

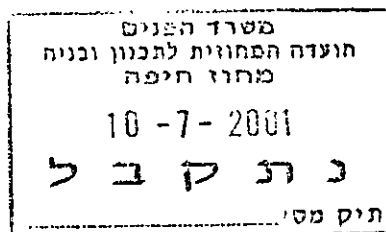
מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית

מס"ש/מק/ 902

חלוקה חדשה לחלקה 40 בגוש 11288

שינוי לתכנית מתאר ש/במ/ 558 פרדיס



מרחב תכנון מקומי השומרון
שינוי תכנית מתאר מקומית מס"ש/מק/ 902
 חלוקה חדשה לחלקה 40 בגוש 11288
 שינוי לתכנית מתאר ש/במ/ 558 פרדים

1. שם וחלות :-

א- תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס"ש/מק/ חלוקה חדשה לחלקה 40 בגוש 11288 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, התשריט בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית :-

- 2.1 - הוראות התכנית (התקנון) .
- 2.2 - תשריט בקנ"מ 1:500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .
- 2.3 - טבלאת איזון והקצאה .

3. יחס לתכניות אחרות :-

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/במ/ 558 פרדים בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו .

4. המקום :-

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בגוש 11288 חלקה 40 - גבעת פרדים .

5. גבולות התכנית :-

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית .

6. הקרקע הכלולה בתכנית :-

גוש	חלקות	בעלות
11288	40	פרטיים

7. שטח התכנית :-

שטח התכנית הוא - 7.403 דונם עפ"י הפירוט שלהלן :-
 טבלת שטחים :-

יעוד	קיים / ד	%
אזור מגורים ב - 2	5.893	79.60
דרך קיימת ומאושרת	1.490	20.13
שטח צבורי פתוח	0.020	0.27
סכ"ה	7.403	100

יעור	מוצע / ד	%
אזור מגורים ב - 2	5.893	79.60
דרך קיימת ומאושרת	1.490	20.13
שטח ציבורי פתוח	0.020	0.27
סה"כ	7.403	100

8. בעלי הקרקע :-

פרטיים

9. יוזם התכנית :-

ועדה מקומית לתכנון ובנייה - השומרון

10. עורך התכנית :-

קבלאוי קאסם - אדריכל - א.א.פחם - 06-6317524 .

11. מטרת התכנית :-

1. חלוקה חדשה של חלקה 40 בגוש 11288 ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג" סימן ז" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . ע"פי סעיף 62 א" ס.ק. 1 .

12. השמוש בקרקעות וכבנינים :

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

13. רשימת התכליות :-

התכליות באזורים השונים תהייה ע"פי תכנית ש/במ/ 558 .

14. הוראות והגבלות לתכליות :-

14.1 - ההוראות וההגבלות לתכליות השונות תהייה ע"פי ש/במ/ 558 .

15. הוראות כלליות :-

א. על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית ש/במ/ 558 .
ב. תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית :-

1. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי הכוללת תשתיות מערכות , חתכים , מפלסים , חומרי גמר , מיקום ומספר חניות הכל עפ"י הנחיות חוברת תכנית בינוי לתכנית ש/במ/ 558 .

2. אישור תשריטים לצורכי רישום .

16. 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 .

17. רישום :-

- א- השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 20 להלן ירשמו ע"ש מועצה מקומית פרדים 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
- 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 .

18. קביעות תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 :-

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

19. הפקעות :-

שטחי הציבור והדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפי 188 , 189 לחוק וירשמו על שם הרשות מקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק .

20. היטל השבחה :-

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק .

21. הוצאות עריכת התכנית :-

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

תאריך	חתימות	
-----	-----	יוזם התכנית
-----	-----	בעלי הקרקע
-----	-----	עורך התכנית

ועדה מקומית - "השוכרון"
 אישור תכנית מס' 902-71-2
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 496 מיום 18.09.00
 חתום על ידי
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 902-71-2
4990
 פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 2864
 מיום 31.05.01 עמוד

ועדה מקומית 2111
 הפקודת תכנית מס' 902-71-2
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 447 מיום 27.03.00
 חתום על ידי

הודעה על אישור תכנית מס' 902-71-2
4902
 פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 4232
 מיום 13.04.00

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

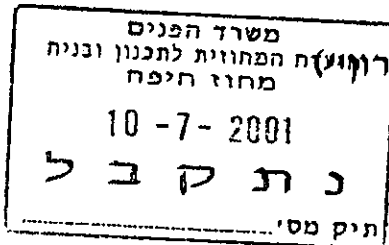
Birenbaum Jacob - Land Appraiser
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
Ram Livne - Land Appraiser
Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומهندس
רם ליבנה - שמאי מקרקעין
נתי נוימן - שמאי מקרקעין

תאריך: 1/03/2000
תיק מס': 5604/99 ג'

הערכת נכסי דלא נידי

(לפי הזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השומרון")



1. נשוא השומה

נשוא השומה הינה חלקה 40 בגוש 11288 בהתאם לתוכנית שינוי מיתאר מקומית מספר ש/במ/558

2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הנכללות בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

3. רישום הבעלות

רישום הבעלות הינו עפ"י הרישום בפנקסי המקרקעין כחוק כמוצג בטבלת האיזון.

