

תאריך : 09.07.2025

לכבוד : החברה היזמית - רייק

לידי : גלי דויטש

הנדון : דו"ח בדיקת תוכנית להיתר: בורכוב 49-55 ירושלים - פרויקט פינוי בינוי

**חוו"ד מעודכן כולל התייחסות לתכנון הדירות**

שלום רב,

בהמשך להצגת תוכנית להיתר לפרויקט ע"י היזם מתאריך 24.04.25 והצגת תכנון מעודכן בתאריך 26.06.25 להלן הערות וסיכום פיקוח:

- **קומות מרתף 2,3,4,5,5.2- (משותף ל-2 הבניינים), תכנון הקומות כולל:**

אחר	חדר משאבות	מאגר מים	חדר חשמל / תקשורת	מחסנים	חניות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 חניות</li> <li>• 2 ממ"מ לשטחי מסחר</li> <li>• 2 חדרי עגלות + 2 חדרי אופניים</li> <li>• צובר גז</li> <li>• חדר ניהול ובקרה</li> <li>• חללים לרווחת הדיירים</li> <li>• חדר אשפה</li> <li>• גמל מים</li> <li>• תיבות דואר</li> <li>• חדרי טכניים</li> <li>• סומנו תיבות דואר בלובי</li> <li>• משני של הבניין המרקמי</li> <li>• רחבת כיבוי אש</li> </ul>	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חדר שנאים + חלל להורדת ציוד</li> <li>• 2 חדרי תקשורת</li> <li>• - בזק + הוט</li> <li>• חדר מונים בניין מרקמי</li> </ul>	כ- 29 מחסנים	-	קומת מרתף -1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גנרטור חירום</li> <li>• דחסנית</li> <li>• חדר ריכוז קרטונים</li> <li>• מערכת פניאומטית לפינוי אשפה</li> <li>• חדר מונים</li> <li>• 2 חדרי טכניים</li> <li>• מפריד שומנים</li> </ul>	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חדר שנאים + חלל להורדת ציוד</li> <li>• 2 חדרי תקשורת - בזק + הוט</li> <li>• חדר מונים מגדל</li> </ul>	כ- 13 מחסנים	כ- 35 חניות + 7 חניות נכים + 19 חניות אופנועים + חניה תפעולית	קומת מרתף -2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 חדרי טכניים</li> </ul>	-	-	-	כ- 80 מחסנים	כ- 81 חניות + 4 חניות נכים + 16 חניות אופניים	קומת מרתף -3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 חדרי טכניים</li> </ul>	-	-	-	כ- 80 מחסנים	כ- 80 חניות + 3 חניות נכים + 16 חניות אופניים	קומת מרתף -4

• 3 חדרים טכניים	-	-	-	כ-80 מחסנים	כ-80 חניות 3+ חניות נכים 16+ חניות אופניים	קומת מרתף -5
• 3 חדרים טכניים	סומן חדר משאבות משותף	סומנו מאגרי מים לשימושים שונים, לבניין ולמגדל		כ-30 מחסנים	כ-5 חניות+2 חניות נכים 2 חניות אופניים	קומת מרתף -5.2

- סה"כ חניות בקומות המרתפים : כ-281 חניות + 19 חניות נכים
- סה"כ חניות אופנועים: 19 חניות
- סה"כ חניות אופניים: כ-50 חניות
- סה"כ מחסנים: כ-312 מחסנים
- סומן גרם מדרגות לבניין המרקמי + גרם מדרגות למגדל
- סומן פיר מעליות לבניין המרקמי כולל 2 מעליות (רגילה + מעלית אלונקה), סומן פיר מעליות למגדל כולל 4 מעליות (3 רגילות + מעלית אלונקה)
- סומנה מעלית ציבורית + לובי ציבורי

#### תכנון קומת קרקע: מפלס סמטת הפרסייה

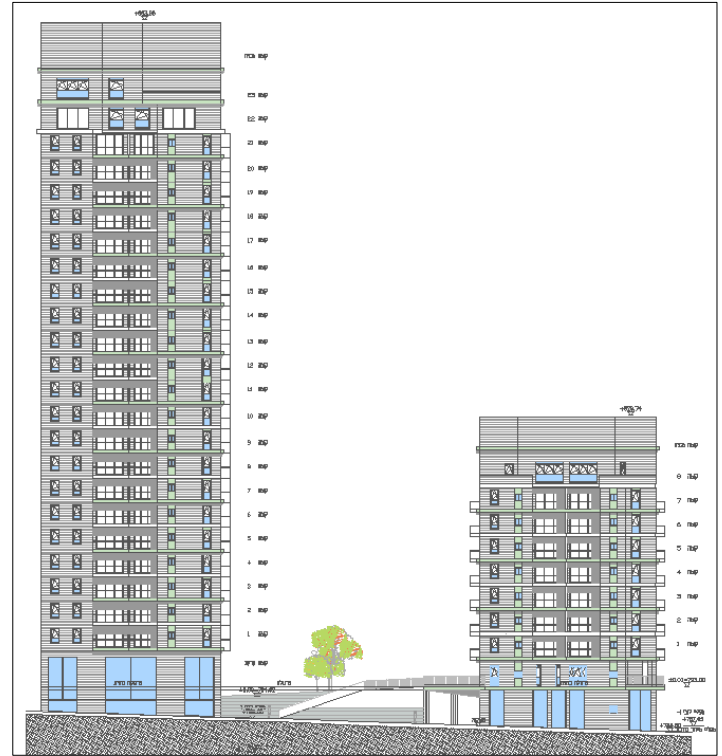
- קומת קרקע בניין מרקמי - אופיין לובי ראשי הכולל גרם מדרגות ופיר מעלית לקומות הטיפוסיות, ארונות למערכות ופירים ורטיקליים, גן ילדים כולל כיתת פעוטות, כיתת ילדים, כיתת תינוקות, 3 מחסנים, 3 מממ"ים (מרחבים מוגנים), מטבח + חדר אחסון, חדרי שירותים לילדים + שירותים לצוות, חדר מנהלת, חדר יועצת, חדר כביסה, חדר מערכות לדירות בקומות הנמוכות כולל סימון מעבים ומשאבות חום, חדר אשפה.
- קומת קרקע, פיתוח בניין מרקמי - אופיינו שטחי גינון, אופיין שביל כניסה לבניין, אופיינו שבילים ופיתוח שטח בין הבניינים + חצרות למעונות/גנים.
- קומת קרקע מגדל - אופיין לובי ראשי הכולל גרם מדרגות ופיר מעלית לקומות הטיפוסיות, ארונות למערכות ופירים ורטיקליים, גן ילדים + חצר, כולל ממ"ד ושירותים, ממ"מ לשטחי המסחר (מרחב מוגן), חלל לרווחת הדיירים, סומנה מבואה לפיר אשפה.

- **קומת קרקע, פיתוח מגדל –** אופיינו שטחי גיבון, אופיינו שבילים ופיתוח שטח בין הבניינים, סומנו 5 חניות ברחוב לטובת שטחי המסחר, סומנה כניסה לבניין דרך הטריבונוט.
- **קומה 1 –** דירות יזם
- **בניין מרקמי:** קומות 2-7 – דירות בעלים + דירות יזם, קומה 8 – דירות יזם
- **מגדל:** קומות 2-11 – דירות בעלים + דירות יזם, קומות 12-23 – דירות יזם
- **קומת גג טכני בניין מרקמי –** סומן חדר משאבות + מאגרי מים + חדר טכני + קולטי שמש
- **קומת גג טכני מגדל –** סומן חדר משאבות + מאגרי מים + קולטי שמש + חדר טכני למעליות
- **הדמיות –** יוצגו בהמשך
- **חזיתות הבניין:** חומרי החזיתות ייבדקו בהמשך

