

4018425

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' ממ/מק/1/5096

שם תוכנית: חלוקה ללא הסכמת הבעלים

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: "מצפה אפק"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית "מצפה אפק" 17-10-2010 חתימת המקבל</p>	
--	--

<p>ועדה המקומית אישור תכנית מס' ממ/מק/1/5096 הועדה המקומית הוועדה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2010.008 תי"ט 4/08/10 מועצה הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

חלוקה ל - 4 מגרשים אושרה בתכנית ממ/5067, תכנית מפורטת ממ/5096 קבעה הפקעה בצד המזרחי של החלקה בשטח של 76 מ"ר, תכנית מפורטת ממ/מק/ 1/5096 קובעת חלוקה ל - 4 מגרשים ללא הסכמת הבעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חלוקה ללא הסכמת הבעלים	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		ממ/מק/1/5096	
1.2	שטח התוכנית	2118 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים להפקדה	
	1		
	תאריך עדכון המהדורה	30/07/2008	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תוכנית מפורטת	
		כן	
		ועדה מקומית "מצפה אפק"	
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1)	
	היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"
- | | |
|--------------|--------|
| קואורדינטה X | 138600 |
| קואורדינטה Y | 163100 |
- 1.5.2 תיאור מקום בצד הצפוני של גני- תקוה, החלקה נמצאת ברחוב הנגב 5.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית גני- תקוה התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גני- תקוה שכונה היובל רחוב הנגב מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק מהגוש	171	אין

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6720	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/5067, ממ/5096	1,2,3,4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

יפורסם
ברשומות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
9/7/1987	3467	כל הוראות של תוכניות מאושרות נשארות בתוקף פרט לשינוי כתכנית זאת	שינוי	ממ/5024 ✓
22/4/1993	4104		שינוי	ממ/5067 -
3/2/1998	4615		כפיפות	ממ/5083 ✓
14/5/2000	4879		שינוי	ממ/5096 -
28/6/2006	5546		כפיפות	ממ/1/5110 -
10/3/2008	5784		כפיפות	ממ/5149 ✓
12/9/1993	/		ממ/5067	שינוי

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
/	ועדה מקומית	ארז שלום	18/11/2007	/	4	/	מחייב	טבלת הקצאות ואיזון
/	ועדה מקומית	אמיר קול	30/07/2008	/	17	/	מחייב	הוראות התוכנית
/	ועדה מקומית	אמיר קול	30/07/2008	1	/	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
/	לבהר שולמית	5039827	/	/	/	עין גנים 62, פיית	03-9325920	054-6340883	03-5720558	/	171/6720

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
/	לבהר שולמית	5039827	/	/	/	עין גנים 62, פיית	03-9325920	054-6340883	03-5720558	/

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	/	/	מינהל מקרקעי ישראל	/	דרך מנחם בגין 125 ת"א	03-7632222	/	03-7632132	pniot@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	023063696	8872	/	/	ישראל היימן 34	077-4304040	052-6657511	077-2009180	amir@netomedia.com
מודד	מלכיאל חן ציון	51031888	486	/	/	רח' סטרומה 5	03-9046593	050-5371924	03-9345890	m1med@netvision.net.il
שמאי	שמאי מקרקעין	028495950	1267	/	/	פתח תקוה רח' בלבן 2 ראשלי"צ	03-9501797	050-7635358	050-7635358	erez48@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לכל המונחים בתכנית תהיה המשמעות כאמור בתכניות המאושרות החלות עליה	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הוראות בניה עפ"י תכניות מפורטות מאושרות מס' ממ/5024, ממ/5067, ממ/5083, ממ/5096, 1/5110, ממ/5149.
ב. אין בתכנית זו כדי להוסיף זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2118 מ"ר
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
/	/	800 מ"ר	אין	800 מ"ר	מ"ר	מגורים א'
		4	אין	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'.	1,2,3,4	
דרך משולבת	5	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א'.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות בניה לפי תכניות מאושרות: ממ/5024, ממ/5067, ממ/5083, ממ/5096, ממ/5110/1, ממ/5149
א.	תכנית קרקע ושטחי בניה יהיו בהתאם לתכניות הנ"ל.
ב.	קווי בנין לפי תשריט
ג.	הריסת מבנים וגדרות ללא היתר וחורגים בקו בנין

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות *	עיקרי	שרות **											
מגורים א'	1,2,3,4	400	200	18	סככת חניה 6 מחסן	-	130 למעט * מ.מ.ד.	1	-	-	-	1	2	על פי תשריט	3	3	5

* לו כולל מרחב מוגן דירתי עפ"י דרישות הג"א.

