

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0187211

תוספת יח"ד וחלוקה בהסכמה, שכונת אלשרפי, אבו גוש, מס'הל/מק/662

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
4.04.2016

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
19.04.2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
גשור תכנית מס' 152-0187211
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 20160002 מיום 19/2/16 לאשר את התכנית.
4/7/16

דברי הסבר לתכנית

-מתחם התוכנית ממוקם בשכונת אלשרפי, בחלקה דרום מערבי לכפר אבו-גוש.

-המגרש שבנדון נרכש לפני כ- ארבע שנים ע"י שני אנשים ע"מ להקים בית משותף.

-היום אותם בעלים מעוניינים להפריד ביניהם ע"י חלוקת ה מגרש הנ"ל לשני חלקים שווים.

מטרות נוספות :

- שינוי יעוד מגורים ממגורים ב' למגורים א', קביעת הוראות להוצאת היתר בניה ותוספת קומה "ג" שה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף .

-זכויות הבניה המוצעות בעיקר הן אותן זכויות בניה מותרות בהוראות תוכנית המתאר החלה במקום מס' מי/במ/113-א ו-הל/233

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד וחלוקה בהסכמה, שכונת אלשרפי, אבו גוש, מס'הל/מק/662
		מספר התכנית	152-0187211
1.2	שטח התכנית		714 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
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
	קואורדינטה X	209690
	קואורדינטה Y	634903

1.5.2 תיאור מקום שכונה חדשה אלשרפה

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
		המצפה	אבו גוש

שכונה אלשרפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29540	מוסדר	חלק		13

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 בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
34	הל/233

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
31/10/2004	268	5337	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 233 ממשיכות לחול.	שינוי	הל/ 233
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 113/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 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	29/11/2014	זוהדי אבו רקיה	12/09/2015	בינוי	כן
טבלת שטחים	מחייב			29/11/2014	זוהדי אבו רקיה	12/09/2015	חישובי שטחים	כן
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1:250		29/11/2014	תופיק ג'בארה	16/04/2016		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:250	1	12/08/2015	תופיק ג'בארה	12/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/11/2014	זוהדי אבו רקיה	18/04/2016	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	גיבר מחמוד			אבו גוש	דרך השלום	40	04-6381638		zuhdeaburki ea@yahoo.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיבר מחמוד	ל.ר.	ל.ר.	אבו גוש	דרך השלום	40	04-6381638		zuhdeaburkiea@yah oo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאמי אבו גוש			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	האני ג'בר			אבו גוש	דרך השלום	40	04-6381638		zuhdeaburkuea@ya hoo.com
בעלים	מחמוד ג'בר			אבו גוש	דרך השלום	40	04-6381638		zuhdeaburkuea@ya hoo.com
בעלים	אימאן גאבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	באסמה גאבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	אחמד עבדאל עזיז מוחמד גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	אסמהאן גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חוסני גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	מוהנד גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	מוחמד גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	סהא גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	סובחי מחמוד סובחי גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	סעיד גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עבדול עזיז האני גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עבדול עזיז עבדאללה גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עבדולרחמן מוחמד גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עזאת גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עימד גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עיסאם גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עלי גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	עמרן גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	פאוזי גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	פארס גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	ראד גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	ראמזי גבר			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	איברהים סאלח			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	גמאל עבדל רחמן			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	הודה איסמאעיל עותמאן			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	מאזן עותמאן			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	סוזאן עותמאן			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	פאטמה עותמן אסמאעיל			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	סמיר עקדה			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	
בעלים	באסכוא שוויקי			אבו גוש	המצפה		02-0000000	02-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו רקיה		פרטי	מיסר	מייסר		077-5022101		zuhdeaburkie a@gmail.co m
	מודד	תופיק גיבארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502	02-5838502	

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

חלוקת מגרש ל-2 מגרשים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי בהוראות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה, לפי סעיף 62א.א(א)(1).
- ב. שינוי יעוד מגורים ממגורים ב' למגורים א לפי נוחל מבא"ת.
- ג. שינוי בקוו בניין, בין שני המגרשים ל_0 לפי סעיף 62 א (א)(4).
- ד. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- ה. ותוספת קומה "ג" שה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף לפי סעיף 62 א (א)(4).
- ו. קביעת מגרש מינימלי להקמת מבנה לפי סעיף 62 א (א)(7).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

714		שטח התכנית בדונם					
	הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
		מתארי	ממורט				
		4	4		4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			467.27	+3.17	464.1	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

