בסיס החיוב.

משק כספים סגור

התחשיב מבוסס על עיקרון של "משק כספים סגור". כלומר בטווח הארוך כלל ההכנסות מהיטלים משתווה לכלל ההשקעות בפיתוח התשתיות. הפער בתזרים המזומנים בין עיתוי ההכנסות מההיטלים לבין ההוצאות, מתאזן באמצעות זקיפת רכיב הוצאות מימון.

עקרון שימור יחס עלות ליחידת חיוב

כהנחת יסוד, עלות התשתית ליחידת חיוב נשמרת בטווח זמן סביר והיא תשקף גם עלות של חלקי ישוב שעשויים להיות מתוכננים או מפותחים בעתיד, בכלל זה עיבוי זכויות בניה בתב"ע קיימת ועתידית.

הוצאות נלוות

הוצאות הנדסיות - כולל מדידות, תכנון, ניהול ופיקוח חושבו לפי 12%.

תקורה - כוללת את הוצאות המנגנון העירוני המטפל בפיתוח התשתיות ביישוב ובגביית היטלי הפיתוח. הוצאות התקורה חושבו לפי 5%.

הוצאות בצ"מ - חושבו לפי 10%.

הוצאות מימון - בהתאם להנחיות משרד הפנים ניתן לזקוף הוצאות מימון בתחשיבים לקביעת היטלים. הוצאות המימון חושבו לפי 5%.

עקרונות ושיקולים

1. המועד הקובע (מדד התחשיב) הינו מדד 06/2019 שהתפרסם ב- 15/07/2019.
2. בסיס הנתונים (מונה ומכנה) - נכון למועד הקובע.
3. התחשיב יתבסס על העקרונות בנוהל משרד הפנים לעריכת תחשיב היטל שצ"פ.
4. היקף השטח הבנוי במכנה כולל שטחי שירות מעל ומתחת למפלס הקרקע.
5. כלל שטחי השירות התת קרקעיים חייבים בהיטל כשטח רגיל.
6. התחשיב יתבסס על המצב המאושר בתוכנית המתאר כוללנית ותוכניות בניין עיר שהתווספו לאחר אישור תוכנית המתאר כוללנית ([ראה נספחים ג'-ו'](#)).
7. אומדן השטח הבנוי הקיים התבסס על דו"ח שטחים חייבי ארנונה².

² שיטת החישוב העירוני הינה על פי ברוטו-ברוטו ועל כן הדוח משקף את כלל השטחים הבנויים בעיר.

8. שטח הקרקע לחיוב מסתמך על דוח GIS ותוכניות בניין עיר אשר נוספו ולא מעודכנות במערכת ה GIS (ראה נספח ו').
9. עלות הקמת התשתיות התבססה על מיפוי כלל תשתיות השצ"פ בעיר, תוך עריכת ההתאמות הראויות.
10. יחס העמסת עלות בין שטחי הקרקע לשטחים הבנויים נקבע על 20%: 80% בהתאמה ומתבסס על אופי הבניה הקיים וצפי הבנייה העתידית.

בסיס החיוב

החיוב בהיטלי פיתוח נקבע לפי שטח הקרקע ושטח הבניה בתוכנית המתאר ותוכניות בניין עיר שנסקרו :

שטח קרקע לחיוב (מכנה)

שטח הקרקע לחיוב הסתמך על דוח GIS, בתוספת/גרעת שטחים של תוכניות אשר נכון למועד הדוח (מאי 2019) לא עודכנו במערכת ה GIS (ראה קובץ GIS).

טבלה 2- שטח קרקע תוכנית

תחשיב שטח קרקע לחיוב					
סה"כ בסיס החיוב (מ"ר)	אחוז מימוש צפוי	סה"כ (מ"ר)	תוכניות בניין עיר חדשות (מ"ר)	דוח GIS (מ"ר)	
2,981,992	100%	2,981,992	30,174	2,951,818	מגורים
403,235	32%	1,267,547	650,785	616,762	תעסוקה
186,004	36%	523,358	-	523,358	תעשייה
28,003	28%	99,536	-	99,536	תיירות/מלונאות
256,541	100%	256,541	-	256,541	מוסדות ציבור
3,855,775		5,128,975	680,959	4,448,015	סה"כ

שטח בנוי לחיוב (מכנה)

אומדן השטח הבנוי לחיוב התבסס על דו"ח שטחים חייבים בארנונה, ובתוספת "פוטנציאל" בינוי אשר יתממש בעיר בסבירות גבוהה.