** מרתף בקונטור קומת כניסה ע"פי תכנית ממ/5110/ 1

5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות ***	עיקרי	שרות **											
מגורים א'	1,2,3,4	400	200	24		-	130	1	-	-	-	1	2	4/6	3	3	5

* לו כולל מרחב מוגן דירתי עפ"י דרישות הג"א

** מרתף בקונטור קומת כניסה

*** ההקלות בשטח בניה יינתנו במסגרת החוק.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להוצאת היתר בניה**

1. תנאי לקבלת היתר בניה במגרש 3 יהא הריסת הצריף הבנוי בו וחורג למגרש מס' 1.
2. היה ולא יתבקש היתר כני"ל בתוך 4 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית ייהרס החלק החורג בתום התקופה הנקובה לעיל (4 שנים).
3. היה ולא ייהרס החלק החורג בתום אותה תקופה לא יינתן כל היתר נוסף בחלקה, והועדה המקומית תנקוט בהליכים להריסתו של החלק החורג.
4. תנאי לקבלת היתר בבניין יהא קבלת חתימת המינהל.

6.1 א. הוצאות הכנת התכנית

הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

6.1 ב. איחוד צריפים והריסת המבנים המסומנים בתשריט

1. לא יינתן אישור לאיחוד צריפים.
2. בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת ממ/מק/5096/1, היתר בניה יוצא רק לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחיץ.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.



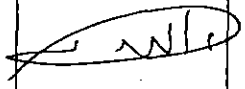
7. ביצוע התוכנית

בזמן אישור התכנית המפורטת מס' ממ/מק/5096/1, הוצאות לעריכה וביצוע התכנית יחולו על בעלי המגרשים מס' 1,3,4.

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01/05/2009			5039827	לבהר שולמית	מגיש התוכנית
01/05/2009			5039827	לבהר שולמית	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
01/05/2009			023063696	אמיר קול אמיד קול, אדריכל מ.ר. 88722	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
/		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת -- "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
/		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
/		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
/		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
/		אם כן, פרט: _____		
/		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
/		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
/		• שמירת מקומות קדושים		
/		• בתי קברות		
/		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
/		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
/		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
/		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
/		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
/		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
/		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אמיר קול (שם), מספר זהות 023063696 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס ממ/מק/1/5096 ששמה חלוקה ללא הסכמת הבעלים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 88722.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____ / _____
 ב. _____ / _____
 ג. _____ / _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אמיר קול, אדריכל
מ"ת 88722

חתימת המצהיר

01/05/2009
תאריך

01/05/2009

עמוד 15 מתוך 17

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ממ/מק/1/5096

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19/6/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חן ציון מלכיאל מודד מוסמך מ.ר. 486	486 מספר רשיון	מלכיאל חן ציון שם המודד המוסמך
---	-------------------	-----------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.7.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חן ציון מלכיאל מודד מוסמך מ.ר. 486	2.11.10 חן ציון מלכיאל מודד מוסמך מ.ר. 486	486 מספר רשיון	מלכיאל חן ציון שם המודד המוסמך
---	--	-------------------	-----------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 19.6.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חן ציון מלכיאל מודד מוסמך מ.ר. 486	486 מספר רשיון	מלכיאל חן ציון שם המודד המוסמך
---	-------------------	-----------------------------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

1.6.3 יחס בין התוכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	אין		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	אין		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	אין		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
אין	אין	

כתב התחייבות לשיפוי

הואיל ואנו הח"מ: לבהר שולמית - רח' עין גנים 62 - פתח תקוה
חננו בעל/חוכרי המקרקעין שבחלקה 171 בגוש 6720
שבישוב גני תקוה שכתובתו רח' הנגב 5 - גני תקוה (להלן: "הנכס")

והואיל וזולתנו / זולת מנהל מקרקעי ישראל שהוא הבעלים אין לאדם אחר זכויות
בנכס:

והואיל והגשנו לתעדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" (להלן: "הועדה המקומית")
הצעה להכנת תכנית מתאר מקומית מספר מ/מ/ק/5096/1 אשר תחול על הנכס
(להלן: "התכנית")

והואיל ובעקבות אישור התכנית עלולה הועדה המקומית להיתבע לשלם פיצויים לבעלי
מקרקעין ואו בעלי זכויות בנכס או במקרקעין הגובלים בנכס, הסוענים כי נפגעו
על ידי התכנית (להלן: "החובעים")

והואיל וידוע לנו כי מוסדות התכנון רשאים לקבוע שינויים בתכנית, ולאשר תכנית שונה
מן התכנית כפי שהוגשה על דינו, או כפי שהמליצה הועדה המקומית לאשר,
והננו מסכימים כי התחייבותנו זו תחול לגבי התכנית כפי שנתקבל תוקף בתום
הליכי התכנון.