חזית מזרחית



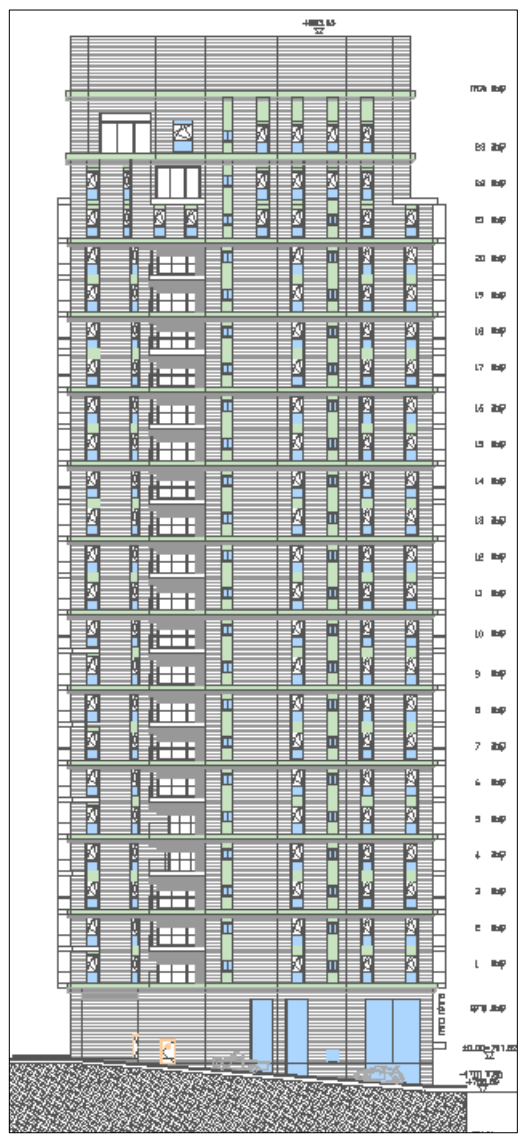
חזית מערבית



חזית דרומית

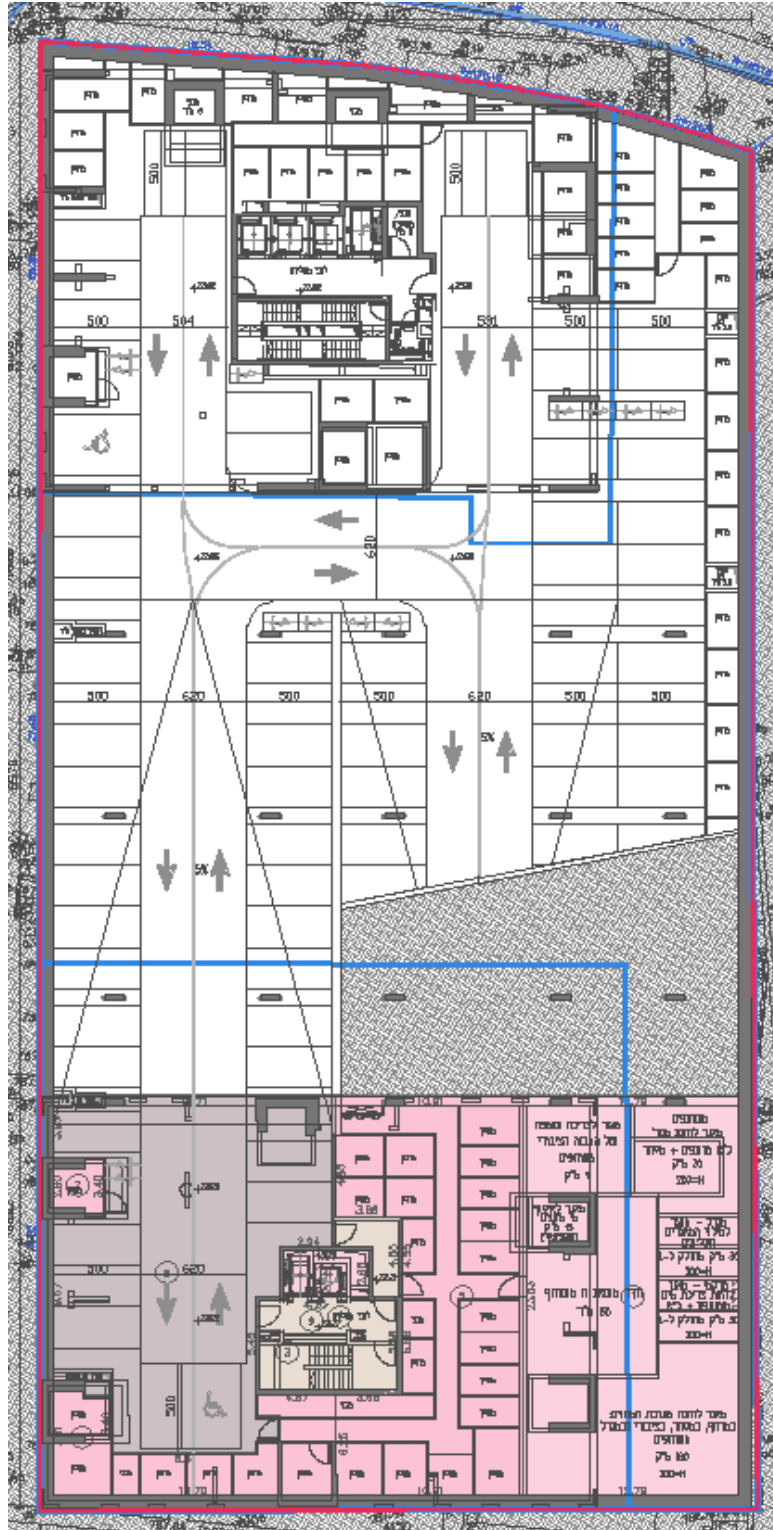


חזית צפונית





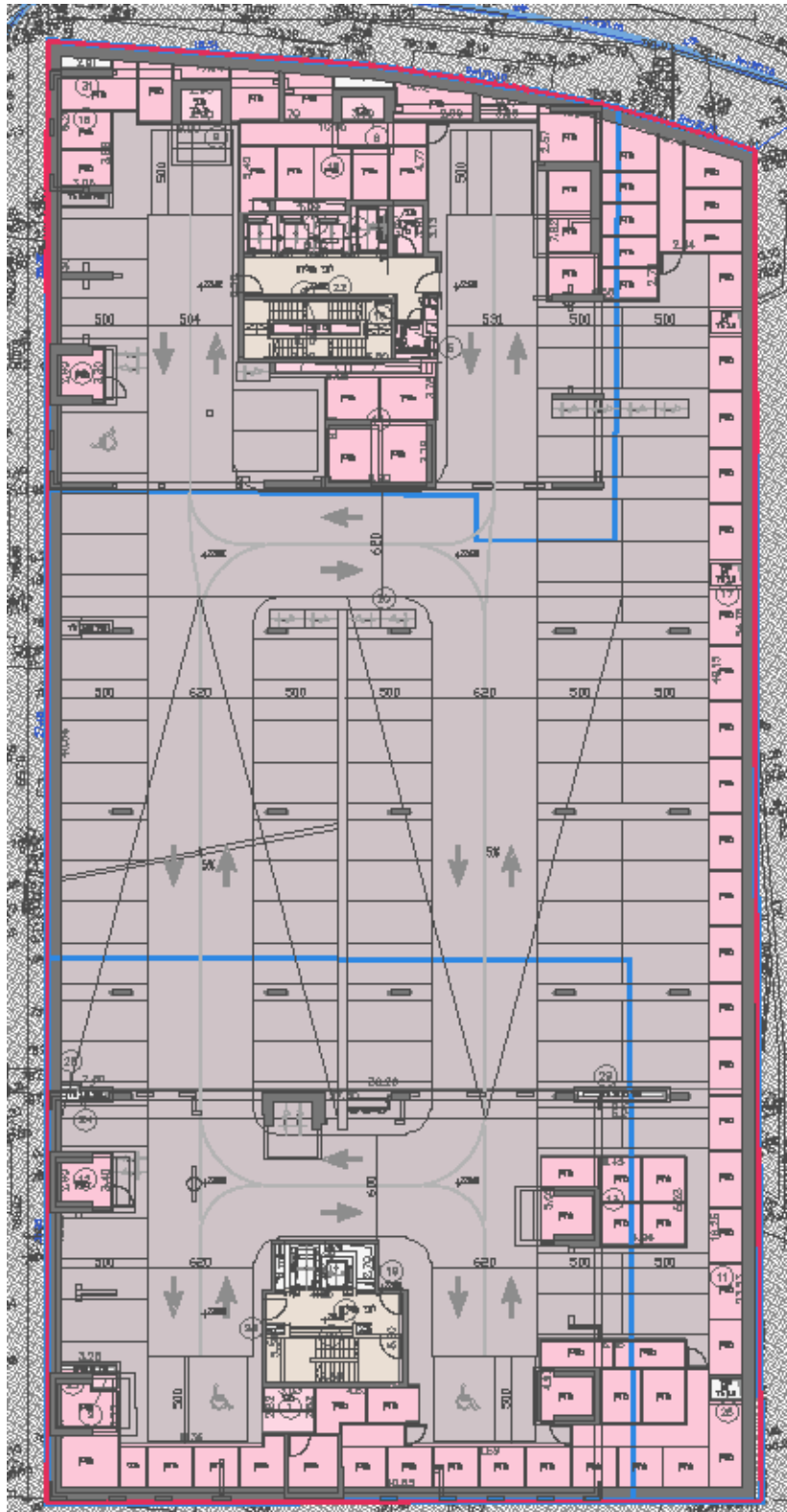
תוכנית קומת מרתף 5.2:-



תוכנית קומת חניון 5.2 -  
קנ"מ 1:200



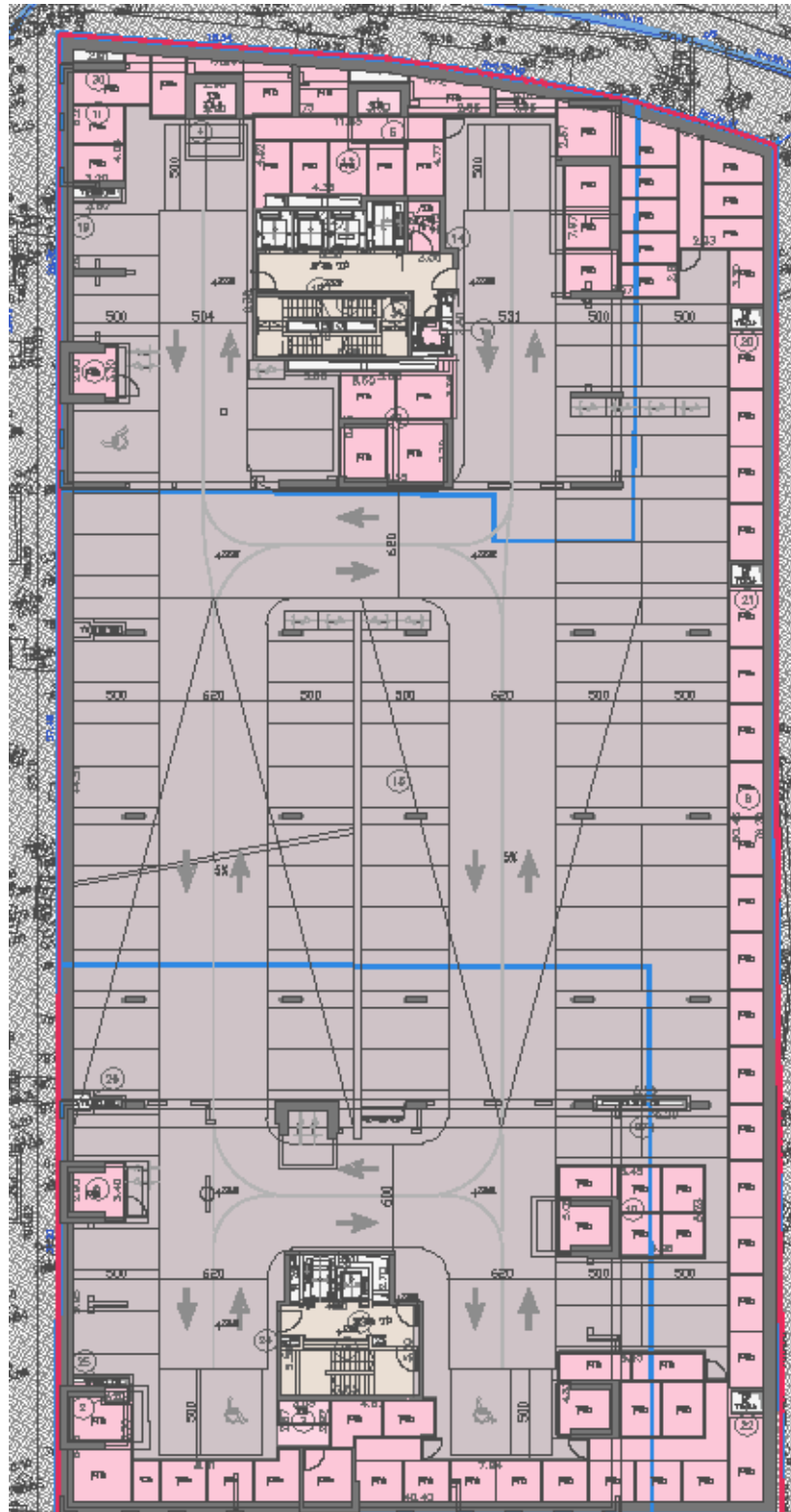
