

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0430249**

**מבנה מגורים רח' מקור חיים 54**

**ירושלים**

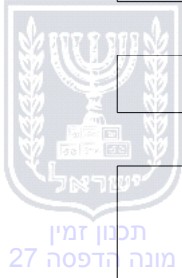
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב מקור חיים בשכונת מקור חיים. החלקה הינה חלק מתכנון מקורי של השכונה ההסטורית שתוכננה על ידי אדריכל ריכרד קאופמן.

התכנית מציעה בניין מגורים בעל שני אגפים: 11 ו-6 קומות, חניון תת-קרקעי משותף, שטחי אחסון וחללים טכניים.

התכנית מציעה לפחות 71 יח"ד וקביעת שטח מבונה לגן ילדים כמטלה לטובת הציבור בשטח של כ 130 מ"ר ברמת מעטפת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מבנה מגורים רח' מקור חיים 54

ומספר התכנית

101-0430249

מספר התכנית

3.080 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



## 1.5 מקום התכנית

|                     |                  |         |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
|                     | קואורדינאטה X    | 219993  |
|                     | קואורדינאטה Y    | 628824  |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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 | מקור חיים | 54       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן     |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------------|
| 30130    | מוסדר   | חלק           | 5, 102              | 3-4, 6, 101, 115, 132 |
| 30131    | מוסדר   | חלק           |                     | 3                     |

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 15/01/2004 | 1588                    | 5264               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166.<br>הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | 5166              |
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב.<br>הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 5166 / ב          |
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                |  | החלפה   | 62                |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | מנדי רוזנפלד |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | מנדי רוזנפלד |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן                  |                | 17/06/2018  | מנדי רוזנפלד | 14/06/2018  |                     |          | מנחה  | טבלת שטחים     |
| לא                  |                | 17/06/2018  | מנדי רוזנפלד | 14/06/2018  |                     | 1: 200   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 04/09/2017  | מנדי רוזנפלד | 03/09/2017  |                     | 1: 200   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  |                | 04/09/2017  | מנדי רוזנפלד | 04/09/2017  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם                             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|----------------|-------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| רשות<br>מקומית | רשות מקומית | רשות מקומית, עיריית<br>ירושלים |               | עיריית ירושלים              | ירושלים | (1)  | 1   | 02-6297860 |            |                               |
|                | פרטי        |                                |               | מקור חיים 56<br>מגורים בע"מ | ירושלים | (2)  |     | 02-9660761 | 02-9660764 | nachum@nachum-rosenberger.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

(2) כתובת: יפו 107.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|------|----|---------------|-----------------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| פרטי |    |               | מקור חיים 56<br>מגורים בע"מ | ירושלים | (1)  |     | 02-9660761 | 02-9660764 | nachum@nachum-rosenberger.com |

(1) כתובת: יפו 107.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור          | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|---------|----------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות רשות<br>מקומית | רשות<br>מקומית | עיריית<br>ירושלים |               | עיריית ירושלים | ירושלים | (1)      | 1   | 02-6297860 |     |       |
| בעלים                 |                | משה כהן           |               |                | ירושלים | לייב יפה | 16  | 02-6716388 |     |       |

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                             |
|----------------|-----------|--------------|---------------|---------------------|---------|------|-----|------------|-----|-----------------------------------|
|                | עורך ראשי | מנדי רוזנפלד |               | רוזנפלד<br>אדריכלים | ירושלים | יפו  | 34  | 02-5666649 |     | Office@Rose<br>nfeldArens.c<br>om |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

הקמת מבנה מגורים וקומות תת קרקעיות לחניון, מחסנים וחללים טכניים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 1 למגורים ג'.
2. שינוי יעוד ממגורים 1 לדרך מוצעת.
3. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לדרך מוצעת.
4. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לשביל.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. הגדלת זכויות בנייה.
7. בניית קומות תת קרקעיות לחניון, מחסנים וחללים טכניים.
8. קביעת מס' קומות מירבי ל-11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומת גג טכני.
9. קביעת שטח מבונה לשימוש גן ילדים בשטח של כ 130 מ"ר מעטפת.
10. בניית 71 יח"ד חדשות
11. קביעת הוראות הפקעה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| דרך מוצעת | 2 - 10  |
| מגורים ג' | 1       |
| שביל      | 11, 12  |

| סימון בתשריט                 | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|------------------------------|-----------|----------------|
| בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו | מגורים ג' | 1              |
| בלוק מבנה לשחזור/העתקה       | מגורים ג' | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור          | מגורים ג' | 1              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

| סימון בתשריט           | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| להריסה                 | מגורים ג' | 1              |
| מבנה להעתקה/שחזור      | מגורים ג' | 1              |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1              |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד     | מ"ר      | אחוזים |
|----------|----------|--------|
| מגורים 1 | 1,851    | 60.08  |
| מוסד     | 1,229.92 | 39.92  |
| סה"כ     | 3,080.92 | 100    |

#### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 1,211.36  | 39.32        |
| מגורים ג' | 1,792.98  | 58.20        |
| שביל      | 76.59     | 2.49         |
| סה"כ      | 3,080.93  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

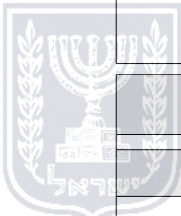
|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ג'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | 1. מגורים<br>2. גן ילדים כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט בסימבול למבנה חינוך.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>לא תתאפשר חריגה של מרפסות מעבר לתחום קווי הבינוי.  |
| ב            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>1. מספר הקומות המירבי וזכויות הבניה יהיו כמצויין בטבלא מס' 5.<br>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.<br>3. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה.<br>4. המרחק בין המבנים לא יקטן מ 6 מ'.<br>5. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה.       |
| ג            | <b>חניה</b><br>1. מספר קומות החניה וכמות החניות יהיו ע"פ נספח התנועה.<br>2. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים/מעליות רכב או כל פתרון טכני אחר בהתאם לתקן הישראלי.<br>3. החניה תהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.<br>4. היתר הבנייה יכלול פתרון גישה לחניית האופניים מהכניסה למגרש "פתרון אנכי ואופקי". |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 למעט מסילת ברזל.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>ינטעו עצים בוגרים כל 7 מ' על המדרכות של הדרך המוצעת.   |
| <b>4.3</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | שביל ציבורי למעבר הולכי רגל   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>הפתרון לגישור על הפרשי המפלסים בשביל המוביל לשצ"פ שבחלקה 3 גוש 30131 יקבע לעת מתן היתר בניה.   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות           | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח                       | שימוש     | יעוד |
|----------------------|-----------|----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|--------------|-------------------------------|-----------|------|
|                      |           |                      | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל מגרש כללי     |              |                               |           |      |
|                      |           |                      | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |              |                               |           |      |
| מעל הכניסה<br>הקובעת |           |                      |                    |       |                   |       |                    |              |                               |           |      |
|                      |           |                      |                    |       |                   | 130   | קומת קרקע          | 1            | מבנים ומוסדות<br>ציבור לחינוך | מגורים ג' |      |
|                      | (1) 72    | 45                   | 4500               |       | 603               | 5125  | 1790               | 1            | מגורים ג'                     | מגורים ג' |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לחניון (ולחללים טכניים ומחסנים) ככל שיידרש לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המירביים שבטבלה 5.
- תותר בניית מרפסת של עד 12 מ"ר לכל דירה.
- לכל דירה יותר מחסן בגודל של עד 6 מ"ר בתוספת לשטחי השירות התת קרקעיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכן 22 יח"ד קטנות.

(2) הערך מתייחס לבניין הצפוני, הבניין הדרומי הוא בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>קווי בנין</b>   |
|            | קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט   |
| <b>6.2</b> | <b>ניהול מי נגר</b>  |
|            | <p>ייותרו לפחות 20% 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> <p>יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי</p>   |
| <b>6.3</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |
|            | העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.   |
| <b>6.4</b> | <b>סטיה ניכרת</b>  |
|            | <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. שלבי הביצוע יקבעו בהינף אחד לכל המבנה, החניון ייבנה יחד עם המבנה הראשון. הוראה זו הינה מחייבת וסטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p>  |
| <b>6.5</b> | <b>פסולת בניין</b>   |
|            | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.  |
| <b>6.6</b> | <b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>   |
|            | לתנאי למתן טופס 4 ראשון בשטח התכנית יהיה ביצוע בפועל של פיתוח הדרך שבתאי שטח 2,3,4, ופיתוח השצ"פ שבחלקה 101, תוך העתקה ושיחזור הרפת של משפחת סגל לתחום השצ"פ והצבת "שלט המורשת" המתאר את עבר השכונה - כל זאת באישור מחלקת שפ"ע ותוש"ה.   |
| <b>6.7</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|            | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. כולל סימון נטיעות חדשות בגבול המגרש בתכנית ע"י אגף שפ"ע.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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,</p> |