טבלה 3- ריכוז השטחים הקיימים לחיוב (מ"ר)

סה"כ שטח בנוי בעיר (ע"פ נתוני צו ארנונה ³ אוג' 2019)	
תיאור הסיווג	שטח בנוי (מ"ר)
מבני מגורים	1,826,672
מסחר ותעסוקה	272,806
תעשייה ומלאכה	341,501
תיירות	22,596
סה"כ	2,463,575

³ ע"פ צו הארנונה של העירייה החיוב מתבצע על שטחים ברוטו-ברוטו.

תוספת שטחי מגורים

ע"פ הערכות מהנדסת העיר, בטווח של זמן של 20-25 שנים, זכויות הבניה למגורים ימומשו במלואם (100%).

תוספת שטחי התעסוקה/תעשייה/תיירות

פוטנציאל השטחים בעיר ביעוד לתעסוקה הינו 3,827,866 מ"ר. בעוד מימוש יחיד הינו ברמת וודאות גבוהה, קצב המימוש של שטחים אלו אינו ברור, על כן נלקחה הערכה כי בתקופה של 20-25 שנים, תמומש תוספת (בנוסף לשטחים הקיימים) של כ-20% מכלל פוטנציאל שהשטחים, תוספת זו מהווה תוספת בניה שנתית ממוצעת של 25,528 מ"ר⁴ ובהיקף כולל של 638,192 מ"ר.

מוסדות ציבור

בגבולות העיר קיימים מבנים ומוסדות ציבור, אשר אינם בבעלות של העירייה (והינם ברי חיוב בהיטל שצ"פ), היקף הזכויות של שטחים אלו נאמד ב-314,703 מ"ר (ראה נספח ה'), ע"פ ההערכות 90% מכלל השטחים 283,233 מ"ר, ימומשו בטווח של 20-25 שנים הבאות.

טבלה 4- פוטנציאל תוספת הבניה בעיר (מ"ר)

יעוד	זכויות במצב מאושר (ע"פ תוכנית מתאר 2014) מ"ר	תוספת זכויות שאושרו לאחר 2014 מ"ר	סה"כ פוטנציאל מ"ר	סה"כ אחוז מימוש כולל	סה"כ תחזית מימוש מ"ר
מגורים	2,553,199	2,308,969	4,862,168	100%	4,862,168
תעסוקה	397,800	1,449,816	1,847,616	32%	587,768
תעשייה	1,758,000	-	1,758,000	36%	624,801
תיירות/מלונאות	222,250	-	222,250	28%	62,527
מוסדות ציבור	314,703	-	314,703	90%	283,233
סה"כ	5,245,952	3,758,785	9,004,737		6,420,497

סה"כ השטח הבנוי במכנה, כולל פוטנציאל תוספת הבניה נאמד ב-6,420,497 מ"ר.

⁴ בראיה שמרנית נלקחה הערכת מימוש שטחים גבוהה, בשנים 2013-2017 התווספו בממוצע כל שנה כ-9,000 מ"ר לתעסוקה.

אומדן עלות השצ"פ

התחשיב מביא בחשבון את העלויות להקמת תשתיות השצ"פ בעיר עכו. הערכת העלות הישירה חושבה ע"פ העלויות בנוהל לחישוב היטל השצ"פים המתבססות על תעריפי משרד הבינוי והשיכון מיוני 2016 ([ראה נספח א'](#)). תעריפים אלו קובעים כי עלות הפיתוח למ"ר שצ"פ בשיפוע 0%-6% הוא: אינטנסיבי- 478 ₪, אקסטנסיבי- 70 ₪. לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה יוני 2019 עלות הפיתוח למ"ר הינו 505.44 ₪ ו- 74.02 ₪ בהתאמה.

