

970401

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0218404

חלוקה חדשה בהסכמה בחלקה 36 גוש 29533 אבו גוש

הועדה המקומית לתכנון
ולבניה "הראל"
12 יוני 2015
כ. ד. ז. ב. ל.

970401
81-10-9002
מבואות גוש - אזורי אמצע טראקט
אזורי שטח

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי היראלי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
אשרור תכנית מס' 152-0218404
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בשיבה מס' 20150015 מיום 16.12.15
לאשר את התכנית.
י"ר תעודה
מהנדס/ת תעודה
17.11.16

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת לסיום מחלוקת בין הבעלים במגרשים הנ"ל.
לאחר התערבות עורכי דין בין הצדדים הגיעו הבעלים לפשרה ולהסכמה על החלוקה ביניהם
לפי המסומן בתכנית זו.
התכנית מציעה חלוקה חדשה, הקטנת קווי בניין לשלושה מטר, תוספת קומה שלישת במקום שתי קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלוקה חדשה בהסכמה בחלקה 36 גוש 29533 אבו גוש

מספר התכנית 152-0218404

1.2 שטח התכנית 1.262 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל
 קואורדינאטה X 211050
 קואורדינאטה Y 634200

1.5.2 תיאור מקום רחוב התמר- אבו-גוש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		התמר	אבו גוש

שכונה רח' התמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	לא מוסדר	חלק		36-37

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 התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ במ/ /113 א. הוראות תכנית מ/ במ/ 113/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ במ/ 113/ א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו רקיה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו רקיה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	10/05/2015	זוהדי אבו רקיה	02/09/2015	מגרש 2	כן
בינוי	מחייב חלקית			10/05/2015	זוהדי אבו רקיה	02/09/2015	מגרש 3	כן
בינוי	מחייב חלקית			10/05/2015	זוהדי אבו רקיה	01/09/2015	מגרש 4	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	10/05/2015	אשרף מסארוה	18/06/2015	טבלת הקצאה	כן
טבלת שטחים	מחייב		1	10/05/2015	זוהדי אבו רקיה	02/09/2015	מגרש 2	כן
טבלת שטחים	מחייב			10/05/2015	זוהדי אבו רקיה	02/09/2015	מגרש 3	כן
טבלת שטחים	מחייב			10/05/2015	זוהדי אבו רקיה	02/09/2015	מגרש 4	כן
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	21/08/2014	אשרף מסארוה	06/01/2016	חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/04/2014	זוהדי אבו רקיה	21/04/2014	מצב מאושר	לא

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פריאל אבו קטיש			אבו גוש	העוזרד	5	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	מחמוד סלאח			אבו גוש	דרך השלום	67	02-0000000	02-0000000	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פריאל אבוקטיש			אבו גוש	העוזרד	5	02-0000000	02-0000000	
פרטי	מחמוד סלאח			אבו גוש	דרך השלום	67	02-0000000	02-0000000	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד חוסיין אבו גוש			אבו גוש	התמר		02-0000000	02-0000000	
בעלים	פריאל אבו קטיש			אבו גוש	דרך השלום	67	02-0000000	02-0000000	
בעלים	אמאל גאבר			אבו גוש	דרך השלום	67	02-0000000	02-0000000	
בעלים	נדיה סאלח			אבו גוש	דולב	20	02-0000000	02-0000000	
בעלים	שאדיה פאתאח			אבו גוש	דרך השלום	67	02-0000000	02-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 152-0218404 - שם התכנית: חלוקה חדשה בהסכמה בחלקה 36 גוש 29533 אבו גוש

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	זוהדי אבו רקיה		פרטי	מיסר	מייסר		077-5022101		zuhdeaburkie a@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6282889	02-6282889	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

