חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/10/2019
להפקיד את התכנית
24/02/2020
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך

תכנית 101-0752923 12/02/2020 10:14:02 נספח בינוי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/07/2020
לאשר את התוכנית
13/08/2020
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך

בנין : 1
גובה : -2.50
קומה : קומת מרתף

שטח למטרות עיקריות

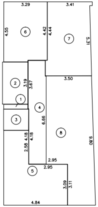
מגורים מוצע				
		0.65		①
		6.13		②
סה"כ מגורים מוצע		6.78	מ"ר	
מגורים שהיה מערכות טכניות ומתקני שירות				
		3.02		③
סה"כ מגורים שהיה מערכות טכניות ומתקני שירות		3.02	מ"ר	
מגורים שהיה מבואות וחדרי מדרגות				
		10.39		④
סה"כ מגורים שהיה מבואות וחדרי מדרגות		10.39	מ"ר	
מגורים שהיה אחסנה				
		19.80		⑤
		14.78		⑥
		18.57		⑦
סה"כ מגורים שהיה אחסנה		53.15	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות עיקריות 73.34 מ"ר

שטח למטרות שירות

מבואות וחדרי מדרגות קיים				
		40.61		⑧
		-10.39		④
סה"כ מבואות וחדרי מדרגות קיים		30.22	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות שירות 30.22 מ"ר
סה"כ שטח בניה כולל 103.56 מ"ר



3.29
3.41
4.55
6
4.42
4.44
7
5.31
2
3.19
1
3.67
3.50
4
3
6.66
8
9.80
2.58
4.18
4.18
2.95
2.95
5
3.09
3.11
4.84

בנין : 1
גובה : +2.90
קומה : קומה ראשונה

שטח למטרות עיקריות

מגורים מוצע				
		4.17		①
		7.13		②
		9.32		③
סה"כ מגורים מוצע		20.62	מ"ר	
שטח עיקרי מרפסות מוצע				
		7.98		④
סה"כ שטח עיקרי מרפסות מוצע		7.98	מ"ר	
מגורים שהיה מרפסות שרות				
		4.93		⑤
		10.93		⑥
סה"כ מגורים שהיה מרפסות שרות		15.86	מ"ר	
מגורים קיים				
		4.58		⑦
		48.05		⑧
סה"כ מגורים קיים		52.63	מ"ר	
עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים				
	3.34<-12.34	3.34		(11b)
סה"כ עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים		3.34	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות עיקריות 100.43 מ"ר

שטח למטרות שירות

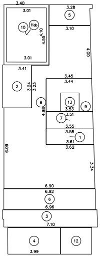
מבואות וחדרי מדרגות מוצע				
		8.65		⑨
		-1.96		⑬
סה"כ מבואות וחדרי מדרגות מוצע		6.69	מ"ר	
מרחב מוגן דירתי קירות קיים				
		15.50		⑩
		-12.34		(11ab)
סה"כ מרחב מוגן דירתי קירות קיים		3.16	מ"ר	
מרחב מוגן דירתי נטו קיים				
	9.00<-12.34	9.00		(11a)
סה"כ מרחב מוגן דירתי נטו קיים		9.00	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות שירות 18.85 מ"ר

משטחים לא מקורים ופתחים

מרפסות זיז לא מקורה מוצע				
		4.73		⑫
סה"כ מרפסות זיז לא מקורה מוצע		4.73	מ"ר	
הורדה מוצע				
		1.96		⑬
סה"כ הורדה מוצע		1.96	מ"ר	

סה"כ משטחים לא מקורים ופתחים 6.69 מ"ר
סה"כ שטח בניה כולל 119.23 מ"ר



3.40
3.01
3.28
5
10
11ab
4.55
4.10
3.10
3.01
4.00
3.41
2
3.24
3.23
3.45
3.44
8
13
9
4.98
3.53
7
3.51
3.55
3.58
1
3.61
3.62
6.09
3.34
6.90
6.92
6
6.96
3
7.10
4
12
3.99

בנין : 1
גובה : +8.70
קומה : קומה שלישית

שטח למטרות עיקריות

מגורים מוצע				
		85.15		①
סה"כ מגורים מוצע		85.15	מ"ר	
עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע				
	3.14<-12.14	3.14		③
סה"כ עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע		3.14	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות עיקריות 88.29 מ"ר

שטח למטרות שירות

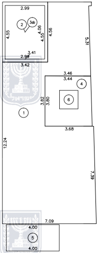
מרחב מוגן דירתי קירות מוצע				
		15.50		②
		-12.14		(3ab)
סה"כ מרחב מוגן דירתי קירות מוצע		3.36	מ"ר	
מרחב מוגן דירתי נטו מוצע				
	9.00<-12.14	9.00		(3a)
סה"כ מרחב מוגן דירתי נטו מוצע		9.00	מ"ר	
מבואות וחדרי מדרגות מוצע				
		13.28		④
		-1.96		⑥
סה"כ מבואות וחדרי מדרגות מוצע		11.32	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות שירות 23.68 מ"ר

