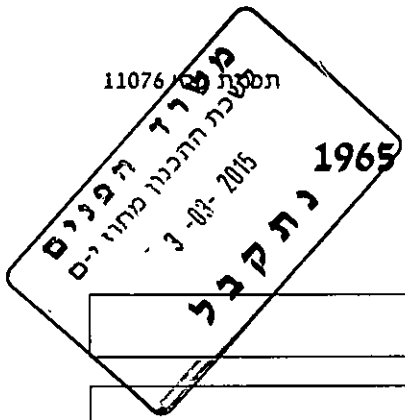


תס"ת 11076

מבא"ת 2006



**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 11076**

**שם תוכנית: קביעת בינוי לבניין חדש והרחבת בניינים קיימים בבית צפפה.**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p><b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית לחליטה ביום:  <u>27.7.15</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ענת גולן</u>          סגנית מנהל המחלקה</p>	
<p>תאריך: _____</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. מדובר במגרש ארוך וצר בין שתי רחובות : ברל לוקר בצפון ואל נתר בדרום. בבניין 3 בניינים קיימים בני קומה אחת – שלש קומות המשמשים למגורים, סה"כ 10 יח"ד. הביניינים הקיימים מסומנים בנספח בספרות 1-3.
2. התכנית מציעה בניין מגורים חדש בן שלש קומות מעל מרתף חנייה בחלק הצפוני של המגרש. קומת הקרקע תשמש למסחר ואילו שתי הקומות העליונות יישמשו לשתי יחידות דיור (יחידה לקומה). כן כוללת התכנית הרחבת כל יחידות הדיור הקיימות במגרש. היקף הבנייה המוצע, עיקרי ושרות, (למעט מרתף החנייה בן 237 מ"ר) עומד על 1913 מ"ר ( 65% בנייה בלבד). בסה"כ יהיו במגרש 12 יח"ד.
3. התכנית מציעה הריסה של שני מחסנים וגדר אבן.

רקע תכנוני לתכנית :

1. רב המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית 2317. חלקו הצפוני של המגרש – במקום בו מוצע המבנה החדש הוא ללא הגדרה תכנונית.
2. ההיתרים שהוצאו למבנים הקיימים בבניין:
  - היתר של בנין מסי 1 – ת.ב. 92/677 מתאריך 1.3.1993
  - היתר של בניין מסי 2 - ת.ב. 60/11 מתאריך 20.10.63
  - ת.ב. 88/13 מתאריך 10.4.1962 ?
  - היתר של בניין מסי 3 - ת.ב. 65/757 מתאריך 16.8.1966
  - ת.ב. 79/504 מתאריך 15.11.1980

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :

1. הבניין המוצע אינו בנוי בפועל. חלק מן התוספות למבנים הקיימים בנויים כבר.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגיש התכנית הוא בעל המגרש.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קביעת בינוי לבניין חדש והרחבת בניינים קיימים בבית צפפה
1.1	מספר התוכנית	11076
1.2	שטח התוכנית	2,934 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	10
	תאריך עדכון המהדורה	17.12.2014
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יטרסם ברשומות

יטרסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219310
		קואורדינטה Y	628515
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת בית צפפה – בין רחובות ברל לוקר ואל נתר. גובל בשכונת פת ומצפון למסילת הרכבת הקיימת.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	בית צפפה
		רחוב	ברל לוקר
		מספר בית	7

יורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30275	בהליכי הסדר	חלק מהגוש		55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא-רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	ביטול	תכנית 62 ✓
27.12.1990	י.פ. 3828	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2317.	ביטול	תכנית 2317 ✓
21.1.2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית 5166/ב' ✓
30.01.2000	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תכנית מק/5022 א ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יוניס פיגרדו – פטר בוגוד.	29.8.2012	--	16		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יוניס פיגרדו – פטר בוגוד.	1.9.2012	1	--	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	יוניס פיגרדו – פטר בוגוד.	1.9.2012	1	--	1:100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

\* מחייב לגבי מספר יחידות הדיור, קווי בניין, מספר קומות, וגובה מירבי בלבד.

כל מסמכי התכנית 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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
פרטי	ברהום יוסף	057036147				רח' ברל לוקר 7, ירושלים		0505280854		Yousef_barhoum@hotmail.com	

#### 1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

#### 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	ברהום יוסף	057036147			רח' ברל לוקר 7, ירושלים		0505280854		
	ברהום אחמד	000399931			רח' ברל לוקר 7, ירושלים	026796086			
	ברהום מוחמד	000399973			רח' ברל לוקר 7, ירושלים	026789087			

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	יוניס פיגודו	12831608	19937	לא רלוונטי	רח' המלך ג'ורג'י 27, י-ם	026256886	054-4211787	026254844	bugod@netvision.net.il
מודד	האני אל עומרי- בית אלמקאדס למדידות	27606979	1180	לא רלוונטי	צלחה א-דין, 10, ירושלים	-02 6276585	0522870386	5816642-02	alawazi@hotmail.com