	תאי שטח	יעוד
	2,1	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
100	714	מגורים ב'
100	714	סה"כ

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	714.28	מגורים א'
100	714.28	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, בניני שרותים קהילתיים כגני ילדים, פעוטונים, תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב), מרפאות וכיו"ב, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים חנויות, קיוסקים ומלאכות זעירות אשר אינם מהווים סכנה, מטרד או מפגע סביבתי, בתי קפה ומסעדות.
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ואישור יועץ תנועה של המועצה לפתרון החניה.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלת הזכויות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>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 עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים א'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה, תיאום הכניסה למגרש עם מהנדס המועצה המקומית אבו גוש.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. בניגוד להוראות תכנית במ/מ/113 א' תותר בניית קיר תמך בגובה יותר מ_4 מ' ללא פיצול, וע"פ תכנית הבינוי.</p> <p>ו. בניגוד להוראות תכנית במ/מ/113 א' תותר חסיפת קומת המרתף בחזית הדרומית.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p>
ט	<p>כתב שיפוי</p> <p>שיפוי הועדה המקומית מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בוועדה.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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</p>

4.1	מגורים א'
	אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי					מתחת לקובעת	מעל הקובעת					מתחת לקובעת שרות	מעל הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת	(1) 9	2	40	80	285.6	47.14	238.46	357	1	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	0	1	3	(1) 9	2	40	80	285.6	56.79	228.81	357	2	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	0	1	3	(1) 9	4	40	80	571.2	103.93	467.27	714		מגורים א' <סך הכל>

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללות את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו בהתאם לתקנות התכנון ותבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה 9.00 מ' = גובה אבסולוטי 711.00.

(2) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

	6.1
<p>חלוקה / או רישום</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. 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 יו"ר הוועדה המקומית.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>תכ מונה</p>	6.2
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

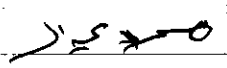
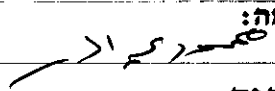
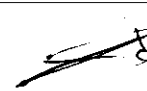
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

זמן משוער לבצוע תכנית זו הינו חמש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

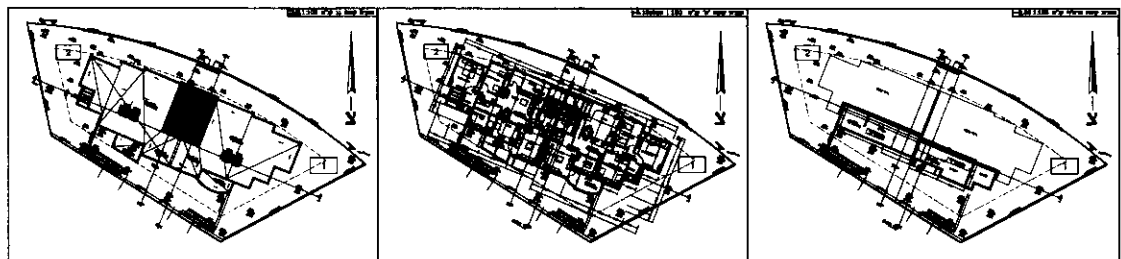
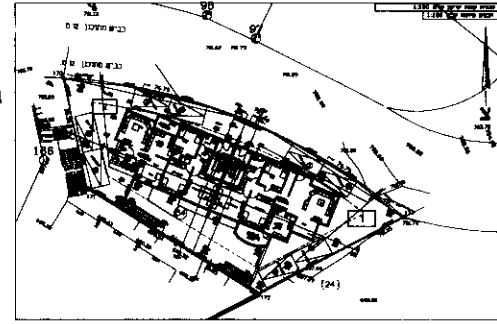
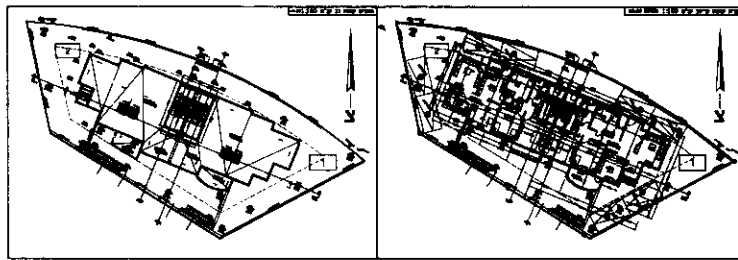
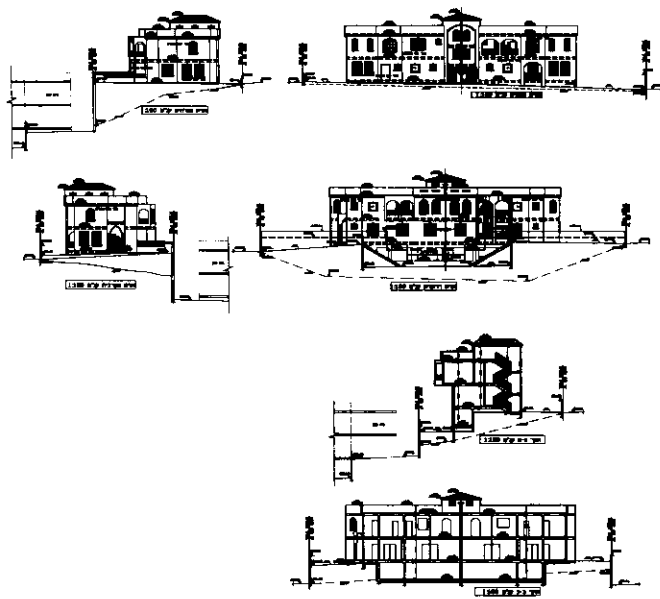
מגיש התכנית	שם: ג'בר מחמוד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
יזם	שם: ג'בר מחמוד שם ומספר תאגיד: ל.ר.	סוג:	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: סאמי אבו גוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: האני ג'בר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: מחמוד ג'בר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אימאן גאבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: באסמה גאבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד עבדאל עזיז מוחמד גבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסמהאן גבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חוסני גבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוהנד גבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

