

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0806182

הרחבת ותוספת יח"ד רח' ריב"ז 13-3, שכ' ב' רמב"ש

ירושלים

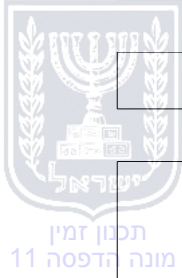
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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



א. התכנית חלה ברחוב ריב"ז 3-13, שכי' ב' רמב"ש, גוש 5940 חלקה 15. בשטח של 6.743 ד', . במקום חלה תכנית מס' מי/במ/853 אשר קבעה את יעוד הקרקע למגורים ג'. עפ"י תכנית זאת מותר לבנות 60 יח"ד בשטח עיקרי של 6000 מ"ר. כאשר נוצלו בפועל 5472.53 מ"ר, ונותרו 527.47 מ"ר לבניה.

ב. התוכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ב' לצורך תוספת 13 יחידות דיור ותוספת זכויות בנייה.

ג. תכנית זו מציעה הכשרה של רוב הבניה הקיימות במתחם, שטחים שאינם מוכשרים מסומנים להריסה.

ד. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י / מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

ה. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

לפי סעיף 62 א (א) 12 הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.

לפי סעיף 62 א (א) 15 תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות.

לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.

לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.

לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ 60 ל- 73 יח"ד.

לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.

לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעת גובה ומספר קומות.

לפי סעיף 62 א (א) 19 - קביעת הוראות הריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ותוספת יח"ד רח' ריב"ז 3-13, של ב' רמב"ש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0806182

מספר התכנית

6.743 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (8)
62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** בית שמש

קואורדינאטה X 199410

קואורדינאטה Y 625561

1.5.2 תיאור מקום

רח' ריב"ז 3-13 בשכונת רמת בית שמש ב'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	רבן יוחנן בן זכאי	7	
בית שמש	רבן יוחנן בן זכאי	11	
בית שמש	רבן יוחנן בן זכאי	5	
בית שמש	רבן יוחנן בן זכאי	13	
בית שמש	רבן יוחנן בן זכאי	3	
בית שמש	רבן יוחנן בן זכאי	9	

שכונה רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5940	מוסדר	חלק	15	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ במ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 853 ממשיכות לחול.	4424	3884	04/07/1996



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1	25/04/2021	גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה		1	25/04/2021	מרים פרידמן	13: 05 25/04/2021	חישוב שטחים	כן
אדריכלות	רקע	1: 100	2	05/01/2020	מרים פרידמן	21: 27 23/06/2020	נספח תמונות	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	1	19/08/2020	ישראל סובול	16: 43 19/08/2020	נספח חניה	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/04/2021	מרים פרידמן	16: 43 25/04/2021	נספח בינוי גליון 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/04/2021	מרים פרידמן	16: 41 25/04/2021	נספח בינוי גליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/04/2021	מרים פרידמן	16: 41 25/04/2021	נספח בינוי גליון 3	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/04/2021	מרים פרידמן	16: 42 25/04/2021	נספח בינוי גליון 4	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/04/2021	מרים פרידמן	16: 42 25/04/2021	נספח בינוי גליון 5	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/04/2021	מרים פרידמן	16: 43 25/04/2021	נספח בינוי גליון 6	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/08/2020	מרים פרידמן	01: 31 20/08/2020		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש (1)	נהר הירדן	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי הדירות באמצעות אבן ספיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	ירושלים	יפו	216	02-5318834	02-5318888	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הדירות באמצעות אבן ספיר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק			בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון		04-6112138		adnanaboame n@gmail.co m
	יועץ תחבורה	ישראל סובול			ירושלים	ניסנבאום	18	02-6536303		
	מתכנן	מרים פרידמן	55960		ירושלים	ברזיל	103	054-8491170		miri@esapir. com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד ויעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

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**

תוספת זכויות בנייה לשם תוספת יחידות דיור והרחבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', לאזור מגורים ב' עפ"י מבא"ת.

