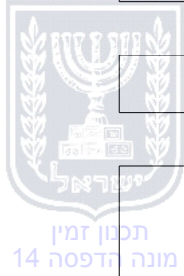


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0454181

שינוי יעוד, תוספת שטחים וקומות ברח' אור אלחנן 27, י-ם.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/09/2017

להפקיד את התכנית

17/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
שינוי יעוד, תוספת שטחים, השלמת קומה עליונה שאושרה בתב"ע 4735 ותוספת שתי קומות ברח' אור אלחנן 27, ירושלים.

התכנית המוגשת מיועדת להרחבת ישיבת אור אלחנן ותוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים. כמו כן התכנית מציעה שינוי ביעוד ובשימוש בקומות התחתונות עבור מסחר ומשרדים כאשר שתי הקומות התחתונות מיועדות למסחר וקומה שלישית משלבת בתוכה משרדים וישיבה קטנה.  
בשטח התכנית קיים כיום בניין בן שש קומות.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 4735 שקיבלה תוקף בתאריך 21.09.1995.  
יעוד המגרש - שטח למוסד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיים בניין בן שש קומות המשמש כישיבה בקומות העליונות.  
השימוש בשתי הקומות התחתונות הינו משרדים ומסחר.  
בחלקה קיימות עבירות בניה המיועדות להכשרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד, תוספת שטחים וקומות ברח' אור אלחנן 27, י-ם.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0454181 מספר התכנית

4.446 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219500 קואורדינאטה X

633450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ישיבה בשכונת רוממה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אור אלחנן	27	
ירושלים	אור אלחנן	ב27	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק	27	125, 162

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



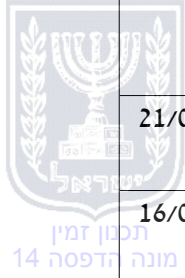
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/1995	4840	4334	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4735	החלפה	4735
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד בלצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	27/06/2018	דוד בלצקי	27/06/2018	מחייב לעניין הריסה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/04/2018	אייל קראוס	27/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/06/2018	דוד בלצקי	27/06/2018		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	חדש חיים אריה		מאור ירושלים ישיבת אור אלחנן	ירושלים	המ"ג	34	02-5000335	02-5000335	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים			מאור ירושלים ישיבת אור אלחנן	ירושלים	אור אלחנן (1)	27	02-5383666	02-5383666	

(1) כתובת: ת.ד 36200, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אילל קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד, תוספת שטחים ושתי קומות ברח' אור אלחנן 27, רוממה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה:
  - א. תוספת שטחים במפלסים הקיימים.
  - ב. שינוי יעוד במפלסים 13.60-, -7.40 למסחר.
  - ג. שינוי יעוד במפלס 3.40- לקומה המשלבת משרדים וישיבה קטנה.
  - ד. השלמת קומה קיימת במפלס 6.30+ עבור ישיבה.
  - ה. תוספת שתי קומות חדשות וכן קומה טכנית מעל מפלס 6.30+ עבור ישיבה.
  4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
  5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
  8. קביעת הוראות בגין חנייה.
  9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר לרכב.
  10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	810	18.22
שטח למוסד	3,577	80.45
שטח ציבורי פתוח	59	1.33
<b>סה"כ</b>	<b>4,446</b>	<b>100</b>

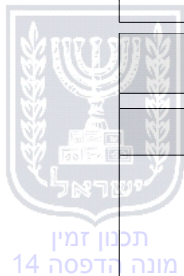
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	809.76	17.97
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,637.06	80.72
שטח ציבורי פתוח	58.78	1.30
<b>סה"כ</b>	<b>4,505.6</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מסחר, משרדים, ישיבה קטנה, ישיבה גדולה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותרנה הרחבות בנייה ותוספת שתי קומות חדשות לטובת ישיבה גבוהה והכשרת קומות תחתונות לצורך שימוש מסחר, משרדים וישיבה קטנה כמפורט בנספח הבינוי 2. כל המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות. 3. רוחב המדרכה ברחוב פתח תקוה לא יקטן מ 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
<b>ג</b>	<b>היטל השבחה</b> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>ד</b>	<b>הריסות ופינויים</b> חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>ה</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b> מסומנת בתשריט בצבע אדום כהה זיקת הנאה למעבר כלי רכב מתחום המגרש לחניות הממוקמות בזכות הדרך.
<b>ו</b>	<b>סטיה ניכרת</b> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שלבי הביצוע יהיו כמפורט בסעיף 7.1 וכל סטייה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>ז</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט :                      קו בניין בקו נקודה בצבע אדום לבניה במפלסים +0.00 ומעלה.                      קו בניין תחתי בשני קווים נקודה בצע אדום לבניה במפלסים מתחת למפלס +0.00.                      קו בניין עילי בקו נקודתיים בצבע אדום לבניית מרפסות.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.                      2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.                      3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.                      4. תנאי להיתר בניה הסרת מזגנים וצנרת מחזית המבנה, כלפי רחוב פתח תקוה, ושיפורה תוך יצירת חזות אחידה ומסודרת. הסדרת החזית תתקיים עם ביצוע בפועל של הקומה הראשונה.                      5. תנאי להיתר בניה מתן מענה למקומות חנייה בהתאם לתקן לשימושים המוצעים בתכנית (מסחר, משרדים ומוסד) ניתן לחשב לצורך כך גם את מקומות החנייה שניתנו במסגרת היתר 90/123.                      6. תנאי להיתר בניה אישור אגף התברואה למיקום מתקן דחסנית אשפה ואופן פינויה.                      7. תנאי להיתר בניה אישור מחלקת נגישות.                      8. תנאי להיתר בניה אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף שפ"ע ותושי"ה לעניין כבישים ומדרכות.                      9. תנאי להיתר בניה הריסת גדרות הפולשות לתחום הדרך, בניית גדר חדשה והסדרת הדרך.                      10. תנאי להיתר בניה רישום הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה למעבר זכות דרך.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 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.</p>





<b>4.1 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p> <p>סעף זה מחליף את הסעיף שהוכנס עד עתה בהוראות התכנית.</p>
יד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
טו	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
טז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ) וחלוקים).</p>
<b>4.2 דרך מאושרת</b>	
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p>
א	
<b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b>	
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, שבילי אופניים, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>גובה תקרת המרתף העליונה מתחת לשטחים פתוחים תקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר</p>
א	

שטח ציבורי פתוח	4.3
במגמה לאפשר פיתוח, גינון ונטיעות ומעבר תשתיות.	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									4453.05			850.63	3602.42	3577	1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									1091.68				1091.68	3577	1	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									10207.52			1208.04	8999.48	3577	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	4	5 (2)	15.75 (1)	66.07	440.38	15752.25			2058.67	13693.58	3577	1	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל זה תותר בניית מעקה תקני, חדר יציאה לגג וקומה טכנית.

מפלס הכניסה הקובעת הוא : 809.55.

(2) מעל זה תותר בניית קומה טכנית וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות	תהיה בהינף אחד לכל אגף (עמודה).
2	הבנייה ובניית קומות חדשות	כל תוספת קומה תותר בנפרד ובהינף אחד.
3	בניית תוספת הקומה הראשונה	הסדרת חזית כלפי רחוב פתח תקוה הכוללת הסרת מזגנים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משער לביצוע תכנית זו הוא 15 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14