**תוכנית קומת מרתף 5:-**



תכנית קומת חניון 5-  
קני"ם 1:200

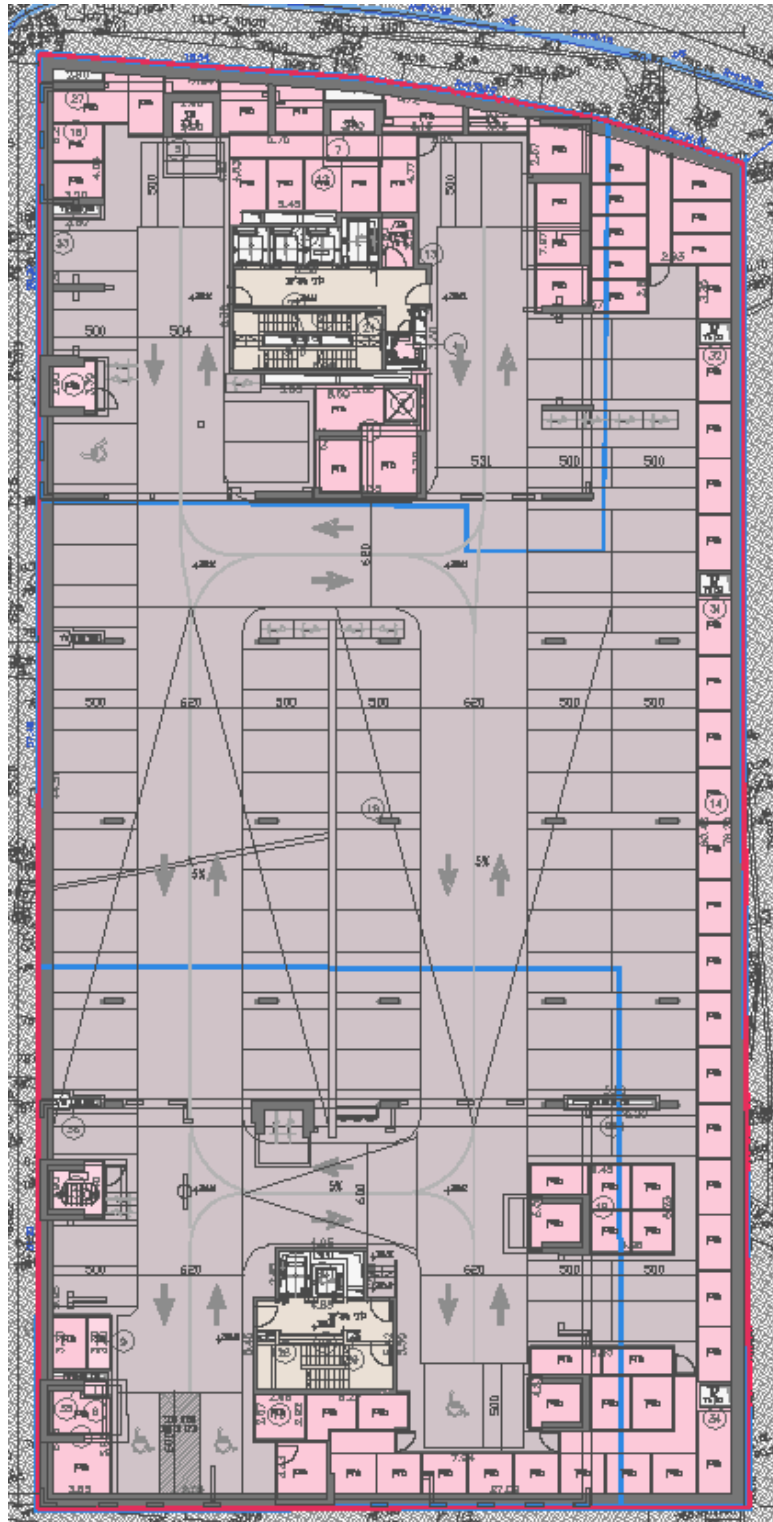


**תוכנית קומת מרתף 4:-**



תוכנית קומת הניזון 4-  
קני"מ 1:200

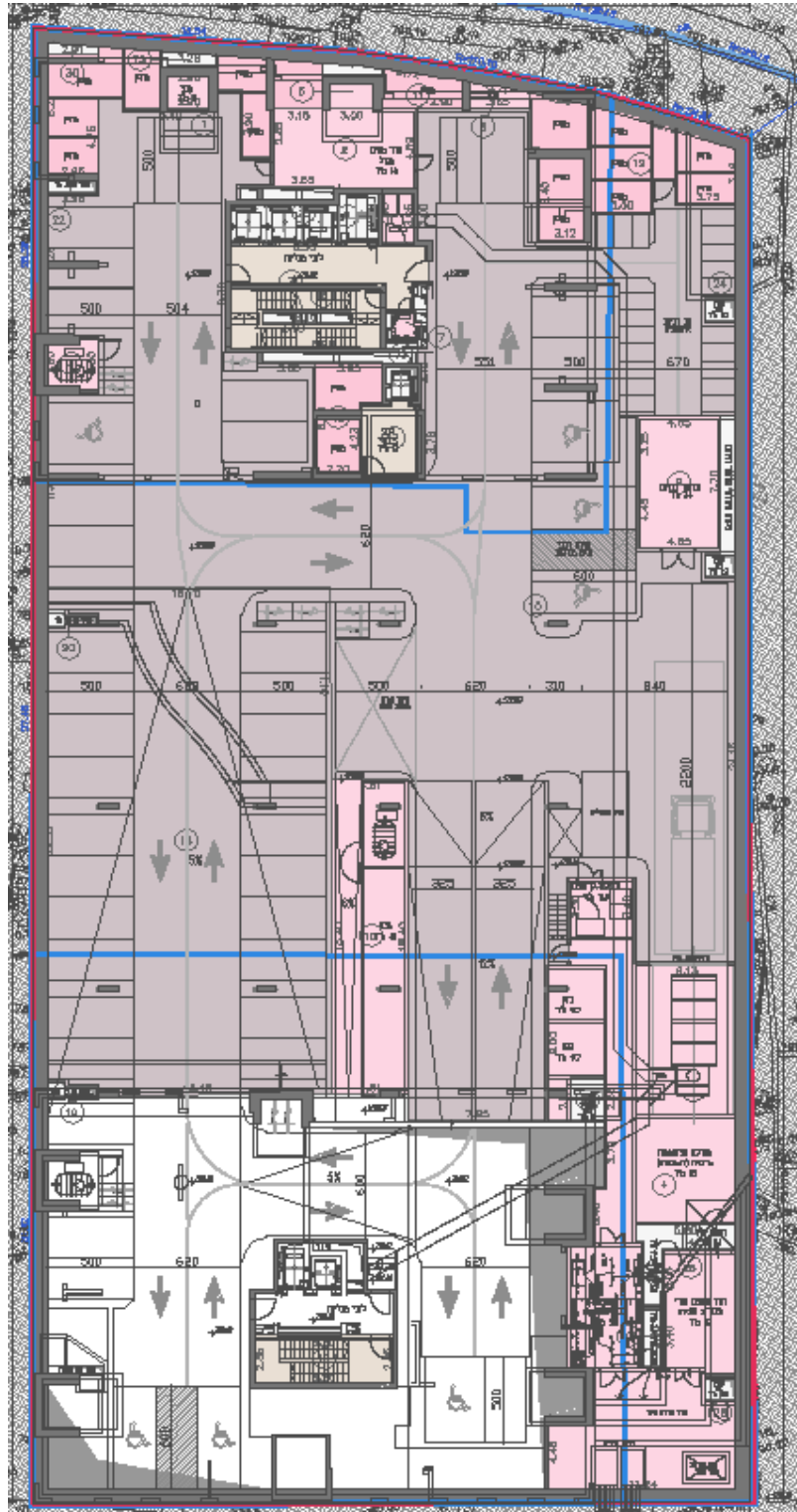
תוכנית קומת מרתף 3:-



תוכנית קומת חניון 3-  
 קנ"מ 1:200



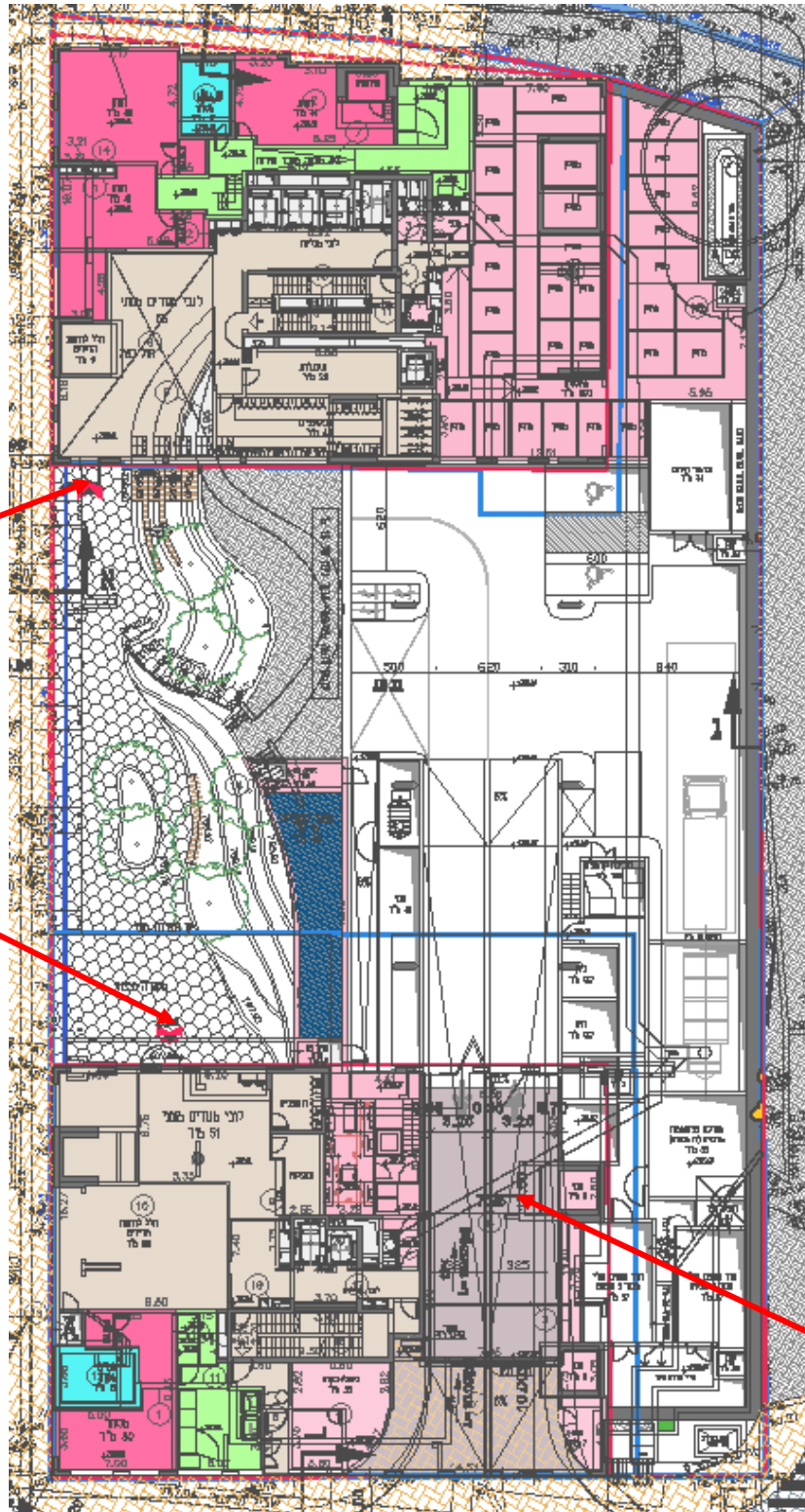
