

תכנית מס' 13157

נספח מס' 2

נספח דרוג מבנים מחייב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24.6.12
לאשר את התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
ריחבל ביום
15-10-2012
תיק מס'
לגופו

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

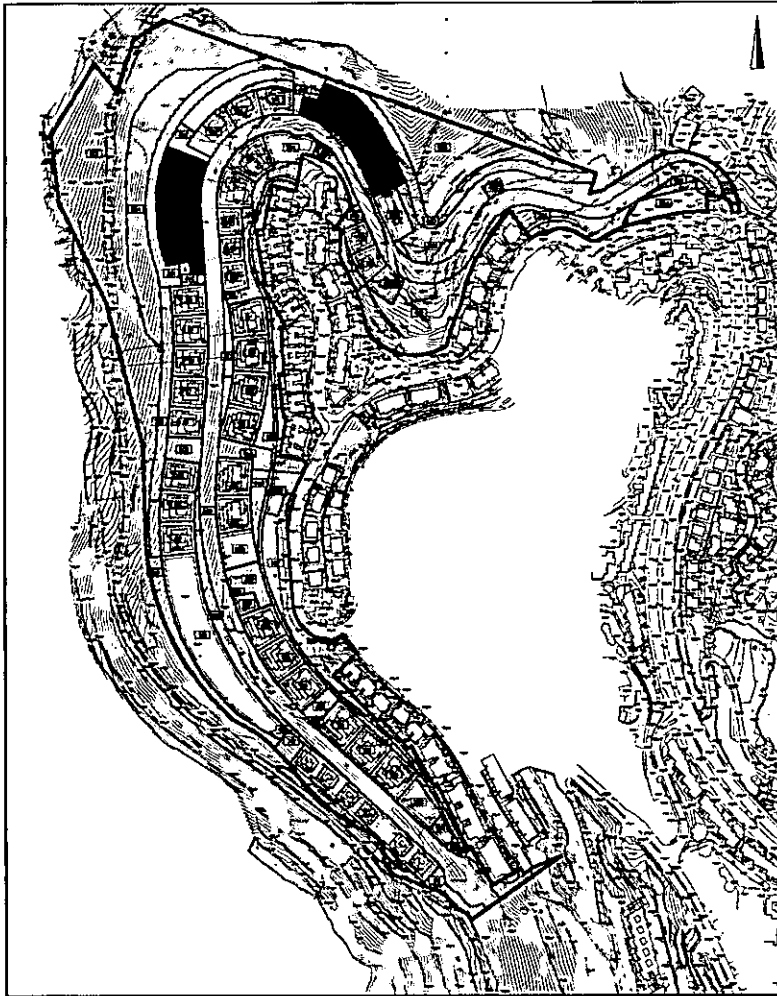
זיסמרה צאנר
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

6 נובמבר 2010

נעמה מליס יו"ר הוועדה המחוזית	מס': נעמה מליס אדריכלות וביני ערים בע"מ	עורך
	סוג: תפוצות ישראל 66 גבעתיים	
	מסלול: 03-7325177 פקס: 03-7325173 דוא"ל: malis@office.co.il	

1. טיפוס הבינוי

1.1 תשריט טיפוס בינוי לפי סוגיהם:



1.2 טבלת טיפוס הבינוי ומאפייניהם

מיקום כניסה	מספר קומות	שיפועי קרקע	עומק מגרש	תת-טיפוס	סוג טיפוס
תחתונה	7	55% - 45%	27 מ'	A1	A
עליונה	8-9	80% - 65%	27 מ'	A2	
תחתונה ועליונה	4-9	45% - 30%	40 מ'	B	B
תחתונה	7-9	50% - 30%	40 מ'	C1	C
עליונה	10-12	70% - 60%	40 מ'		

