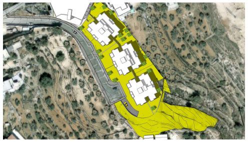
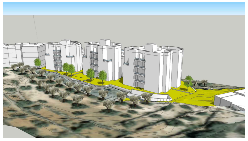
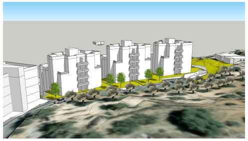
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/04/2017
להפקיד את התכנית
31/12/2017
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

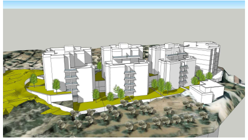
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/03/2018
לאשר את התוכנית
25/04/2018
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

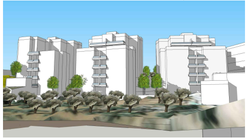
101-0425454 21/12/2017 12:37:01 נספח בינוי נוסף מס' 1

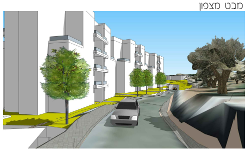

מבט על

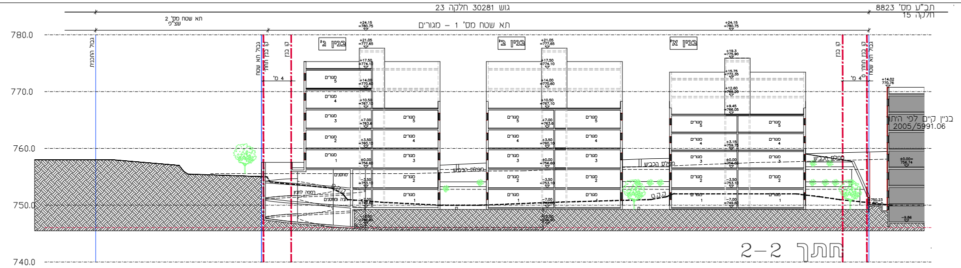

מבט מדרום


מבט מדרום-מערב

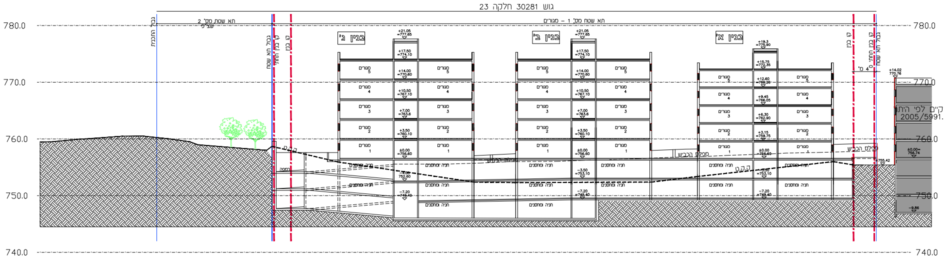

מבט על מצפון-מזרח


מבט מצפון

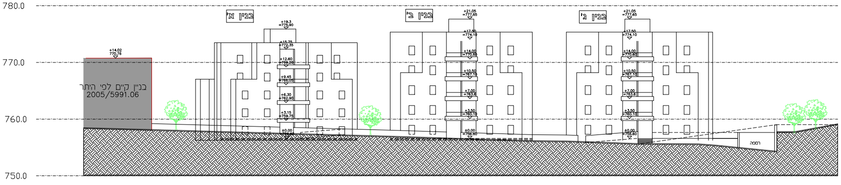

מבט מכביש גישה


גוש 30281 חלקה 23
תב"ע מס' 8823
חלקה 15
תא שטח מס' 2
שצ"פ
תא שטח מס' 1 - מגורים
גבול התכנית
גבול תא שטח
קו בנין תחתי
קו בנין
4 מ'
בנין ג'
בנין ב'
בנין א'
780.0
770.0
760.0
750.0
740.0
+24.15
=780.75
+21.05
=777.65
+19.3
=775.90
מגורים
מפלס הכביש
בניין קיים לפי היתר
2005/5991.06
+14.02
770.76
±0.00=
756.74
750.23
-9.86