| 6.7 | תנאים למתן היתרי בניה   |
|-----|---|
|     | <p>הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט בסימבול מבנה חינוך) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך שבתאי שטח 2,3,4, והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ שבחלקה 101 גוש 30130 תוך העתקה ושיחזור הרפת של משפחת סגל המסומנת להעתקה בתשריט בקו כתום לתחום השצ"פ והצבת "שלט מורשת" המתאר את עבר השכונה - כל זאת באישור מחלקת שפ"ע ותושי"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור.</p> |

| 6.8 | היטל השבחה  |
|-----|---|
|     | <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. כל מטלות היזום, הפרשות השטחים לצורכי ציבור וכן ביצוע הכביש עלותם תקוזז מהיטל השבחה.</p> |

| 6.9 | הפקעות לצרכי ציבור   |
|-----|--|
|     | <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין. מונה הדפסה 27 תכנון זמין</p> <p>הפרשת השטח המבונה לצורכי ציבור תהיה ברמת מעטפת בלבד.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                              | התנייה  |
|----------|---------------------------------------|---|
| 1        | בניה                                  | שלבי הביצוע יקבעו בהינף אחד לכל מבנה. החניון ייבנה יחד עם המבנה הראשון.   |
| 2        | תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית | הגשת תכנית פיתוח לדרך שבתאי שטח 2,3,4, והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ שבחלקה 101 גוש 30130 תוך העתקה ושיחזור הרפת של משפחת סגל לתחום השצ"פ והצבת "שלט מורשת" המתאר את עבר השכונה - כל זאת באישור מחלקת שפ"ע ותושי"ה. |
| 3        | תנאי למתן טופס 4 ראשון בשטח התכנית    | ביצוע בפועל של פיתוח הדרך שבתאי שטח 2,3,4, ופיתוח השצ"פ שבחלקה 101 גוש 30130, תוך העתקה ושיחזור הרפת של משפחת סגל לתחום השצ"פ והצבת "שלט המורשת" המתאר את עבר השכונה - כל זאת באישור                          |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה              |
|----------|----------|---------------------|
|          |          | מחלקת שפ"ע ותושי"ה. |

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מאישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

# נספח חישוב שטחים

נספח לתכנית מס' 101-0430249

מבנה מגורים  
רח' מקור חיים 54

גליון 1 מתוך 1

|                         |  |
|-------------------------|--|
| תחולה                   | מנחה   |
| תיאור תאריך עריכת הנספח | 14/06/18   |
| קנ"מ                    | 1:200  |
| תרשימים נוספים          | קנ"מ   |
| שם תרשים                | 1-X,XXX  |
| שם תרשים                | 1-X,XXX  |
| שם תרשים                | 1-X,XXX  |
| שמות וזיהומים:          |  |
| עורך הנספח              | שם: מנדי רוזנפלד<br>תאריך: רוזנפלד ארנס אדריכלים |
| חתימה:                  |  |

### בנין A

|            |                |            |
|------------|----------------|------------|
| קומה ריקה  | שטח קומה ברוטו | 256.00 מ"ר |
| עיקרי      | 1              | 78.00 מ"ר  |
| שירות      | 2              | 42.00 מ"ר  |
| הדרות      | 3              | 130.00 מ"ר |
| גן ירדים   | 4              | 5.00 מ"ר   |
| פיר מעריות | 5              | 1.00 מ"ר   |
| פיר מדרגות |                | 136.00 מ"ר |
| סולב הדרות |                | 120.00 מ"ר |

### בנין B

|            |                |            |
|------------|----------------|------------|
| קומה ריקה  | שטח קומה ברוטו | 436.00 מ"ר |
| עיקרי      | 1              | 323.00 מ"ר |
| שירות      | 2              | 104.00 מ"ר |
| הדרות      | 3              | 10.00 מ"ר  |
| פיר מעריות | 4              | 3.00 מ"ר   |
| פיר מדרגות |                | 13.00 מ"ר  |
| סולב הדרות |                | 423.00 מ"ר |

### קומה שפופית

|             |                |            |
|-------------|----------------|------------|
| קומה שפופית | שטח קומה ברוטו | 465.00 מ"ר |
| עיקרי       | 1              | 413.00 מ"ר |
| שירות       | 2              | 36.00 מ"ר  |
| הדרות       | 3              | 10.00 מ"ר  |
| פיר מעריות  | 4              | 6.00 מ"ר   |
| פיר מדרגות  |                | 16.00 מ"ר  |
| סולב הדרות  |                | 449.00 מ"ר |