שם: מוחמד גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: סהא גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: סובחי מחמוד סובחי גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: סעיד גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עבדול עזיז האני גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עבדול עזיז עבדאללה גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עבדולרחמן מוחמד גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עזאת גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עימד גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עיסאם גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עלי גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: עמרן גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: פאוזי גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: פארס גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: ראד גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: ראמזי גבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: איברהים סאלח	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: גמאל עבדל רחמן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: הודה איסמאעיל עותמאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מאזן עותמאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: סוזאן עותמאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: פאטמה עותמן אסמאעיל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: סמיר עקדה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: באסכוא שויקי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: זוהדי אבו רקיה	עורך התכנית
חתימה:	שם ומספר תאגיד: פרטי		





חכירה מס' 0187211-152

שם היזמים
 חברה לדין והנדסה בע"מ
 מס' ת"ד 552/ת"ד

נספח מס' 1

נספח בינוי

קו"מ 1:100

מקרא

---	קו"מ
---	קו"מ
---	קו"מ
---	קו"מ

טבלת מידות חניה

שם חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה
4	4	2	1	
4	4	2	2	
8	8	4		

טבלת מחירים

שם חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה
4	4	2	1	
4	4	2	2	
8	8	4		

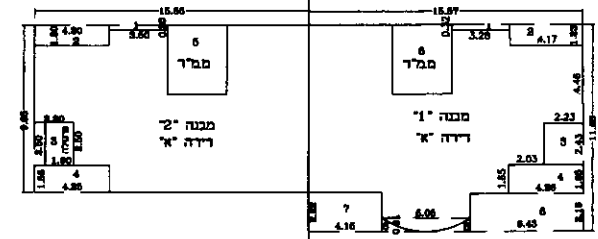
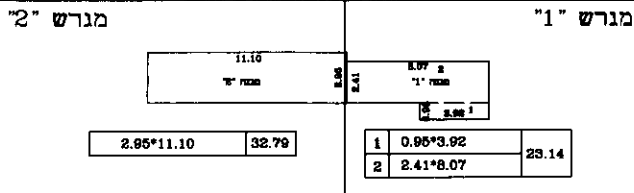
טבלת מחירים

שם חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה
4	4	2	1	
4	4	2	2	
8	8	4		

שם היזמים
 חברה לדין והנדסה בע"מ
 מס' ת"ד 552/ת"ד

תכנית מס' 152-0187211

נספח מס' 2
שטחי בניה

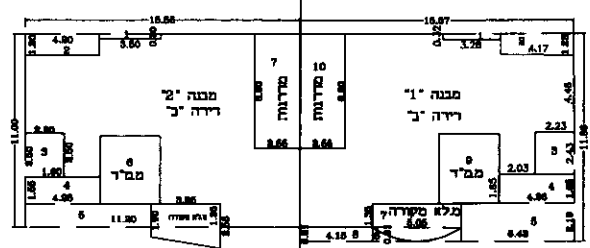


חשוב שטח קומת קרקע דירה 1'