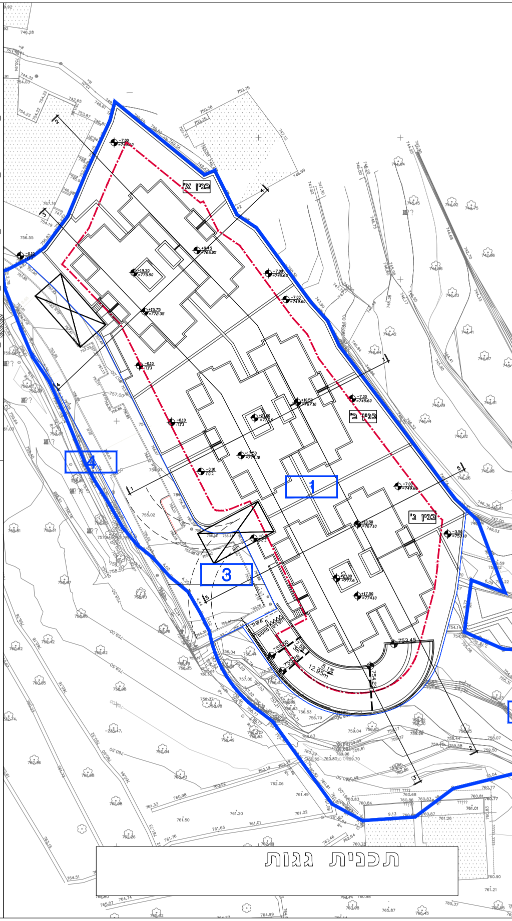
חתך 2-2


גוש 30281 חלקה 23
תא שטח מס' 2
שצ"פ
תא שטח מס' 1 - מגורים
גבול התכנית
גבול תא שטח
קו בנין תחתי
קו בנין
בנין ג'
בנין ב'
בנין א'
780.0
770.0
760.0
750.0
740.0
מגורים
חניה ומחסנים
מפלס הכביש
בניין קיים לפי היתר
2005/5991.06
+14.02
770.76
±0.00=
756.74
755.42

חתך 3-3

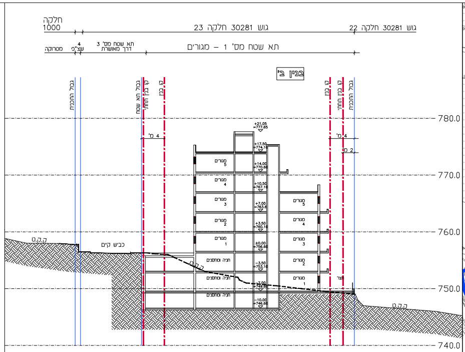

בנין א'
בנין ב'
בנין ג'
780.0
770.0
760.0
750.0
בניין קיים לפי היתר
2005/5991.06
+14.02
770.76
+19.3
=775.90
+21.05
=777.65
רמפה

חזית דרום-מערבית



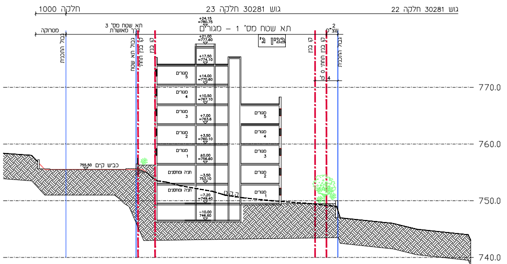
בנין א'
בנין ב'
בנין ג'
1
3
4
5
753.45
12.93m

תכנית גגות



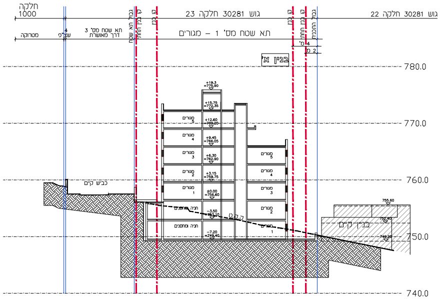
חלקה 1000
גוש 30281 חלקה 23
גוש 30281 חלקה 22
מטרוקה
4 שצ"פ
תא שטח מס' 3 דרך מאושרת
תא שטח מס' 1 – מגורים
בנין ב'
גבול התכנית
גבול תא שטח
קו בנין תחתי
קו בנין
4 מ'
2 מ'
780.0
770.0
760.0
750.0
740.0
+21.05 =777.65
+17.50 =774.10
+14.00 =770.60
+10.50 =767.10
+7.00 =763.6
+3.50 =760.10
±0.00 =756.60
-3.50 =753.10
-7.00 =749.60
-10.00 =746.60
מגורים 5
מגורים 4
מגורים 3
מגורים 2
מגורים 1
חניה ומחסנים
כביש קיים
ק.ק.ט

