

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13931

שם תוכנית: הרחבות דיור ותוספת קומה לבנין קיים,  
רח' אהלי יוסף 5, תל ארזה, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13931</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>11</u> ביום <u>11.8.09</u> מנהל תכנון <u>א. אביטל</u> יו"ר הועדה <u>א. אביטל</u></p>	

**דברי הסבר לתוכנית****מס' 13931, שם תכנית : הרחבות דיור ותוספת קומה לבנין קיים, רח' אהלי יוסף 5,****תל ארזה, ירושלים****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על מגרש מס' 3 עפ"י תב"ע 3364 ועפ"י תצ"ר (שהכינה עיריית ירושלים אך עדיין לא נרשמה), המורכב מחלקי חלקות מס' 5, 9, 10, 121, 125 בגוש 30101, עפ"י התב"ע הנ"ל המגרש ירשם ע"ש בעלי חלקות 9-10 (מפורט להלן בקטע בעלי הענין בקרקע), רח' אהלי יוסף 5, שכונת תל ארזה, ירושלים.
- בתכנית זו מבקשים הרחבות יח"ד קיימות בחזיתות שונות עם מרפסות סוכה המוצעות בצורה אחידה בדירות בהם מרפסות הסוכה בטלות עקב התוספת, כן מבוקשת תוספת קומה חלקית ליח"ד חדשה, ובסה"כ הבנין יהיה בן 6 קומות (מעל קומת מסד השקועה כמעט כולה בקרקע).

**רקע תכנוני לתכנית**

- לפי התב"ע מותרים 90.5% עפ"י החישוב דלהלן : עבור 600 מ"ר 84% (ללא חישוב רוחב דרך), ועבור 327 מ"ר נוספים בחלוקה של 2% לכל 100 מ"ר 6.5%, בסה"כ 90.5%.
- ההיתר המקורי מס' 90/140 הוצא לבנין חדש בן 5 קומות מעל קומת מסד הכולל 9 יח"ד, בו הוצעו הקלות בשיעור 6% וכן 5% עבור מעלית, בהיתר מס' 90/140.1 אושר תוספת חדר טרנספורמציה בשטח של כ-30 מ"ר, בהיתר מס' 90/140.2 אושרו 5% במסגרת השלמת קומת גג, ובסה"כ אושרו 986.90 מ"ר המהוים 106.5% משטח המגרש, ובנוסף לכך אושרו עוד 30 מ"ר לבנין טרנספורמציה.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות סגירות מרפסות המוצעות לפירוק, כן קיימת תוספת בחזית המערבית בקומה א' המוצעת להכשרה במסגרת תכנית זו ומסומנת בקו אדום מקוקו.

**בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות**

- בתב"ע מס' 3364 החלה במקום קיימת טבלת איחוד וחלוקה בה נקבע כי מגרש מס' 3 ירשם ע"ש בעלי החלקות 9 ו-10, התב"ע הנוכחית היא על מגרש מס' 3 הנ"ל, חלקות 5,121,125 אינם בעלי ענין בקרקע.
- חלקה מס' 5 קיבלה את חלקה לפי התב"ע החלה במקום במגרש מס' 5, חלקה מס' 125 נוצרה מחלקה 11 ובתב"ע החלה במקום קיבלה את חלקה במגרש מס' 2, חלקה מס' 121 נוצרה מחלקה 76 וקיבלה את חלקה במגרש מס' 10, היתרי הבניה והבנינים הקיימים במגרשים הנ"ל הם לפי הבעלויות שנקבעו בתב"ע החלה במקום.
- הבעלים הרשומים בנסח טאבו של חלקה מס' 10 הם בית מאור וימיני, מצורף בזה אישורי מס רכישה ע"ש בעלי הקרקע המופיעים בסעיף 1.8.3, ובפועל, בית מאור וימיני אינם בעלי ענין בקרקע.
- בנסח טאבו של חלקה מס' 9 מופיע בין היתר גולשבסקי, מצורף בזה אישור מס רכישה ע"ש חיים יצחק כהן, ובפועל, גולשבסקי כבר אינו בעל ענין בקרקע.
- הבעלים הנ"ל הם בעלי הדירות בבנין.
- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבות דיור ותוספת קומה לבנין קיים,  
רח' אהלי יוסף 5, תל ארזה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

13931

מספר התוכנית

927 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

3/8/11 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

220665

קואורדינטה X

633640

קואורדינטה Y

בין רח' אהלי יוסף לרח' גרוסברג

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות  
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום  
הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה  
התוכנית

תל ארזה

שכונה

אהלי יוסף

רחוב

5

מספר בית

יפורסם  
ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	מוסדר	חלק מהגוש	-	*5,9,10,121,125

\* עפ"י תב"ע 3364 בעלי ענין בקרקע הם רק בעלי חלקות 9 ו-10, ראה בדברי ההסבר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים  
לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
3	3364

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
3364	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3364 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3202	23/5/1985 ג' סיון תשמ"ה
א'5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית א'5022, הוראות תכנית א'5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס
ב'5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תש"ע