2. הנחיות דרוג המבנים

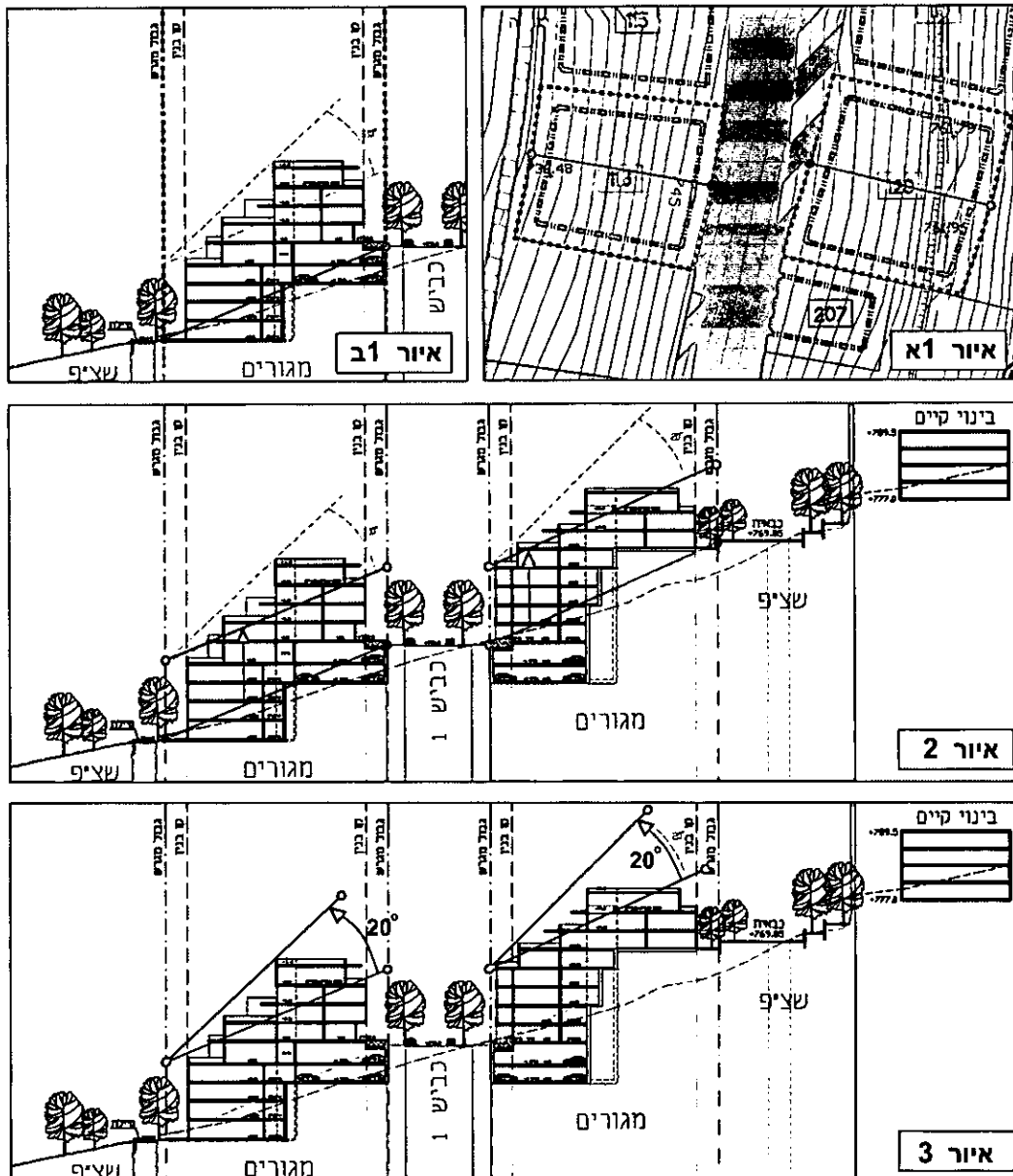
2.1 דרוג מבנה ייעשה בהתאם לטווח הדירוג המחייב לאותו מבנה, כפי שייקבע על פי ההנחיות הבאות ומודגם בנספח החתכים (נספח מס' 1- גיליון 2), המהווה חלק ממסמכי תכנית זו:

2.1.1 קביעת שיפוע הדירוג – שיפוע הדירוג הינו הישר המחבר בין מפלסי הפיתוח הציבורי במרכז גבולות המגרש הקדמי והאחורי (איורים מס' 1א ו-1ב).

בתאי שטח 101-108 יהיה זה הישר המחבר בין מפלסי הפיתוח הציבורי בקצה תחום זיקת ההנאה למעבר רגלי ובגבול המגרש האחורי.

2.1.2 שיפוע הדירוג יוסט כלפי מעלה במידה שתקבע בהתאם לסוג טיפוס הבינוי וכמפורט בסעיף 2.1.4 (איור מס' 2).

2.1.3 קביעת טווח הדירוג המחייב - תוספת של 20 מעלות לשיפוע הדרוג תהווה את טווח הדרוג המחייב לבניין (איור מס' 3).



2. הנחיות דרוג המבנים

2.1.4. מידת ההסטה של שיפוע הדרוג בהתאם לטיפוסי הבינוי (בהתאם לסעיף 2.1.2):

בטיפוס A1 – יוסט שיפוע הדירוג ב- 2 קומות

בטיפוס A2 – יוסט שיפוע הדרוג ב-3 קומות.

בטיפוס B – יוסט שיפוע הדרוג ב- 4 קומות

בטיפוס C 1 – יוסט שיפוע הדירוג ב- 4 קומות

בטיפוס C 2 – יוסט שיפוע הדירוג ב-5 קומות

2.1.5. ניתן להוסיף שטחי מגורים במסגרת הקומה הטכנית ובלבד ששטחה הכולל לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.

2.1.6. ניתן לדרג את הבניין באמצעות מרפסות ובתנאי שתאוגדנה לכדי מסת בינוי אחת, לא תחרוגנה מעבר ל- 3 מ' מקו הבניין ומפלס המרפסת התחתונה יהיה גבוה ב-3 מ' לפחות ממפלס הקרקע לאחר הפיתוח.

2.1.7 המבנים בתאי שטח 103-105 ידורגו באופן הבא:

1. כלפי הרחוב: 3 קומות + קומה אחת בנסיגה של לפחות 3 מ'.

2. כלפי תא שטח מס' 360: 2 קומות עליונות בנסיגה של לפחות 4 מ' מקו הבניין.