

תכנית מס' 101-0173138

רמת הגולן 57

רמות אשכול

חישוב שטחים

ק.מ. 1:200

עפ"י קונטור: 273.48-6.9-4.93=261.65
261.65 שטח הקונטור:

12*2=24
24 סה"כ שטח ממ"דים:

6.96*2=13.92
13.92 סה"כ שטח טכני:

24.42*2=48.84
48.84 סה"כ שטח מחסנים:

24+13.92+48.84=86.76
86.76 סה"כ שירות קיים ומוצע

2.08*11.03+4.99*1.86=32.22
32.22 שטח הורדה

2.08*5.7=11.85
11.85 מתוכה עקרי מאושר לביטול

261.65-86.76-32.22=142.67
142.67 סה"כ עיקרי קיים ומוצע

עפ"י היתר: 27.46
27.46 סה"כ עיקרי מאושר:

142.67-27.46=115.21
115.21 סה"כ עיקרי מוצע:

מתוכו קיים להסדרה מאושר בהיתר כקומת עמודים 70.83 בת.ב. 71/1076

עפ"י קונטור: 262.83-1.42=161.41
261.41 מ"ר סה"כ בינוי קיים ומוצע:

מרפסת מקורות מאושרות

סה"כ שירות מאושר קיים: **38.5** מ"ר

משרות להמרה לעיקרי

שטח שירות מוצע: **-9.28** מ"ר

261.41-38.5+9.28=232.19
232.19 מ"ר סה"כ עיקרי קיים ומוצע:

153/2+110.8=187.3
187.3 מ"ר סה"כ עיקרי קיים מאושר:

232.19-187.3=44.89
44.89 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע:

עפ"י קונטור: 266.71-8.12-4.7-11.68=242.21
242.21 מ"ר סה"כ בינוי קיים ומוצע:

עפ"י היתר (משרות ושטח טכני)

סה"כ שטח שירות קיים: **11.9** מ"ר

ריטול שטח טכני במקום זו והעברתו למרחף

סה"כ שטח שירות מוצע: **-5.3** מ"ר

11.9-5.3=6.6
6.6 מ"ר סה"כ שירות מאושר ומוצע

242.21-6.6=235.61
235.61 מ"ר סה"כ עיקרי קיים ומוצע:

126/2+92.9=155.9
155.9 מ"ר סה"כ עיקרי מאושר:

235.61-155.9=79.71
79.71 מ"ר סה"כ עיקרי מוצע:

מתוכו קיים להסדרה **13.58**

השטחים העיקריים המוקנים בחלקה

שטח החלקה: 696
 סה"כ עיקרי עפ"י תב"ע: $696 * 50\% = 348$
 הקלות כמותיות שאושרו: 6 אחוזים - כמותי
 $696 * 6\% = 41.76$
 2.5 אחוזים בגין תוספת קומה $696 * 2.5\% = 17.4$
 סה"כ שטחים עיקריים מוקנים: 407.16
 $407.16 + 50\% * 407.16 = 610.74$

חשוב לציין כי בדירה 2 לא מוצו זכויות הבניה מתוקף תכנית 1420 וקיימת בדירה 2 יתרה בסך של כ-35 מ"ר עליה לא בוקש היתר מעולם. מכאן ההבדל בין השטחים המוקנים בחלקה לבין המאושרים בהיתר

שטחי השירות בתכנית זו הינם מתוקף התב"ע החולה כיוון וכן מרפסות שירות מאושרות קיימות עפ"י היתר

מקרא:

- שטח עיקרי קיים
- שטח שירות קיים
- שינוי שטח משרות לעיקרי
- שירות מוצע
- עיקרי מוצע

טבלת סיכום שטחים

קומה	שטח עיקרי מאושר בהיתר	שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי	שטח שירות קיים	שטח שירות מוצע	סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח עיקרי ושטח שירות
מתחת ±0.00	27.46 מ"ר	115.21 מ"ר	142.67 מ"ר	74.17 מ"ר	12.59 מ"ר	86.76 מ"ר	229.43 מ"ר
מעל ±0.00	187.3 מ"ר	44.89 מ"ר	232.19 מ"ר	38.5 מ"ר	-9.28 מ"ר	29.22 מ"ר	261.41 מ"ר
	155.9 מ"ר	79.71 מ"ר	235.61 מ"ר	11.9 מ"ר	-5.3 מ"ר	6.6 מ"ר	242.21 מ"ר
סה"כ	370.66 מ"ר	239.81 מ"ר	610.47 מ"ר	124.57 מ"ר	-1.99 מ"ר	122.58 מ"ר	733.05 מ"ר

מאזן המוצע עפ"י השטחים המוקנים

שטח המגרש: 696.00 מ"ר

שטח עיקרי באחוזים: $467.8 / 6.96 = 67.2\%$ (סה"כ שטח מתחת +0.00)

סה"כ שטח עיקרי באחוזים: $610.47 / 6.96 = 87.7\%$

סה"כ שטח באחוזים: $742.33 / 6.96 = 106.6\%$

הפרש בין השטחים המאושרים לבין הקיימים בפועל

מס' דירה	שטח קיים ללא היתר	שטח קיים ללא היתר	שטח קיים ללא היתר
דירה 1	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
דירה 2	13.58 מ"ר	70.83 מ"ר	84.41 מ"ר

הפרש בין השטחים המאושרים למוקנים כ-35 מ"ר