### 4,3,2,1 קומה שפופית

|                     |                |            |
|---------------------|----------------|------------|
| קומה שפופית 4,3,2,1 | שטח קומה ברוטו | 249.00 מ"ר |
| עיקרי               | 1              | 212.00 מ"ר |
| שירות               | 2              | 31.00 מ"ר  |
| הדרות               | 3              | 5.00 מ"ר   |
| פיר מעריות          | 4              | 1.00 מ"ר   |
| פיר מדרגות          |                | 6.00 מ"ר   |
| סולב הדרות          |                | 243.00 מ"ר |

### קומה גנרית

|            |                |            |
|------------|----------------|------------|
| קומה גנרית | שטח קומה ברוטו | 192.00 מ"ר |
| עיקרי      | 1              | 88.00 מ"ר  |
| שירות      |                | 0.00 מ"ר   |
| הדרות      | 2              | 80.00 מ"ר  |
| תכנן כפול  | 3              | 24.00 מ"ר  |
| מדרגות     |                | 104.00 מ"ר |
| סולב הדרות |                | 88.00 מ"ר  |

### קומה ט

|            |                |            |
|------------|----------------|------------|
| קומה ט     | שטח קומה ברוטו | 396.00 מ"ר |
| עיקרי      | 1              | 347.00 מ"ר |
| שירות      | 2              | 36.00 מ"ר  |
| הדרות      | 3              | 10.00 מ"ר  |
| פיר מעריות | 4              | 3.00 מ"ר   |
| פיר מדרגות |                | 13.00 מ"ר  |
| סולב הדרות |                | 383.00 מ"ר |

### 4,3,2,1 קומה שפופית

|                     |                |            |
|---------------------|----------------|------------|
| קומה שפופית 4,3,2,1 | שטח קומה ברוטו | 163.00 מ"ר |
| עיקרי               | 1              | 137.00 מ"ר |
| שירות               | 2              | 9.00 מ"ר   |
| הדרות               | 3              | 5.00 מ"ר   |
| פיר מעריות          | 4              | 12.00 מ"ר  |
| פיר מדרגות          |                | 17.00 מ"ר  |
| סולב הדרות          |                | 146.00 מ"ר |

### טבלת מסכמת

| סולב                  | בנין A  | בנין B    | סולב    |
|-----------------------|---------|-----------|---------|
| סולב עיקרי ע"ק        | 1063.00 | 4062.00   | 5125.00 |
| סולב שירות ע"ק        | 175.00  | 428.00    | 603.00  |
| סולב עיקרי ושירות ע"ק | 1238.00 | 4490.00   | 5728.00 |
| מסכמת                 | 1272    | 864.00    | 864.00  |
| מסכמת חתן קרקע        | 1540    | 253850.00 | 3850.00 |

שטח היתרה לראש הפרטור 990 מ"ר סולב צננות רפי 5728 3204 סולב  
מסכמת חתן קרקע 1540+253850.00=3850.00

### בנין A

| סולב    | פנסה   | קומה שפופית 1-4 | קומה ריקה | קומה ריקה | סולב עיקרי ע"ק |
|---------|--------|-----------------|-----------|-----------|----------------|
| 1063.00 | 137.00 | 2124            | 848.00    | 78.00     | 175.00         |
| 175.00  | 9.00   | 314             | 124.00    | 42.00     | 1238.00        |
| 1238.00 | 146.00 | 2434            | 972.00    | 120.00    |                |

### בנין B

| סולב    | קומה גנרית | קומה ט | קומה שפופית 1-8 | קומה ריקה | סולב עיקרי ע"ק |
|---------|------------|--------|-----------------|-----------|----------------|
| 4062.00 | 88.00      | 347.00 | 4134            | 3504.00   | 323.00         |
| 428.00  | 0.00       | 36.00  | 36              | 288.00    | 104.00         |
| 4490.00 | 88.00      | 383.00 | 4498            | 3592.00   | 427.00         |

**רוזנפלד ארנס אדריכלים**  
ROSENFELD ARENS ARCHITECTS  
מס' 5666449 ד"ר 36 ת"ד 155 ירושלים 10000  
מס' 6448333 רחוב י"ד 22 תל אביב-יפו 6107265  
office@rosenfeldarens.com