

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1044387

הרחבת יח"ד קיימות ברח' אוהל יהושע 4-6



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2022

לאשר את התוכנית

04/01/2023

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה -  
מדובר בבניין על חלקה 119 בגוש 30236 רח' אהל יהושע 4-6 בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 415828 אשר אושרה בשנת 2017, וייעוד החלקה הוא מגורים ג'.

בבנין קיימות היום 6 קומות (קומת כניסה - חניות ו-5 קומות עליונות למגורים) - סה"כ 46 יח"ד קיימות התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים.

רקע תכנוני לתכנית -  
לבניין היתר בניה מס' 97/610 שאישר את בנית הבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל  
הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בנספח הבינוי בקו אדום הינן מוצעות.  
הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד קיימות ברח' אוהל יהושע 4-6
		מספר התכנית	101-1044387
1.2	שטח התכנית		2.440 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

קואורדינאטה X 219700

קואורדינאטה Y 633550

**1.5.2 תיאור מקום** אוהל יהושע 4-6, שכונת רוממה.**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	אוהל יהושע	4	
ירושלים	אוהל יהושע	6	

שכונה רוממה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק	119	

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

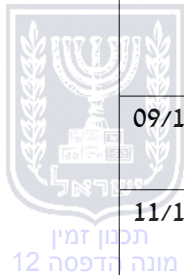
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
09/11/2017		1163	7616	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0415828	החלפה	101-0415828
11/11/2013		1175	6690	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0055772	החלפה	101-0055772
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	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסות הבניה	15: 12 28/12/2022	אוריה שוחט	28/12/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 42 19/12/2021	אוריה שוחט	21/12/2021		1: 250	רקע	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



**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	יוטי אדל			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	יושע אלעזר אדל			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	רבקה איגל (1)			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	אהרון אייזנבך			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	רוחמה אייזנבך			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	אהרון אסטרייכער			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	הינדי אסטרייכער			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	אהרון ארנפלד			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מלכה ארנפלד			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	רוז בינט (2)			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	תומס בינט (3)			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	מיכאל יצחק אייזיק בראון			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	שיינדל בראון			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	רבקה ויהודית ברגר לנדאו			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	אפריים גרוסמן (4)			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	אפריים גרוסמן			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	מאיר משה גרוסמן			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם שרגא גרינוולד			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	חנה גרינוולד (הורביץ)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	שרה דויטש			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	רות דושינסקי (5)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	נפתלי צבי הוכהייזר			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	פריידא לאה הוכהייזר			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	בילה הכט (6)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	גיטה הכט (7)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	יוסף וייס (8)			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי וינד			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	שיינדל רבקה וינד			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	אפרים דוב לאנגנער			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	ברכה פנינה לאנגנער			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	בת שבע לנדא			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	נפתלי לנדא			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	יחזקל לנדאו			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	אהרון מושקוביץ			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	נעמי מילר (9)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il

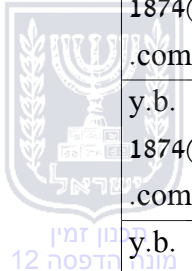
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים משה סלומון			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	רבקה סלומון			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	חיים פיין (10)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	אלימלך פנט			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	מרים הינדא פנט			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	הינדה פריד			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	שמחה פריד			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	אברהם יוסף פרסטר			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	גיטה איטה פרסטר			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל דבורה פרסטר			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	שלמה חנוך פרסטר			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	מאיר קוט (11)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	אסתר קליין (12)			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	צבי קליין			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	אברהם יעקוב קעניג (13)			ירושלים	אוהל יהושע	4			zklein@nev eh- simcha.co.il
	פרטי	אברהם דוד קרניאל			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	רחל קרניאל			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	אהרון חיים רוזנפלד			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסתר רייכמן (14)			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	דוב שכטר			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	צביה שכטר			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	יעקב שפיץ			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com
	פרטי	רחל שפיץ			ירושלים	אוהל יהושע	6			y.b. 1874@gmail .com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : 152670871.
- (2) הערה: מס' הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : AA660854.
- (3) הערה: מס' הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : GM050434.
- (4) הערה: מס' הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : 102972833.
- (5) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : 6265065.
- (6) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : VC809006.
- (7) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : VC192579.
- (8) הערה: מס' הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : C0390204.
- (9) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : 211066565.
- (10) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : 8461856.
- (11) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : 700391370.
- (12) הערה: מספר הזהות כפי שרשום בנסח הטאבו : 3753905.
- (13) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : 712626396.
- (14) הערה: מס' הדרכון כפי שמופיע בנסח הטאבו : HG088835.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330	073-7419335	office@ekarc.co.il
	מודד	ארנסטר אברהם	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		



מזכיר  
מונה הדפסה 12



מזכיר  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הרחבת יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנים וסגירות להריסה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,440	מגורים
100	2,440	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,426.85	מגורים ג'
100	2,426.85	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. יותר תוספות בניוי בהתאם לקווי הבניין ובהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>2. יותר תוספת קומות בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>3. תותר סגירת מרפסות, כולל המרפסות שסגירתן מסומנת להריסה, בתוך קווי הבניין, בזוכית ואלומיניום.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת, תותר חריגה מקו הבניין עבור חיזוקים הנדסיים בהתאם לתקן 413 בתיאום עם מהנדס העיר או אי מטעמו.</p> <p>- מס' הקומות המפורטים הינם מחייבים, חריגה ממס' הקומות המפורט בנספח הבינוי תחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>(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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לתכנון המוצע בחזית המזרחית.</p> <p>ה. תנאי בהליך האישור יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לבינוי החופף לתחנת הטרנספורמציה.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים זוגיים בצבע צהוב הוא שטח זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה ע"י מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח מס' 1.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, 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>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו כמפורט:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל.</li> <li>2. קו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</li> <li>3. נקודה ושתי קוים עבור קו בנין תת קרקעי.</li> </ol>
י	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים וסגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה, כתנאי למתן היתר בניה.</li> <li>2. סגירת החניות המסומנות בצהוב בנספח הבינוי מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה, כתנאי למתן היתר בניה.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	מספר קומות						מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	שרות				
		קדמי	אחורי											
458	(1)	(1)	(1)	(1)	1	7	46	1420	1040	6530	2440	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

### הוראות טבלה 5:

- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 25.0 מטר, החלק שעוביו עולה על 25.0 מטר אך נמוך מ-5.0 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 5.0 מטר יחושב כשטח שרות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט, למעט חריגה עבור חיזוקים הנדסיים בהתאם לתקן 413.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חיזוק מבנים, תמא / 38**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	<p>א. הרחבות צידיות: הבניה תבוצע בשלביות של כל עמודה בנפרד.</p> <p>ב. תוספת קומה: שתבוצע בנפרד ללא דילוג וללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתכנית.</p> <p>ג. הרחבות בגג: הבניה תבוצע עבור כל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתכנית.</p> <p>ד. מרפסות מוצעות: הבניה תבוצע עבור כל מרפסת בנפרד, ללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתכנית.</p>

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ- 15 שנים מיום אישורה.