משטחים לא מקורים ופתחים

מרפסות זיז לא מקורה מוצע				
		8.00		⑤
סה"כ מרפסות זיז לא מקורה מוצע		8.00	מ"ר	
הורדה מוצע				
		1.96		⑥
סה"כ הורדה מוצע		1.96	מ"ר	

סה"כ משטחים לא מקורים ופתחים 9.96 מ"ר
סה"כ שטח בניה כולל 111.97 מ"ר



2.99
2
3ab
4.55
4.06
4.55
4.56
5.31
3.41
2.98
3.42
3.46
3.44
4
3.82
3.80
6
1
3.68
12.24
7.39
7.09
4.00
5
4.00

בנין : 1
גובה : +0.00
קומה : קומת קרקע

שטח למטרות עיקריות

מגורים מוצע				
		4.08		①
		7.13		②
סה"כ מגורים מוצע		11.21	מ"ר	
מגורים שהיה מרפסות שרות				
		4.62		③
		10.79		④
סה"כ מגורים שהיה מרפסות שרות		15.41	מ"ר	
מגורים קיים				
		48.74		⑤
		13.27		⑥
		-1.96		⑨
סה"כ מגורים קיים		60.05	מ"ר	
עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים				
	3.27<-12.27	3.27		(8b)
סה"כ עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים		3.27	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות עיקריות 89.94 מ"ר

שטח למטרות שירות

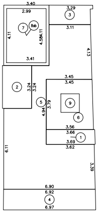
מרחב מוגן דירתי קירות קיים				
		15.59		⑦
		-12.27		(8ab)
סה"כ מרחב מוגן דירתי קירות קיים		3.32	מ"ר	
מרחב מוגן דירתי נטו קיים				
	9.00<-12.27	9.00		(8a)
סה"כ מרחב מוגן דירתי נטו קיים		9.00	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות שירות 12.32 מ"ר

משטחים לא מקורים ופתחים

הורדה מוצע				
		1.96		⑨
סה"כ הורדה מוצע		1.96	מ"ר	

סה"כ משטחים לא מקורים ופתחים 1.96 מ"ר
סה"כ שטח בניה כולל 102.26 מ"ר



3.40
2.99
3.29
3
7
8ab
4.11
4.58
4.11
3.11
3.41
4.13
2
3.24
3.45
3.45
5
9
3.79
4.94
6
3.56
3.66
1
3.69
3.62
6.11
3.39
6.90
6.92
4
6.97

בנין : 1
גובה : +5.80
קומה : קומה שניה

שטח למטרות עיקריות

מגורים מוצע				
		46.29		①
		2.77		②
סה"כ מגורים מוצע		49.06	מ"ר	
שטח עיקרי מרפסות מוצע				
		8.00		③
סה"כ שטח עיקרי מרפסות מוצע		8.00	מ"ר	
מגורים שהיה מרפסות גג לא מקורה				
		5.11		④
סה"כ מגורים שהיה מרפסות גג לא מקורה		5.11	מ"ר	
מגורים שהיה מרפסות שרות				
		5.33		⑤
		3.88		⑥
סה"כ מגורים שהיה מרפסות שרות		9.21	מ"ר	
מגורים קיים				
		3.73		⑦
		21.23		⑧
סה"כ מגורים קיים		24.96	מ"ר	
עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים				
	0.85<-9.85	0.85		(14b)
סה"כ עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים		0.85	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות עיקריות 97.19 מ"ר

שטח למטרות שירות

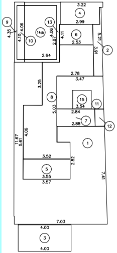
מרחב מוגן דירתי קירות מוצע				
		1.12		⑨
סה"כ מרחב מוגן דירתי קירות מוצע		1.12	מ"ר	
מרחב מוגן דירתי נטו מוצע				
		2.26		⑩
סה"כ מרחב מוגן דירתי נטו מוצע		2.26	מ"ר	
מבואות וחדרי מדרגות מוצע				
		8.69		⑪
		-1.96		⑮
		0.87		⑫
סה"כ מבואות וחדרי מדרגות מוצע		7.60	מ"ר	
מרחב מוגן דירתי קירות קיים				
		2.07		⑬
סה"כ מרחב מוגן דירתי קירות קיים		2.07	מ"ר	
מרחב מוגן דירתי נטו קיים				
	9.00<-9.85	9.00		(14a)
סה"כ מרחב מוגן דירתי נטו קיים		9.00	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות שירות 22.05 מ"ר