חתך 1–1



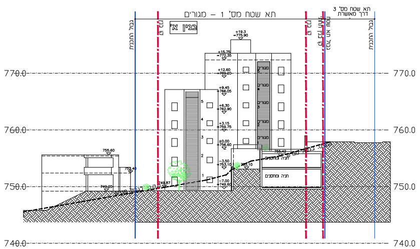
חלקה 1000
גוש 30281 חלקה 23
גוש 30281 חלקה 22
מטרוקה
תא שטח מס' 3 דרך מאושרת
תא שטח מס' 1 – מגורים
2 שצ"פ
בנין ג'
גבול התכנית
גבול תא שטח
קו בנין תחתי
קו בנין
קו בנין תחתי 0 מ'
4 מ'
770.0
760.0
750.0
740.0
+24.15 =780.75
+21.00 =777.60
+17.50 =774.10
+14.00 =770.60
+10.50 =767.10
+7.00 =763.6
+3.50 =760.10
±0.00 =756.60
-3.50 753.10
-7.20 =749.40
-10.00 746.60
מגורים 5
מגורים 4
מגורים 3
מגורים 2
מגורים 1
חניה ומחסנים
כביש קיים
755.50
ק.ק.ט

חתך 5–5



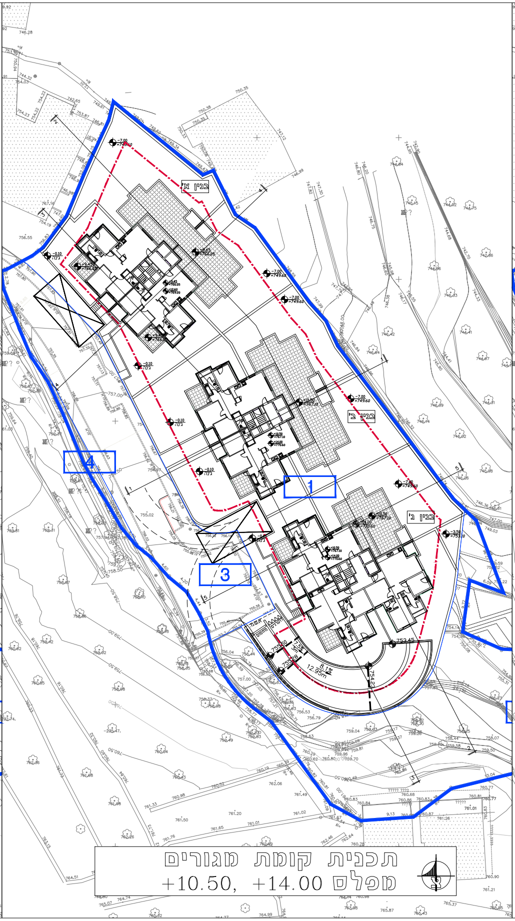
חלקה 1000
גוש 30281 חלקה 23
גוש 30281 חלקה 22
מטרוקה
4 שצ"פ
תא שטח מס' 3 דרך מאושרת
תא שטח מס' 1 – מגורים
בנין א'
גבול תא שטח
קו בנין תחתי
קו בנין
גבול התכנית
4 מ'
2 מ'
780.0
770.0
760.0
750.0
740.0
+19.3 =775.90
+15.75 =772.35
+12.60 =769.20
+9.45 =766.05
+6.30 =762.90
+3.15 =759.75
±0.00 =756.60
-3.50 =753.10
-7.20 =749.40
מגורים 5
מגורים 4
מגורים 3
מגורים 2
מגורים 1
חניה ומחסנים
כביש קיים
בניין קיים
755.60
752.40
749.20
ק.ק.ט

