

3-4161



חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי השומרון

שנוי תכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/ 894

חלוקה חדשה לחלקה 18 בגוש 11288

שינוי לתכנית מתאר ש/558 ב.מ.

הועדה המקומית-שומרון
12-02-2001
נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי השומרון
שנוי תכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/ 894
חלוקה חדשה לחלקה 18 בגוש 11288

1. שם וחלות :

א. תכנית זו תקרא "שנוי תכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/ 894 חלוקה חדשה לחלקה 18 בגוש 11288 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו . התשריט בקנה מידח 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .

2. מסמכי התכנית.

- 2.1 הוראות התוכנית (התקנון) .
- 2.2 תשריט בקנ"מ 1:500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו .

2.3 טבלת הקצאה ואיזון .

3. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/מק/ 558 ב.מ. גבעת פרדיס .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו .

4. המקום :

הקרע הכלולה בתכנית נמצאת בפרז'יס .

5. גבולות התכנית :

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקות	בעלות
11288	18	מ.מ. פרדיס פרטיים מ.מ. י

7. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא	6.738	דונם	עפ"י הפירוט שלחלן:
מגורים ב-2 -	3.545	ד'	52.61 %
דרכים	1.836	ד'	27.25 %
שטח ציבורי פתוח	1.357	ד'	20.14 %
סכ"ח	6.738	ד'	100.00 %

8. בעלי הקרקע:

מועצה מקומית פרדיס , פרטיים ומינהל מקרקעי ישראל

9. יוזם התכנית:

ועדה מקומית שומרון.

10. עורך התכנית:

הנדי שריף - מהנדס אזרחי וגאודט - פרדיס טל 6396952 - 06

11. מטרת התכנית:

1. חלוקה חדשה של חלקה 18 בגוש 11288 בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ע"פי סעיף 62א' (א) ס.ק.1.
2. שינוי גודל מגדש מינימלי ע"פי סעיף 62א' (א) ס.ק.5.

12. ביאור סימני התשריט :

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו בצבע סגול - חזית מסחרית
- אזור צבוע תכלת - אזור מגורים ב-2
- אזור צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת.
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- ספרה ברבע עליון של העגול - מספר דרך.
- ספרה ברבעים הצדדיים של העגול - קו בנין.
- ספרה ברבע התחתון של העגול - רוחב דרך.

13. השמוש בקרקעות ובבנינים :

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין .

14. רשימת התכליות:

התכליות באזורים השונים תהיינה ע"פי תכנית ש/558 ב.מ.

15. הוראות והגבלות לתכליות:

- 15.1 ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהיינה ע"פי ש/558 ב.מ.
- 15.2 על אף האמור בסעיף 15.1 גודל המגרשים לבניה יהיה כמסומן בתכנית זו .

16. הוראות כלליות:

- א. על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית ש/558 ב.מ.
- ב. תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית :
 1. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי הכוללת תשתיות , מערכות, מיפלסים, חומרי גמר, מיקום ומספר חניות הכל ע"פי הנחיות חוברת תכנית בינוי לתכנית ש/558 ב.מ.
 2. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום
 - ג. בניה בשטח עתיקות מוכרז :

תכנית זו נכללת בתחום שטח עתיקות מוכרז ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח 1978 ועליה יחולו הנהלים כמפורט להלן :

 1. כל עבודה בתחום התכנית תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות .

2. במידה ויתגלו במהלך עבודה שרידים קדומים ייחודיים יופעלו על האתר
נהלי רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות .

17. חלוקה חדשה.

(א) גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים
הקבועים בתוכנית זו מיועדים לביטול.
(ב) השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד
שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר
בתשריט.

18. רישום.

(א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה
לפי סעיף 20 להלן ירשמו ע"ש מ.מ. פרדיס כשהם פנויים מכל
מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965.

(ב) המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקות הרשומות בהתאם לטבלת
האיזון בסעיף 2.5

(ג) שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תוכנית זו על חלקה כלשהי
מהחלקות הכלולות בתוכנית, נגרר אחרי בעליה הקודם ויוטל על
החלקה החדשה שהוקצתה לו.

19. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק הבתכנון והבניה תשכ"ה -
1965

תשלומי האיוון ישולמו בהתאם לחוק כמפורט בטבלאות האיזון, המהוות
חלק בלתי נפרד מהתכנית.

20. הפקעות:

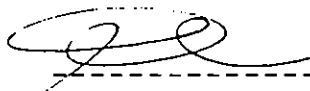
שטחי הדרכים והשצ"פ מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק
וירשמו על שם הרשות מקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק .

21. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

22. ביצוע התכנית:

הועדה המקומית תגבה מבעלי הקרקע הוצאות עריכתה וביצועה של תכנית זו ע"פי חלקיהם היחסיים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

תאריך	חתימות	
-----	-----	יוזם התכנית
-----	-----	בעלי הקרקע
<u>29.01.01</u>		עורך התכנית

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' ל-7N-896
 הועדה המקומית החליטה כאשר את התכנית
 בשיבה מס' 501 מיום 20.12.00
 מהנדס הועדה חיה אהרן

ועדה מקומית לימון
 הפקדת תכנית מס' ל-7N-896
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 694 מיום 17-07-00
חיה אהרן

הודעה על אישור תכנית מס' ל-7N-896
 נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6976
 מיום 28.03.01 עמוד 2165

הודעה על הפקדת תכנית מס' ל-7N-896
 נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4929
 מיום 31.10.00 עמוד 151



10 באוגוסט 2000
מספרנו: 1252/6/99 ה'

**חוות דעת שמאית
חלוקה חדשה
גוש 11288 חלקה 18
"פרוייקט גבעת פרדיס" - מ.מ. פרדיס.**

התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון" לערוך טבלת הקצאה בין הבעלים הרשומים בחלקה שלעיל, בהתאם לחלוקה החדשה של החלקה כמוגדר בתכנית בנין עיר מפורטת, שמהווה שינוי לתכנית מתאר ש/מב/ 558.

1. פרטי הנכס:

- גוש : 11288
- חלקה : 18
- שטח חלקה : כ- 6,738 מ"ר (ברוטו עפ"י נסח).
- מגרשים : מספרים ארעיים עפ"י פרוט שבטבלת ההקצאות מצ"ב.
- בעלי זכויות : אחמד סאלח עיסא, רשות הפיתוח (בחלקים שווים במושע).
- מיקום : פרוייקט "גבעת פרדיס", מתחם קרקע ממזרח למ.מ. פרדיס.

2. תאור הנכס והסביבה:

הנכס הוא חלק ממתחם קרקע "גדול" שממוקם בסמוך וממזרח לבתי הישוב פרדיס. המתחם נמשך לאורך שלוחת קרקע הררית ויורד בכיוון כללי: מזרח-מערב. ביום הביקור בנכס נראה כי בחלק מהשטח הוחל בעבודות פיתוח. החלקה ממוקמת בחלק המערבי דרומי של המתחם, צורתה מאורכת, "פני קרקע טבעית" יורדים לכיוון מערב מגובה מוחלט של כ- 110 מ' לכ- 97 מ'. בכיוון מערב נשקף נוף הים התיכון

3. מטרת חוות הדעת:

הקצאת המגרשים שנוצרו ע"י החלוקה החדשה של החלקה, בין הבעלים הרשומים במושע.

4. יום הביקור בנכס:

4 באוגוסט 1999



5. המועד הקובע לחוות הדעת:

המועד הקובע הראוי לחוו"ד הוא יום הפירסום למתן תוקף של התכנית המפורטת שמהווה שינוי לתב"ע ש/מב/ 558.

בשלב זה התייחסתי ליום חוו"ד כ"יום הקובע". במידת הצורך, חוו"ד תעודכן ביום מתן תוקף לתכנית.

6. נתוני תכנון:

מצב קיים:

התכנית הקובעת לאומדן השווי היחסי ב"מצב הקיים" היא תב"ע ש/מב/ 558 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4302 מיום 30.4.95.

עפ"י התכנית שטח חלקה 18 חולק לאזור מגורים ב' ולשטחי ציבור. זכויות הבניה נקבעו עפ"י תקנון התכנית.

מצב מוצע:

התכנית הקובעת לאומדן השווי היחסי ב"מצב המוצע" היא תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית שמהווה שינוי לתכנית ש/מב/ 558.