התכנית מציעה חלוקה חדשה, הקטנת קווי בניין לשלושה מטר, תוספת קומה שלישת במקום שתי קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א' לפי נוהל מבא"ת.
2. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה, של מגרשים 36/2 ומגרש 36/4, מתשריט חלוקה מספר 295330036000 מתאריך 13.5.1994, לפי סעיף 62א.(א)(1).
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 782.37 מ"ר, מהם 631.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-151.37 מ"ר שטחי שרות.
4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לפי סעיף 62 א (א)(4).
5. קביעת מס' יחידות דיור, סה"כ 6 יח"ד.
6. קביעת הוראות בגין מס' קומות. סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף לפי סעיף 62 א (א) 5.
7. קביעת מגרש מינימלי להקמת מבנה לפי סעיף 62 א (א)(7) - מגרש 2, 383 מ"ר ל-2 יח"ד במקום 400 מ"ר ל-2 יח"ד.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. שינוי הוראות בינוי לעניין מימוש וניוד שטחי שירות מהמרתף לקומות עליונות לפי סעיף 62א(6).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.262			
סוג נתון כמותי	צרך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	631		631	

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	4 - 2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
מגורים ב	1,262	100
סה"כ	1,262	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים א'	1,260.35	100
סה"כ	1,260.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ע"פ מ/במ/113 א'
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
ב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה, אישור תצר תואם לתכנית ע"י הועדה המקומית, אשר יוגש ע"י וע"ח הבעלים.</p> <p>ה. תנאי לטופס 4, סיום תהליך רישום לרבות קבלת מסי חלקות סופיות.</p> <p>ו. רישום הערה בדבר זיקת הנאה לשימוש הציבור בהתאם למסומן בתשריט.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 25% 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מסמך קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מסמך יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- צידו- שמאל	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
3	3	3	3	1	3 (2)	9	2	40	62	237.39	(1) 45.89	שרות	191.5	383	2 מגורים א'	
(3)	3	3	3	1	3 (2)	9.8	2	40	62	288.92	(1) 55.92	שרות	233	466	3 מגורים א'	
(3)	3	3	3	1 (5)	3 (4)	13	2	40	62	256.06	(1) 49.56	שרות	206.5	413	4 מגורים א'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ניתן לממש שטחי השירות בקומות מעל מפלס הכניסה..
- (2) שלושה קומות מעל קומת מרתף..
- (3) עי"פ תשריט.
- (4) בניגוד לתכנית הבינוי זכות זו נשמרת למגרש שבנדון..
- (5) בניגוד לתכנית הבינוי זכות זו נשמרת למגרש שבנדון, לפי תכנית מיבמ/113 א'..

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
6.2	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשלי"ח : 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור רשות העתיקות.
6.3	הפקעות /או רישום
	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.
6.4	איחוד וחלוקה
	א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו ותוך שלושה חודשים, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
6.5	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלת הזכיות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי 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.
6.6	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. במקרה של עודפי עפרותותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת
6.7	פיתוח סביבתי
	- בנית הקירות התומכים תבוצ באבן טבעית. - מיקום תאי האשפה ימוקמו קרוב לכניסת הבית ובתך נישה בגבולות המגרש ופתוחה לכיוון הרחוב. - מיכלי הגז ימוקמו מחוץ למבנה ובמקום מוגן. - ארון חשמל, תקשורת ומונה מים ימוקמו בחזית הגדר לכוון הרחוב בתוך נישה נגישה וסגורה.
6.8	כתב שיפוי
	מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.

6.9 היטל השבחה	
	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.

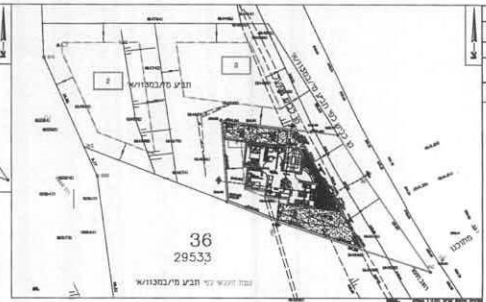
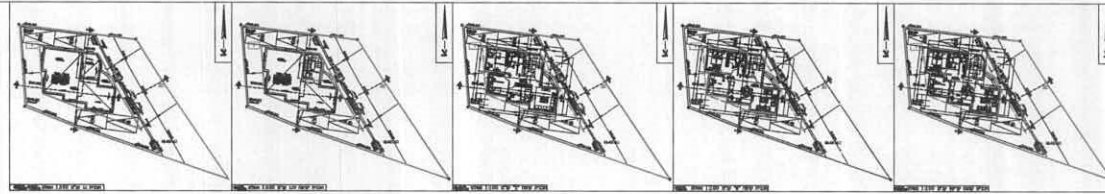
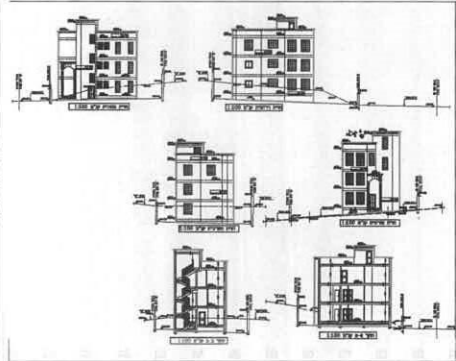
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב בצוע	תבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



