מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/07/2021
להפקיד את התכנית
21/02/2022
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0822569

הרחבת יח"ד קיימות והוספת 2 יח"ד בקומות חדשות ברחוב הסביון 16.

מחוז **ירושלים**

מרחב תכנון מקומי **ירושלים**

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

במגרש קיימים שני בתים בעלי קיר משותף. הבית המזרחי הינו תלת קומתי והבית המערבי הינו חד קומתי.
לבית המזרחי הופק היתר בניה בתיק רישוי מס' 83/913, ולאחר מכן היתר בניה לתכנית שינויים בתיק רישוי מס' 83/913.1.
לבית המערבי לא נמצא היתר בניה.

בתכנית מוצע לבית המזרחי הכשרת קומה שלישית, והרחבת יחידות דיור קיימות.
לבית המערבי המערבי מוצע הרחבת דיור ותוספת 2 יחידות דיור, בבנייה של 3 קומות חדשות.

כמו כן בחזית הדרומית של המבנה קיימת חניה בתוך גבול החלקה מתחת לחצר הכניסה, ומוצע תוספת מקומות חניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 והוספת 2 יח״ד בקומות חדשות ברחוב הסביון 16.
	מספר התכנית	101-0822569
1.2 שטח התכנית		0.707 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	ל״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

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	215750
קואורדינאטה Y	629100

1.5.2 תיאור מקום רחוב הסביון 16 , עיר גנים, ירושלים.

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	הסביון	16	

שכונה עיר גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30438	מוסדר	חלק	87	

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 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1035	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 1035.	1109	2032		20/08/1964
2483	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2483.	2665	214		23/10/1980
2483/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2483/א	3060	2600		07/06/1984
2483/ ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2483/ב.	4078	1327		21/01/1993
5166/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		1	29/08/2021	אוריה שוחט	07/02/2022 15:01		כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			30/11/2020	יאיר גולדברג	23/01/2022 15:09	סקר עצים	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/08/2019	מיכאל שוורץ	22/09/2020 15:38		לא

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	אופירה שמאי			ירושלים	הסביון	16	02-6413002		
	פרטי	מרדכי שמאי			ירושלים	הסביון	16	02-6416683		
	פרטי	משה שמאי			ירושלים	הסביון	16	050-7755455		moshes@nioi.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gmail.com
	סוקר עצים	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9			yairroots@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il

תכנון זמין הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימות והוספת 2 יח"ד בקומות חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים א'.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
4. קביעת מספר קומות מירבי בתחום התכנית.
5. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בדבר בינוי להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	707	100
סה"כ	**707**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	712.35	100
סה"כ	**712.35**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת									
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	1	הסביון 16	707	503 (1)	29	88 (2)		620	4	11.65 (3)	3	(4)	(4)	(4)	(4)	45 (5)

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי מרפסות גג הינם מעבר לשטח המפורט בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל כ 70 מ״ר להכשרה.

(2) שטח חניה.

(3) גובה רום גג הרעפים.

(4) כמצוין בתשריט.

(5) מרפסות זיז.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2 פסולת בניין

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

7. ביצוע התכנית

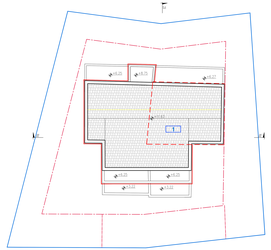
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית כל מבנה תבוצע בהינף אחד	כל מבנה יבצע את הבנייה ללא תלות במבנה הצמוד.
2	תנאי למתן תעודת גמר	1. ביצוע של ההריסות כפי שמסומן במסמכי התכנית. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

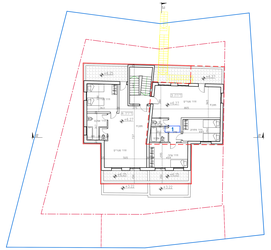
7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית כ 10 שנים מיום אישורה.

