

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

100024/279-1

תכנית מס' 101-0092957

תוספת יח"ד בקומה חדשה וגג רעפים ברחוב חגיז 10, זכרון משה.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
26-11-2015
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.11.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הו"מ המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0092957, מטרת התכנית: תוספת שתי יחידות דיור בקומה וחדשה וגג רעפים, הרחבת דירות קיימות ותוספת מחסנים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מדובר בבנין בגוש 30066 חלקה 42, רחוב חגיז משה 10, שכונת זכרון משה - אחווה, ירושלים. הבנין הקיים הינו בעל שתי קומות מעל קומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית:

ב- 1983 נכנסה לתוקף תכנית מתאר שמספרה 2874 המשנה את תכנית המתאר 62 החלה גם באזור. התכנית משנה את יעוד הקרקע שבחלקה הנ"ל לאזור מגורים מיוחד.
ב- 1984 הופק היתר בניה שמספרו 1984/0136 המאפשר תוספת בניה לדירות הקיימות.
ב- 1995 נכנסה תכנית 2874 ב' לתוקף והיא משנה את תכנית 2874 במספר סעיפים, ביניהם:
היתר לשימוש בחלל גג הרעפים, הגבלות קומות ומס' יחידות דיור.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

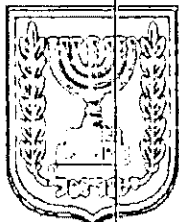
בשטח החלקה קיים מבנה מגורים מקורי בעל קומת מרתף וקומת מגורים.
בהיתר מס' 1984/0136 מבוקשת תוספת קומה מעבר למאוסר בהיתר הנ"ל נבנו תוספות לקומת הקרקע אשר במסגרת תוכנית זו מוצעים להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון ומבנה
מונה תדפיסה 34



תכנון ומבנה
מונה תדפיסה 34



תכנון ומבנה
מונה תדפיסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
תוספת יח"ד בקומה חדשה וגג רעפים ברחוב חגיז 10, זכרון משה.

מספר התכנית 101-0092957

1.2 שטח התכנית 0.169 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

לפי סעיף בחוק לייר

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 34

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220562
 קואורדינאטה Y 632645

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חגיז משה	10	

שכונה זכרון משה, אחווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	לא מוסדר	חלק	42	

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

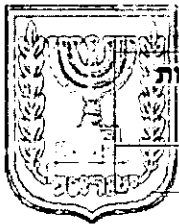
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



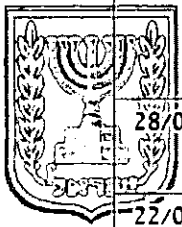
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



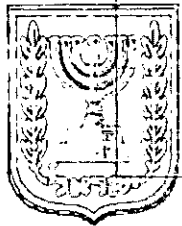
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2874	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 2874.	2948	2574	28/07/1983
2874 / ב	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 2874/ב.	4314	3751	22/06/1995
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות את תכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות את תכנית מק/ 5022 א הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



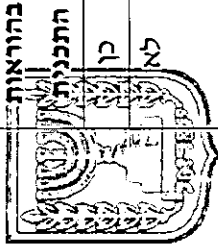
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

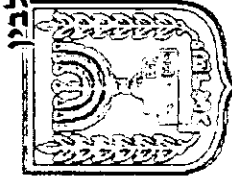
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע גליון 1:			דן ברלב			1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	חישוב שטחים	09/12/2014		דן ברלב	17/11/2014	1		מחייב	טבלת שטחים
כן	נספח מס' 1 - נספח בינוי	10/05/2015		ברלב דן	05/05/2015	1	1:100	מחייב	הוראות בינוי
לא	מחייב לעניין גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירביים, הריסה, יקווי בניין מירביים.							חלקית	
לא	תשריט מצב מאושר גליון 1:	10/06/2015		ברלב דן	10/06/2015		1:250	רקע	מצב מאושר



תמונת זמין
נומרו 24998, 24

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



תמונת זמין
נומרו הדפסה 24

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	אסתר פרץ ברנדמרק			ירושלים	חגיז משה	10	02-5384865	02-8060005	

רונן זמין
מונה תדפיס 34

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסתר פרץ ברנדמרק			ירושלים	חגיז משה	10	02-5384865	02-8060005	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דן ברלב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002299	02-5002252	dnbarlev@nevision.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	imad@meimad-sur.co.il

רונן זמין
מונה תדפיס 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
תדפסה 34

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 שתי יחידות דיור בקומה וחצי חדשות, ותוספת מחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. תוספת 2 יח"ד בקומה וחצי חדשות.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-350.60 מ"ר. (מתוכם-89.55 שטחי שרות ו-261.04 שטחים עיקריים)
4. שינוי קווי בניין.
5. קביעת תוספת של 2 יח"ד. סה"כ 4 יח"ד.
6. הגדלת מסי הקומות מ-2 מעל קומת מרתף ומחסנים, ל-3 וגג רעפים מעל קומת מרתף ומחסנים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
10. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



מנהל תכנון זמין
תדפסה 34



מנהל תכנון זמין
תדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.169

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר לפי היתר מס' .1984/0136	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי היתר מס' .1984/0136	261.04		+89.85	171.19	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		להריסה	מגורים ג'	1
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	169	100
סה"כ	169	100

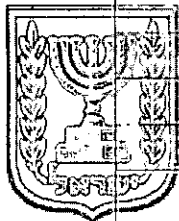
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	169.75	100
סה"כ	169.75	100