טבלת מידות (Dimensions Table)

מס' (No.)	תיאור (Description)	מידות (Dimensions)
1	רוחב (Width)	11.00
2	גובה (Height)	11.00
3	עומק (Depth)	11.00
4	סך הכל (Total)	33.00

מס' (No.)

מס' (No.)	תיאור (Description)	מידות (Dimensions)
1	רוחב (Width)	11.00
2	גובה (Height)	11.00
3	עומק (Depth)	11.00
4	סך הכל (Total)	33.00

מס' (No.)

מס' (No.)	תיאור (Description)	מידות (Dimensions)
1	רוחב (Width)	11.00
2	גובה (Height)	11.00
3	עומק (Depth)	11.00
4	סך הכל (Total)	33.00

* מופס 1

- תקנה 4 -

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תכנית מס' 152-0218404

קובץ התקנות 7266-כ"פ בתמוז ה'תשע"ג-7.7.2013

מצב יוצא							מצב נכנס							נתוני המקרקעין			
תאריך חתימת הבעלים	הבעלים	ייעוד המקצה	חלקים במגרש באחוזים-	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס החלקה המוקצה		ייעוד החלקה המגרש התרומה	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים-	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס זהות או מס תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	ייעוד המגרש	שטח מגרשים הכלולים בחלוקה החדשה במ"ר-	מגרש	גוש	מס"ד
					מס	ארעי - סופי											
	סחמד חסין אבו גוש	מגורים א'	30.34%	383		2	מגורים ב'					סחמד חסין אבו גוש	מגורים ב'	362	29533		
	סחמד חסין אבו גוש	מגורים א'	36.92%	466		3	מגורים ב'					פריאל אבו קטיש אמאל גאבר נדיה טאה שאדיה פאתאח	מגורים ב'	364	29533		
	פריאל אבו קטיש אמאל גאבר נדיה טאה שאדיה פאתאח	מגורים א'	32.74%	413		4											
			100%	1262.00													סך הכל

תאריך

מספר רישיון

חתימת המודד

שם המודד

תכנית מס' 152-0218404

שם התכנית:

חלוקה חדשה בהסכמה
בחלקה 36 גוש 29533 אבו גוש

נספח מס' 2
שטחי בניה

מגרש "2"

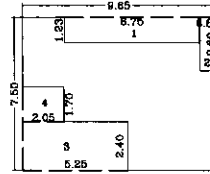
סיכום חישוב שטחים - שטח המגרש 383.00

ס'הכ	שטח שירות	שטח עיקרי	ס'הכ שטח מותר ע"פ ת.ב.ג. ס'הכ/מ'כ/מ'א
237.11	45.89	191.50	ס'הכ שטח מותר ע"פ ת.ב.ג. ס'הכ/מ'כ/מ'א
237.11	45.89	191.50	ס'הכ שטח מוצע
237.11	45.89	191.50	ס'הכ שטח התכנית
62.00%	12.00%	50.00%	

נספח חישוב שטחים

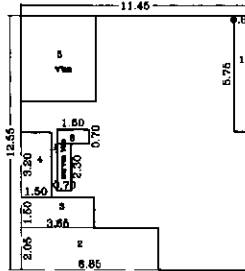
חישוב שטח קמרח

מסגרת	מסגרת	סכום	הערות
1	9.65*7.50	72.37	
2	6.75*1.23	8.31	
3	0.80*2.60	2.08	
4	2.40*5.25	12.60	
5	2.05*1.70	3.48	
סכום חדרות	72.37-26.47	26.47	
סכום שטח		45.89	