טבלאה- 5 סיכום העלויות הישירות הנובעות לעכו

סוג השצ"פ	הערות	סה"כ עלות (₪)
שצ"פים קיימים ⁵	ראה נספח ב'	398,306,194
שצ"פים עתידי	ראה נספח ו'	9,605,379 ⁶
סה"כ עלויות		407,911,574

טבלה 6- סיכום עלויות עקיפות וישירות

רכיב	עלות	
סה"כ עלויות	407,911,574	
הנדסיות ⁷	48,949,389	12%
תקורה ⁸	20,395,579	5%
ב.צ.מ. ⁹	40,791,157	10%
מימון ¹⁰	25,902,385	5%
סה"כ	543,950,084	
מע"מ ¹¹	84,600,860	17%
סה"כ כולל מע"מ	628,550,944	

⁵ תמהיל רמת הפיתוח לשצ"פים הקיימים בעיר הינו 50% אינטנסיבי ו-50% אקסטנסיבי.

⁶ ע"פ עלות מ"ר ממוצעת של שצ"פ בעיר, בהתבסס על תמהיל השצ"פ הקיים.

⁷ מעלות ישירה

⁸ מעלות ישירה

⁹ מעלות ישירה

¹⁰ על כלל העלויות עד כה (ישירה, הנדסיות, תקורה ובצ"מ)

¹¹ רק על ישירות, הנדסיות ובצ"מ

חישוב ההיטל

חישוב ההיטל על פי המתודולוגיה והפרמטרים שנאמדו לעיל, מוצג במשוואות להלן:

$$\text{היטל למ"ר בנוי} = k\% \times \frac{\text{סה"כ עלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחים בנויים}}$$

$$\text{היטל למ"ר קרקע} = (1-k\%) \times \frac{\text{סה"כ עלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחי קרקע}}$$

כאשר:

- k - מקדם העמסה על השטח הבנוי.
- $(1-k)$ - מקדם העמסה על שטח הקרקע.
- מתקיימת התאמה ושיוך בין עלות התשתית במונה לסה"כ שטח משותף במכנה.

להלן תעריפי היטל השצ"פ המתקבלים:

תחשיב היטל					
סה"כ עלות	מרכיב	שיעור העמסה	עלות	במ"ר	היטל מוצע
628,550,944 ₪	קרקע	20%	125,710,189 ₪	3,855,775	32.60
	מ"ר שטח בנייה	80%	502,840,756 ₪	6,420,497	78.32

ההיטלים לפי מדד יוני 2019

¹² סכום שני המקדמים חייב להיות 1. גודלו של k הינו בהתאם לצפי הבנייה העתידית ברשות.

נספחים

נספח א' - תעריפי משרד הבינוי והשיכון

מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון לשכת מנכ"ל



מפתחות עלויות לשצפ"פ - יוני 2016 - מחיר מלא

שיפוע 6% - 0%	:	478,000	ש"ח
שיפוע 12% - 7%	:	550,000	ש"ח
שיפוע 20% - 13%	:	925,000	ש"ח
שיפוע 30% - 21%	:	1,110,000	ש"ח

עלויות ל-1 דונם של שצ"פ גינון אקסטנסיבי עד 5 דונם

שיפוע 6% - 0%	:	70,000	₪
שיפוע 12% - 7%	:	100,000	₪
שיפוע 20% - 13%	:	110,000	₪
שיפוע 30% - 21%	:	150,000	₪

מפתח עלויות למעבר הולכי רגל בגודל ממוצע של 0.5 דונם

שיפוע 13% - 0%	:	220,000	₪
שיפוע 20% - 13%	:	300,000	₪
שיפוע 30% - 21%	:	650,000	₪