חתך 4–4

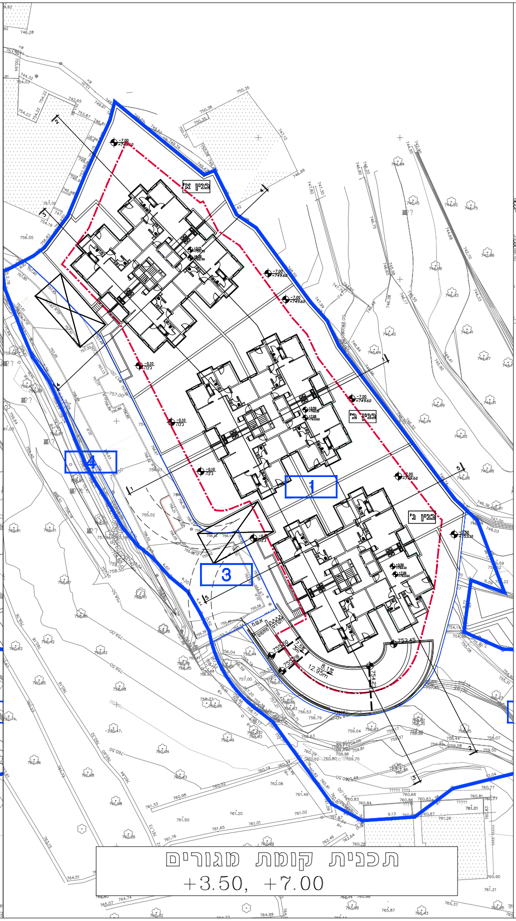


תא שטח מס' 1 – מגורים
תא שטח מס' 3 דרך מאושרת
בנין א'
גבול התכנית
קו בנין
גבול תא שטח
770.0
760.0
750.0
740.0
+19.3 =775.90
+15.75 =772.35
+12.60 =769.20
+9.45 =766.05
+6.30 =762.90
+3.15 =759.75
±0.00 =756.60
-3.50 =753.10
-7.00 =749.60
755.60
752.40
749.20
749.87
755.42
753.10
חניה ומחסנים

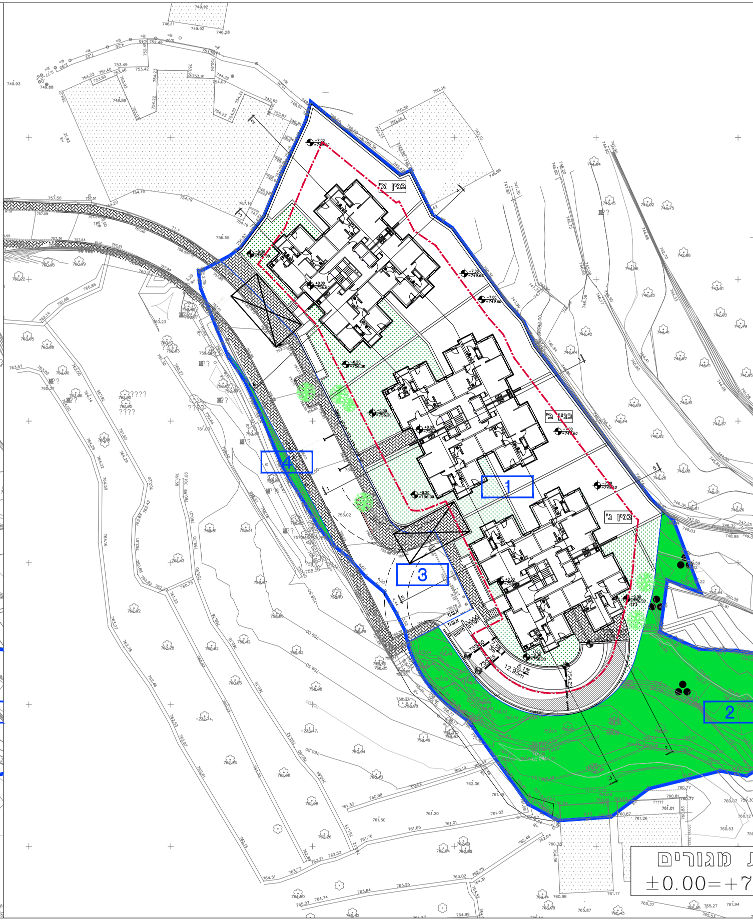
חזית צפון מערבית בנין א'