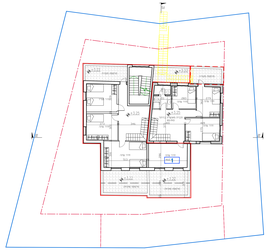
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



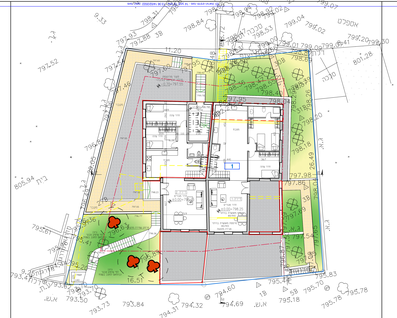
תכנית גגות
קנ"מ 1:100



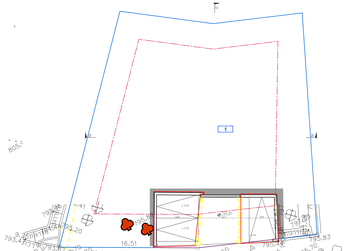
תכנית קומה ב'
קנ"מ 1:100



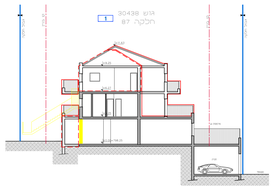
תכנית קומה א'
קנ"מ 1:100



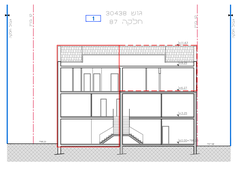
תכנית קומת קרקע
קנ"מ 1:100



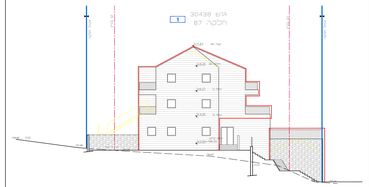
תכנית קומת חניה
קנ"מ 1:100



חתך ב-ב
קנ"מ 1:100

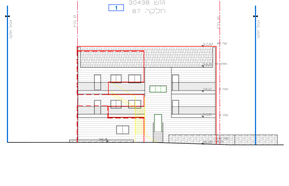


חתך א-א
קנ"מ 1:100

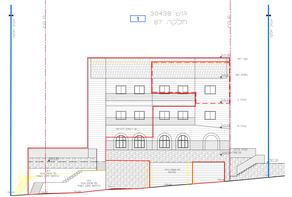


חזית מערבית
קנ"מ 1:100

חזית מזרחית
קנ"מ 1:100



חזית צפונית
קנ"מ 1:100



חזית דרומית
קנ"מ 1:100

חנון תניה

יעוד	מס' יחידות	יקבע מרחב	דרום	קים
דירת קיימת	2	---	---	1
דירת מגורים	11	2	2	---
סה"כ	4	2	2	1

מאזן תניה

דרום	2
מערב	2
עליה + יסוד	---

הערות: חלק תניה ביצוע לפי תבע 3866

נספח ביניים

נספח לתכנית מס' 10-0822569

הרחבת יחיד קיימות והוספת 2 יחיד בקומה חדשה ברחוב הסבון 16

גליון | מתוך |

החלה	מחיר חלקית
ראשי	נספח ביניים
תאריך שרטוט	22/08/2021
מבנים הוספה	1100
מבנים להריסה	קיים
תכנית המדידה	1250
מקור המדידה	
עורך הנספח	שם: אדריה שרטט
	תאריך:

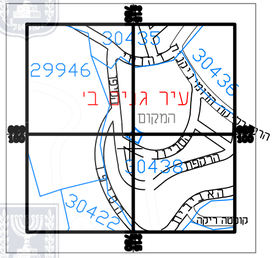
מקרא

- גבול תכנית
- תוספת בנייה חוצצת
- תוספת בנייה חוצצת להסגרה
- קו בנין
- קו בנין חת קרקעי
- גבול נסס. לא שטח בנייה קיימת | מאושרת
- מס' חלקה: 87
- מס' גוש: 30438
- שנ לאחיר

תכנית 101-0822569 23/01/2022 15:09:48 נספח סקרים/חוות דעת/דוחות סקר עצים

מספר התוכנית:	32/13 ג.A.
רמת דיוק הנו המוזל והנקסטר:	1
1 = מדידה גרפית	
2 = נו כדול (נכבכד), ברמה אובייטית	
3 = מדידה אובייטית מלאה ברמת תצי	
ג. המדידה המקורית:	
הריני מצהיר בזאת כי מדידת הפסה המופורטת/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי:	
ביום	19.08.2019
והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.	
שם המודד:	נ. שודץ
מספר רישיון:	1048
חתימה: _____ תאריך: _____	

