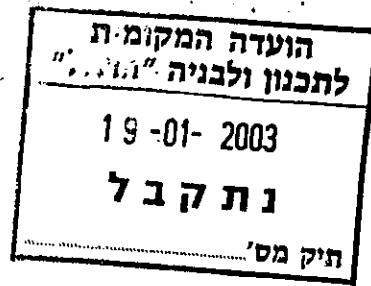


2763



**דף הסבר לתכנית מס' – הל/מק/285**

המהווה תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

הבקשה באה להסדיר תוספת קומה שלישית קיימת ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ המפורט מטה.

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים.
- ג. קביעת מס' קומות המותר ל-3.
- ד. קביעת תכסית ל- 35%.

## תכנית מס' הל/מק/ 285

המהווה תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מוריס איטת-מרדכי חורש - מס' רשיון 90072

שם המתכנן:

כתובת- הרקפת 73/1 בית שמש

ת.ז.- 015270507

טלפון- 02-9912727

מ. מ. י

בעל הקרקע:

יוסף שמעון

מגיש התכנית:

כתובת: רחוב הגפן 21 מעוז ציון

ת.ז.: 049416118

טלפון: 050-571355

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מס' / הל/מק/285

המהווה תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מס' מי/360 ד' ו'- הל/250 ד'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק/285 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/360 ד' ו-הל/250 ד'.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 ונספח בינוי בק.מ. 1:250 מנחה בלבד.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1068 מ"ר.
5. מקום התכנית: מעוז ציון- גוש 30367 חלקה 44, השטח בין קוארדינטות רוחב 164135 ו- 164180 וקוארדינטות אורך 133125 ו- 133175.

6. מטרת התכנית: לפי סעיף 62 א (א) (1) (4) (9) לחוק.

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

ב. קביעת קווי בנין חדשים.

ג. תוספת קומה שלישית.

ד. תכסית 35%.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר-מס' מי/360 ד'

ו-הל/250 ד' על השינויים לה שאושרו מזמן לזמן ובמקרה של סתירה להוראותיה של

תכנית זו-יחוייבו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן

בדפי ההוראות התכנית והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם

אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות

בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור מגורים 5: השטח הצבוע בכתום הוא איזור מגורים 5 וחלות בו ההוראות שנקבעו בתכנית הל/250 ד'.

10. טבלת זכויות בניה:

טבלת שטחים

א. מצב קיים ומאושר לפי תכנית המתאר מי' - 250 ד'

| מצב קיים  |     |   |   |                |                                    |                  |                        |                                       |           |            |               |
|-----------|-----|---|---|----------------|------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|---------------|
| קודי בנין |     |   | מס' יח"ד                                      | מס' קומת מדרבי | סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שרות | תכנית מירבית ב-% | היקפי בניה מירביים ב-% |                                       |           |            | ייעוד         |
| א         | צ   | ק | 3 יח"ד למגרש מינימלי 4 יח"ד למגרש מעל 500 מ"ר | 2+ מרתף        | 75%                                | 30%              | עיקרי                  |                                       | שרות      |            | אזור מגורים 5 |
|           |     |   |   |                |                                    |                  | מעל לקרקע              | מתחת לקרקע                            | מעל לקרקע | מתחת לקרקע |               |
| 5         | 3.5 | 5 |   |                |                                    |                  | 55%                    | 20% עבור תניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה. |           |            |               |