משטחים לא מקורים ופתחים

הורדה מוצע				
		1.96		⑮
סה"כ הורדה מוצע		1.96	מ"ר	

סה"כ משטחים לא מקורים ופתחים 1.96 מ"ר
סה"כ שטח בניה כולל 119.24 מ"ר



3.22
4
2.99
9
4.35
4.06
4.10
13
14ab
4.06
2.87
10
4.11
6
2.53
5.21
2
3.91
2.64
3.25
2.78
3.47
8
15
3.54
11
5.03
2.84
7
2.88
12
11.67
5.61
4.06
1
3.52
2.82
5
3.55
3.57
7.41
7.03
4.00
3
4.00

בנין : 1
גובה : +11.60
קומה : קומת גג

שטח למטרות שירות

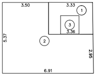
מבואות וחדרי מדרגות מוצע				
		8.07		①
		-1.96		③
סה"כ מבואות וחדרי מדרגות מוצע		6.11	מ"ר	

סה"כ שטח למטרות שירות 6.11 מ"ר

משטחים לא מקורים ופתחים

מרפסות גג לא מקורה מוצע				
		28.80		②
סה"כ מרפסות גג לא מקורה מוצע		28.80	מ"ר	
הורדה מוצע				
		1.96		③
סה"כ הורדה מוצע		1.96	מ"ר	

סה"כ משטחים לא מקורים ופתחים 30.76 מ"ר
סה"כ שטח בניה כולל 6.11 מ"ר



3.50
3.33
1
3
3.36
5.37
2
2.95
6.91

טבלת שטחים:

	שטח עיקרי				שטח שירות			מרפסות		
קומה	שטח מאושר	שטח מוצע	הפיכת שירות לעיקרי	סה"כ	שטח מאושר	שטח מוצע	סה"כ	מרפסת לא מקורות	מרפסת מקורות-עיקרי	סה"כ עיקרי ושירות
1	----	----	----	----	----	106.38	106.38	----	----	106.38
2	----	6.78	66.56	73.34	30.22	----	30.22	----	----	103.56
3	63.32	11.21	15.41	89.94	12.32	----	12.32	----	----	102.26
4	55.97	20.62	15.86	92.45	12.16	6.69	18.85	4.73	7.98	111.30
5	25.81	54.17	9.21	89.19	11.07	10.98	22.05	---	8.00	111.24
6	----	88.29	----	88.29	----	23.68	23.68	8.00	----	111.97
7	----	----	----	----	----	6.11	6.11	----	28.80	6.11
סה"כ	145.10	181.07	107.04	433.21	65.77	153.84	219.61	12.73	44.78	652.82

בנין: 1
גובה: −5.00
קומה: קומת מחסנים

שטח למטרות שירות

אחסנה מוצע		
	20.00	①
	20.00	②
	20.00	③
	20.00	④
סה"כ אחסנה מוצע	80.00	מ"ר

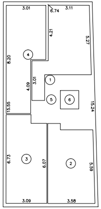
מבואות וחדרי מדרגות מוצע		
	108.34	⑤
	−20.00	①
	−20.00	②
	−20.00	③
	−20.00	④
	−1.96	⑥
סה"כ מבואות וחדרי מדרגות מוצע	26.38	מ"ר