בנין א'
בנין ב'
בנין ג'
1
3
4
753.45
12.95m

תכנית קומת מגורים
+10.50, +14.00 מפלס

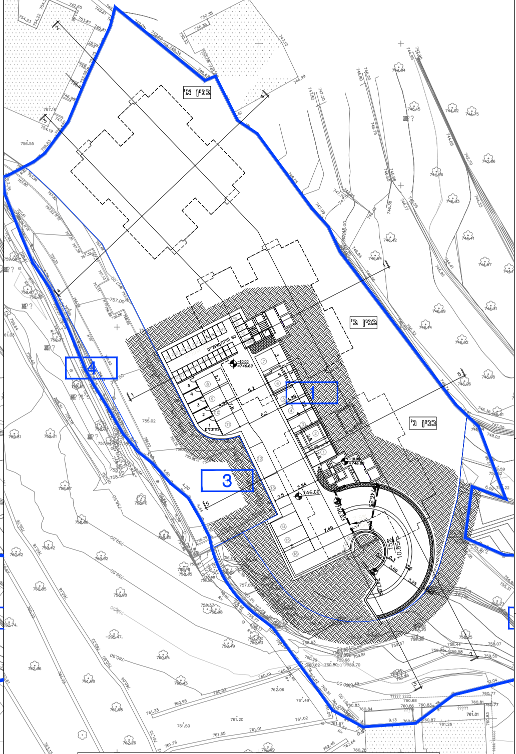

בנין א'
בנין ב'
בנין ג'
1
3
4
753.45
12.95m

תכנית קומת מגורים
+3.50, +7.00


בנין א'
בנין ב'
בנין ג'
1
2
3
4
12.95m

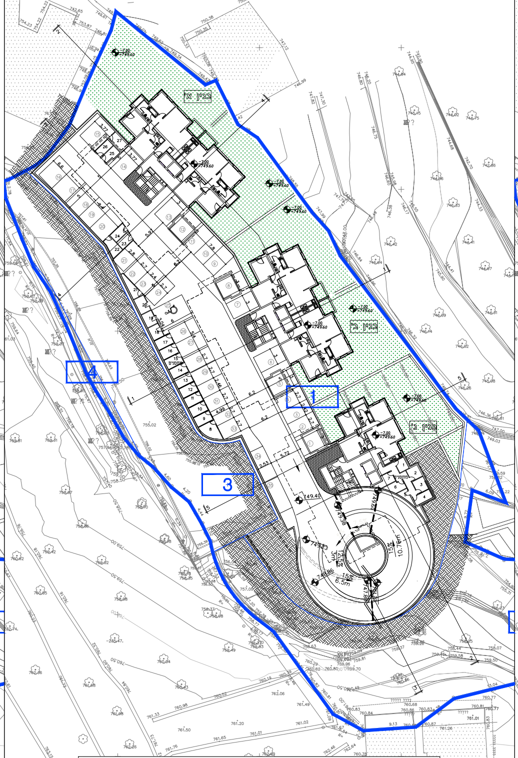
מגורים
±0.00=+7

מס׳ חניות: 16
מס׳ מחסנים: 5
חניות אופניים:60


בנין א׳
בנין ב׳
1
3
4

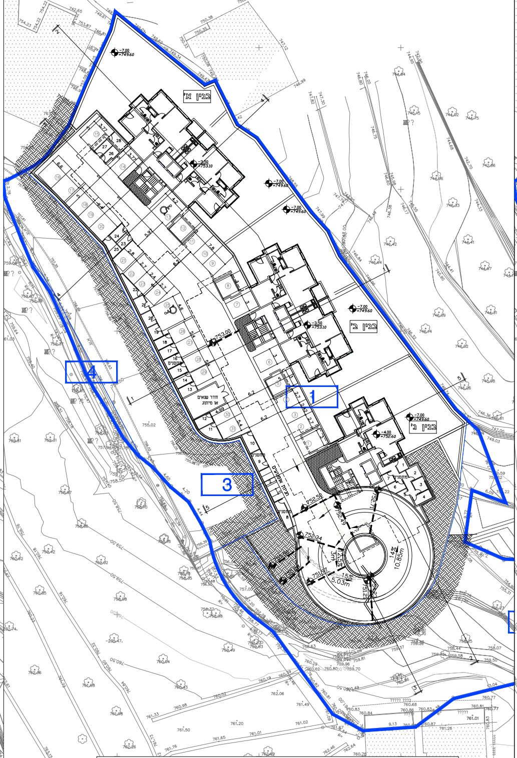
תכנית קומת חניה
מפלס -10.00=746.60

מס׳ חניות: 35
מס׳ מחסנים:27

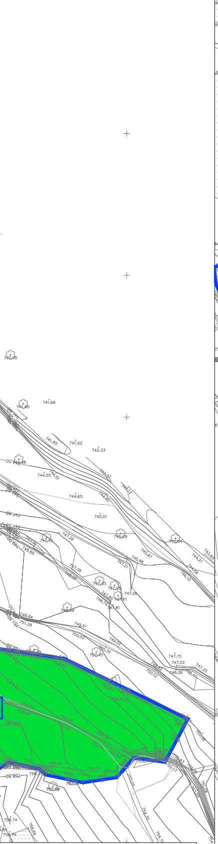

בנין א׳
בנין ב׳
1
3
4

תכנית קומת חניה+מגורים
מפלס -7.00=749.60

מס׳ חניות: 31
חניות אופנועים: 6
מס׳ מחסנים:28


בנין א׳
בנין ב׳
1
3
4

תכנית קומת חניה+מגורים
מפלס -3.50=753.10



תכנית קומה
מפלס 56.60

תכנית מסי 101-0425454

הקמת שלושה מבני מגורים בבית צפאפא

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

נספח מסי 1

נספח בינוי – תכניות וחתכים

קנה מידה: 1:250

איחוד וחלוקה	סמכות ראשית	אופי התכנית
ללא איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית	תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

מקרא

━ גבול התוכנית