ב. מצב מוצע

| קוד בנין |     |   | מס' יח"ד                                      | מס' מקומת מדרבי   | סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שרות | תכנית מירבית ב-% | היקפי בניה מירביים ב-% |                                     |           |            | מס' מגרש חדש | ייעוד |               |
|----------|-----|---|---|-------------------|------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------|------------|--------------|-------|---------------|
| א        | צ   | ק | 3 יח"ד למגרש מינימלי 4 יח"ד למגרש מעל 500 מ"ר | 3 קומת בשטח עיקרי | 75%                                | 35%              | עיקרי                  |                                     | שרות      |            | 509 מ"ר      | 44 א' | אזור מגורים 5 |
|          |     |   |   |                   |                                    |                  | מעל לקרקע              | מתחת לקרקע                          | מעל לקרקע | מתחת לקרקע |              |       |               |
| 5        | 1.8 | 5 |   | 3 קומת בשטח עיקרי | 75%                                | 35%              | 55%                    | 20% עבור תניה, ממ"ד, מחסנים, ח.הסקה |           |            | 509 מ"ר      | 44 א' | אזור מגורים 5 |
| 5        | 4   | 5 |   | 3 קומת בשטח עיקרי | 75%                                | 35%              | 55%                    | 20% עבור תניה, ממ"ד, מחסנים, ח.הסקה |           |            | 559 מ"ר      | 44 ב' | אזור מגורים 5 |
|          |     |   |   |                   |                                    |                  |                        |                                     |           |            | 1068 מ"ר     | סה"כ  |               |

ג. קוי בנין לפי המסומן בתשריט.

ד. קו בנין "0" מותר במגרש 44 א' בצד המזרחי בלבד.

11. תכנית איחוד וחלוקה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני העתקים של התכנית בחתימת המוסד המאשר את התכנית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת לוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י הרשם במקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום מקרקעין. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחי תשריט.

12. חניה: תנאי למתן היתר בניה – מקומות חניה בהתאם לתקן.

### 13. תשתיות:

א. ביוב מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את עבודות הביוב וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

ב. ניקוז מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את עבודות הניקוז וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

ג. חשמל מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את עבודות החשמל וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**14. שפוי הועדה:** היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית

תחוייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.

**15. היטל השבחה:** א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

ב. לא ינתן היתר בניה קודם ששולם היטל השבחה או שניתנו ערבויות לתשלום עפ"י דרישות החוק.

**16. הפקעה:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהסכמת הועדה המחוזית.

**17. ביצוע התכנית:** לאחר אישור תכנית זו, ביצוע החלוקה והרישום יבוצעו ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

**18. הריסה:** כל תוספת שטחים מעבר למאושר בתוכנית זו תחייב הריסת המדרגות כתנאי למתן היתר בנייה.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הראל"  
 תפקדת תכנית מס' 60/78  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
 בישיבה מס' 200070007 מיום 30.10.78  
 להסכים את התכנית בחזרה וזכנית שבסמכות ועדה  
 מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.  
 נחה/ת הועדה  
 יו"ר הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
 מס' 60/78  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
 בישיבה מס' 200070007 מיום 30.10.78  
 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס/ת הועדה  
 סמנכ"ל תכנון

ח ת י מ י ת

| תתימות  | תאריך |   |
|---|-------|---|
| 70/1  |       | <b>מגיש התכנית</b><br>שמעון יוסף<br>הגפן 21 מעוז ציון<br>ת.ז. - 49416118<br>טל - 02-5342444   |
| 17-01-2003  |       | <b>בעל הקרקע</b><br>מ.מ.י   |
| <b>מרדכי חורש</b><br>מתכנ ערים<br>מס' רשיון 90072 |       | <b>שם המתכנן</b><br>מוריס איטח / מרדכי חורש<br>רח' הרקפת 73/1 בית שמש<br>ת.ז. 015270507<br>מס' רישיון - 90072<br>טלפון - 02 - 9912727 |

לנו התנגדות עיריית להבניה, בהנאו יו"ר הויה כפופה  
 לא יסור רשויות התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 או בה סר לטענה של יו"ר הויה או לכל בל ענין אחר  
 בזמן התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם לינו מסכם בתאים  
 זכות בשטח  
 הודו ו/או כל רשות מוסמכת, שר כל דעה וכפ"ל כל דין.  
 לענין סר כפף נועדה בזה כי אם נעשה או יעשה ו/או יודינו הסכם  
 בין השטח הנלוו בתכנית, אין בהיחייבנו על התכנית הפרה או