והואיל ואנו מסכימים לקבל על עצמנו לשלם את כל סכומי הפיצויים אשר ייקבעו ע"י
הועדה המקומית או ע"י בית המשפט, והכל כמפורט להלן:

לפיכך הננו מסכימים, מצהירים ומתחייבים כלפי הועדה המקומית בדלקמן:

1. המבוא לכתב התחייבות זה מהווה חלק בלתי נפרד מהתחייבותנו.
2. א. בכל מקרה שתוגש תביעת פיצויים לתעדה המקומית על ידי תובעים, או מי מהם,
אשר נפגעו ע"י התכנית, מתחייבים אנו לשלם לתעדה המקומית, בכפוף לאמור
בפסקה ג' להלן, מיד לפי דרישתה ולא יאוחר מ- 30 יום מיום הדרישה על ידה,
פיצויים בגין פגיעה במקרקעין.
התשלום ואו השיפוי יהיו בהיקף של 100% (מאה אחוז).
3. בכל מקרה שתוגש תביעה משפטית נגד הועדה המקומית בגין פגיעה במקרקעין על ידי
התכנית, מסכימים אנו כי הועדה המקומית תצרף אותנו לתביעה, בין כצד ג' או בכל הליך
אחר שייראה לה, ותינתן לנו האפשרות להתגונן כנגד התביעה.
כמו כן, מסכימים אנו לשאת בתוצאות פסק הדין או החלטה שיינתנו ע"י הערכאה
שתדון בתביעה לשלם את מלוא הפיצויים לטובת התובעים וכל הכרוך בכך, לרבות
תשלום הוצאות אשר נגרמו לועדה המקומית בגין התביעה.
4. אם תוך ההליך המשפטי, תסכים הועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה
או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להשמיע תגובתנו.
5. מבלי לפגוע באמור בסעיף 3 לעיל, אם יינתן פסק דין נגד הועדה המקומית לתשלום
סכומים כלשהם בשל פגיעה במקרקעין שנרמה ע"י התכנית, מתחייבים אנו לשפות
שיפוי מלא את הועדה המקומית, מיד לפי דרישתה, בכל הסכומים שתחויב בהם כאמור.

6. הועדה המקומית רשאית לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש ונספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על מנת לממן את הסכומים אשר עלינו לשלם עפ"י כתב התחייבות זה.
7. אנו מצהירים כי אין לנו ולא תהיינה לנו כל דרישות או תביעות כלפי הועדה המקומית וכל מוסד תכנון, לתשלום או לתמורה כלשהם בגין כל האמור בסעיף התחייבות זה.
8. למען הסר ספק, יודגש כי כל סכומי פיצויים וכל הכרוך בכך אשר נשלם או נחויב לשלם לא יפחתו מהגטל השבחה בגין התכנית.
9. כל הוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה יחייבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו מטעמנו או במקומנו בנכס.

ולראיה באנו על תחתום היום 18 לחודש 10 שנת תשס"ז

[Signature]

אישור חתימה

הנני מאשר כי ביום 18/10/2007 הופיע בפני עו"ד אריאל גורן מר/גב' דביר ארנון תעודות זהות מספר 30802000 וחותם בפני על כתב התחייבות זה, וחתים מחייבת אותו לכל פרטי ההתחייבויות ולעיל.

אנחי צברי, עו"ד
 מ.ר. 30802
 רח' האגנה 15 פי"ת
 עורך דין

תאריך: 18.11.2007

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מצפה "אפק"

הנדון: תכנית ממ/5067- גני תקווה, תכנית חלוקה ללא הסכמת
הבעלים

טבלת הקצאות ואיזון

פרק א' – רקע כללי

התכנית שבנדון חלה על חלקה 171 בגוש 6720 ברחוב חנגב 5 – גני תקווה.

שטח החלקה הרשום: 2,118 מ"ר.

על החלקה קיימים מספר מבנים ישנים במצב ירוד.

בסביבה פיתוח עירוני.

החלקה רשומה בפנקס בתים משותפים בבעלות קק"ל בשלמות בכפוף לזכויות

חכירה לחוכרים שונים בחלקים שונים וכוללת 3 תת חלקות כמפורט בטבלת האיזון

המצ"ב.

פרק ב' – רקע תכנוני קיים

1. תכנית מס' ממ/5067 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4104 מיום 22/4/1993.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה שבנדון וכוללת טבלת הקצאות

המחלקת את החלקה ל 4 מגרשי בניה שווים בגודלם (529.5 מ"ר) ומקצה

את המגרשים בין החוכרים השונים ללא תשלומי איזון בחלקים שווים ללא

התאמת למצב הרישום הנוכחי של זכויות החכירה הרשומות לזכות כל אחד

מיחידי החוכרים בחלקת משנה 3.