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי"א אלה זילברמן	3/8/11	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	חוזרות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי"א אלה זילברמן	3/8/11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי"א אלה זילברמן	3/8/11	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בניין (נספח מס' 1)

\* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה, נוכח בנייה ומס' קומות וקווי בנין שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 החוזרות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	כרן חיים יצחק	000606426	לי"ר	לי"ר	רח' אחלי יוסף 5 י-ם	02-5000320			

**1.8.2 יזם במועל**

לי"ר

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע בעלי חלקה מס' 10 (ראו פירוט בדברי החסבר על בעלי הענין בקרקע)
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	000606426	כהן חיים יצחק	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	000578989	כהן לאה	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	025105164	וידובסקי נחמה פ.	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054772190	קופילוביץ ישעיהו	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	55922561	קופילוביץ אהובה	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	056354582	רוטנברג בילה	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר		רוטנברג מרדכי	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	000730507	אייזנשטיין משה אורי	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	038889689	וסרמן אברהם	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	034409847	וסרמן אסתר	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	058664483	גרליץ ירחמיאל	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	310062344	גרליץ איטה	לי"ר	
				רח'אהלי יוסף, 5-ים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	00012638	אקער משה	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע בעלי חלקה מס' 9 (ראוה פירוט בדברי החסבר על בעלי הענין בקרקע)
				רח' אחלי יוסף 5, י-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	898407	אויערבד יצחק	לי"ר	
				רח' אחלי יוסף 5, י-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	06955215	אויערבד צפורה	לי"ר	
				רח' אחלי יוסף 5, י-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דד 7934035	רוזנגרטן יוני	לי"ר	
				רח' אחלי יוסף 5, י-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דד 066193	רוזנגרטן רבקה	לי"ר	
				רח' אחלי יוסף 5, י-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	000606426	כהן חיים יצחק	לי"ר	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנונה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ellya@nelvisio n.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה י-ם 34	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
meimad@mei mad-sur.co.il			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	לי"ר	לי"ר	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד



**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	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**

- תוספות חדרים בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות.
- הרחבת העמודות הקיימות בחזית הקדמית של הבנין.
- תוספת קומה עבור יח"ד חדשה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי בכל קומות הבנין לתוספת חדרים ומרפסות זיז להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבת העמודות הקיימות בחזית הקדמית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה עבור יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מס' יח"ד מ-9 ל-10 יח"ד ורישום הערת אזהרה על כך.
- הגדלת מס' הקומות מ-5 מעל קומת מרתף ל-6 מעל קומת מרתף.
- קביעת השימושים בשטח למגורים בלבד.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת תוספת שטחי בניה, 544 מ"ר לשטח עיקרי ו-65 מ"ר לשטח שרות, סה"כ תוספת 609 מ"ר.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-1906 מ"ר (מתוכם 1561 מ"ר שטחים עיקריים, ו-345 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	927 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר מס' 90/140.1		1561	+544	1017	מ"ר	מגורים
ו-90/140.2		10	1+	9	מס' יחיד	

**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 כפופים				תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עצים לשימור	1	מגורים ג'
לי"ר	לי"ר	לי"ר	1	1	

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	927	אזור מגורים ג'		100	927	אזור מגורים 2

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
------------	------------------

<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

א. מגורים

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

א. הוראות בינוי:

1. תותר תוספת חדרים ומרפסות זיו בחזיתות הבנין עבור הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

2. תותר הרחבת העמודות הקיימות בחזית הקדמית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

3. תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4. תיאום עם מפקדת הג"א.

5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 10 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל- 1 יח"ד חדשה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
8. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

#### ה. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### ו. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### ז. חניה:

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

#### ח. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור:

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

#### ט. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

#### י. רשות העתיקות:

1. על פי 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.

#### יא. סטיה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. הרחבת העמודות הקיימות בחזית הקדמית של הבנין תבוצע בהינף אחד בכל עמודה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**יב. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4 :**

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

**יג. תמ"א 38 – חיזוק מבנים :**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

א. 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).

ב. 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).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

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

מחזורי	מס' תא שטח	גודל מג'ש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בניה (מטר)		
			מספר יח"ד	שטחי בניה	שטח יח"ד							צדדי - עדי - שמאלי	צדדי - ימני	קדמי
מגוררים ג'	1	927	1561	66	-	279	1906	206	10	11	33	+20.70	*6	1

\* לא כולל חדר מכונות על הגג.

הערות לסבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובתהיקים) התשע"ב, לרבות שטחי התעיקה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

1. תוספות החדרים בחזיתות הבנין יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה.
2. הרחבת העמודות הקיימות בחזית הקדמית של הבנין תבוצע בהינף אחד בכל עמודה, סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.
3. בנוסף למפורט לעיל, תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות של הבנין.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: חיים יצחק כהן	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: אדרי' אלה זילברמן	חתימה:	תאריך:
בעלי עניין בקרקע	ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע וחתימתם על טופס הסכמת שכנים		