תרשים התמצאות קנה מידה 1 : 5000



תוכנית סקר עצים מצב מדידה

דחוב סביון 16 י–ם

מקרא

ע"ל כל אי התאמה בין התוכנית לטפח יש להודיע למפקח

סימון העצים מבוצע באופן מטושר

- עץ לכריתה
- עץ להעתקה
- עץ לשימור
- עץ / שיח שלא עומד בהגדרת עץ בוגר /עץ לא קיים.

תרשים המקום קנה מידה 1 : 1250

בוטי מדידות - שרותי מדידות ויעוץ הנדסי
מרון 14, קרית יובל, ירושלים
פל: 0544289409 02-6413002 :פל 02-6483683 :פקס
E-mail: office@bottico.il

שוורץ מיכאל-מודד מוסמך
מס' רשיון 1048

מדידות, שרותי ביצוע וליווי פרויקטים,
מיפוי, חישוב כמויות, הנדסה.

רד מס' / מחוז	הצאה לאד
	פרוסס-הזמנה
	30438-87
מודד :	19.08.2019
מאבר	אישר :
מיכאל שוורץ	
מדכז : ראשלצ	דרום : אשקלון
03-6325952 :פקס	08-9397990 :פקס
מייל: mshv@nshv.net	

יאיר גולדברג
מכון מי • בקרת איכות

תאריך:30/11/20

סקר עצים להיתר בניה

סביון 16 ירושלים

גוש:30438 - חלקה: 87

בהאריך 30/11/20בערך סיור רוזי בשטח הכל על מנת לסקור ולזהות את העצים המסומנים בתוקפ. סקר העצים נעשה בהתאם לתרילים לסקרי עצים של משרד המקלאות 2019

המסך מכיל:

תכנית מדידה ופיזמה מסוג עם מיקום העצים

טבלאות פירוט של העצים, טבלאות ריכוז וטבלת חישוב ערך חלפי

תמונות העצים

מפרט לביצוע עבודות שימור / כריתה / העתקה

באתר נמצאו 17 עצים סה"כ בתוך החלקה 1 עץ ובגבול בחזרה סמוכה לחלקה (ר"ב טבלת עצים).

בחלק מאחור מתבטטת התאבנן עבחוות בניה להחזרת המבנה הקיים ויהיה אשר יידרש עבודות חפירה בקרבה רבה לעצים. אך כן מאחר מתוכנתם בחלקה מסומנים לכריתה (ציר בטבלה)

חלבה העצים הכל קיימים באחור גבול המגרש של החלקה מספר זריעים של עפר אלונה בלשון אשר אינם עמדים בהגדרת עץ בוגר.

בברכה

יאיר גולדברג

הבטאי מקי – אלוהי אורבני

ת.ז. 040196438

1

יאיר גולדברג
מכון מי • בקרת איכות

טבלת עצים:

מספר העץ	מין העץ	הגבה העץ (מ'')	קטר גזע ראשי (מ''מ)	קטר גזע 2 (מ''מ)	קטר גזע 3 (מ''מ)	מצב הראשי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך העץ (0-5)	חומת העץ (0-5)	יכר עריצת העץ (0-20)	אחר שרשיים מסוג (מ'')	שטח העץ (ערך חלפי מ"מ)	התאבנות המקלה	יעוד מומש	מיצב	הערות הסקר
1	הדר לימון	2	10	0	0	3	4	3	2	12	2	1.2	452	נבחה	כריתה	לא בהגדרת עץ בוגר. היה: עצר
2	הדר תפוז	1.5	10	0	0	4	0	3	2	12	2	1.2	452	נבחה	כריתה	לא בהגדרת עץ בוגר. היה: עצר
3	דיקל אריבאי	3	15	0	0	4	3	4	3	13	2	1.8	1,356	נבחה	כריתה	לא בהגדרת עץ בוגר. היה: עצר
4	דיקל מצר	1	15	0	0	1	0	3	1	8	3	1.6	254	נבחה	כריתה	לא בהגדרת עץ בוגר. היה: עצר גרדם
5	דיקל מצר	1.5	15	0	0	2	0	3	3	9	1	2.4	622	נבחה	כריתה	לא בהגדרת עץ בוגר. היה: עצר גרדם
6	הדר אשכלית	2.5	15	0	0	4	0	0	3	13	3	1.8	1,017	נבחה	כריתה	לא בהגדרת עץ בוגר. היה: עצר
7	הדר לימון	3.5	15	0	0	3	0	3	3	13	3	1.8	1,017	נבחה	כריתה	לא בהגדרת עץ בוגר. היה: עצר
8	דיקל אריבאי	5	15	5	0	3	0	4	4	14	3	2.7	2,035	נבחה	כריתה	היה: זז נגיי. גרדם
9	דיקל אריבאי	5	15	10	0	3	0	4	3	14	3	2.6	1,685	נבחה	כריתה	היה: רב נגיי קלקה נלאה. גרדם
10	דיקל אריבאי	0	36	0	0	4	0	4	3	15	3	4.2	9,847	נבחה	כריתה	היה: רב נגיי קלקה נלאה. גרדם
11	דיקל אריבאי	0	20	15	0	3	0	4	3	14	3	3.9	3,391	נבחה	כריתה	היה: רב נגיי. גרדם
12	דיקל אריבאי	0	15	6	0	3	0	4	3	14	3	3.3	2,336	נבחה	כריתה	היה: רב נגיי. גרדם

3

יאיר גולדברג
מכון מי • בקרת איכות

מספר העץ	מין העץ	הגבה העץ (מ'')	קטר גזע ראשי (מ''מ)	קטר גזע 2 (מ''מ)	קטר גזע 3 (מ''מ)	מצב הראשי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך העץ (0-5)	חומת העץ (0-5)	יכר עריצת העץ (0-20)	אחר שרשיים מסוג (מ'')	שטח העץ (ערך חלפי מ"מ)	התאבנות המקלה	יעוד מומש	מיצב	הערות הסקר
13	שקד מצר	4	15	0	0	2	0	4	2	12	3	1.8	678	נמסה	כריתה	בחשר עבודת מחבטת מבנ עדמלון ריצד לא מסומל בנסיה
14	ברוש מצר	11	20	11	15	4	0	4	4	15	3	3.3	4,120	נמסה	כריתה	בחשר עבודת מחבטת מבנ היה: נגאר.
15	ברוש מצר	3	20	0	0	2	0	4	4	12	2	2.4	1,608	נמסה	כריתה	בחשר עבודת מחבטת מבנ היה: נגרדם. בקרבה לקוי פחת. עדמלון ריצד
16	שקד מצר	3.5	10	7	7	7	0	3	2	11	2	2.0	449	נמסה	כריתה	בחשר עבודת מחבטת מבנ לא מסומל עדמלון ריצד. מגיע מחוץ לאזור
17	אורן יגם	13	90	13	0	2	0	0	3	11	3	10.8	18,312	נמסה	כריתה	בחשר עבודת מחבטת מבנ היה: נז נגיי. זיהם רדומות פחת. בגדמה. נלא ראוי עבר הרחבת נתיב עצמות לא מסומנת עמדים אבנרים
18	אזדרכת מצרה	8	43	0	0	2	5	2	2	11	2	5.2	4,645	נמסה	שימור	בין רחב בהגדרה (מקבר). היה: לא מעמד.מגיע מחלקים בנגב ראשי

סה"כ : 3 עצים בחלקה בהגדרת עץ בוגר לכריתה

סה"כ שווי ערך העצים לכריתה העומדים בהגדרת עץ בוגר:24,040 שח.

4

יאיר גולדברג
מכון מי • בקרת איכות

טבלת ריכוז עצים בוגרים הנטועים בתוך החלקה :

סוג העץ	לכריתה	לכריתה	להעתקה	סה"כ
שקד מצר	-	1	-	1
ברוש מצר	-	2	-	2
אורן-יגם	-	1	-	1
דיקל אריבאי	-	5	-	5
סה"כ	5	4	-	9

מצרי לספור זה תצרת תמונות של העצים.