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

3. תוספת קומה, סה"כ 4 קומות.

4. תוספת 13 יח"ד, לסה"כ 73 יח"ד.

5. קביעת קווי בנין.

6. קביעת תכנית בינוי.

7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

10. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,743	100
סה"כ	6,743	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,735.6	100
סה"כ	6,735.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. מרפסות הינן רקע בלבד . ב. בדירות דו מפלסיות ודירות גג יותר ניוד שטחים בין הקומות. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. תותר דיורית לכל יחידת דיור מתאימה.
ב	חניה מקומי חניה יסופקו בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	חלוקה ו/ או רישום מיד עם סיום הבניה יש לעדכן את רישום בית משותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בלשכת הרשם.
ה	עיצוב פיתוח ובינוי הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מורשה ע"י משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קולטי שמש על הגג כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה.
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1. אישור יזם התכנית להנפקת היתר בניה. 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 6. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.

4.1	מגורים ב'
	8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.
ט	הסדרת שטח/ מקרקעין מיד עם סיום הבניה חל חובה על בעל התכנית להיתר להכין תשריט עדכון רישום בית משותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בלשכת הרשם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי נכס מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
				3	4	14.4	13	2093.28	415.28	628.28	176.12	873.6		ריב"ז 3	1	מגורים ב'	
				3	4	14.4	12	2031.4	379.16	602.52	176.12	873.6		ריב"ז 5	1	מגורים ב'	
				3	5	17.3	12	2145.79	379.16	602.52	191.41	972.7		ריב"ז 7	1	מגורים ב'	
				2	4	14.4	12	1850.79	207.78	582.89	176.12	884		ריב"ז 9	1	מגורים ב'	
				2	4	14.4	12	1838.02	207.78	582.89	176.12	871.23		ריב"ז 11	1	מגורים ב'	
				2	4	14.4	12	1862.22	207.78	583.28	176.12	895.04		ריב"ז 13	1	מגורים ב'	
3	3	3	3				73	176	11821.5	1796.94	3582.38	1072.01	5370.17	6743	סה"כ	1	מגורים ב'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחים, המופיעים בטבלה זאת, מכילים את כל השטחים בתוך המעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים קיימים.

יובהר שטחי השירות המותרים יחושבו גם בכפיפות לתוכנית מי/במ 853.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנון עבודה	לא תוותר בניה בדילוגים אלא בעמודה צומחת, מלבד סגירת מרפסת. שינוי בחזית קדמית יבוצע על בסיס המראה האחיד.
2	בבניה על הגגות	ללא תלות בקומות התחתונות או הסמוכות

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

בנין מס' 3											
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי		
									סה"כ	נוסף	מקורי
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95
	127.21	33.51			F,M	33.51	93.7	12.3	81.4		81.4
28	168	28.33			F	28.33	139.67	12.3	127.37		127.37
	90.76	20.97			N	20.97	69.79	24.21	45.58	11.91	33.67
63.72	701.69	178.03				178.03	523.66	73.41	450.25	11.91	438.34
סה"כ											
שטח משותף											
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי		
									סה"כ	נוסף	מקורי
	289.18	241.53	I,J	241.53			47.65	47.65			
	52.69	14.46	K	14.46			38.23	38.23			
	341.87			255.99			85.88	85.88			
סה"כ											
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת											
	1043.56	434.02		255.99		178.03	609.54	159.29	450.25	11.91	438.34
סה"כ											
מעל הכניסה הקובעת											
לפי דירה											
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי		
									סה"כ	נוסף	מקורי
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34
0.42	140.42	61.58			C,D,E	61.58	78.84	12.3	66.54		66.54
0.42	140.42	61.58			C,D,E	61.58	78.84	12.3	66.54		66.54
	133.09	53.81			C,L	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98
	133.09	53.81			C,L	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98
57.97	70.27	57.97			G	57.97	12.3	12.3			
57.97	70.27	57.97			G	57.97	12.3	12.3			
121.22	972	441.88				441.88	530.12	98.4	431.72		431.72
סה"כ											
שטח משותף											
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי		
									סה"כ	נוסף	מקורי
	77.72	15.29	H	15.29			62.43	62.43			
	77.72	15.29		15.29			62.43	62.43			
סה"כ											
סה"כ מעל הכניסה הקובעת											
	1049.72	457.17		15.29		441.88	592.55	160.83	431.72		431.72
סה"כ											
סך כל הבנין											
184.94	2093.28	891.19		271.28		619.91	1202.09	320.12	881.97	11.91	870.06
סה"כ											
בנין מס' 5											
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי		
									סה"כ	נוסף	מקורי
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95
28	168	28.33			F	28.33	139.67	12.3	127.37		127.37
28	168	28.33			F	28.33	139.67	12.3	127.37		127.37
91.72	651.72	151.88				151.88	499.84	49.2	450.64		450.64
סה"כ											