הערות כלליות לשני סוגי השצ"פ

1. אם בוצעו עבודות עפר גסות באתר, יש לבצע הפחתה בסעיפים הרלוונטיים בהתאם.
 2. בהגדרה של שטחים כאקסטנסיביים הכוונה לשצ"פ בהם העבודה כוללת בעיקרה רק את הסעיפים הבאים: עיבוד קרקע (כולל שבילים מינוריים של אדמה/מצעים וטרסות), צמחיה והשקיה.
 3. שטחי פיתוח משולבים: אינטנסיבי ואקסטנסיבי יחושבו לפי החלק היחסי של השטחים.
 4. בשיפועים שהנם מעל 30%, העלות תחושב לאחר שיקול דעת ובחינה פרטנית של השצ"פ.
 5. אם העבודה כוללת ביצוע קירות תומכי מגרש הם יחושבו כתוספת.
 6. אם העבודה כוללת ביצוע מערכות תשתית שכונתיות (כדוגמת מעבר צנרת ביוב/מיסחשם) הם יחושבו כתוספת.
 7. עלות דרך ביוב תחושב פרטנית בנפרד ולא על פי המפתחות המפורטים כאן.
 8. מכסת השצ"פ האקסטנסיביים בתב"ע תחושב על פי מכסות מ"ר לנפש כפי שנקבעו בתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור או בתדריכי תכנון אחרים שהיו המדריכים הרלוונטיים במועד הכנת התב"ע.
- כל שטח ציבורי פתוח החורג ממכסה זו, יחושב כשצ"פ אקסטנסיבי לעניין עלויות הפיתוח. בעת התכנון המפורט של השצ"פ יחושב סל העלויות העומד לטובת כלל הפיתוח כסל אחד, כך שיהיה ניתן לפתח ברמה יותר גבוהה חלק מהשטחים ולצמצם את רמת הפיתוח באחרים.

כללי החישוב:

גודל שטח שצ"פ	תמחור
עד 5 דונם	מחיר מלא
5 - 15 דונם	5 ד' במחיר מלא והיתר ב-50%
מ-15 דונם	1/3 מהשטח במחיר מלא והיתר ב-50%

נספח ב'- מיפוי שצ"פים קיימים ברחבי העיר

(ראה קובץ נתוני GIS)

נספח ג- זכויות בנייה מאושרות ע"פ תוכנית ה מתאר כוללנית

ריכוז זכויות בנייה מאושרות ע"פ מתחמים (תוכנית מתאר כוללנית 2014)					
הערות	תיירות	תעשייה	מסחר ותעסוקה	מגורים	מתחם/ייעוד קרקע
ללא בניה	-	-	-	-	מתחם א
	40,000	-	17,500	755,000	מתחם ב'- שכונות מערביות
	-	-	44,500	500,000	מתחם ג'- מכללה ושכונות מרכזיות
נלקח במסגרת מוסדות ציבור	-	-	-	-	מתחם ד'- בהאיים
	-	-	11,500	720,000	מתחם ה'- שכונות מזרחיות
לא הוגדר ב מתאר כוללנית	-	-	-	-	מתחם ו'- שער עכו
	32,250	-	30,000	177,000	מתחם ז'- הלב הירוק
	35,000	-	261,300	110,000	מתחם ח'- העיר המנדטורית
	-	-	-	221,199	מתחם ט'- עיר עתיקה ¹³
	115,000	-	33,000	70,000	מתחם י'- חוף דרומי
אין זכויות מאושרות ב מתאר כוללנית	-	-	-	-	מתחם יא- שכונות נחל וים
	-	1,758,000	-	-	מתחם יב- תעשייה ומשרדים
סה"כ	4,931,249	222,250	1,758,000	2,553,199	397,800

¹³ היקף הזכויות לא צויין במתאר ע"פ חוות דעת מהנדסת העיר הפוטציאל חושב ע"פ דו"ח ארנונה בתוספת 5%

נספח ד- שינויים תכנוניים בזכויות הבניה, בתכניות מאושרות ביחס לתכנית

המתאר ג/21535

(ראה קובץ מצ"ב)

