

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי השומרון

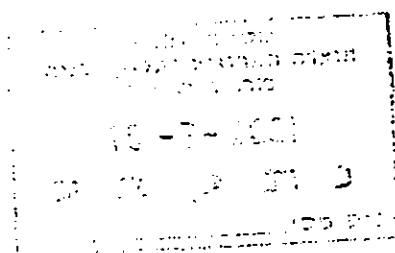
שינוי תכנית מתאר מקומית

מס"ש/מק/ 901

חלוקה חדשה לחלקות 39 (בשלמות) וחלק

מחלקה 43 בגוש 11288

שינוי לתכנית מתאר ש/במ/ 558 פרדיס



חוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965
מרחב תכנון מקומי השומרון
שינוי תכנית מתאר מקומית מס"ש/מק/
חלוקה חדשה לחלקות 39 (בשלמות) וחלק
מחלקה 43 בגוש 11288

1. שם וחלות :-

א- תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס"ש/מק/ חלוקה חדשה לחלקות 39 (בשלמות) וחלק מחלקה 43 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 - טבלאות איזון והקצאה .

3. יחס לתכניות אחרות :-

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

4. המקום :-

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת .

5. גבולות התכנית :-

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית .

6. הקרקע הכלולה בתכנית :-

<u>גוש</u>	<u>חלקות</u>	<u>בעלות</u>
11288	39 בשלימות וחלק מחלקה 43	פרטיים

7. שטח התכנית :-

שטח התכנית הוא - 15050 דונם עפ"י הפירוט שלהלן :-

<u>יעוד</u>	<u>קיים / ד</u>	<u>%</u>
אזור מגורים ב - 2	11.829	78.60
דרך קיימת ומאושרת	2.217	14.73
שטח ציבורי פתוח	0.691	4.59
שטח למבני ציבור	0.313	2.08
סכ"ה	15.050	100

יעוד	קיים / ד	%
אזור מגורים ב - 2	11.829	78.60
דרך קיימת ומאושרת	2.217	14.73
שטח ציבורי פתוח	0.691	4.59
שטח למבני ציבור	0.313	2.08
סה"כ	15.050	100

8. בעלי הקרקע :-

פרטיים ומנהל מקרקע ישראל

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 39 וחלק מחלקה 43 בגוש 11288 בהתאם לפרק ג" סימן ז" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . ע"פי סעיף 62 א"ס.ק. 1 .
2. הקטנת גודל מגרש מינימלי ע"פ סעיף 62 / א . ס.ק. 7 .
3. שינוי קו בניין ע"פ סעיף 62 / א ס.ק 4 לפי הפירוט הבאה :-
א-קו בניין קדמי לדרך מס" 9 יהיה 4 במקום 5 וכפי שמסומן בתשריט .
ב-קו בניין אחורי יהיה 3 במקום 4 , וכפי שמסומן בתשריט .

12. השמוש בקרקעות ובכבנינים :

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימות 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 .
- 14.2 - על אף האמור בסעיף 14.1 גודל המגרשים לבניה יהיה כמסומן בתכנית זו .

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 לצורכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 20 להלן ירשמו ע"ש בעלי החלקות 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 2.3 .

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

19. הפקעות :-

- שטחי הדרכים 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 - "השומרון"
 אישור תכנית מס. 901-ל-ב
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס. 498 מיום 06.11.00
 חוזה ארץ
 מהנדס הועדה / יו"ר הועדה

ועדה מקומית - "שומרון"
 אישור תכנית מס. 901-ל-ב
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס. 497 מיום 24.03.00
 חוזה ארץ

הודעה על אישור תכנית מס. 901-ל-ב
 נדרסמה בנקודת הפרסומים מס. 4990
 מיום 31.05.01 עמוד 2868

הודעה על תכנית מס. 901-ל-ב
 נדרסמה בנקודת הפרסומים מס. 4896
 מיום 26.06.00 עמוד 4054

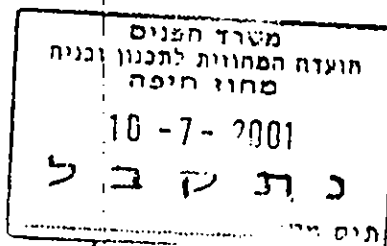
יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
Jossef Yehczkel - Land Appraiser & Eng.
Rami Livne - Land Appraiser
Nati Noiman - Land Appraiser

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

תאריך: 15/05/2000
תיק מס': 135604/99



הערכת נכסי דלא נידי

(לפי הזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השומרון")

1. נשוא השומה

נשוא השומה הינה חלקה 39 וחלקה 43 (חלק) 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	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Josel Yeheskel	- Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
Ram Livne	- Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman	- Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

5. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון

- 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 לשוויו של סך כל המגרשים הקודמים.
- 5.2 בטבלת האיזון שערכתי ישנם תשלומי איזון.
- תשלומי האיזון יתורגמו לשקלים חדשים בהתאם לשער היציג ליום פרסומה של התכנית למתן תוקף, ויוצמדו כחוק ליום התשלום.
- 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.

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - חלקה 39 וחלקה 43 (חלקה) בגוש 11288

[illegible]

המחיר הנמוך ביותר

ב'רנבאום יעקב
שחמא י מקרקעין

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 901-7N-1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 498 מיום 06.11.00
 חוה ארז
 מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 901-7N-1
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4990
 מיום 31.05.01 עמוד 2868

ועדה מקומית - שומרון
 אישור תכנית מס' 901-7N-1
 הועדה המקומית החליטה להפסיק את התכנית
 בישיבה מס' 487 מיום 27-03-00
 חוה ארז

הודעה על הפסקת תכנית מס' 901-7N-1
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4896
 מיום 26.06.00 עמוד 4054