שטח משותף										
שטח	שטחים קיימים									
	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
	סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי	סה"כ	מקורי
מחסנים	277.27	241.53	I,J	241.53		35.74	35.74			
מעברים	52.69	14.46	K	14.46		38.23	38.23			
סה"כ	329.96			255.99		73.97	73.97			
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת										
סה"כ	981.68	407.87		255.99	151.88	573.81	123.17	450.64		450.64
מעל הכניסה הקובעת										
לפי דירה										
דירה	שטחים קיימים									
	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
	סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי	סה"כ	מקורי
1	2.22	142.22			A	47.58	94.64	12.3	82.34	82.34
2	2.22	142.22			A	47.58	94.64	12.3	82.34	82.34
3	0.42	140.42			C,D,E	51.88	88.54	12.3	76.24	9.7
4	0.42	140.42			C,D,E	51.88	88.54	12.3	76.24	9.7
5		133.09			L,M	53.81	79.28	12.3	66.98	66.98
6		133.09			C,L	44.11	88.98	12.3	76.68	9.7
11	57.97	70.27			G	57.97	12.3	12.3		
12	57.97	70.27			G	57.97	12.3	12.3		
סה"כ	121.22	972				412.78	559.22	98.4	460.82	29.1
431.72										
שטח משותף										
שטח	שטחים קיימים									
	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
	סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי	סה"כ	מקורי
עבר משותף	77.72	15.29	H	15.29		62.43	62.43			
סה"כ	77.72	15.29		15.29		62.43	62.43			
סה"כ מעל הכניסה הקובעת										
סה"כ	1049.72	428.07		15.29	412.78	621.65	160.83	460.82		431.72
סך כל הבנין										
	212.94	2031.4	835.94	271.28	564.66	1195.46	284	911.46	29.1	882.36
בנין מס' 7										
דירה	שטחים קיימים									
	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
	סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי	סה"כ	מקורי
7	17.86	157.86			B	47.61	110.25	12.3	97.95	97.95
8	17.86	157.86			B	47.61	110.25	12.3	97.95	97.95
9	28	168			F	28.33	139.67	12.3	127.37	127.37
10	28	168			F	28.33	139.67	12.3	127.37	127.37
סה"כ	91.72	651.72				151.88	499.84	49.2	450.64	450.64
שטח משותף										
שטח	שטחים קיימים									
	שטחים מוצעים					שטחים קיימים				
	סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי	סה"כ	מקורי
מחסנים	277.27	241.53	I,J	241.53		35.74	35.74			
מעברים	52.69	14.46	K	14.46		38.23	38.23			
סה"כ	329.96			255.99		73.97	73.97			
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת										
סה"כ	981.68	407.87		255.99	151.88	573.81	123.17	450.64		450.64
מעל הכניסה הקובעת										