**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
ל.ר.	

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**

הקמת בניין חדש למסחר ומגורים בן 2 יח"ד והרחבת 10 יח"ד קיימות בשלושה בניינים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי שטח מאזור מגורים 5 למגורים א'.
  - ומשטח ללא יעוד לאזור מגורים א'.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
- קביעת בינוי לבניית בניין חדש בן 3 קומות (בניין 4) מעל קומת חנייה תת-קרקעית לשם יצירת קומה מסחרית ושתי יחידות דיור חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
  - קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים הקיימים 1-3, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם (בבניין 1 - 3 יח"ד בשתי קומות, בבניין 2 - יח"ד אחת בקומה אחת, בבניין 3 - 6 יח"ד בשלש קומות), הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2072 מ"ר ( בהם 1788 מ"ר שטחים עיקריים ו- 284 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בדבר הריסת מבני עזר וגדר
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, ולהעתקה.
- ט. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה וחזית מסחרית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 2.934 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתרי בנייה		1,666	+800	866	מ"ר	מגורים
מצב מאושר עפ"י היתרי בנייה		12	+2	10	מסי יח"ד	
מצב מאושר עפ"י היתרי בנייה		122	+122	---	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

					תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	זיקת הנאה	הריסה	עצים לשימור	עצים להעתקה	101,102	מגורים א'
102	102,101	102,101	102,101	102,101		

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	2934	מגורים א'		81%	2364	מגורים 5
				19%	570	שטח ללא יעוד
100%	2934			100%	2934	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1 מגורים א'</b>
	<b>4.1.1 שימושים</b>
א. מסחר בקומת הקרקע בבניין 4 בלבד (תא שטח 102), מגורים בשאר השטח	
	<b>4.1.2 הוראות</b>
א. תותר בניית בניין חדש בן 3 קומות (מסחר ו-2 יח"ד) מעל קומת חנייה תת-קרקעית. כן תותרנה תוספות בנייה בכל הקומות בבניינים הקיימים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, הכל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.	הוראות בנייה
ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום קווי הבניין המירביים לבנייה תת-קרקעית יהיו כמצויין בתשריט בקו קווים נקודה בצבע אדום.	קווי בניין
ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן	זכויות בניה
ד. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).	סטיה ניכרת
סטיה מקווי הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום בתשריט תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).	
גבהי הבנייה ומספר הקומות המירביים המצויינים בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002), כפוף לסעיף הגמישות.	
ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	עיצוב אדריכלי
א. החזית המסחרית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית, ויתרו בה שימושים מסחריים אשר אינם מהווים מטריד לשימוש המגורים.	חזית מסחרית
ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980	
ז. חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	הריסה

- ח. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושידך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומישראלים וכיצא בזה – תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
  4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי (נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע בעיריית ירושלים), הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף י"ד (עצים בוגרים).
  5. תנאי למתן בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- ט. פסולת בניין
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970
- י. רשות העתיקות
- על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- יא. קולטי שמש על הגג
- א. בנגות שטוחים יהיו הקולטים חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- יב. החדרת מי נגר עילי – תמ"א 34
- בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

- ג. תמ"א 38 – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביתד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
  3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- ד. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור/העתקה
- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעי' 83 לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשמור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הפירה /או שנוי מפלס /או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשימות העתקה לעצים כחוק במחלקת הגנות של עיריית ירושלים. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היוזם.
- ד. העבודות יבוצעו בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף י"ד (עצים בוגרים).
- ה. תנאי לטופס איכלוס יהיה בדיקת נציג מחלקת הגנות של עיריית ירושלים את העצים, את חיוניותם ואת חיבורם למערכת ההשקיה.
- ז. חנייה
1. מקומות החנייה הנדרשים לשם תוספת הבנייה, עפ"י תקן יבוצעו בתחום תא שטח בלבד.
  2. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מן המוצע במסמכי התכנית.
  3. פתרון חנייה לבניין החדש יהיה תת-קרקעי בלבד למעט מתקן ההרמה המסומן בנספח מס' 1.
  4. ניתן להתקין מכפילי חנייה ע"פ תקן ישראלי בלבד.
  5. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם מח' תושי"ה בעיריית ירושלים לעניין החנייה התת-קרקעית
- ז. זיקת הנאה למעבר רכב
- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תועבר הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציין במסמכי הליך ההסדר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמיסעה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				מס' הבניין	גודל תא השטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות					עיקרי שרות
לפי תשריט	---	2	6.94	10%	4	3	ל.ר.	355	---	---	---	355	1	2394	101	מגורים א'
								254	---	---	24	230	2			
								906	---	---	38	868	3			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	10	63%	1515	---	---	62	1453	סה"כ			
לפי תשריט	1	3	9.2	22%	6	2	103%	557	168	---	54	335	4	540	102	
												(בהם 122 מ"ר מסחרי)				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	10%	4	12	70%	2072	168	---	116	1788	2934	סה"כ		

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992. הנייל שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים מחושבים כשטח שירות. חדרים מחוזקים בהתאם לדרישות התקן, מחושבים כשטח עיקרי.

\* גבה מירבי מעל הכניסה הקובעת לכל בניין בנפרד. יותר להוסיף מעל גבה זה מעקה תיקני וחדר מעלית ומדרגות מינימלי בלבד.  
\*\* בהם 122 מ"ר מסחרי

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.3 חלוקה ורישום**

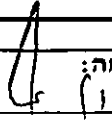
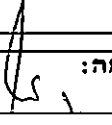
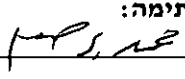
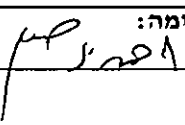
- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ד. 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 וחפץ.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות			
תאריך: 2.5.15 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: יוסף ברהום	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 2/3/15 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: יוניס פיגרדו	עורך התוכנית
		תאגיד:	
תאריך: 2.3.15 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
		תאגיד:	
תאריך: 2-3-15 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: יוסף ברהום	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	
תאריך: 2.3.15 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: מוחמד ברהום	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	
תאריך: 2.3.15 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אחמד ברהום	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	