מאזן חניה

שימוש קרקע	יחידת חישוב	תקן חניה			כמות	דרישה		
		רכב פרטי	אופניים	אופנועים		רכב פרטי	אופניים	אופנועים
מגורים	יחיד	95 <ל מ"ר 1 : 1.33	1 : 1*	1 : 10*	60	80	60	6

הערות:
- ע"פ תקן חנייה 5166 ב' – אזור בינוני
- *ע"פ תקן ארצי 2016
- החניות תוכננו ברמת שירות 1.
- גובה אנכי מינ' בחניון מקורה 2.20 מ'
- יש לאפשר מרווח אנכי חופשי של 2.45 מ' נטו לאורך דרך הגישה ובמקומות החניה של רכב הנכה המסחרי

טבלת היצע מקומות חניה

מפלס	כמות חניה לרכב פרטי	מתוכם חסומות	חניות לאופניים
קומה 3.15-	31	0	0
קומה 6.30-	35	0	0
קומה 9.15-	16	0	60
סה"כ	82	0	60

מאזן חניה

	פרטי	נכים		אופנועים	אופניים
		פרטי	גבוה		
דרוש	80	2	1	6	60
מוצע	82	2	1	6	60*
עודף	+2	–	–	0	0

*הגישה לחדר האופניים תהיה דרך הבניינים.

שלב: הגשה **מהדורה :** 1 **תאריך :** 21.12.17

יועץ נוף	שם:		חתימה :
	כתובת :		
	טלפון :	פקס :	

יועץ תנועה	שם: אייל קראוס הנדסת כבישים		חתימה :
	כתובת : רח' הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים		
	טלפון : 02-5328814	פקס : 02-5400433	

עורך התכנית	שם: אלי רכס – אדריכלים ומתכנני ערים		חתימה :
	כתובת : האומן 9, ירושלים		
	טלפון : 02-6790144	פקס : 02-6789818	