תוכנית קומת מרתף 2:-



תכנית קומת חניון 2-  
קני"מ 1:200



תוכנית קומת מרתף 1:-



כניסה למגדל

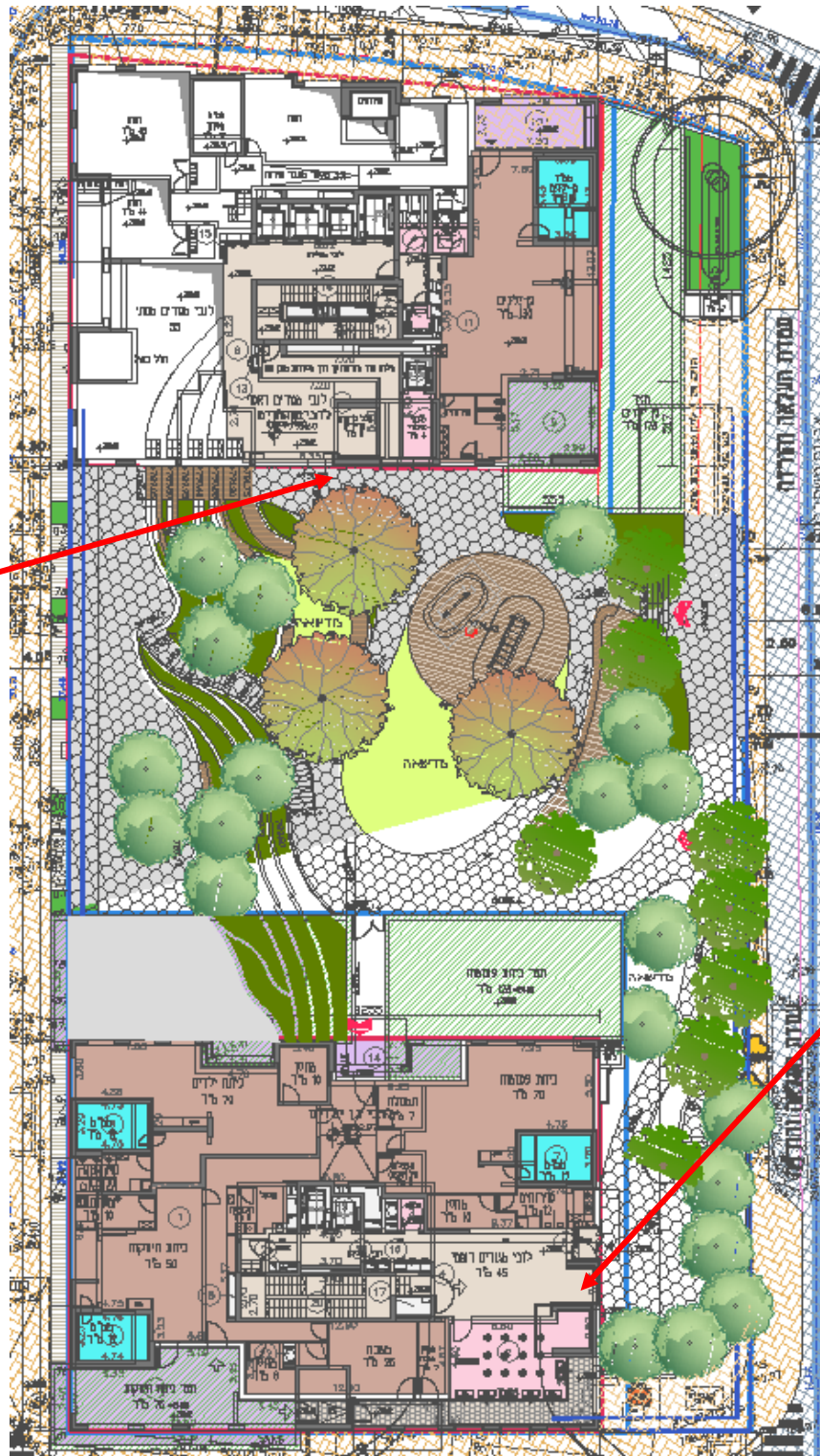
כניסה לבניין  
מרקמי

כביש גישה  
לקומות החניונים

תכנית קומה 1-, מפלס רחוב בורחוב  
קרי"מ 1:200



תוכנית קומת קרקע (2 הבניינים):