מספר	שטח	מסגרת	סכום
	15.55*9.65	150.05	
1	0.30*3.50	1.05	
2	1.20*4.20	5.04	
3	2.20*2.50	5.50	
4	4.25*1.55	6.58	
5	=12.00	12.00	
מלבד חדרות		184.68-55.15	30.17
מלבד שטח עיקרי		119.88	
שטח עיקרי מוצע		119.88	
שטח שירות מוצע		12.00	

חשוב שטח קומת קרקע דירה 'א'

מספר	שטח	מסגרת	סכום
	15.57*11.68	184.68	
1	0.32*3.28	1.04	
2	1.23*4.17	5.12	
3	2.23*2.43	5.41	
4	4.26*1.65	7.02	
5	6.43*2.18	14.01	
6	(5.05*0.81)*0.33	1.94	
7	4.15*2.22	9.21	
8	=12.00	12.00	
מלבד חדרות		184.68-55.15	55.15
מלבד שטח עיקרי		129.53	
שטח עיקרי קיים עם ודודי בניה		129.53	
שטח שירות קיים עם ודודי בניה		12.00	



חשוב שטח קומת 'א' דירה 'ב'

מספר	שטח	מסגרת	סכום
	15.55*11.00	171.05	
1	0.30*3.50	1.05	
2	1.20*4.20	5.04	
3	2.20*2.50	5.50	
4	4.25*1.55	6.58	
5	11.20*1.35	15.12	
6	=12.00	12.00	
7	6.60*2.55	16.83	
מלבד חדרות		171.05-62.12	62.12
מלבד שטח עיקרי		108.93	
שטח עיקרי מוצע		108.93	
שטח שירות מוצע		12.00	
שטח מרפסת לא מקורה		(1.90+2.55)*3.95/2	6.78

חשוב שטח קומת 'א' דירה 'ב'

מספר	שטח	מסגרת	סכום
	15.57*11.68	184.68	
1	0.32*3.28	1.04	
2	1.23*4.17	5.12	
3	2.23*2.43	5.41	
4	4.26*1.65	7.02	
5	6.43*2.18	14.01	
6	5.05*0.81	4.10	
7	1.35*5.05	6.82	
8	0.81*4.15	3.37	
9	6.60*2.55	16.83	
10	=12.00	12.00	
מלבד חדרות		184.68-75.75	75.75
מלבד שטח עיקרי		108.93	
שטח עיקרי קיים עם ודודי בניה		108.93	
שטח שירות קיים עם ודודי בניה		12.00	
שטח מרפסת לא מקורה		(5.05*0.81)*0.66	0.61
6			
7	1.35*5.05		

מגרש 1'
סיכום חישוב שטחים - שטח 357.00 מ"ר

ס'הכ	שטח שירות	שטח עיקרי	ס'הכ
292.01	53.55	232.05	ס'הכ שטח קיים ע"פ היתר ה/כ/233
285.60	53.55	232.05	ס'הכ שטח מותר ע"פ ת.ב.ע.
285.60	47.14	238.46	ס'הכ שטח קיים בפועל
285.60	47.14	238.46	ס'הכ שטח התכנית
80.00%	13.21%	66.79%	ס'הכ% משטח המגרש

מגרש 2'
סיכום חישוב שטחים - שטח 357.00 מ"ר

ס'הכ	שטח שירות	שטח עיקרי	ס'הכ
285.60	53.55	232.05	ס'הכ שטח מותר ע"פ ת.ב.ע. ה/כ/233
285.60	56.79	228.81	ס'הכ שטח מוצע
285.60	56.79	228.81	ס'הכ שטח התכנית
80.00%	15.91%	64.09%	ס'הכ% משטח המגרש

עורך התכנית: ד"ר זוהרי אבו רקיה ארדכי
 כתובת: ת/מ/380
 באקו-א/ג'ב'ה/30100
 טלפון: 050-5396693
 דוא"ר: zuhrebarkia@yahoo.de
 04-8381638

תוכנית מס' 152-0187211 - שטח התוכנית: 357.00 מ"ר - שטח הבניה: 129.53 מ"ר - שטח המרפסת: 6.78 מ"ר - שטח המרפסת לא מקורה: 0.61 מ"ר - שטח המרפסת לא מקורה: 0.61 מ"ר - שטח המרפסת לא מקורה: 0.61 מ"ר