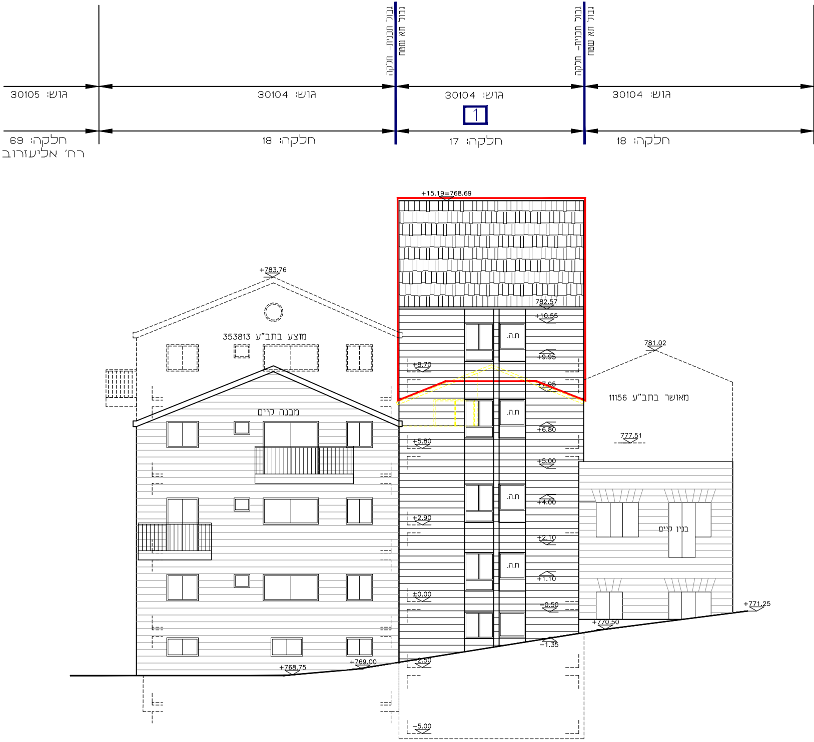
סה"כ שטח למטרות שירות 106.38 מ"ר

משטחים לא מקורים ופתחים

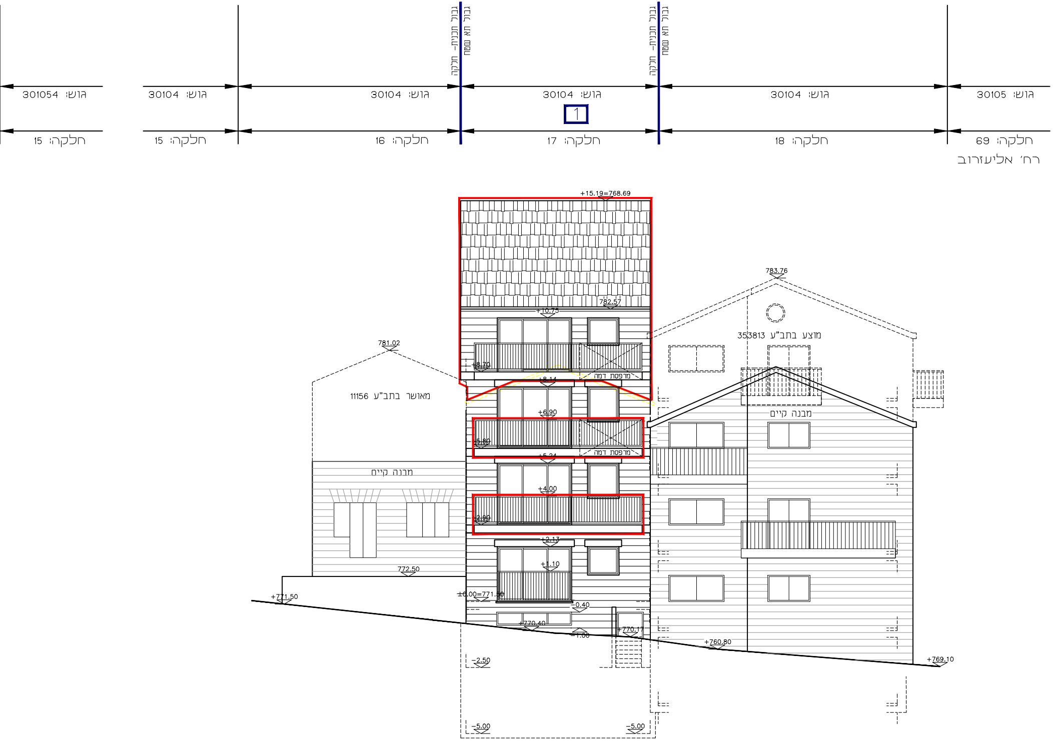
הורדה מוצע		
	1.96	⑥
סה"כ הורדה מוצע	1.96	מ"ר

סה"כ משטחים לא מקורים ופתחים 1.96 מ"ר
סה"כ שטח בניה כולל 106.38 מ"ר


3.01
6.74
3.11
4.21
5.27
④
8.20
①
3.01
4.09
⑤
⑥
15.55
15.24
③
6.73
6.07
②
5.59
3.09
3.58