מגדל

כניסה למגדל

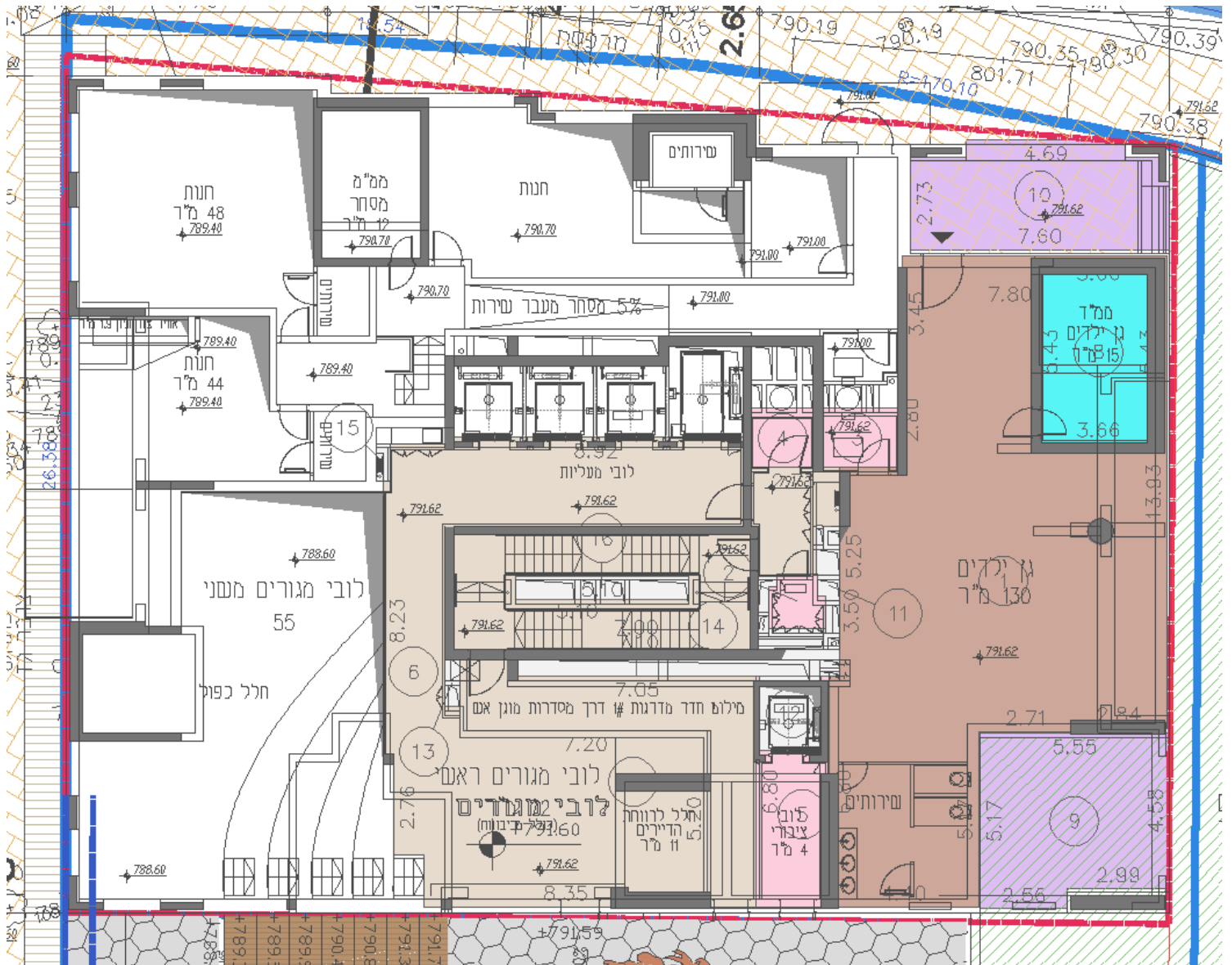
כניסה לבניין  
מרקמי

בניין מרקמי

תוכנית קומה 00, מפלס סממנת הפרסייה והעצי"פ  
קרי"מ 1:200



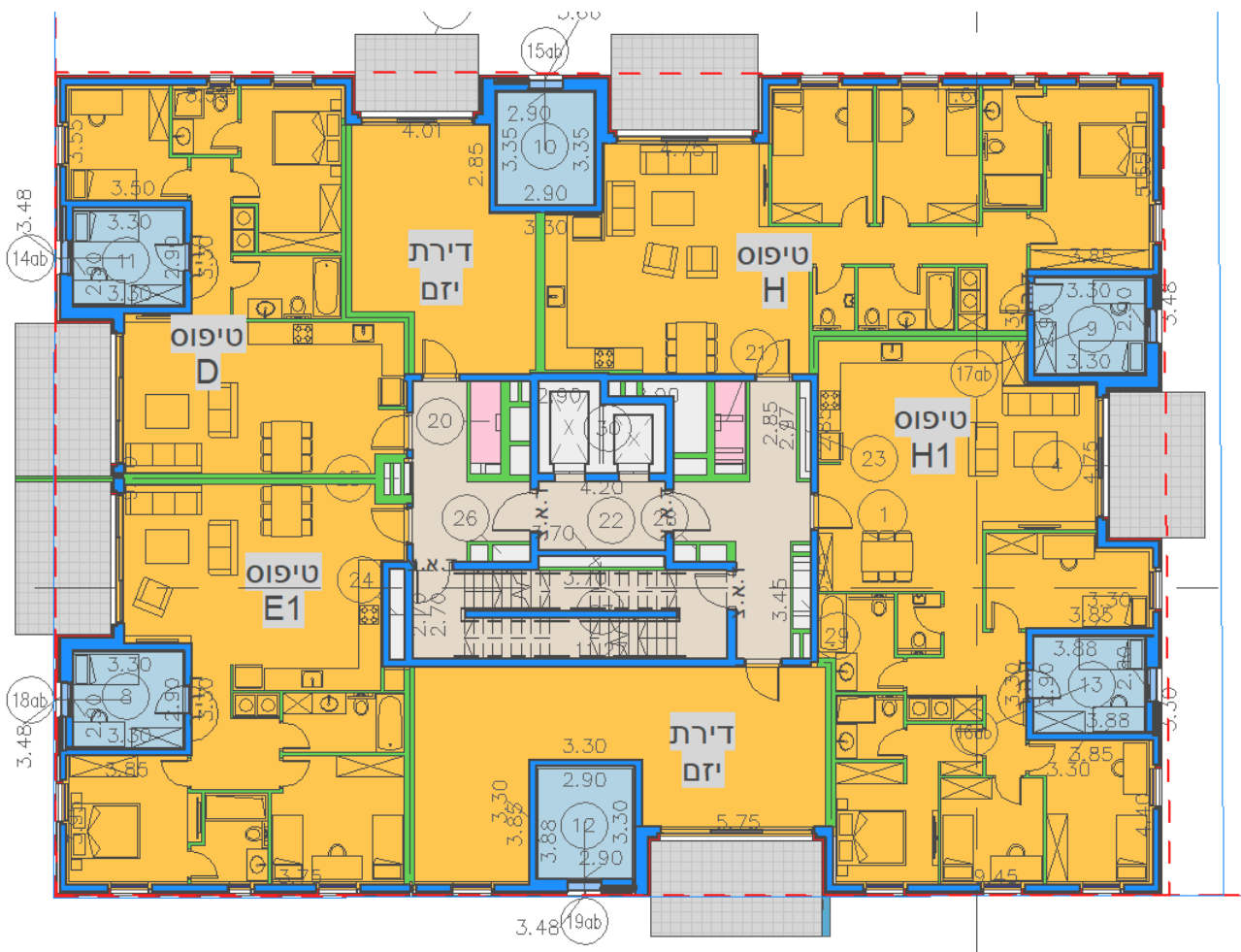
**תוכנית קומת קרקע, מגדל:**



**בניין מרקמי: 8 קומות + גג טכני – דירות בעלים**

**תכנון קומות 2-3:**

- אופיינה תוכנית הכוללת 6 דירות בקומה
  - **קומה 2:** 4 דירות בעלים הכוללות 2 כיווני אוויר ומרפסת
  - **קומה 3:** 3 דירות בעלים הכוללות 2 כיווני אוויר ומרפסת
  - סומנו ארונות לדודי מים חמים בלובי הקומתי
- דירה מטיפוס D:** 102.85 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מערב
- דירה מטיפוס E1:** 119 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מערב
- דירה מטיפוס H:** 142.4 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מזרח
- דירה מטיפוס H1:** 155 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מזרח



מרקמי - תכנית קומות 2-3 +  
ק"מ 1:200

**תכנון הדירות:**

**דירה מטיפוס D: 4 חדרים - צפון, מערב -**

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 102.85 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה נישה למכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**דירה מטיפוס E1: 4 חדרים - דרום, מערב -**

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 119 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה נישה למכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**דירה מטיפוס H: 5 חדרים - צפון, מזרח -**

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 142.40 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**דירה מטיפוס H1: 6 חדרים: - דרום, מזרח -**

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 155 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
8. אופיינה נישא למכונת כביסה
9. אופיין חדר מ"ד

**סיכום:** בהמשך



## תכנון הדירות:

### דירה מטיפוס D: 4 חדרים - צפון, מערב -

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 102.85 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה נישה למכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד

סיכום: בהמשך

### דירה מטיפוס H2: 8 חדרים - דרום, מזרח -

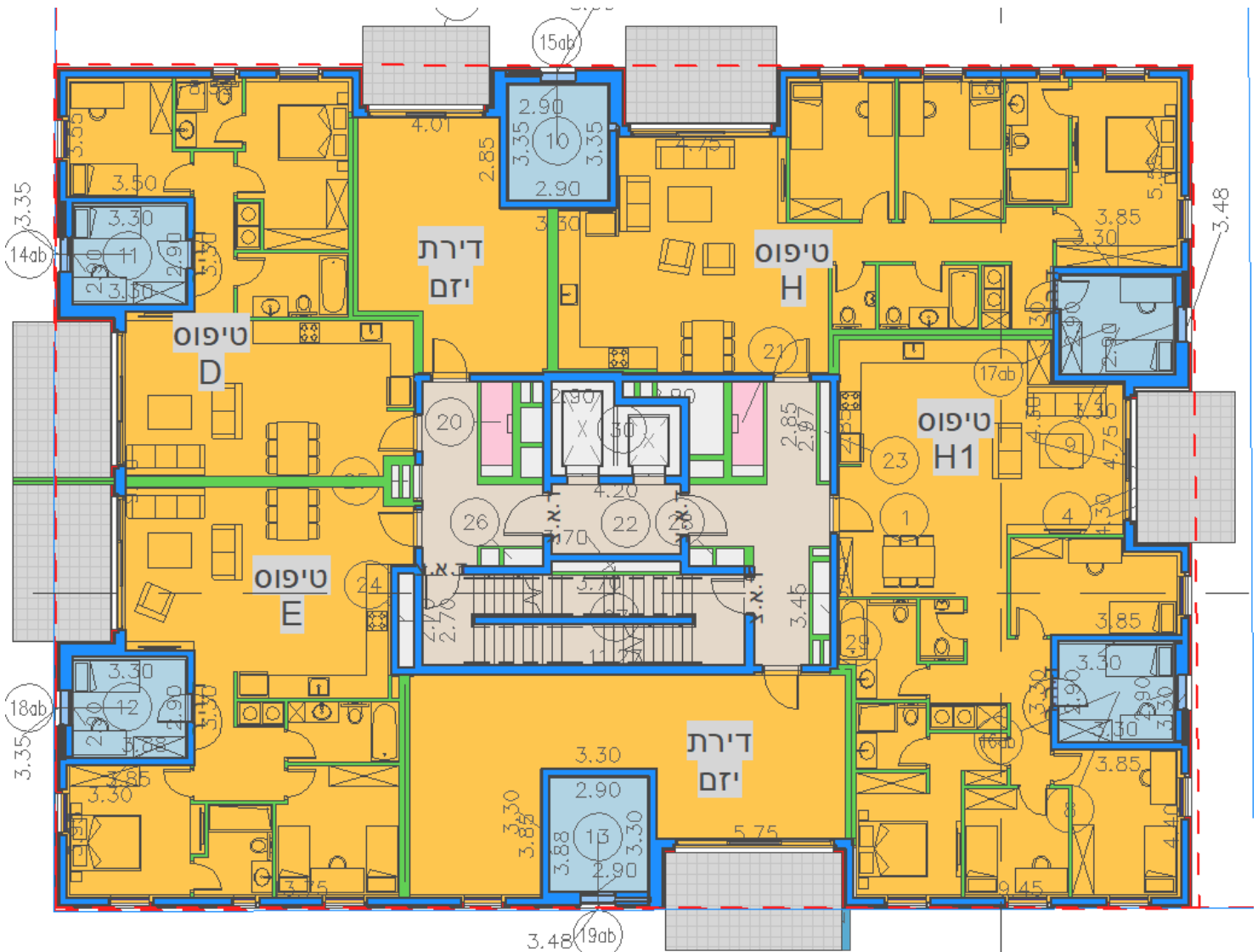
1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 225.51 מ"ר + 2 מרפסות במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
8. חדר רחצה נוסף אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
9. אופיינה נישה למכונת כביסה
10. אופיינו 2 חדרי ממ"ד

סיכום: בהמשך

**תכנון קומות 5-6:**

- אופיינית תוכנית הכוללת 6 דירות בקומה, מתוכן 4 דירות בעלים הכוללות 2 כיווני אוויר ומרפסת.
- סומנו ארונות לדודי מים חמים בלובי הקומתי

**דירה מטיפוס D:** 102.85 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מערב  
**דירה מטיפוס E:** 116 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מערב  
**דירה מטיפוס H:** 142.4 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מזרח  
**דירה מטיפוס H1:** 155 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מזרח



מרקמי - תכנית קומות 5-6 +  
קני"מ 1:200

**תכנון הדירות:**

**דירה מטיפוס D: 4 חדרים - צפון, מערב -**

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 102.85 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה נישה למכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**דירה מטיפוס E: 4 חדרים - דרום, מערב -**

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 116 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה נישה למכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**דירה מטיפוס H: 5 חדרים - צפון, מזרח -**

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 142.40 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**דירה מטיפוס H1: 6 חדרים: - דרום, מזרח -**

1. תכנון כללי: הדירה במידות 155 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. גובה הדירה: ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר מ"ד

