

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9269א'

הרחבת יחיד קיימות, רח' עזרת תורה 27, י-ם

מחוז	ירושלים	משרד הפנים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים	לשכת התכנון המחוזית
סוג התכנית	תכנית מפורטת	20.04.7011
		נתקבל
		תיק מס' _____

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>9269א'</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>10.11.06</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה.פ.</u></p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מס' 9269א' שם תכנית : הרחבת יחיד קיימות, רח' עזרת תורה 27, י-ם**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין מגורים קיים בן 8 קומות, מהם 5 קומות מעל קומת הכניסה ו- 3 קומות מתחת לקומת הכניסה, בחלקה 104 שבגוש 30240, רח' עזרת תורה 27 בשכונת עזרת תורה בירושלים.
- לבנין זה ובו 25 יחיד אושרה בעבר תב"ע שמספרה 9269 ובה מוצעת תוספת קומה להרחבת 4 יחיד קיימות שמתחתיה, ועתה בתכנית זו מוצעים תוספות בניה בחזיתות הבנין ליתר דיירי הבנין להרחבת יחיד קיימות ולשיפור תנאי המגורים.
- בחזית המזרחית לא מוצעות תוספות עקב קרבת הבנין לקיר תומך בצורה שהתוספת תגרום שהדירות בקומות התחתונות תהיינה קבורות מתחת לקרקע (גובה קומת המגורים התחתונה הינה מתחת למפלס הכביש), בחזית הדרומית לא מוצעות תוספות עקב הקירבה לגבול מגרש.
- כמו"כ מוצעות בתכנית זו תוספת לשטחי שרות בקומות התחתונות מתחת להרחבות יחידות הדיור.

רקע תכנוני לתכנית

- התכנית המוצעת חלה על חלק מחלקה 104 (נרשמה לאחרונה – בעבר חלק מחלקה 82) שגודלה הכללי הוא כ-16.5 דונם בקירוב, ובתכנית זו מדובר על שטח של כ-1.5 דונם בקירוב, המהווה חלק מחלקה 104 הנ"ל. גבולות התכנית נקבעו עפ"י תב"ע 9269 ובשינויים קלים הנובעים מחלוקה חדשה של החלקות, וכן להשאר שטח פנוי של 3 מ' מקוי הבנין, בתכנית הנ"ל גם נקבעו השטחים שיופרשו לדרך, ובתכנית זו אין שינויים בשטחים אלה, למעט שינויים הנובעים מהחלוקה החדשה. כמו"כ השטחים המאושרים ויחיד המאושרות נקבעו עפ"י תב"ע הנ"ל, מכיון שאין בנמצא היתר המקורי של הבנין, (כפי שמופיע בהוראות התכנית הנ"ל). התב"ע שעל פיה נבנה הבנין היא 1138 ומשתרעת על שטח בגודל של כ-750 דונם, ובתכנית בסדר גודל זה אין פירוט של שטחים ויחיד, בפרט שמדובר על חלקה בגודל של 16.5 דונם בקירוב.
- כמו"כ אין התייחסות בתכנית זו לקוי בנין מאושרים (ההתייחסות הינה רק לקוי בנין מאושרים לתוספת) מכיון שבתכנית המקורית (מס' 1138) לא היתה התייחסות לקוי בנין, ועקב גודלה של החלקה (16.5 דונם בקירוב), גבולות החלקה הינם רחוקים מאד מהבנין ואין אפשרות לקבוע לפי מרחק מגבול החלקה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- בחזית הצפונית מערבית קיימת בניה ללא היתר המסומנת בקו אדום מקוקו, ומוצעת להכשרה בתכנית זו, כמו"כ קיימות מרפסות סגורות המסומנות בתכנית זו לפירוק.
- הקומה העליונה מאושרת בתב"ע 9269, ולמעשה קיימת תוספת רק בדירה מס' 23, ביתר הדירות התוספות אינן קיימות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

- הקרקע הינה בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, ומגישי התכנית הינם חוכרים על פי הסכם.
- מתוך 25 דיירי הבנין חתמו על טופס הסכמת שכנים 15 דיירים, בנוסף ל-5 מגישי התכנית.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

זיהוי וסיווג התכנית			1.
הרחבת יחיד קיימות, רח' עזרת תורה 27, י-ם 9269א'	שם התכנית מספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
1420 מ"ר		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
29/3/11	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
		מקום התכנית	1.5
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
220335	קואורדינטה מערב מזרח – Y		
633960	קואורדינטה דרום צפון – X		
	דרומית לדרך גולדה מאיר (כביש רמות)	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
ירושלים	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
עזרת תורה	שכונה		
עזרת תורה	רחוב		
27	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30240	מוסדר	חלק מהגוש	-	104

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 י"תמוז תשי"ט
1138	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2322	22/5/1977 ה' סיון תשל"ז
9269	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9269 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5495	16/2/2006 י"ח שבט תשס"ו
'5022 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית '5022, הוראות תכנית '5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס
'5166 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית '5166, הוראות תכנית '5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תש"ע