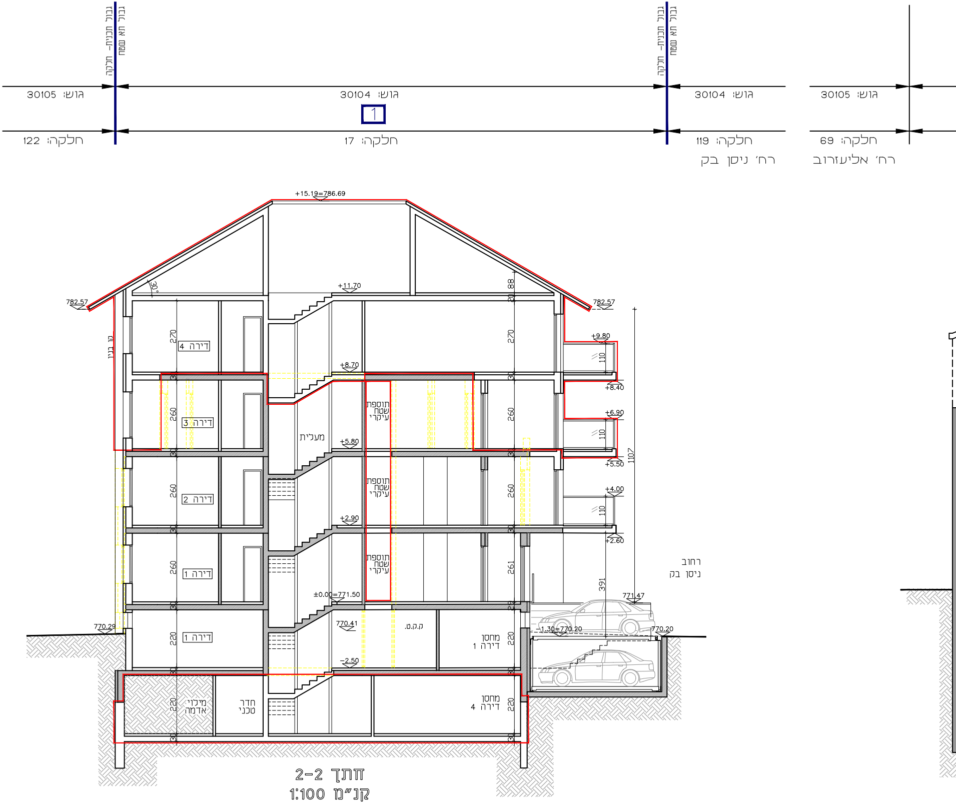

גבול תכנית - חלקה
גבול תא שטח
גוש: 30105
גוש: 30104
גוש: 30104
גוש: 30104
1
חלקה: 69
רח' אליעזרוב
חלקה: 18
חלקה: 17
חלקה: 18
+15.19=768.69
+783.76
782.57
+10.55
+9.95
+8.70
+7.95
מוצע בתב"ע 353813
מבנה קיים
ח.ח.
781.02
מאושר בתב"ע 11156
777.51
+6.80
+5.80
+5.00
+4.00
+2.90
+2.10
+1.10
±0.00
−0.50
−1.35
−2.50
−5.00
בניין קיים
+768.75
+769.00
+770.50
+771.25

חזית צפונית
קנ"מ 1:100

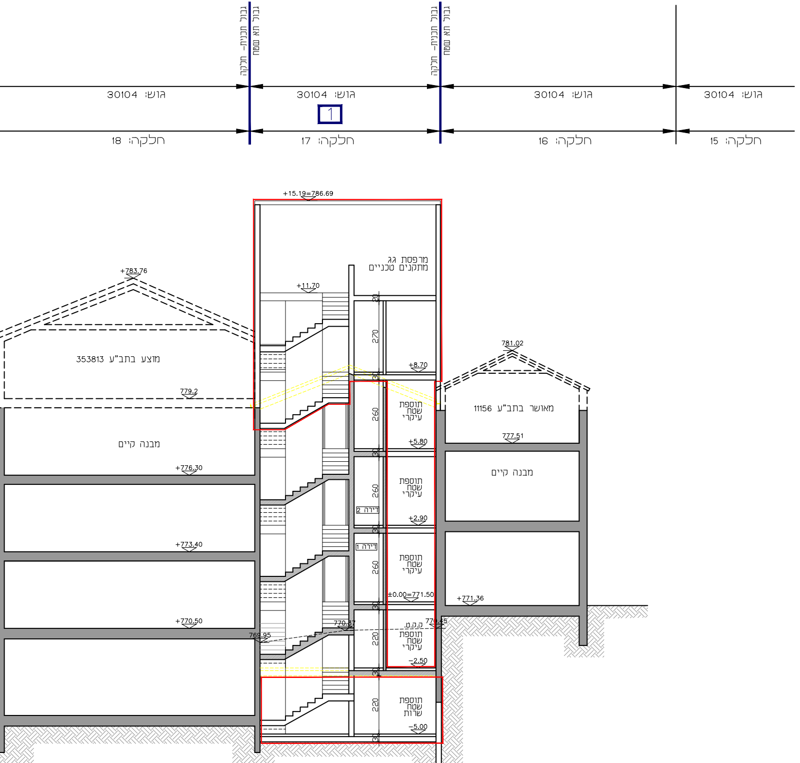

גבול תכנית- חלקה
גבול תא שטח
גבול תכנית- חלקה
גבול תא שטח
גוש: 301054
חלקה: 15
גוש: 30104
חלקה: 15
גוש: 30104
חלקה: 16
גוש: 30104
1
חלקה: 17
גוש: 30104
חלקה: 18
גוש: 30105
חלקה: 69
רח' אליעזרוב
+15.19=768.69
782.57
+10.75
+8.70
+8.14
מרפסת דמה
+6.90
+5.80
+5.24
מרפסת דמה
+4.00
+2.90
+2.13
+1.10
±0.00=771.50
-0.40
+770.40
-1.00
+770.17
-2.50
-5.00
-5.00
781.02
מאושר בתב"ע 11156
מבנה קיים
772.50
+771.50
783.76
מוצע בתב"ע 353813
מבנה קיים
+760.80
+769.10