2. תכנית מס' מ/מ/5024 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3467 מיום 9.7.87

התכנית מהווה את התוכנית המתאר לגני תקווה.

זכויות הבניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי: 400 מ"ר.

שטח עיקרי: 200 מ"ר מהם 120 מ"ר תכסית.

ניתן לבנות בנוסף שטחי שירות בסך 24 מ"ר על קרקעי ו 50 מ"ר תת קרקעי,

סככת חניה בשטח 18 מ"ר ומחסן בשטח 6 מ"ר.

פרק ג' - התכנית המוצעת - מ/מ/מק/5096/1

תכנית נקודתית הקובעת הוראות לחלוקת החלקה שבנדון ל 4 מגרשי בניה

בהתאם לחלק היחסי המעודכן של זכויות החכירה השונות של יחידי

החוכרים בחלקה.

חלוקת המגרשים מביאה בחשבון הפרשת שטח לדרך משולבת בסך 76 מ"ר

בחלק המזרחי של החלקה ומחלקת את השטח הנותר באופן פרופורציונאלי

בין יחידי החוכרים.

אין שינוי בזכויות הבניה חמאושרות.

פרק ד' - עקרונות ושיקולים בתכנת טבלת האיזון

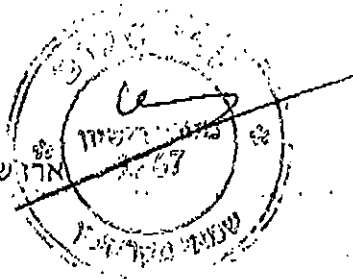
בהכנת הטבלה הובאו בחשבון, בין השאר, העקרונות והשיקולים הבאים:

שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה באותו מתחם, יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".

1. הובא בחשבון המצב התכנוני הקודם החל על כל אחת החלקות.
2. לא הובאו בחשבון המבנים הקיימים והפיתוח.
3. החקצאות מאוזנות - אין תשלומי איזון.

על החתום

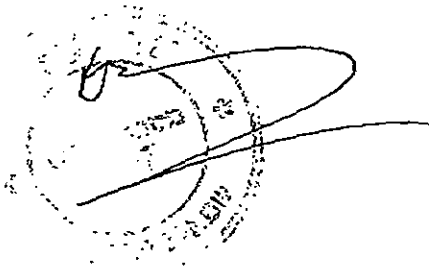
ארז שלום - שמאי מקרקעין



לוט: טבלת הקצאות ואיזון

תכנית חוז/מק/1/5096
גני תקווה
תכנית חלוקה ללא הסכמת בעלים
טבלת הקצאות ואיזון

חצב מוצע									חצב קיים									
תשלומי איזון	שווי יחסי	שוני אקזוי של החלק המוקצה	שטח החלק המוקצה בח"ר	שוני אקזוי של החלק המוקצה	שטח סגור בח"ר	יעד התגורש	מגורש מוקצה		שוני יחסי	שוני החלק במצב קיים	שטח קרקע במצב קיים	חלק בבעלות	תת חלקת	תוכר	בעלים רשום	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
אין תשלומי איזון	0.1251	256	256	0.5000	511	511	מגורים	2	0.1250	265	265	1/2	1	נוריאל יוסף	קק"ל	2,118	171	6720
	0.1251	256	256	0.5000	511	511	מגורים	2	0.1250	265	265	1/2	1	מריאל אחובה	קק"ל	2,118	171	6720
	0.2498	510	510	1.0000	510	510	מגורים	1	0.2500	530	530	1	2	תנך אבי	קק"ל	2,118	171	6720
	0.0999	204	204	0.5000	408	408	מגורים	3	0.1000	212	212	1/5	3	מדאר אברהם	קק"ל	2,118	171	6720
	0.0500	102	102	0.2500	408	408	מגורים	3	0.0500	106	106	1/10	3	מדאר מרגלית	קק"ל	2,118	171	6720
	0.2001	409	409	0.6667	613	613	מגורים	4	0.2000	424	424	2/5	3	לבהר שולמית	קק"ל	2,118	171	6720
	0.0500	102	102	0.1667	613	613	מגורים	4	0.0500	106	106	1/10	3	לבהר שולמית (לשעבר מדאר חיים)	קק"ל	2,118	171	6720
	0.0500	102	102	0.1667	613	613	מגורים	4	0.0500	106	106	1/10	3	לבהר שולמית (לשעבר מדאר יצחק)	קק"ל	2,118	171	6720
	0.0500	102	102	0.2500	408	408	מגורים	3	0.0500	106	106	1/10	3	פרטוש מרגלית	קק"ל	2,118	171	6720
	1.00000	2,042	2,042						1.00000	2,118	2,118	1.0000		סה"כ				



ארו שלום - שחאי מקרקעין

16.11.2007 12:17