



חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/ 954

חלוקה חדשה לחלקות (2-4) בגוש 11288

שינוי לתכנית מתאר ש/במ/ 558 - פרדיס.

תעודת זהות
 משרד הפנים
 תל אביב
 21-10-2001
 127 127

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי השומרון
שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/ 954
חלוקה חדשה לחלקות (2-4) בנוש 11288
שינוי לתכנית מתאר ש/במ/ 558 פרדיס.

1. שם וחלות:
 א. תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/ 954 חלוקה חדשה לחלקות 2,4 בנוש 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:
 א. הוראות התכנית (התקנון).
 ב. תשריט בקני"מ 1: 500 שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 ג. טבלאות איזון והקצאה.
 ד. נספח בינוי מנחה בלבד.
3. יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/במ/ 558. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הני"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.
4. המקום:
 הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בפרדיס - גבעת פרדיס.
5. גבולות התכנית:
 גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית.
6. הקרקע הכלולה בתכנית:

	חלקות:	גוש:
בעלות:	4 בשלמות, 2 חלקי.	11288
פרטית + מ.מ.י		
7. שטח התכנית:
 שטח התכנית הוא 8.391 דונם.
8. בעלי הקרקע:
 פרטית + מנהל מקרקעי ישראל.
9. יוזם התכנית:
 ועדה לתכנון ובנייה השומרון.
10. עורך התכנית:

11. מטרת התכנית :-

1. חלוקה חדשה של חלקות 1-4 בנייש 11298 בהתאם לפרק ג"י סימן ז"י לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. עפ"י סעיף 62 א"י ס.ק. 1, ללא הסכמת הבעלים.
2. קביעת הוראת בינוי ועיצוב ארchiטקטוני בהתאם לסעיף 62 / א. ס.ק. 5. על ידי א-- ביטול ההנחיה לגבי מס"י שימור בחתך וגובה הדיורג שנקבע בתכנית ש"ב/ 553 ב-- לאפשר הקמת חנייה בקו בניין ערדניקדשו אגס ובהתאם לנספח הבנוי המצורף.
3. שינוי קו בניין קדמי מ- 5 מ"ל ל- 3 מ"ל עפ"י סעיף 62 / א. ס.ק. 4.
4. תוספת שתי קומות ע"פ סעיף 62 / א. ס.ק. 9. ללא תוספת ביטומת הבניה המותרות.
5. התכנית אינה מוסיפה זכויות בנויה המותרות בתכנית ש"ב/מ/ 553.

12. ביאור סימני התשריט :-

קו כחול עבה	- גבול התכנית
קו שחור דק	- גבול מגרש
ירוק מטוייט בפסים אדומים	- חנייה ציבורית לביטול
קו ירוק מקוטע	- גבול חלקה לביטול
קו ירוק רציף	- גבול חלקה רשומה
שיטח צבוע תכלת מטוייט בפסים כהילים	- אזור מגורים "ב-1"
חום בהיר	- דרך קיימת או מאושרת
שיטח ירוק תחום בקו ואחב	- שיטח לחנייה ציבורית
ירוק	- שיטח ציבורי פתוח
שיטח צבוע ירוק וחום	- שביל גליה

13. השימוש בקרקעות ובבניינים :-

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל הכלית שהיוג אלא לתכלית המפורטת ברשימות התכליות לגבי האזור שבו נמצא השהקע או הבניין.

14. רשימת התכליות :-

התכליות באזורים השונים תהייה עפ"י הבנות ש"ב/מ/ 553.

15. הראיות והגבלות לתכלית :-

- 15.1 - ההוראות והגבלות לתכלית השונות תהייה עפ"י ש"ב/מ/ 553
- 15.2 - תכנית הבנוי המצורפת הינה מנחה בלבד כמוכן המפלסים המוצעים הינם מנחים בלבד.

- א. על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית ש/במ/ 558 ולתיקוניה.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה בתחום התכנית:
 1. לכל מגרש תוגש בקשה להיתר אחד והבקשה תיערך על ידי מתכנן אחד.
 2. הבקשה להיתר במגרש תכלול את כל מרכבי הפיתוח והמגרש יפותח במלואו.
 3. היתרי בנייה 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.
 4. אישור תשריטים לצורכי רישום.
 5. היתרי בנייה במגרש 1004 יוצא רק לאחר הבטחת וביצוע תמיכה לכביש מסי 14 בקטע הגובל במגרשים 1004-1005 ובהתאם להנחיות ביסוס שימסרו למבקש ההיתר.

17. חלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית 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 לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה לפי סעיף 20 להלן ירשמו ע"ש הרשות המקומית. כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה 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 תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית. נגזר אחרי בליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

19. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965:

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

20. הפקעות:

שטחי הדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפי 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 עפ"י חלקיהם היחסיים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה.

ח ת י מ ו ת .

ועדה לתכנון ובנייה השומרון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שומרון
המועצות המקומיות:
אור-עקיבא, בנימינה, נבעה עדה, ג'סר אל יוקא
כרדיס, זכרון יעקב, פרדס-חנה-נוניור

יוזם התכנית:

פרטית + מנהל מקרקעי ישראל.

בעלי הקרקע:

מחלקת תכנון ועדה מקומית לתכנון ובנייה השומרון.