חזית דרומית

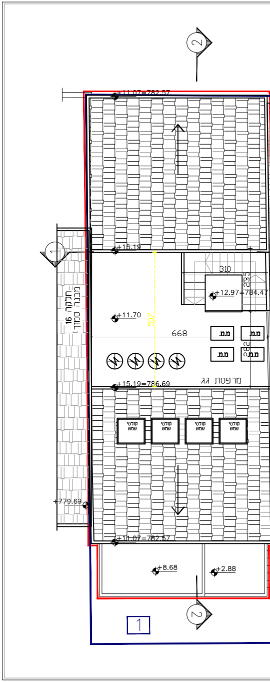
קנ"מ 1:100


גבול תבנית- חלקה
גבול תא שטח
גוש: 30105
חלקה: 122
גוש: 30104
1
חלקה: 17
גבול תבנית- חלקה
גבול תא שטח
גוש: 30104
חלקה: 119
רח' ניסן בק
גוש: 30105
חלקה: 69
רח' אליעזרוב
+15.19=786.69
782.57
782.57
30°
+11.70
20.88
קו בניין
דירה 4
270
270
+9.80
110
+8.70
+8.40
דירה 3
260
מעלית
תוספת שטח עיקרי
260
+6.90
110
+5.80
+5.50
1107
דירה 2
260
תוספת שטח עיקרי
260
+4.00
110
+2.90
+2.60
דירה 1
260
תוספת שטח עיקרי
261
391
רחוב ניסן בק
±0.00=771.50
771.47
770.29
דירה 1
220
770.41
ק.ק.ט.
מחסן דירה 1
220
-1.30=770.20
770.20
-2.50
מילוי אדמה
220
חדר טכני
מחסן דירה 4
220
30
30

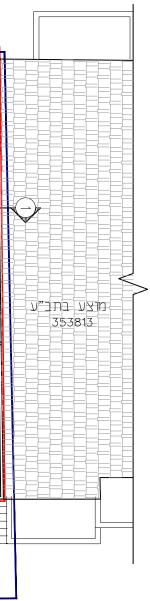
חתך 2-2
קנ"מ 1:100

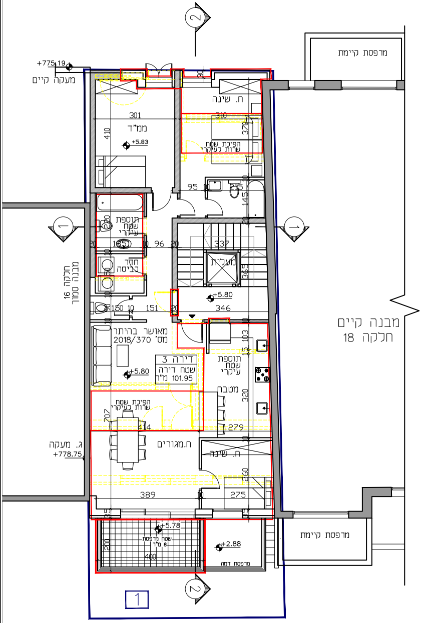

גבול תכנית – חלקה
גבול תא שטח
גבול תכנית – חלקה
גבול תא שטח
גוש: 30104
גוש: 30104
גוש: 30104
גוש: 30104
1
חלקה: 18
חלקה: 17
חלקה: 16
חלקה: 15
+15.19=786.69
מרפסת גג
מתקנים טכניים
+11.70
+783.76
מוצע בתב"ע 353813
779.2
מבנה קיים
+776.30
+773.40
+770.50
20
270
+8.70
30
260
תוספת שטח עיקרי
+5.80
30
260
תוספת שטח עיקרי
דירה 2
+2.90
30
דירה 1
260
תוספת שטח עיקרי
±0.00=771.50
30
770.37
ק.ק.ט
770.45
769.95
220
תוספת שטח עיקרי
-2.50
30
220
תוספת שטח שרות
-5.00
30
781.02
מאושר בתב"ע 11156
777.51
מבנה קיים
+771.36

חתך 1-1
קנ"מ 1:100


2
+11.07=782.57
1
+15.19
310
235
+12.97=784.47
חלקה 16
מבנה סמוך
+11.70
507
668
מ.מ
מ.מ
282
מ.מ
מ.מ
מרפסת גג
+15.19=786.69
קולטי שמש
קולטי שמש
קולטי שמש
קולטי שמש
+779.69
+11.07=782.57
+8.68
+2.88
2
1