**סיכום:** בהמשך

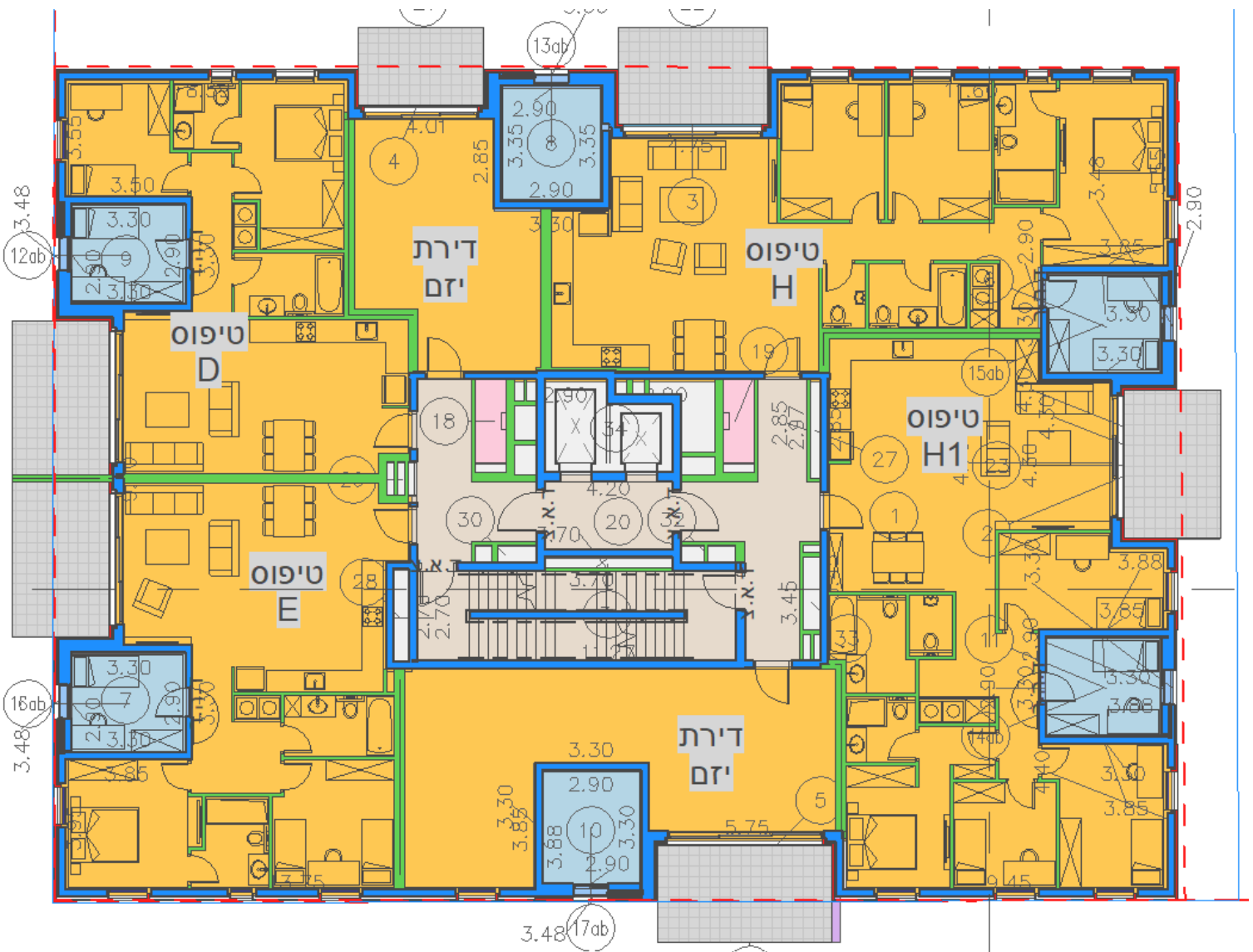
**תכנון קומה 7:**

- אופיינה תוכנית הכוללת 6 דירות בקומה, מתוכן 3 דירות בעלים הכוללות 2 כיווני אוויר ומרפסת.
- סומנו ארונות לדודי מים חמים בלובי הקומתי

**דירה מטיפוס D:** 102.85 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מערב

**דירה מטיפוס E:** 116 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מערב

**דירה מטיפוס H1:** 155 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מזרח



מרקמי - תכנית קומה 7 +  
קני"מ 1:200

## תכנון הדירות:

### דירה מטיפוס D: 4 חדרים - צפון, מערב -

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 102.85 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה נישה למכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

### דירה מטיפוס E: 4 חדרים - דרום, מערב -

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 116 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה נישה למכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

### דירה מטיפוס H1: 6 חדרים - דרום, מזרח -

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 155 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה נוסף אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

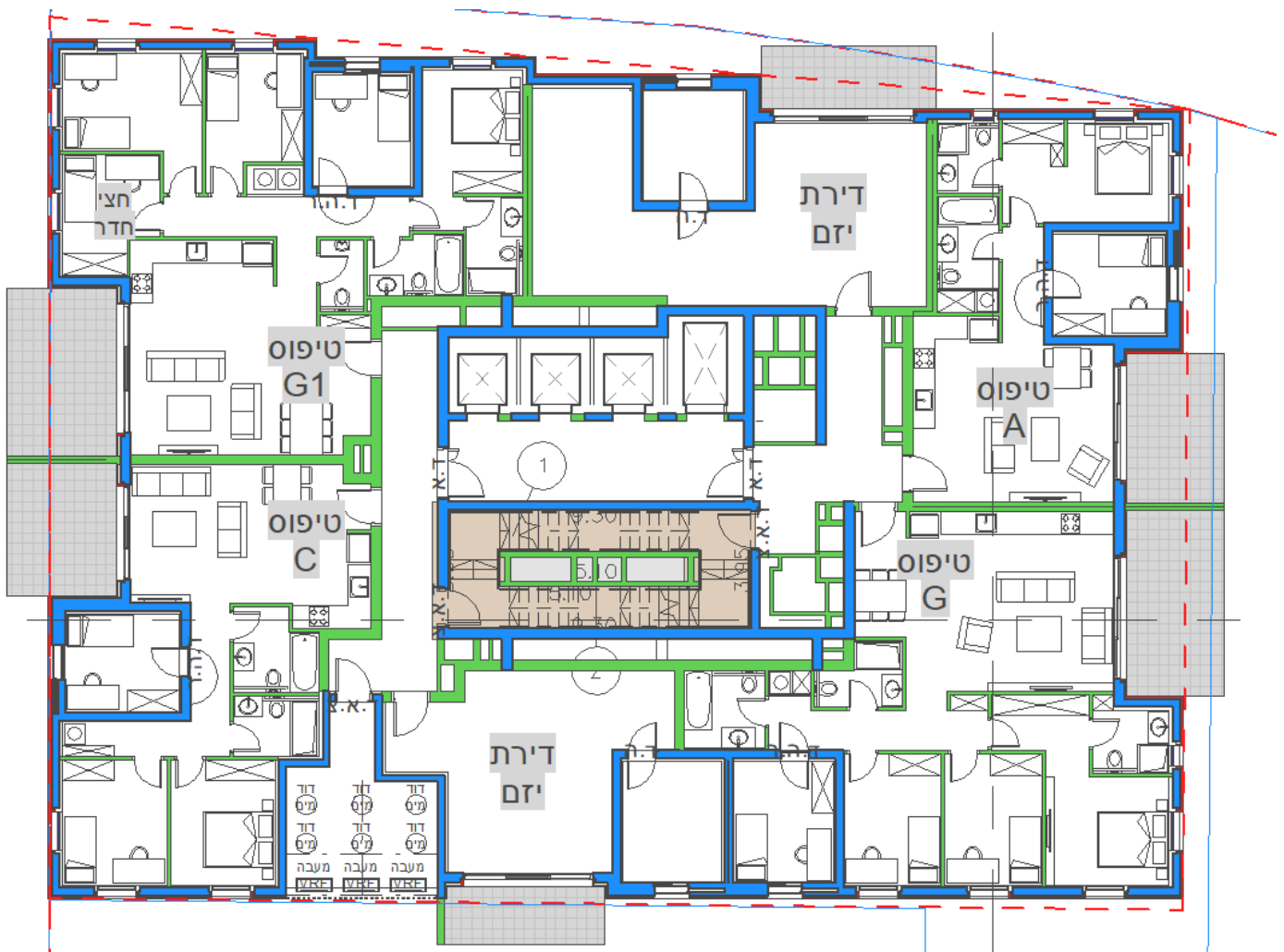
**סיכום:** בהמשך

**מגדל: 23 קומות + גג טכני – דירות בעלים**

**תכנון קומות 2-3:**

- אופיינה תוכנית הכוללת 6 דירות בקומה, מתוכן 4 דירות בעלים הכוללות 2 כיווני אוויר ומרפסת.
- סומנו חדר מערכות קומתי כולל סימון מעבים ודודי מים חמים
- סומן פיר אשפה + מבואה

- דירה מטיפוס A:** 79 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מזרח
- דירה מטיפוס G:** 128 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מזרח
- דירה מטיפוס G1:** 134.7 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מערב
- דירה מטיפוס C:** 93.6 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מערב



**מגדל - תכנית קומות 1-3 +**

## תכנון הדירות:

### דירה מטיפוס A: 3 חדרים - צפון, מזרח -

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 79 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. מכונת כביסה סומנה באמבטיה הכללית
8. אופיין חדר ממ"ד

סיכום : בהמשך

### דירה מטיפוס G: 5 חדרים - דרום, מזרח -

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 128 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי באמצעות ויטרינה - נדרש לסמן חלון נוסף בנפרד - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

סיכום : בהמשך

### דירה מטיפוס C: 4 חדרים - דרום, מערב -

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 93.60 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. חדרי רחצה אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. סומן מיקום מכונת כביסה
7. אופיין חדר ממ"ד

סיכום: בהמשך

**דירה מטיפוס G1: 5.5 חדרים: - צפון, מערב -**

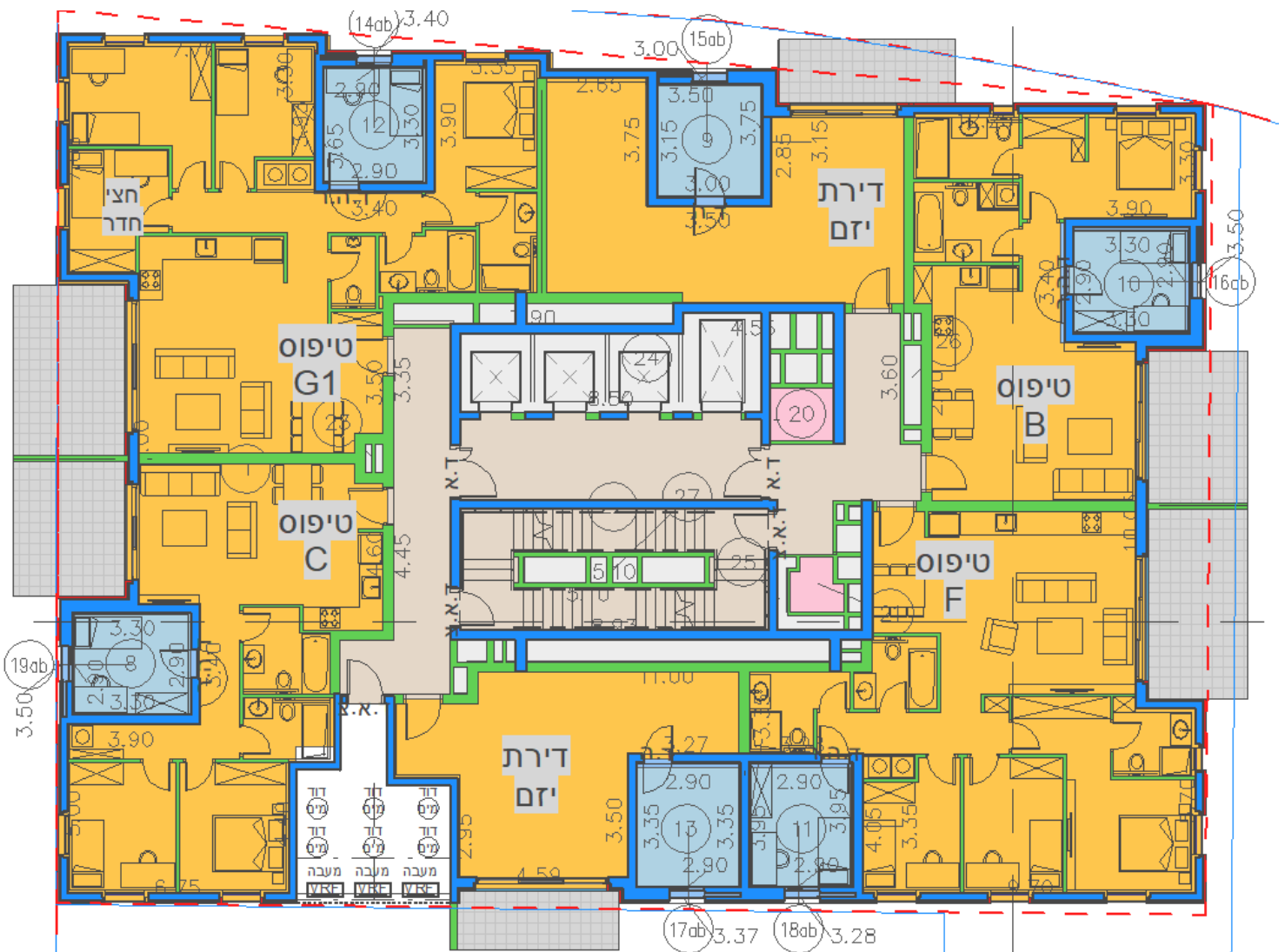
1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 134.70 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי באמצעות ויטרינה - נדרש להרחיב קיר ויטרינה ולסמן חלון בנפרד - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה הורים אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**תכנון קומות 4-5:**