נספח ה' - מיפוי מוסדות ציבור

מס' תכנית	מבנה	מגרש	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)
תרשי"צ 2/50/7	קופת חולים	903	1,115	2,286
תרשי"צ 2/50/2	ישיבת עכו ביה"ס יסודי תורה קרקע בחכירה לעמות	2035	6,633	16,914
ג/2615	דיוור מוגן		1,810	4,000
ג/3282	מבנה בוק (מרכזייה)	2000	2,209	2,739
ג/18	בניין ההסתדרות	2005	5,627	6,752
ג/18	בית אבות גריאטרי	28-30 גוש 18003	2,440	2,928
ג/18	מרכז להכשרה ימית	2041	4,100	4,920
ג/18	מבנה ציבור בשימוש פרטי	2437	194	233
ג/10895	מוזיאון ומרכז המבקרים המצודה	2032	20,841	53,145
ג/10895	שזליה	2032		
ג/10895	חמאם תורכי	2064	1,031	1,237
ג/21708	מכללת גליל מערבי	1	79,060	49,680
ג/21708	מעונות הסטודנטים	2	7,660	11,350
ג/5038	בי"ס מנוף	5	22,182	26,618
ג/14506	בי"ס מנוף	556	7,359	18,765
213-0276626	שטחים לפעולות הבהאים	מגרשים 3-6	94,280	113,136
סה"כ			256,541	314,703

נספח ו' - עדכוני קרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה מאי 2019

עדכוני ייעודי קרקע ביחד לדו"ח הקומפילציה מאי 2019

תכניות בשלבי תכנון המשפיעות באופן משמעותי על פריסת יעודי הקרקע ביחס לדו"ח הקומפילציה 2019
מידת שטח אחידה למסמך : מ"ר
תאריך עריכת מסמך: 16.9.2016

תכניות שאושרו לאחר דו"ח הקומפילציה (מאי 2019)

החוף הדרומי - 213-0210765			
שינוי	בתכנית המאושרת	בקומפילציה מאי 2019	יעוד
-27,565	5,120	32,685	אזור למוסד ציבורי
8,092	34,956	26,864	דרך מאושרת
-1,795		1,795	דרך משולבת או חנייה ציבורית
-2,164		2,164	חניה ציבורית
-21,283		21,283	מגרש מיוחד לפיתוח שפת הים
-542		542	עתיקות
-27,418		27,418	שטח חוף הרחצה
-12,653		12,653	שטח ציבורי פתוח
75,275	75,275		חוף רחצה
7,351	7,351		מסחר ותיירות
2,703	2,703		ספורט ונופש
הערות:			
1. תכנית מאושרת אך לא השתלבה בקומפילציה של מאי 2019			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות יעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

תכניות בשלבי תכנון

החוף הצפוני (טרם ניתן מספר)			
יעוד	מאושר כיום	הערכה לעתידי בתכנית	שינוי
מגורים	36,121	74,000	37,879
מבני ציבור	6,594	34,000	27,406
שצ"פ	33,746	19,000	-14,746
שטחים פתוחים / חוף הים	19,031	85,000	65,969
שטח למסחר מלונאות ודיור מוגן	62,909	13,000	-49,909
שטח לדרכים וחניות ציבוריות	133,209	64,000	-69,209

הערות:

1. תכנית בשלב פיתוח חלופה נבחרת
2. חישוב יעודי קרקע מאושר התבצע על בסיס חיתוך קו הכחול של תכנית החוף הדרומי עם הקומפילציה של מאי 2019
3. מכיוון שלתכנית אין פריסת שטחים סופית יעודי הקרקע בטבלה הותאמו לדו"ח הפרוגרמתי האחרון שיצא בתהליך התכנון