לפי דירה												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					דירה
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34	1
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34	2
0.42	140.42	61.58			C,D,E	61.58	78.84	12.3	66.54		66.54	3
0.42	140.42	61.58			C,D,E	61.58	78.84	12.3	66.54		66.54	4
	133.09	53.81			C,L	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98	5
	133.09	53.81			C,L	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98	6
	119.82	53.52			G,H,N	53.52	66.3	12.3	54	54		11
	119.82	53.52			G,H,N	53.52	66.3	12.3	54	54		12
5.28	1071.1	432.98				432.98	638.12	98.4	539.72	108	431.72	סה"כ
שטח משותף												
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					שטח
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
	93.01	30.58	M*2	30.58			62.43	62.43				עבר משותף
	93.01	30.58		30.58			62.43	62.43				סה"כ
סה"כ מעל הכניסה הקובעת												
	1164.11	463.56		30.58		432.98	700.55	160.83	539.72	108	431.72	סה"כ
סך כל הבנין												
97	2145.79	871.43		286.57		584.86	1274.36	284	990.36	108	882.36	
בנין מס' 9												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					דירה
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95	7
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95	8
18.35	158.02	47.44			F	47.44	110.58	12.3	98.28		98.28	9
18.35	158.35	47.77			F	47.77	110.58	12.3	98.28		98.28	10
72.42	632.09	190.43				190.43	441.66	49.2	392.46		392.46	סה"כ
שטח משותף												
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					שטח
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
	120.35	84.61	I	84.61			35.74	35.74				מחסנים
	38.23						38.23	38.23				מעברים
	158.58	84.61		84.61			73.97	73.97				סה"כ
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת												
	790.67	275.04		84.61		190.43	515.63	123.17	392.46		392.46	סה"כ
מעל הכניסה הקובעת												
לפי דירה												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					דירה
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34	1
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34	2
10.9	150.9	57.37			C,D,E	57.37	93.53	12.3	81.23	14.69	66.54	3
	129.99	51.15			C,D	51.15	78.84	12.3	66.54		66.54	4
3.44	143.44	64.16			C,J,K	64.16	79.28	12.3	66.98		66.98	5
	133.09	53.81			C,J	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98	6
57.97	70.27	57.97			G	57.97	12.3	12.3				11
57.97	70.27	57.97			G	57.97	12.3	12.3				12

134.72	982.4	437.59				437.59	544.81	98.4	446.41	14.69	431.72	סה"כ
שטח משותף												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			שטח
									סה"כ	נוסף	מקורי	
	77.72	15.29	H	15.29			62.43	62.43				עבר משותף
	77.72	15.29		15.29			62.43	62.43				סה"כ
סה"כ מעל הכניסה הקובעת												
	1060.12	452.88		15.29		437.59	607.24	160.83	446.41	14.69	431.72	סה"כ
סך כל הבנין												
207.14	1850.79	727.92		99.9		628.02	1122.87	284	838.87	14.69	824.18	
בנין מס' 11												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			דירה
									סה"כ	נוסף	מקורי	
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95	7
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95	8
18.35	158.02	47.44			F	47.44	110.58	12.3	98.28		98.28	9
18.35	158.35	47.77			F	47.77	110.58	12.3	98.28		98.28	10
72.42	632.09	190.43				190.43	441.66	49.2	392.46		392.46	סה"כ
שטח משותף												
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			שטח
									סה"כ	נוסף	מקורי	
	120.35	84.61	I	84.61			35.74	35.74				מחסנים
	38.23						38.23	38.23				מעברים
	158.58	84.61		84.61			73.97	73.97				סה"כ
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת												
	790.67	275.04		84.61		190.43	515.63	123.17	392.46		392.46	סה"כ
מעל הכניסה הקובעת												
לפי דירה												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			דירה
									סה"כ	נוסף	מקורי	
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34	1
2.22	142.22	47.58			A	47.58	94.64	12.3	82.34		82.34	2
	136.21	57.37			C,D,E	57.37	78.84	12.3	66.54		66.54	3
	136.21	57.37			C,D,E	57.37	78.84	12.3	66.54		66.54	4
	139.14	53.81			C,J	53.81	85.33	12.3	73.03	6.05	66.98	5
	133.09	53.81			C,J	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98	6
57.97	70.27	57.97			G	57.97	12.3	12.3				11
57.97	70.27	57.97			G	57.97	12.3	12.3				12
120.38	969.63	433.46				433.46	536.17	98.4	437.77	6.05	431.72	סה"כ
שטח משותף												
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			שטח
									סה"כ	נוסף	מקורי	
	77.72	15.29	H	15.29			62.43	62.43				עבר משותף
	77.72	15.29		15.29			62.43	62.43				סה"כ
סה"כ מעל הכניסה הקובעת												
	1047.35	448.75		15.29		433.46	598.6	160.83	437.77	6.05	431.72	סה"כ
סך כל הבנין												
192.8	1838.02	723.79		99.9		623.89	1114.23	284	830.23	6.05	824.18	