- אופיינה תוכנית הכוללת 6 דירות בקומה, מתוכן 4 דירות בעלים הכוללות 2 כיווני אוויר ומרפסת.
- סומנו חדר מערכות קומתי כולל סימון מעבים וזודי מים חמים
- סומן פיר אשפה + מבואה

**דירה מטיפוס B:** 86 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מזרח  
**דירה מטיפוס F:** 123 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מזרח  
**דירה מטיפוס G1:** 134.7 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מערב  
**דירה מטיפוס C:** 93.6 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מערב



מגדל - תכנית קומות 4-5 +

## תכנון הדירות:

### דירה מטיפוס B: 3 חדרים - צפון, מזרח -

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 86 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. מכונת כביסה סומנה באמבטיה הכללית
8. אופיין חדר ממ"ד

סיכום : בהמשך

### דירה מטיפוס F: 5 חדרים - דרום, מזרח -

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 123 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי באמצעות ויטרינה - נדרש לסמן חלון נוסף בנפרד - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה נוסף אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

סיכום : בהמשך

### דירה מטיפוס C: 4 חדרים - דרום, מערב -

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 93.60 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. חדרי רחצה אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. סומן מיקום מכונת כביסה
7. אופיין חדר ממ"ד

סיכום: בהמשך

**דירה מטיפוס G1: 5.5 חדרים: - צפון, מערב -**

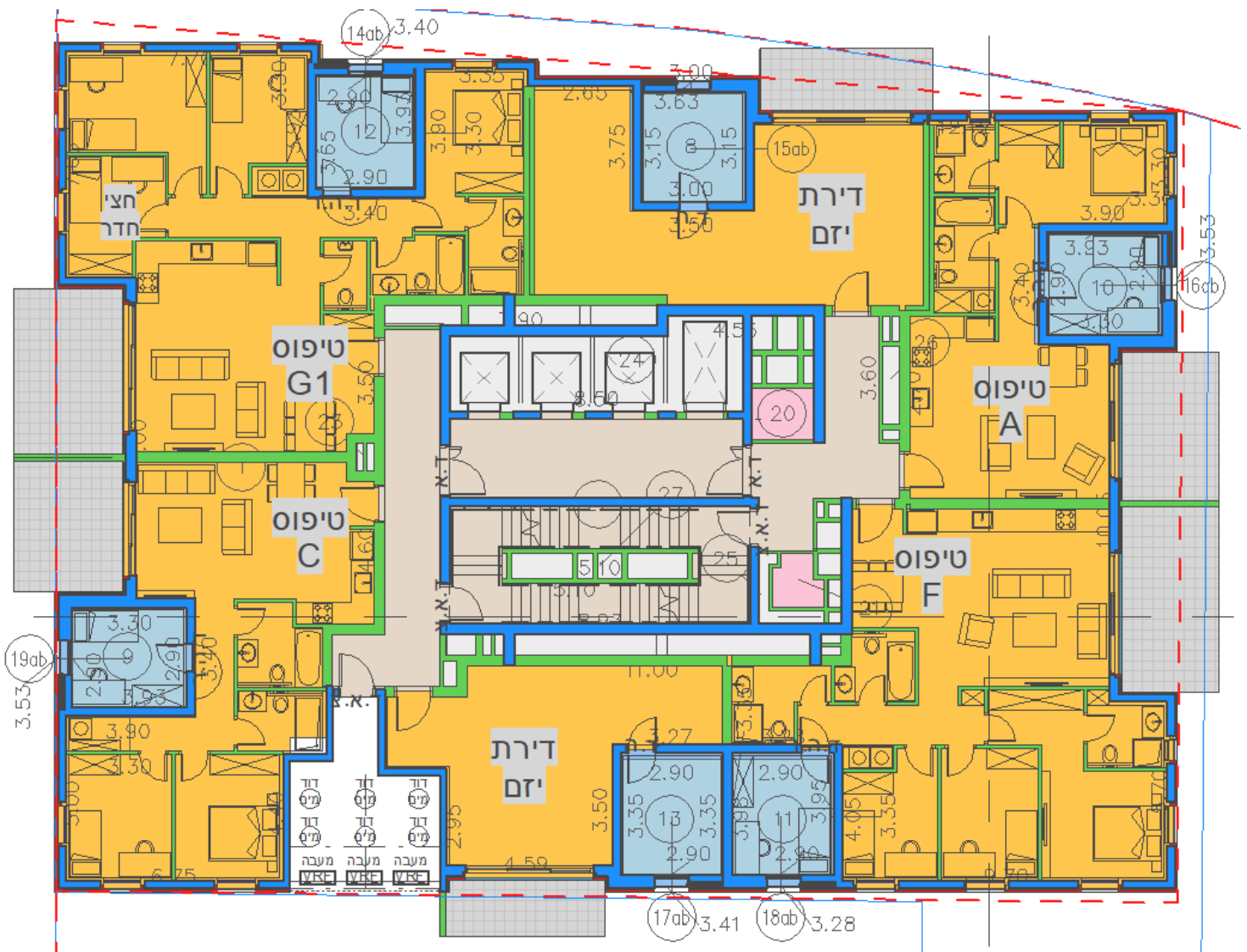
1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 134.70 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי באמצעות ויטרינה - נדרש להרחיב קיר ויטרינה ולסמן חלון בנפרד - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. שירותי אורחים אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה הורים אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום:** בהמשך

**תכנון קומות 6-11:**

- אופיינה תוכנית הכוללת 6 דירות בקומה, מתוכן 3 דירות בעלים בקומות 6-7, בקומות 8-10 – 2 דירות בעלים, בקומה 11 – דירת בעלים 1, הדירות כוללות 2 כיווני אוויר ומרפסת.
- סומנו חדר מערכות קומתי כולל סימון מעבים ודודי מים חמים
- סומן פיר אשפה + מבואה

**דירה מטיפוס A:** 79 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – צפון מזרח  
**דירה מטיפוס F:** 123 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מזרח  
**דירה מטיפוס C:** 93.6 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר – דרום מערב



מגדל - תכנית קומות 6-15 +

**תכנון הדירות:**

**דירה מטיפוס A: 3 חדרים - צפון, מזרח -**

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 79 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. מכונת כביסה סומנה באמבטיה הכללית
8. אופיין חדר ממ"ד

**סיכום :** בהמשך

**דירה מטיפוס F: 5 חדרים - דרום, מזרח -**

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 123 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי באמצעות ויטרינה - נדרש לסמן חלון נוסף בנפרד - להתייחסות צוות התכנון
5. אמבטיה כללית אינה כוללת אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. חדר רחצה נוסף אינו כולל אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
7. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
8. אופיינה נישה למכונת כביסה
9. אופיין חדר ממ"ד