תכנית גגות
קנ"מ 1:100

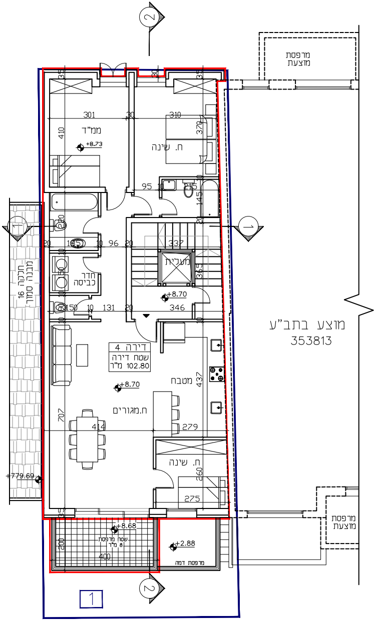

מוצע בתב"ע
353813


מרפסת קיימת
+775.19
מעקה קיים
ממ"ד
+5.83
ח. שינה
הפיכת שטח שרות לעיקרי
תוספת שטח עיקרי
חדר כביסה
מעלית
+5.80
חלקה 16 מבנה סמוך
מבנה קיים
חלקה 18
מאושר בהיתר
מס' 2018/370
דירה 3
שטח דירה
101.95 מ"ר
מטבח
הפיכת שטח שרות לעיקרי
ח.מגורים
ג. מעקה
+778.75
ח. שינה
+5.78
שטח מרפסת 8 מ"ר
+2.88
מרפסת דמה
מרפסת קיימת
1
2

קומה שנייה

מפלס +5.80

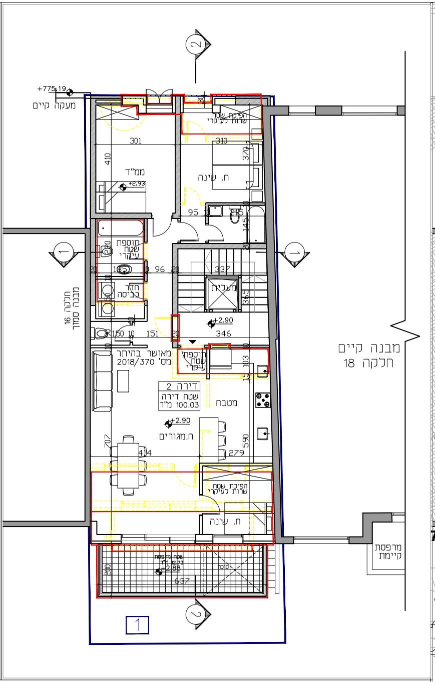
קנ"מ 1:100


מרפסת מוצעת
ממ"ד
+8.73
ח. שינה
חדר כביסה
מעלית
+8.70
חלקה 16 מבנה סמוך
מוצע בתב"ע
353813
דירה 4
שטח דירה
102.80 מ"ר
מטבח
+8.70
ח.מגורים
ח. שינה
+779.69
+8.68
שטח מרפסת 8 מ"ר
+2.88
מרפסת דמה
מרפסת מוצעת
1
2

קומת שלישית

מפלס +8.70

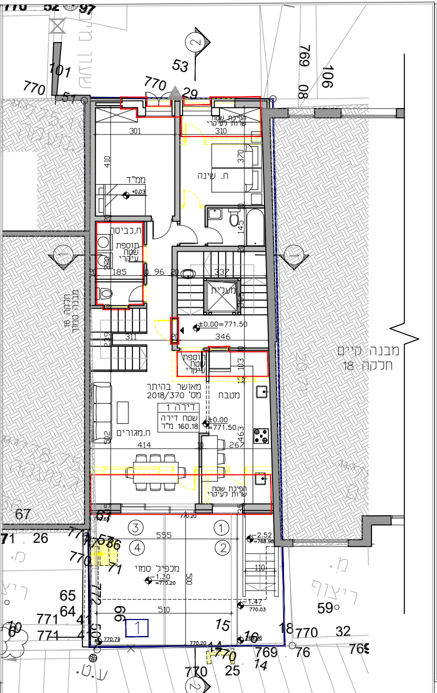
קנ"מ 1:100


+775.19
מעקה קיים
ממ"ד
+2.93
ח. שינה
הפיכת שטח שרות לעיקרי
301
310
410
370
95
215
145
תוספת שטח עיקרי
96
337
185
חדר כביסה
מעלית
+2.90
346
150
151
16 חלקה מבנה סמוך
מאושר בהיתר מס' 2018/370
תוספת שטח עיקרי
103
דירה 2
שטח דירה 100.03 מ"ר
מטבח
+2.90
ח.מגורים
707
414
279
590
הפיכת שטח שרות לעיקרי
ח. שינה
שטח מרפסת 12.73 מ"ר
+2.88
637
מבנה קיים
חלקה 18
מרפסת קיימת
1
2