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר"י אלה זילברמן	29/3/11	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר"י אלה זילברמן	29/3/11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדר"י אלה זילברמן	5/10/10	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בניי תכפה מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בנייה וקווי בנין שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל
			02-5388194	רח' עזרת תורה י-ם 27	לי"ר	לי"ר	לי"ר	029519519	חיים שינקר	לי"ר
			02-5385964	רח' עזרת תורה י-ם 27	לי"ר	לי"ר	לי"ר	024136699	יחק שכטר	לי"ר
			02-5388590	רח' עזרת תורה י-ם 27	לי"ר	לי"ר	לי"ר	053681082	דוד אייזנבך	לי"ר
			02-5382245	רח' עזרת תורה י-ם 27	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026121244	אברהם קנטור	לי"ר
			02-5022315	רח' עזרת תורה י-ם 27	לי"ר	לי"ר	לי"ר	06640385	ישראל פלינטשטיין	לי"ר

1.8.1.1 יזם במועל
לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי חקרקע
			02-5388194	רח' עצרת תורה 27 י-ם	לייר	לייר	לייר	029519519	חיים שינקר	לייר	תוכרים
			02-5385964	רח' עצרת תורה 27 י-ם	לייר	לייר	לייר	024136699	יצחק שכטר	לייר	
			02-5388590	רח' עצרת תורה 27 י-ם	לייר	לייר	לייר	053681082	דוד אייזנבך	לייר	
			02-5382245	רח' עצרת תורה 27 י-ם	לייר	לייר	לייר	026121244	אברהם קנטור	לייר	
			02-5022315	רח' עצרת תורה 27 י-ם	לייר	לייר	לייר	06640385	ישראל פלינטנטיין	לייר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ellya@netvision.net.il	02-6243081	054-5570230	02-6242731	רח' בן יהודה י-ם 34	לייר	לייר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
			02-6793012	רח' הרצביים 9 י-ם	לייר	לייר	985	028055762	יורם אלישיב	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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**

- תוספת שטחים והרחבות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ואזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספות בחזית צפונית ומערבית להרחבת יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת שטחי שרות במפלס -6.00, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- תוספת 790 מ"ר כשטח עיקרי, ו-29 מ"ר כשטח שירות, סה"כ שטח לתוספת 819 מ"ר.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-3950 מ"ר (מתוכם 3545 מ"ר שטחים עיקריים, ו-405 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה וסגירות מרפסות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1420 מ"ר
------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תב"ע מס' 9269א' המאושרת	3545		789.86+	2755.14	מ"ר	מגורים
	25		-	25	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	1	אזור מגורים ג'
לי"ר	לי"ר	100	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
-----	-----------

4.1.1	שימושים
-------	---------

א. מגורים

4.1.2	הוראות
-------	--------

א. הוראות בינוי:

1. תותרנה תוספות בניה בחזית צפונית ומערבית להרחבות יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

2. תותרנה תוספת שטחי שרות במפלס 6.00-, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טובזה כדוגמת הקיים בבנין המקורי, וכל שינוי מסוג אבן זה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התו"ב.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. תיאום עם מפקדת הג"א.

3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 25 יחיד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ה. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ו. פסולת בנין:

1. 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.

ז. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ח. חניה:

1. מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

י. מבנה וסגירות המרפסות להריסה:

1. המבנה וסגירות המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

יא. סטיה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. שטחי הבניה המצוינים בטבלה מס' 5 הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. תוספת יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

יב. שלבי ביצוע:

1. הבניה תהיה בהינף אחד לכל עמודה.

4.2	דרך מאושרת
-----	------------

4.2.1	שימושים
-------	---------

א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 – למעט מסילת ברזל.

4.2.2	הוראות
-------	--------

1. הוראות תכנית מתאר 62 ו-1138 ו-9269 ממשיכות לחול על ייעוד זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) מירבני	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	מזרחית לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שטחי סה"כ שטחי בניה	מתחת הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת				
אחורי	צדדי- צדדי- ימני	קדמי	3	5	16.10+	25	39.7	297.7	3950	196	1371	209	2174	1327	1	מגורים ג'
כמסומן בתשריט																

*כולל מעקה בגובה 1.10 מטר.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובחתיכות) התשע"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

6.1.1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.2. חיזוק מבנים – תמ"א 38

6.2.1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י) 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008).
- 6.2.2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.3. חלחול מי נגר

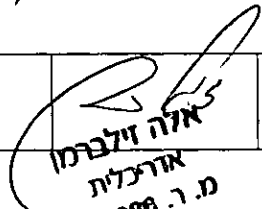
- 6.3.1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- 6.3.2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לייר		מינהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
	א. ט. י. ק. י.	לייר	029519519	חיים שינקר	מגישי התכנית
	י. י. ט. י. ק. י.	לייר	024136699	יצחק שכטר	
	א. א.	לייר	053681082	דוד אייזנבך	
	א. א. י. ק. י. ט. י. ק. י.	לייר	026121244	אברהם קנטור	
	י. י. ט. י. ק. י.	לייר	06640385	ישראל פלינטנשטיין	
		לייר	16582892	אדריי אלה זילברמן	


 אלה זילברמן
 אדריכלית
 מ. ר. 07388