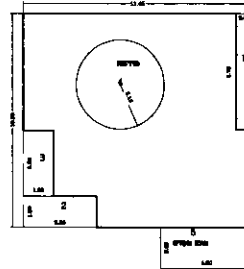
חישוב שטח קרקע

מסגרת	מסגרת	סכום	הערות
1	12.55*11.45	143.68	
2	0.80*5.75	4.60	
3	6.85*2.05	14.04	
4	3.65*1.50	5.47	
5	3.20*1.50	4.80	
6	=12.00	12.00	מ"ד
7	0.70*1.50	2.66	חלל מדרגות
8	0.70*2.30	2.66	
סכום חדרות	143.68-43.67	43.67	
סכום שטח		100.12	



חישוב שטח קומה "א"

מסגרת	מסגרת	סכום	הערות
1	10.50*11.45	120.22	
2	0.80*5.75	4.60	
3	3.65*1.50	5.47	
4	3.20*1.50	4.80	
5	3.14*2.13	14.25	מדרגות
סכום חדרות	120.22-29.12	29.12	
סכום שטח		91.10	



6	6.85*2.05=14.04		מלא מקודה
---	-----------------	--	-----------

עורך התכנית

ד"ר זוהדי אבו דקייב אורינטל	מחשבים/ת: 380 באנה אר-ד'ב'ת: 30100
דוא"ר: zuhdecburkiec@yahoo.de	טל: 04-6371638 פקס: 0510-5396693

תכנית מס' 152-0218404

שם התכנית:

חלוקה חדשה בהסכמה
בחלקה 36 גוש 29533 אברו גוש

נספח מס' 2 שטחי בניה

מגרש "3"

סיכום חישוב שטחים - שטח המגרש 466.00

ס"ה	שטח שירות	שטח עיקרי	ס"ה
288.92	55.92	233.00	ס"ה כ שטח מותר ע"פ ת.ב.נ. ס"במ"א
288.92	55.92	233.00	ס"ה כ שטח מוצע
288.92	55.92	233.00	ס"ה כ שטח התכנית
62.00%	12.00%	50.00%	

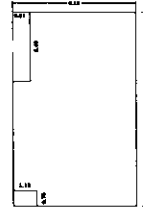
עורך התכנית	ד"ר זוהר אבו וקיה אדריכל	תאריך:
	טל: 380 ח/ד באקו-אד-ג'וי: 30100	מס' תכנית:
מס' תכנית: 050-5398693	פס: 04-8381638	דוא"ר: zuhd@burideo@yahoo.de

תאריך עכשיו 8/5/2015

נספח חישוב שטחים

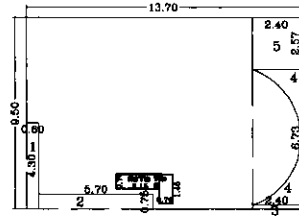
חשוב שטח קומת מרתף

מסנרת	מסנרת	מסנרת	מסנרת
	9.50*6.16	58.52	
1	0.51*3.40	1.73	הדרות
2	1.16*0.75	0.87	
	58.52-3.79	3.79	סל"כ הדרות
		55.92	סל"כ שטח



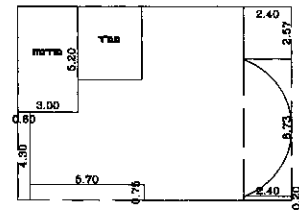
חשוב שטח קומת קרקע

מסנרת	מסנרת	מסנרת	מסנרת
	13.70*9.50	130.15	
1	4.30*0.60	2.58	הדרות
2	5.70*0.75	4.27	
3	0.20*2.40	0.48	
4	(6.73*2.40)*0.33	5.33	
5	2.57*2.40	6.16	
6	2.15*0.70 1.45*0.70	2.52	חלל מדרגות
	130.15-21.34	21.34	סל"כ הדרות
		108.81	סל"כ שטח



