

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0787192

תוספות קומות לשם הרחבות יח"ד ברחוב שחל 22 גבעת מרדכי י-ם

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1- מקום המבנה : רח' שחל 22 י-ם

2- גוש : 30184

3- חלקה : 178

תאור המבנה :

בניין בין 2 קומות בשכונת גבעת מרדכי.

תאור הבקשה :

הרחבות דיור ל-4 הדירות בבניין :

- דירה אחת בקומת הקרקע מקבלת הרחבה בקומה התחתונה. דירה השנייה בקומה הקרקע מקבלת הרחבה במפלס +0.00.

- 2 הדירות בקומה העליונה מקבלות הרחבה +תוספת קומה + שימוש בחלל גג רעפים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות קומות לשם הרחבות יח"ד ברחוב שחל 22 גבעת מרדכי י-ם

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0787192

מספר התכנית

0.769 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218775 קואורדינאטה X

629775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שחל 22 גבעת מרדכי י-ם

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	שח"ל	22	

שכונה גבעת מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	מוסדר	חלק	178	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 62, תוכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי כולל חתך עקרוני וחישוב שטחים	10: 37 23/01/2022	סימון מרים נחמיאס	22/01/2022		1: 100	מחייב	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 34 23/01/2022	מיכאל שוורץ	22/01/2021	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
	פרטי	יונה סומר			ירושלים	שח"ל	22	054-6320410		sonnnet@gmail.com
	פרטי	שאול רחמים			ירושלים	שח"ל	22	052-3211901		m0526613214@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	077-5250163		avimyr@neto.net.il
ה. אדריכלית	מתכנן	סימון מרים נחמיאס	22450745		ירושלים	בן ציון	4	052-6613214		look.bniya@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

תוספת קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים, חפירת מרתף ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' שחל 22 גבעת מרדכי י-ם

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :

1-קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות: קרקע ו-א', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם

לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2-קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה ולשם תוספת מחסן בהתאם

לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3- תותר תוספת שתי קומות עליונות בקומות ב' (מפלס +6.00) ו-ג' (מפלס +9.00) כאשר קומה ג' במפלס

+9.00 מובלעת בתוך חלל גג הרעפים הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח.

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מעל מפלס הכניסה +0.00 ל-3 קומות + חלל רעפים, מעל קומת מרתף במפלס -3.00.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר/ מדרגות להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.

2.2.10 קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לציבור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

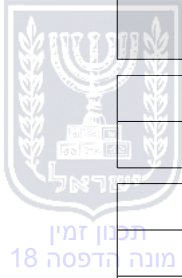
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	769	100
סה"כ	769	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	767.41	100
סה"כ	767.41	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א-תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :</p> <p>1- תותרנה תוספות בנייה בקומות : קרקע (מפלס +0.00) ו-א' (מפלס +3.00) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2- תותר תוספות שתי קומות עליונות בקומות ב' (מפלס +6.00) ובקומה ג' (מפלס +9.00) כאשר קומה ג' מובלעת בתוך חלל גג הרעפים כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3- תותר חפירות קומת המרתף ( במפלסים : -3.00 ו-3.82 ), לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה ולשם תוספת מחסן בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב- מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטח בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג- זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד- מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>ה- העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג :</p> <p>1-כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת</p> <p>בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ב	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשר להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הבניין /הגדר/ המבנה/המדרגות/הפרגולה/חריגות הבניה המסומנים/ בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות בשטח של בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ה	<b>סטיה ניכרת</b>

4.1	מגורים ב'
	<p>א-גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002.</p> <p>ב-מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג-קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א-הבנייה תבוצע באבן ירושלמית טבעית מרובעת ומסותתת השונה מאבן הישנה הקיימת בבניין. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב-העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בנייה ראשון שינתן.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין המרביים לתוספות הבנייה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א-בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב-הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>רישום זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה ספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר לטובת הציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א-העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב-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 הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>ג-לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ד-תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר,</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
<p>יא</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם המהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב-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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותוכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ג-חיזוק מבנים/תמא 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד-תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביובומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בנייה יהא השלמת הגדר הגובלת עם חלקה 97 בגוש 30184 ממזרח בהתאם להוראות הפיתוח בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ו-תנאי למתן היתר בנייה/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים :</p> <p>ד א 4.1.2. רישום הערת אזהרה</p> <p>ה א 4.1.2. העתקת מבנים על הגג</p> <p>ט 4.1.2. שטח עם זיקת הנאה</p> <p>ג 4.1.2. חניה</p> <p>ד 4.1.2. הריסה</p> <p>י 4.1.2. עצים לשימור</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(3) 14	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(1) 11.85	4	100.65	40	29	81	624	769	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'		

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בנספח בינוי.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

(3) שטח מרפסת מוצע, שטח זה אינו נחשב במניין שטחי הבנייה מכוח תקנות חישובי שטחים שטחי מרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2 ניהול מי נגר</b>	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.
<b>6.3 פסולת בניין</b>	באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.
<b>6.4 הנחיות מיוחדות</b>	א- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב-לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות העליונות ב' וג' תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתן בשלבים.	
2	הבנייה בקומת קרקע ו-א' תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
3	תוספת הבנייה בקומת מרתף תבוצע בהינף אחד ללא תלות ביתר הבנייה המוצעת בבניין.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית : 10 שנים.