4. התכנון

הטבלה נערכה בהתאם לתוכנית ש/במ/558.

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
Ram Livne - Land Appraiser
Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומחנך
רם ליבנה - שמאי מקרקעין
נתי נוימן - שמאי מקרקעין

5. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות והאיוון

- 5.1 בשומתי זו הבאתי לידי ביטוי את ההוראות לענין זה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 כדלקמן:
 - (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.
- 5.2 בטבלת האיוון שערכתי אין תשלומי איוון.
- 5.3 הבאתי בחשבון את השטח היחסי הכלול בתחום התוכנית לכל אחד מהבעלים.
- 5.4 הבאתי בחשבון יעוד כל חלק מהחלקה המקורית, לרבות הפרשת חלקים לצרכי ציבור ושיחזורם.
- 5.5 הבאתי בחשבון את יעוד המגרשים המוקצים במצב חדש, מיקומם וזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש.
- 5.6 הבאתי בחשבון הן במצב קודם והן במצב חדש את שווי החלקה עפ"י יעודה, שטחה וזכויות הבניה עליה ובהתאם לפסק-דין בית משפט עליון (הילכת אירני).
- 5.7 הבאתי בחשבון מחירי מקרקעין בפרדיס בכלל ובסביבה הקרובה בפרט.

הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).



ולדאגה באתי על החתום

בירנבאום יעקב
שמאי מקרקעין

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

י ע ק ב ב י ר נ ב א ו ס ב ע י י מ ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י י

א י ח ו ד ו ח ל ו ק ה ל ל א ה ס כ מ ת ה ב ע ל י י מ - ח ל ק ה 40 ב ג ו ש 11288

מ צ ב מ ו צ ע

מ צ ב ק י י מ

מ ש ל ו ת	ש ו ר י י ח ט י	ש ט ח מ ג י ע	ש ט ח ה ח ק צ א ר	ח ל ק י מ	ש ט ח ה מ ג ו ש י מ	מ ט י ה מ ג ו ש י מ	ש ו ר י י ח ט י	ש ט ח ו ש י מ	ת . ז ה ו ת	ש מ ה ב ע ל י מ	ס י ד ו ר י
	2 \ 6		974 974 17	ב ש ל מ ו ת ב ש ל מ ו ת 17 \ 570	974 974 570	1 2 3	2 \ 6	2468		א מ ת ה מ ו ב א ד ה מ ל י מ ו נ ב ר י י ה	1
א י י		1965	1965								
	2 \ 6		1646 319	1646 \ 2075 319 \ 646	2075 646	4 5	2 \ 6	2468		ע ק א ב ע י ס א מ ו ס א ג י ו ב א ס	2
א י י		1965	1965								
	1 \ 6		553 429	553 \ 570 429 \ 2075	570 2075	3 4	1 \ 6	1234		פ א ר י ד ח ט ו נ מ ל י מ ו נ ו י י	3
א י י		982	982								
א י י	1 \ 18	327	327	1 \ 2	654	6	1 \ 18	411	5519936	ה ו א ש י (ה י נ ד י) ל ט י פ ה	4
א י י	1 \ 18	327	327	1 \ 2	654	6	1 \ 18	411	5759745	א ב ו - ע ר י ש ה (ה נ ד י) מ ר י מ	5
א י י	1 \ 18	327	327	327 \ 646	646	5	1 \ 18	411	5076899	ח מ ו ד ה (ה נ ד י) ש ר י פ ה	6
א י י		981	981								
א י י	1 \ 1	5893	5893		5893		1 \ 1	7403			ס ר ה כ ל

כ ל ה ש ט ח י מ ה מ י ו נ ד י מ ל צ ר כ י צ י ב ו ר י ד ש מ ו ע י י מ ו נ ע צ ה ה מ ק ו מ ו י י ת "פ ר ד י י ת", כ ח ו ק .

ב י ר נ ב א ו ס י ע ק ב
ש מ א י מ ק ר ק ע י י



ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 902-11-ל
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 496 מיום 18-09-00
 חוזה 31.05
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 902-11-ל
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשינוי מס' 487 מיום 27-03-00
 חוזה 31.05
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 902-11-ל
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4992
 מיום 31.05 עמוד 2868

הודעה על הפקידות מס' 902-11-ל
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4902
 מיום 13-07-00 עמוד 4232