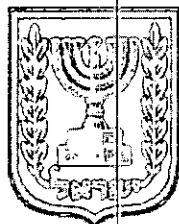


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

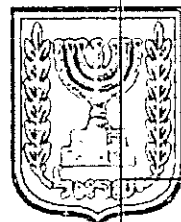
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>ותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מסי מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הקיים בשטח.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>2. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בתוספת של קומה נוספת וגג רעפים לניצול.</p> <p>3. לא יותר פרוק ו/ או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי.</p> <p>5. לא תינתן הריסת המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, כל חריגה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. יש לשמר פרטים מקוריים במבנה.</p> <p>7. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות יעשה בצורה מוצנעת, ובכל מקרה לא בחזית ראשית.</p> <p>8. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י הבעלים התוכנית ועל חשבונם.</p>
ה	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4.1	מגורים ג'
	<p>ד. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ה. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שימור של עירייה לעניין חזיתות ופרטי האבן בבניה המוצעת הוראות זו תהיה מחייבת מכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת. ו. ניקוי, שיפוץ ושיקום החזיתות, הסרת הכבלים והמזגנים הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות החוק והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם. 3. הגשת תיק תיעוד ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס מוסמך.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היזם. 2. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>

4.1	מגורים ג'
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



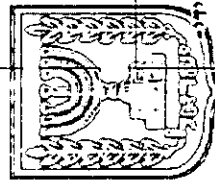
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



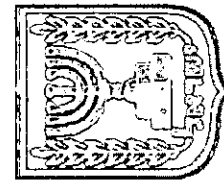
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת						
(2)	1	(1) 10.31	23.6	4	48	201	350.6	39.74	0	49.8	261.04	169	1			
צידני שמאל מבנה זדפסה 34	3															
צידני שמאל מבנה זדפסה 34	3															




משרד התכנון והבניה
מבנה זדפסה 34



משרד התכנון והבניה
מבנה זדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

	קדמי (2)	אחורי (2)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קו בנין (מטר)		1		מגורים ג'

תמון זמין
מונה הדפסה 34

האמור בטבלה זו גובל, 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

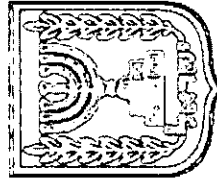
הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר רוס הגג בגובה 13.34 מטר.

(2) כמסומן בתשריט.



תמון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

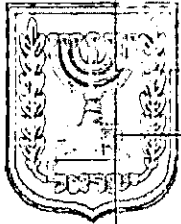
6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומות חדשות	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 34	שם: אסתר פרץ ברנדמרק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: קרן צמרת אסתר
	מגיש התכנית	שם: אסתר פרץ ברנדמרק שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה: קרן צמרת אסתר
 תכנון זמין מונה הדפסה 34	שם: דן ברלב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: דן ברלב-אדריכל
	בעל עניין בקרקע	שם: דן ברלב שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה: דן ברלב-אדריכל

עורך התכנית
 שם ומספר תאגיד:
 דן ברלב
 עורך ראשי
 תאריך: 25 לאוגוסט 2015
 חתימה: דן ברלב-אדריכל
 מס' ת.ז. 109760 .פקס. 02-5002252 .טל. 02-5002252
 מ.ר. 7671050



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 101-0092957
חידוש שטחים
נספח מס' 2
גובה 1:250

תוספת יח"ד בקומה חדשה וגג רעפים
ברחוב חגי' 10

מקרא

קיים:

חוצע:

עורך התכנית

ד"ר ברוך יוסף ירושלים

רח' אהלי יוסף 20, ירושלים

טל: 02-5002252

דוא"ר: dib@shalev.co.il

תכנית קומה מרתף
שטח קומה: 39.74 מ"ר

מסגרת: 10.55x8.04=84.82
 תרדוה: 1.153x4.25=6.50
 שטח קומה: 78.25 מ"ר
 ת. מחוץ: 9.0 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי: 69.25 מ"ר

תכנית קומה ג'

מסגרת: 8.19x4.09=33.50
 תרדוה: 1.160x2.44=3.90
 שטח קומה: 29.60 מ"ר
 ת. מחוץ: 9.0 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי: 20.60 מ"ר

תכנית קומה ב'

מסגרת: 15.99x8.08=129.20
 תרדוה: 4.25x3.55=15.08
 שטח קומה: 5.16x5.43=28.02 מ"ר
 שטח קומה: 84.43 מ"ר
 שטח שירות: 13.80 מ"ר
 ת. מחוץ: 9.0 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי: 61.63 מ"ר

תכנית קומה א'

מסגרת: 10.55x8.04=84.82
 תרדוה: 1.153x4.25=6.50
 שטח קומה: 78.25 מ"ר
 ת. מחוץ: 9.0 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי: 69.25 מ"ר

תכנית קומה שטח

מסגרת: 15.99x8.08=129.20
 תרדוה: 4.25x3.55=15.08
 שטח קומה: 5.16x5.43=28.02 מ"ר
 שטח קומה: 84.43 מ"ר
 שטח שירות: 13.80 מ"ר
 ת. מחוץ: 9.0 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי: 61.63 מ"ר

טבלת ריכוז שטחים

סוג	שירות		עיקרי		סה"כ
	שטח	תוהג	שטח	תוהג	
קומה מרתף	39.74	---	---	---	39.74
קומה א'	22.80	---	---	---	22.80
קומה ב'	9.00	---	---	---	9.00
קומה ג'	9.00	---	---	---	9.00
סה"כ	89.55	74.00	53.55	261.04	89.80
					350.60