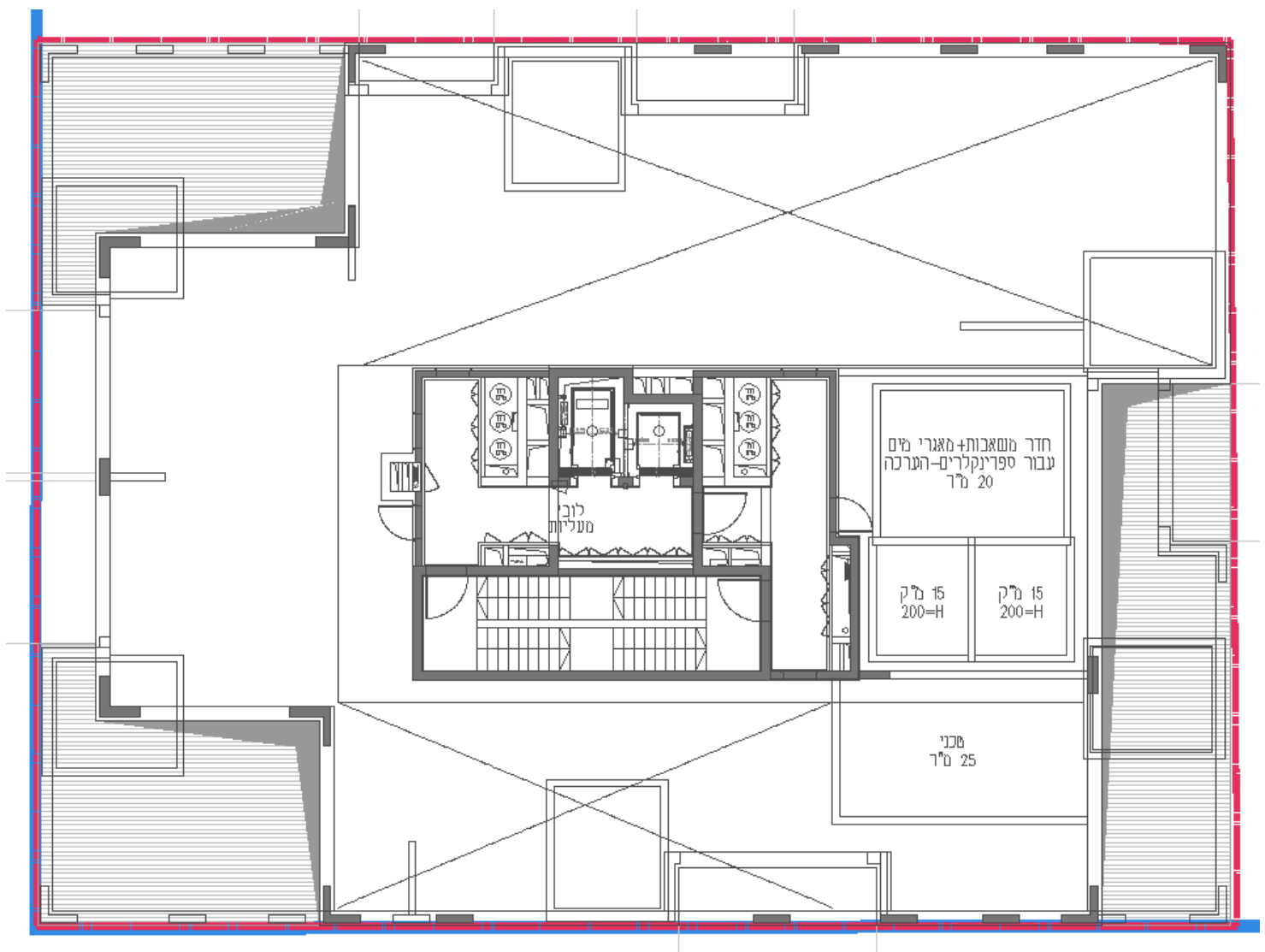
**סיכום :** בהמשך

**דירה מטיפוס C: 4 חדרים - דרום, מערב -**

1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 93.60 מ"ר + מרפסת במידות כ - 12 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** ייבדק בהמשך
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואם לתמהיל הדירות
4. המטבח אינו כולל אוורור טבעי - נדרש להציג חלופה הכוללת אוורור טבעי - להתייחסות צוות התכנון
5. חדרי רחצה אינם כוללים אוורור טבעי - נדרש לאפיין אוורור מאולץ תקני - להתייחסות צוות התכנון
6. סומן מיקום מכונת כביסה
7. אופיין חדר ממ"ד

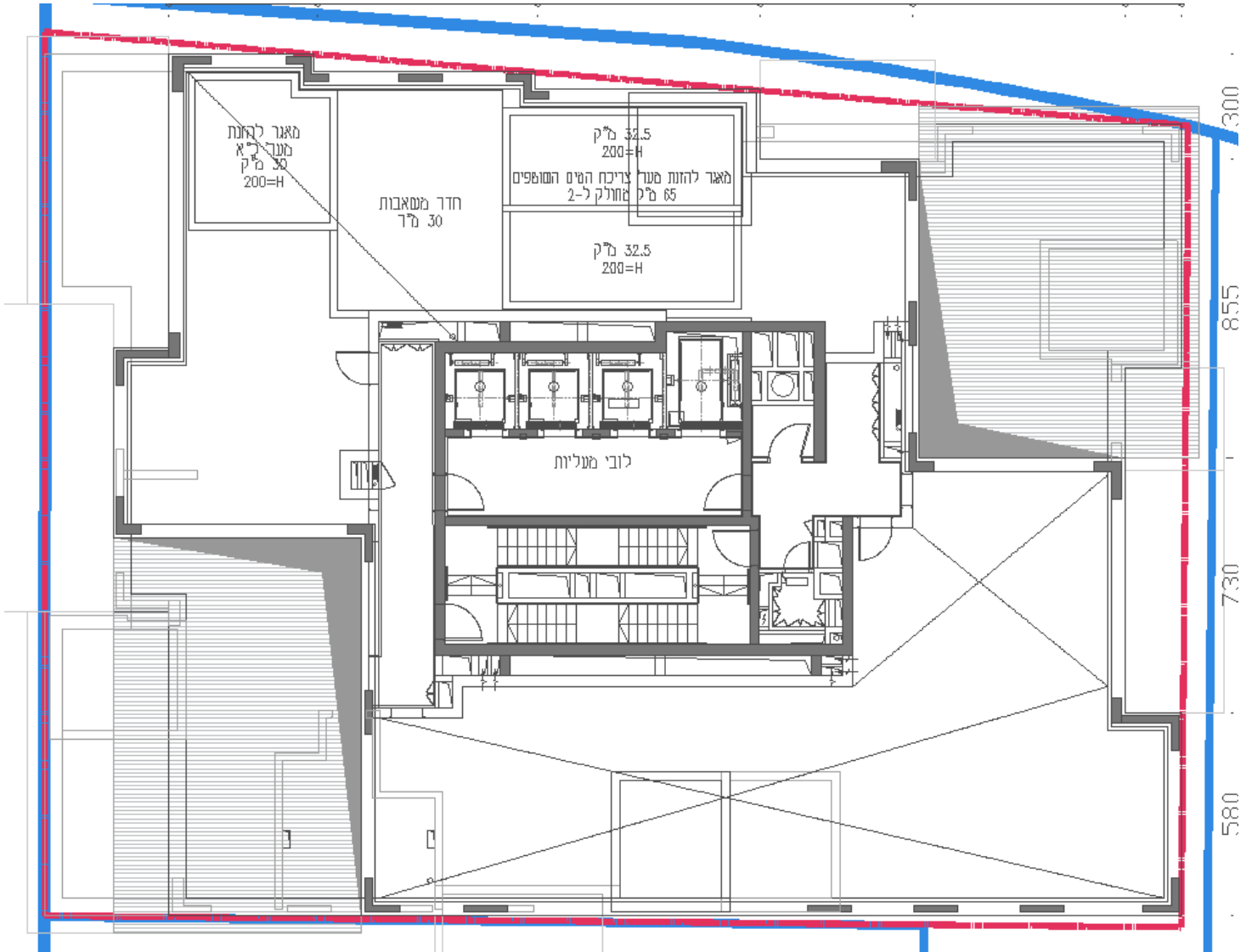
**סיכום:** בהמשך

**קומת גג טכני בניין מרקמי:**





**קומת גג טכני מגדל:**



**הערות וסיכום משרד פיקוח:**

בהמשך להצגת תוכנית היתר הכוללת תכנון דירתי ולאחר הפגישה שהתקיימה, מפורטות מעלה ההערות מטעמנו לגבי תכנון הדירות.

**נודה להתייחסות מטעמכם ומטעם צוות התכנון.**

מצ"ב -

- תמורות דיירים מתוך ההסכם הכללי

- תמהיל דירות

עורכת המסמך: עומר סקורצרו – הנדסאית אדריכלות

מאשר המסמך: מפקח גידי הוד

בברכה,

עומר סקורצרו

**עומר סקורצרו**  
הנדסאית אדריכלות  
מ.ר. 55371130

העתקים:

עו"ד הדיירים – עו"ד איתמר פנץ, עו"ד מעיין מורלי – סלומון ליפשיץ, יוסי לוי ושות'

מנהלת – קארן ברזנון

שמאי הבעלים – גיל סיטון – ירון ספקטור

תיק פרויקט – כאן

**תמורות דיירים מתוך ההסכם הכללי:**

2.9 "דירות התמורה" – 48 הדירות החדשות שתיבנה עבור הבעלים בבניינים החדשים ואשר תיוחדנה ליחיד הבעלים בבניינים החדשים, חלף הדירה הקיימת, כאשר שטח כל דירת תמורה יהא בשטח המבטא **תוספת של 25 (עשרים וחמישה) מ"ר** על פני שטח הדירה הקיימת שבנויה בהיתר כדין ואשר תמוקם **3 קומות לפחות** מעל לקומה בה מצויה הדירה הקיימת כיום (למעט דירות הקרקע הקיימות כיום אשר יהיו רשאים להודיע, עד למועד אישור התבי"ע, אם לקבל את דירתם החדשה בקומת הקרקע, ככל שתהיינה דירות בקומת הקרקע, או לעלות לקומה השלישית) וכן **מרפסת בשטח של כ- 12 מ"ר, חניה אחת שתוצמד לכל דירת תמורה, מחסן בשטח של 5.5-7 מ"ר וחלק יחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה בהתאם לקבוע בהסכם זה** והכל בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, למפרט הטכני כמוגדר **בנספח ב'** לעיל ולהוראות הסכם זה. על אף האמור לעיל, מובהר כי באשר לשטח דירה קיימת אשר נבנה ללא היתר, כי אז חישוב שטח התמורה על בסיס שטח שנבנה ללא היתר כאמור ייעשה עפ"י הערכת שמאי, אשר זהותו תוסכם על ב"כ הצדדים. לצורך חישוב שטח התמורה כאמור לעיל, השמאי יקבע את רכיב ההפחתה של שטח דירה שנבנה שלא עפ"י היתר כדין, והחלטתו תהא סופית.

**תמהיל דירות:**

**תמהיל דירות תמורה**

מפלס	טיפוסים	יח"ד	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
2	23	II	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
4	22	VI	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
5	21		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
5	20		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
5	19	V	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
5	18		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
5	17		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
6	16		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
6	15		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
6	14		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
6	13		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
6	12		מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
6	11	IV	מ.ג.ג.	123.00	יזם	יזם	יזם	יזם
6	10		מ.ג.ג.	123.00	79.00	יזם	יזם	יזם
6	9		מ.ג.ג.	123.00	79.00	יזם	יזם	יזם
6	8		מ.ג.ג.	123.00	79.00	יזם	יזם	יזם
6	7		מ.ג.ג.	123.00	79.00	יזם	יזם	93.60
6	6		מ.ג.ג.	123.00	79.00	יזם	יזם	93.60
6	5		מ.ג.ג.	123.00	86.00	יזם	יזם	134.70
6	4	III	מ.ג.ג.	123.00	86.00	יזם	יזם	93.60
6	3		מ.ג.ג.	128.00	79.00	יזם	יזם	134.70
6	2	II	מ.ג.ג.	128.00	79.00	יזם	יזם	93.60
6	1	I	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
0	0	0	מ.ג.ג.	0	0	0	0	0
0	0	0	מ.ג.ג.	0	0	0	0	0

טיפוסים	מפלס	יח"ד	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	מ.ג.ג.	מ.ג.ג.
8	IV	3	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	155.00	102.85
7		6	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	155.00	102.85
6	III	6	מ.ג.ג.	142.40	116.00	יזם	155.00	102.85
5		6	מ.ג.ג.	142.40	116.00	יזם	155.00	102.85
4	II	5	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	225.51	102.85
3		6	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	155.00	102.85
2	I	6	מ.ג.ג.	142.40	119.00	יזם	155.00	102.85
1		6	מ.ג.ג.	יזם	יזם	יזם	יזם	יזם
0	0	0	מ.ג.ג.	0	0	0	0	0
0	0	0	מ.ג.ג.	0	0	0	0	0