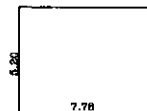
חשוב שטח קומה "א"

מסנרת	מסנרת	מסנרת	מסנרת
	13.70*9.50	130.15	
1	4.30*0.60	2.58	הדרות
2	5.70*0.75	4.27	
3	0.20*2.40	0.48	
4	(6.73*2.40)*0.33	5.33	
5	2.57*2.40	6.16	
6	5.20*3.00	15.60	מדרגות
	=12.00	12.00	ממ"ד
	130.15-48.42	48.42	סל"כ הדרות
		83.73	סל"כ שטח



חשוב שטח קומה "ב"

שטח	שטח	שטח
5.20*7.78	40.45	



תכנית מס' 152-0218404

שם התכנית:

חלוקה חדשה בהסכמה
בחלקה 36 גוש 29533 אבו גוש

נספח מס' 2
שטחי בניה

מגרש "4"

סיכום חישוב שטחים - שטח המגרש 413.00

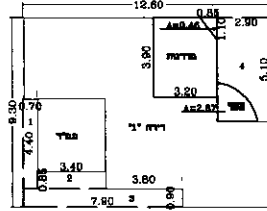
סוג	שטח עיקרי	שטח שירות	סוג
ס"הכ שטח מותר ע"פ ת.ב.ג ס"במכ"א	206.50	49.56	256.06
ס"הכ שטח מוצע	206.50	49.56	256.06
ס"הכ שטח התכנית	206.50	49.56	256.06
אחוז משטח המגרש	50.00%	12.00%	62.00%

נספח

חישוב שטחים

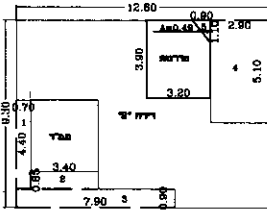
חישוב שטח קומת קרקע - דירה "1"

מספר	מסגרת	מסגרת	מסגרת
	12.60*9.30	117.18	
1	0.70*4.40	3.08	תורדות
2	0.85*3.40	2.89	
3	0.90*7.90	7.11	
4	2.90*5.10	14.79	
5	(1.10*0.90)/2	0.49	
מדרגות		11.99	
(3.90*3.20)-0.49			
=12.00		12.00	מסל
117.08-52.35		52.35	סולכ תורדות
		64.83	סולכ שטח



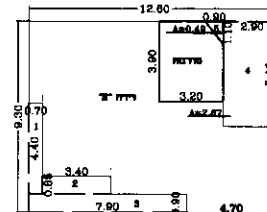
חישוב שטח קומה "א" - דירה "2"

מספר	מסגרת	מסגרת	מסגרת
	12.60*9.30	117.18	
1	0.70*4.40	3.08	תורדות
2	0.85*3.40	2.89	
3	0.90*7.90	7.11	
4	2.90*5.10	14.79	
5	(1.10*0.90)/2	0.49	
מדרגות		11.99	
(3.90*3.20)-0.49			
=12.00		12.00	מסל
117.08-52.35		52.35	סולכ תורדות
		64.83	סולכ שטח



חישוב שטח קומה "ב" - דירה "2"

מספר	מסגרת	מסגרת	מסגרת
	12.60*9.30	117.18	
1	0.70*4.40	3.08	תורדות
2	0.85*3.40	2.89	
3	0.90*7.90	7.11	
4	2.90*5.10	14.79	
5	(1.10*0.90)/2	0.49	
מדרגות		11.99	
(3.90*3.20)-0.49			
117.18-40.34		40.34	סולכ תורדות
		76.84	סולכ שטח



קומת יציאה לוב

מדרגות	13.59	(4.40*3.20)-0.49
--------	-------	------------------



עורך התכנית	שם		תאריך
	ד"ר זוהרי אבו רוקיה אדייב		
מספר ת.ב.ג	380		מספר ת.ב.ג
	301.00		
מספר ת.ב.ג	050-5396693	טלפקס	04-8381838
דוא"ר	zuhdeaburkie@yohoc.de		

תאריך עדכון 4/5/2015