קומה ראשונה

מפלס +2.90

קנ"מ 1:100

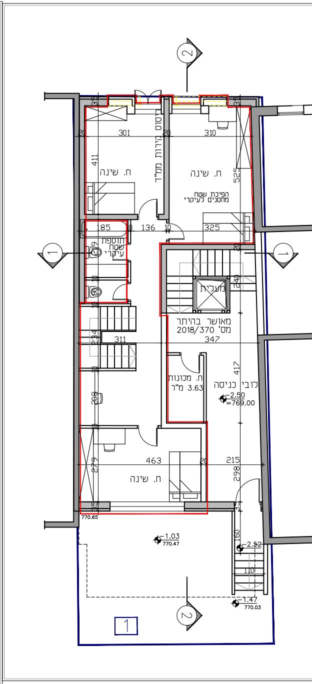

770
101
53
770
29
769
80
106
301
310
ממ"ד
+0.03
ח. שינה
410
370
ח.כביסה
תוספת שטח עיקרי
185
96
337
מעלית
16 חלקה מבנה סמוך
±0.00=771.50
311
346
תוספת שטח עיקרי
מאושר בהיתר מס' 2018/370
מטבח
דירה 1
שטח דירה 160.18 מ"ר
±0.00 =771.50
ח.מגורים
414
267
463
הפיכת שטח שרות לעיקרי
67
555
מכפיל סמוי
-1.30 =770.20
500
510
-2.52 =768.98
110
-1.47 770.03
מבנה קיים
חלקה 18
ריצוף
59
770
32
769
76
14
25
1
2
3
4

קומת קרקע

מפלס ±0.00

קנ"מ 1:100

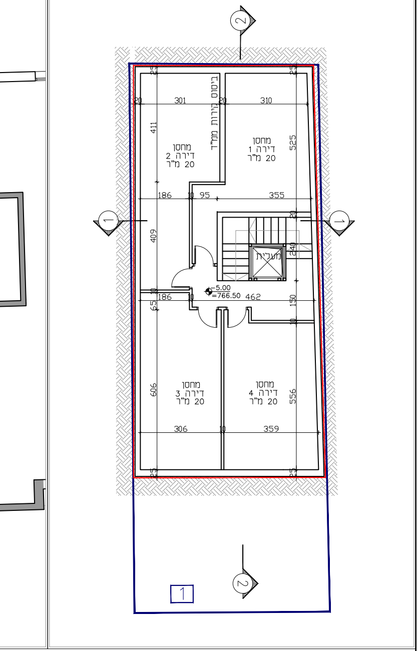
13
770
92


301
310
411
ח. שינה
ריסוס קירות ממ"ד
ח. שינה
525
הפיכת שטח מחסנים לעיקרי
85
136
325
תוספת שטח עיקרי
מעלית
240
מאושר בהיתר מס' 2018/370
347
311
ח. מכונות 3.63 מ"ר
לובי כניסה
-2.50 =769.00
417
463
215
ח. שינה
279
298
770.65
-1.03 770.47
-2.52
110
-1.47 770.03
1
2

קומה -1

מפלס -2.50

קנ"מ 1:100


2
1
1
2
ביסוס קירות ממ"ד
מחסן
דירה 2
20 מ"ר
מחסן
דירה 1
20 מ"ר
מחסן
דירה 3
20 מ"ר
מחסן
דירה 4
20 מ"ר
מעלית
-5.00
=766.50
301
310
20
20
25
25
411
525
186
10
95
355
20
409
240
186
10
462
65
150
10
606
556
306
10
359
25
25
1

קומה -2
מפלס -5.00
קנ"מ 1:100

נספח בינוי

מס' 101-0752923

הרחבות ותוספת קומה
ברחי' ניסן בק 24
ירושלים

נספח מס' 1 | **גליון 1 מתוך 1**

תחולה	**מנחה**
תיאור	
תאריך עריכת הנספח	03/02/2020

רשימת התרשימים	**קנ"מ**
תכנית קומות	1:100
חתכים	1:100
חזיתות	1:100

מקרא:

גבול תכנית	—
מס' חלקה	17
מס' גוש	30104
גבול ומס' תא שטח	1
הריסה	- - -
תוספת בניה מוצעת	—
תוספת בניה מוצעת קיימת	- - -
תוספת מאושרת בתוכנית מס' 3955 א'	—
עץ לשימור	♣

עורך התכנית	שם: יצחק שפירא	טל: 02-5327389
	כתובת: מושב הזורעים ד.נ. גליל תחתון	