כניסה דרומית - 213-0575514			
שינוי	הערכה לעתידית בתכנית	מאושר כיום	יעוד
58,075	108,666	50,591	דרך קיימת
-58	5,034	5,092	חניה
-491		491	טיילת
19,735	39,108	19,373	מגורים
-		-	מגורים א' / הגבלות בניה - 15,961 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
5,623	5,623	-	מגורים מסחר ותיירות - 16,613 מ"ר - מתוקף תוכנית מתאר כוללנית לא תכנית מפורטת מכוחה אפשר להוציא התרי בניה. לכן לא נכלל בחישוב
-		-	מגורים מסחר ותיירות / הגבלות בניה - 10,942 מ"ר - מתוקף תוכנית מתאר כוללנית לא תכנית מפורטת מכוחה אפשר להוציא התרי בניה. לכן לא נכלל בחישוב
-179		179	מלונאות ונופש
-		-	מלונאות ונופש / הגבלות בניה - 820 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-15,776		15,776	מסחר
-		-	מסחר / הגבלות בניה - 16,454 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-1,176	36,635	37,811	מסילה קיימת
399	925	526	מתקנים הנדסיים
-		-	מתקנים הנדסיים / הגבלות בניה - 401 מ"ר - מכיוון שיש הגבלות בניה לא ניתן לבנות כלל
-12		12	שביל
32,696	40,647	7,951	שטח ציבורי פתוח
-7,750		7,750	שטח ציבורי פתוח / הגבלות בניה
-25,940		25,940	שטחים פתוחים
-30,245		30,245	שטחים פתוחים / הגבלות בניה
-132		132	שמורת טבע
-3,248		3,248	שמורת טבע / הגבלות בניה
27,715	27,715	-	מבנים ומוסדות ציבור
1,171	1,171	-	צפגש דרך מסילה
הערות:			
1. תכנית בשלב תכנון מתקדם לפני דיון להמלצה בועדה המקומית			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות יעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

שכונת אמת המים (אחוזה) 213-0721001			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
-35,686		35,686	אתר למוסד
-744		744	דרך במפלסים שונים
8,185	17,793	9,609	דרך מאושרת
-371	318	689	דרך משולבת
4,817	32,193	27,376	מגורים
-1	7,132	7,132	מסילת ברזל מאושרת
-0	88	88	מפגש בין מסילת ברזל ודרך מאושרת
-13,102		13,102	מרכז תחבורה
-279		279	פארק/גן ציבורי
-847		847	שטח חקלאי
25,711	36,591	10,880	שטח ציבורי פתוח
-6,143		6,143	שצ"פ לשימור ושיקום
3,668	3,668	-	חניון
14,792	14,792	-	מבנים ומוסדות ציבור
הערות:			
1. תכנית בשלב תכנון מתקדם לפני דיון להמלצה בועדה המקומית			
2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			
3. לטובת הקלה על החישוב, שמות יעודי הקרקע הותאמו למצב המאושר			

אזור התעשייה הדרומי וברבור (טרם ניתן מספר)			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	שינויים צפויים ביחס לקומפילציה הקיימת
373,912	373,912	373,912	שטח ללא תכנית מפורטת שחסר לגמרי בתכנית הקומפילציה יהפוך לשטח ביעוד תעשייה/תעסוקה
266,714	266,714	266,714	שטח ביעוד קרקע חקלאית יהפוך לשטח ביעוד תעסוקה/תעשייה
130,000	190,000	60,000	כבישים
10,000	30,000	20,000	שצ"פ
הערות:			
1. תכנית בשלב בחירת חלופות תכנון			
2. הנ"ל הינו מידע בסיסי בהתאם לצפי התפתחות התכנית			

עכו החוף הדרומי - מלונאות ומגורים - 213-0675025			
שינוי	הערכה לעתידי בתכנית	מאושר כיום	יעוד
		6,419	קרקע חקלאית
		30,581	שטח ללא תכנון מפורט -
	3,591		דרך מאושרת
	4,389		דרך מוצעת
	13,675		מגורים ומסחר
	7,453		מגורים מסחר ותיירות
	3,666		מסחר ותיירות
	4,636		שטח ציבורי פתוח
	2,658		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
הערות: 1. תכנית שלא הומלצה להפקדה בועדה המקומית ולקראת דיוון בועדה המחוזית 2. חישוב יעודי קרקע מאושר ומוצע התבצע על בסיס הוראות התכנית			