עורך התכנית:

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 954/אמק
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 499 - דמי 2011/00
 סמל י"ל תכנון יו"ר הועדה

ועדה מקומית
 הפקדת תכנית מס' 954/אמק
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיעור מס' 487 מיום 97/03/00
 יו"ר ועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 954 - א-ל
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5019
 מיום 17-9-07 עמוד 4067

הודעה על הפקדת תכנית מס' 954/אמק
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4929
 מיום 31.10.00 עמוד 159

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 ומהנדס
רם ליבנה - שמאי מקרקעין
נתי נוימן - שמאי מקרקעין

תאריך: 23/07/2000
תיק מס': 5760/00א

הועדה המקומית שומרון
26.07.2000
נתקבל

משרד הפנים
הועדה המהווה לתכנון ולבניה
מנהל ח"פ
21-10-2001
נתקבל
תיק מס'

הערכת נכסי דלא נידי (לפי הזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השומרון")

1. נשוא השומה

נשוא השומה הינן חלקה 2 (חלק) וחלקה 4 (חלק) בנוש 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.
הערה: חלקים מכל אחת מהחלקות שבנדון נכללים בתחום לרפרצלציה.

4. התכנון

הטבלה נערכה בהתאם לתוכנית ש/במ/558 (כמצב קיים) ובהתאם לתוכנית המוצעת בתכנונו של מר קאסם קיבלאוי - אדריכל אום אל פאחם.

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob	- Land Appraiser	בירנבאום יעקב	- שמאי מקרקעין
Jossef Yehezkel	- 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 לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.

5.2 בטבלת האיזון שערכתי ישנם תשלומי איזון.

5.3 הבאתי בחשבון את השטח היחסי הכלול בתחום התוכנית לכל אחד מהבעלים.

5.4 הבאתי בחשבון יעוד כל הלק 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.

5.8 נלקחה בחשבון העובדה כי על שתי החלקות רשומה הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות, אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4786 עמוד 4833 מיום 19.7.99 ולפיה קיימים באזור שרידי ישוב, קברים ובאר.

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

ולראיה באותו 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

יעקב בירנבאום בע"מ שמאות נוקרקעין

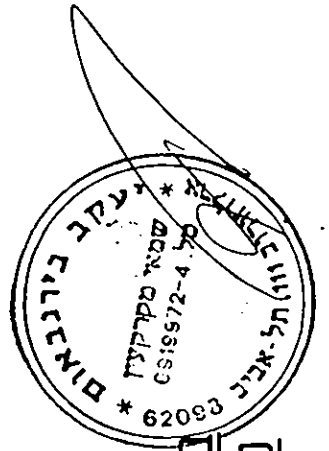
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - חלקה 2 (חלק) 4 וחלקה 4 (חלק) בגוש 11288

מצב קיים

מצב מוצע

שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח
	1314		1002	מגורים	מגורים	1356	מגורים	2-2	4.2%	24150 \ 570276	הקדן הקיימת לישראל	2	1					
	1086		2-3	מגורים	מגורים	1086	מגורים	2-3	95.8%	546126 \ 570276	מדינת ישראל	1						
	700		2-4*	מגורים	מגורים	1238	מגורים	2-4										
	900		1001	מגורים	מגורים	1913	מגורים	4-2	100.0%	בשלימות	לא"ף על"י יח"א	4	2					
	600		1003	מגורים	מגורים	858	מגורים	4-1										
	600		1004	מגורים	מגורים													
	600		1005	מגורים	מגורים													
	651		1006	מגורים	מגורים													
	226		612	חנייה ציבורית	חנייה ציבורית	202	חנייה ציבורית	612			המועצה המקומית "פורדיס"							
	59		613	חנייה ציבורית	חנייה ציבורית	59	חנייה ציבורית	613										
	159		2-110	סניל הולכי רגל	סניל הולכי רגל	159	סניל הולכי רגל	2-11										
	37		4-3	סניל הולכי רגל	סניל הולכי רגל	17	סניל הולכי רגל	4-3										
	163		152	חנייה ציבורית	חנייה ציבורית	187	חנייה ציבורית	152										
	300		153	חנייה ציבורית	חנייה ציבורית	300	חנייה ציבורית	153										
	885		151	דרך	דרך	985	דרך	151										
	31		145	סניל הולכי רגל	סניל הולכי רגל	31	סניל הולכי רגל	145										
\$0	1940	0%	חנישים לצרכי ציבור	חנישים לצרכי ציבור	1940	0%	חנישים לצרכי ציבור				סך הכל							
\$34,800	8391	100%			8391	100%												

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית "פורדיס", כחוק.
עם מתן חוקף לחכנית יחושכו תשלומי האיזון כש"ח, ויוצמדו למדד המחירים לצרכן עד לתשלומם כפועל.



שמואל מקרקעין
בירנבאום יעקב

ועדה מקומית לוארון
 הפקדת תכנית מס 954/12
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 487 מיום 27-03-89
רעא

הודעה על הפקדת תכנית מס 954/12
 פרסומה דלוקיט הפרסומים מס 4939
 מיום 31.10.89 עמוד 153

ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס 954/12
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 493 מיום 27/11/89
רעא
 סמל התכנון 10

הודעה על אישור תכנית מס 954-2-N-2
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס 5019
 מיום 17-09-89 עמוד 4064