בנין מס' 13												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					דירה
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
17.86	157.86	47.61			B	47.61	110.25	12.3	97.95		97.95	7
18.25	158.25	38.7			M,N	38.7	119.55	12.3	107.25	9.3	97.95	8
18.35	158.02	47.44			F	47.44	110.58	12.3	98.28		98.28	9
18.35	158.35	47.77			F	47.77	110.58	12.3	98.28		98.28	10
72.81	632.48	181.52				181.52	450.96	49.2	401.76	9.3	392.46	סה"כ
שטח משותף												
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					שטח
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
	120.35	84.61	I	84.61			35.74	35.74				מחסנים
	38.23						38.23	38.23				מעברים
	158.58	84.61		84.61			73.97	73.97				סה"כ
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת												
	791.06	266.13		84.61		181.52	524.93	123.17	401.76	9.3	392.46	סה"כ
מעל הכניסה הקובעת												
לפי דירה												
סעיף 16א	סה"כ דירה	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					דירה
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
1.82	141.82	47.18			A	47.18	94.64	12.3	82.34		82.34	1
2.62	142.62	38.68			K	38.68	103.94	12.3	91.64	9.3	82.34	2
0.42	140.42	61.58			C,D,E	61.58	78.84	12.3	66.54		66.54	3
0.42	140.42	51.88			J,D,E	51.88	88.54	12.3	76.24	9.7	66.54	4
	133.09	53.81			C,L	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98	5
	133.09	53.81			C,L	53.81	79.28	12.3	66.98		66.98	6
	80.99	56.36			G	56.36	24.63	12.3	12.33	12.33		11
	80.99	56.36			G	56.36	24.63	12.3	12.33	12.33		12
5.28	993.44	419.66				419.66	573.78	98.4	475.38	43.66	431.72	סה"כ
שטח משותף												
סעיף 16א	סה"כ	שטחים מוצעים					שטחים קיימים					שטח
		סהכ	פולגון	שרות	פולגון	עיקרי	סהכ	שרות	עיקרי			
									סה"כ	נוסף	מקורי	
	77.72	15.29	H	15.29			62.43	62.43				עבר משותף
	77.72	15.29		15.29			62.43	62.43				סה"כ
סה"כ מעל הכניסה הקובעת												
	1071.16	434.95		15.29		419.66	636.21	160.83	475.38	43.66	431.72	סה"כ
סך כל הבנין												
78.09	1862.22	701.08		99.9		601.18	1161.14	284	877.14	52.96	824.18	
סך כל המגרש												
972.91	11821.5	4751.35		1128.83		3622.52	7070.15	1740.12	5330.03	222.71	5107.32	

527 מ"ר נוצל מעודף מתב"ע מקורית