התכנית אינה משנה את היקף השטחים המיועדים לאזור מגורים ב' מתוך שטח החלקה.

התכנית מחלקת מחדש את השטח שיועד למגורים ל- 5 מגרשי בניה לפי המפורט בטבלת ההקצאות.

7. גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

7.1 הקצאת המגרשים נערכה עפ"י הכללים של פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בכפוף לסיכום עם נציג מינהל מקרקעי ישראל לגבי הפרשות לצרכי ציבור.

7.2 השווי היחסי במצב הנכנס נקבע עפ"י החלק היחסי הרשום בנסח רישום ע"ש כל אחד מהבעלים הרשומים.

- 7.3 אומדן השווי היחסי במצב הנכנס ובמצב היוצא הביא בחשבון כי יעוד הקרקע הוא מגורים ב'.
- 7.4 השתדלתי להקצות (בין הבעלים) את המגרשים בתכנון החדש כך שהשווי היחסי של מקבל ההקצאה במצב הנכנס יהיה שווה ככל האפשר לשווי היחסי של המגרשים שקיבל.
- כאמור, בכפוף לסיכום עם המינהל לגבי שיעור ההשתתפות בהפרשות המתוכננות לצרכי ציבור.
- 7.5 שווי המגרשים במצב החדש נקבע עפ"י עקרונות שמאיים באשר לשטח המגרש מיקומו, יעודו, וכו'.
- מאחר מסי מגרשי הבניה בחלקה מוגבל (5 מגרשים), ומאחר והם מקובצים בשטח בעל מאפייני שווי דומים, השונות בפרמטרים המשפיעים על שווי הקרקע מצומצמת, והשווי היחסי הושפע בעיקר משטח המוחלט.
- 7.6 הובא בחשבון כי שווי הקרקע מושפע בעיקר מקיבולת הבניה האפשרית כאשר תרומת החצר לשווי, שולית.

8. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי הקצאת המגרשים שנוצרו בתכנון החדש היא כמפורט בטבלה שלהלן:

ולראיה באתי על החתום,

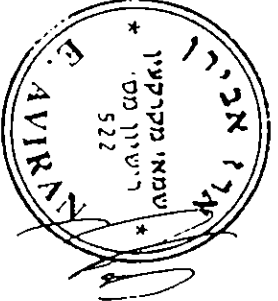
א"ז אבירן
שמאי מקרקעין



לוח הקצאות - גוש 11288 תר"ט ש/ב/מ/ 558 (חלקה מס' 18)

הערות	מצב מוצע				מצב קיים				
	שווי יחסי	שטח מגרש במ"ד	מס' מגרש שמקבל	שווי יחסי	שטח במ"ד לפי חלק יחסי	חלק יחסי רשום	ת. זהות	בניינים רשום	מס' חלקה
בסיס כיום עם נציג חינוך	29.8%	1,058	18.1	50.0%	3,369	1/2	3565291	אחמד סאלח עיסא	18
מקרקעי ישראל הוחלט כי הבנייה תפוסה	19.1%	626	18.2						
במחלקה ישנה 30% מסד"כ	19.1%	627	18.5						
התפרשות לצרכי ציבור	68.0%	2,411							
	16.0%	567	18.3	50.0%	3,369	1/2		רשות הפיתוח	
	16.0%	567	18.4						
	32.0%	1,134						סוכנות בניינים	
	100.0%	3,545	5		6,738	1/1		סה"כ כללי	

תאריך: 10.8.2000



א. אבירן - שמאות ויעוץ במקרקעי
 רח' סוקולוב 55, רמת"ש 47236
 טלפון - 03-5472645
 פקס - 03-5472658
 E-mail: eaviran@bezeqint.net.il

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 894-ל
 הועדה המקומית התכנית כאשר את התכנית
 בשיעור מס' 50 מיום 10.12.00
תל אביב

אישור תכנית מס' 894-ל
 הועדה המקומית התכנית
 בשיעור מס' 50 מיום 17-07-00
תל אביב

הודעה על אישור תכנית מס' 894-ל
 נורסמה בילקוט ומה מיום מס' 4976
 מיום 21.05 עננה 28.03.01

הודעה על אישור תכנית מס' 894-ל
 נורסמה בילקוט ומה מיום מס' 4929
 מיום 151 עננה 31-10-00