Ronen Cohen Tzemah
ID_028828861
cosign

"AS MADE" 30.4.96 ①

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970

טופס 1
תקנה 2(א)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
היתר בניה מס׳ 20160
בישיבה מס׳ 2016004 מיום 28-5-16
הוחלט לאשר תכנית בניה מס׳ 88631505
בתנאים המפורטים בגוף ההיתר
חנוך עוז
יו"ר ועדת משנה לתו"ב
יושב ראש
אריה ...
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ראש העין
22-05-2016
התקבל

25/5/16

1101

ועדה מקומית לתכנון ובניה		מס׳ בקשה	מס׳ תיק
רשות רישוי	ראש העין	–	–

תאור הנכס

שם הישוב	שם הרחוב	מס׳ בית	גוש	חלקה	מגרש	התכנית/יות החלהוות במקום
ראש העין	–	–	8863	–	505	אפ/ 2002 א׳
סמל ישוב	סמל רחוב					

	השם: משפחה	השם: פרטי	מס׳ זהות או רישומו של תאגיד	המען: רחוב	המען: מס בית	המען: ישוב + מיקוד	מס׳	טלפון / פקסימיליה
המבקש	ד.ש.מ. חברה לבנין ופתוח בע"מ		51-081742-2	יעקב	14	רחובות	ט. / פ.	08-455932 / 08-453076
בעל הזכות בנכס: בעלות ☐ חכירה ☒ אחר ☐	ד.ש.מ. חברה לבנין ופתוח בע"מ		51-081742-2	יעקב	14	רחובות	ט. / פ.	08-455932 / 08-453076
עורך הבקשה הראשי	מגורים א.ב.2001 בע"מ אדריכל ש. מגורי כהן		51-220403-3	פרישמן	6	כפר-סבא	ט. / פ.	09-7416603 / 09-7489139
מתכנן שלד הבנין	קלקל	גרגורי	308875904	הקפה	323	ב"ב-אריק 71947	ט. / פ.	03-7517511 / 03-7519032

מיפרט

תאור הבקשה	תוספת בניה בקומה גלריה (ביניים)
שימוש עיקרי	☐ מגורים ☐ מסחרי ☐ בידור ☒ תעשיה ☐ מלאכה ☐ חקלאי ☐ משרדים ☐ מלונאות ☐ נופש וספורט ☐ בניני ציבור ☐ שמוש אחר
סוג העבודה או השמוש המוצעים	☒ בנין חדש ☐ תוספת לבנין ☐ שינוי בבנין ☐ תיקונים ☐ הריסה ☐ שינוי בשמוש ממטרה למטרה
האם הבניה היא עבור:	☐ משרד ממשלתי ☐ רשות מקומית ☐ מוסד ציבורי ☒ גורם פרטי ☐ בנה ביתך ☐ אחרת
שטח	המגרש\חלקה (מ"ר) 5440 שטח הבניה הכולל המבוקש (מ"ר) 6851.20 % בניה 126.02

חמרי הבניה

סוג הבניה	☐ רגילה ☒ מתועשת ☐ להרכבה ☐ בית מוכן ☐ אחר –
קירות חיצוניים	☒ בטון מזוין ☐ בלוקים ☐ אבן טבעית ☐ לבנים שרופות ☐ חומר אחר
חומר גימור	☐ אבן מלאכותית ☒ אבן טבעית ☐ לוחות מ...לים קשיחים ☒ זכוכית ☐ חומר אחר - קירות מסך
תקרות	☒ בטון מזוין ☐ עץ ☐ חומר אחר –
גג	☒ בטון מזוין ☐ רעפים ☐ אסבסט ☐ טיח ☐ חומר אחר
גדרות (ראה תכנית פיתוח)	☐ אבן טבעית ☐ אבן מלאכותית ☐ בטון ☐ בלוקים ☐ ברזל ☐ עץ ☐ רשת ☐ חומר אחר

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
קיימות – מ"א מוצעת – מ"א סה"כ – מ"א

היעוד	פירוט היעוד (כגון דירות למגורים, בית מלון וכו׳)	השטח בהתאם להיתר	דירות בנות	מספר דירות	מספר מגורים
	שטח הבניה ברוטו - לפי יעוד		**גודל הדירות לפי מספר החדרים**		
למגורים	–	–	1 חדר	–	–
להארחה	–	–	2 חדרים	–	–
לעסקים ולמשרדים	–	–	3 חדרים	–	–
לבניני ציבור	–	–	4 חדרים	–	–
לתעשיה ולמלאכה	תעישה ומלאכה	7341	5 חדרים	–	–
למשק חקלאי	–	–	6 חדרים	–	–
מקלט או מרתף	מרתף חניה	5018		–	–
מבני עזר	–	–		–	–
סה"כ שטח הבניה	–	–	סך הכל	–	–

מספר היתר הבניה	תאריך	חודש	שנה
	היתר בניה	–	–
	התחלת הבניה	–	–
	גמר הבניה	–	–
	מספר הקומות (קומת עמודים מפולשת)	–	

FS-020

- 1 -

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפ"י תכנית הבניה)

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים: תעשיה קיים	תעשיה מוצע	* קיים	* מוצע	* קיים	* מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	חלקי שירות: מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר	בנייה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	משטחים לא מקורים
מרתף																			5018	5018		5018		
כניסה	2156						2156	2156	40										200	200		2356		
גלריה		409.20						409.20	7.52		600.60								344	944.60		1353.80		
קומה א	2143						2143	2143	39										200	200		2343		
קומה ב	2143						2143	2143	39										200	200		2343		
גג-																			318	318		318		
גג עליון																			176	176		176		
–																								
סה"כ	6442	409.20						6851.20	126.00										6456	7056.60		13907.80		
								א												ב		ג		
מעל הקרקע	6442	409.20						6851.20	126.00										1438	2038.60		8889.80		–
מתחת הקרקע																			5018	5018		5018		–

* יש לרשום קוד ושם השימוש המבוקש בכותרת הדף.
** פירוט נוסף נמצא בדפי ההסבר.

הערות: 1. במידה שקיימים יותר משלושה שימושים יש להשתמש בטופס נוסף.
2. במידה ואין מספיק שורות למספר קומות או מפלסים יש להשתמש בטופס נוסף.

הערה
סה"כ השטחים המבוקשים א+ב = ג
חייבים להיות שווים לשטחים המותרים א1 + ב1 = ג1

השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפ"י אסמכתא חוק, תקנות, תכנית)

אסמכתא	השימושים העיקריים: קוד תעשיה	קוד	קוד		סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	חלקי שירות: מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר	בניה קימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	סה"כ השטחים המותרים לבניה מ"ר	%
תכנית ראשית																				
					א1												ב1		ג1	
מעל הקרקע																				
מתחת הקרקע																				

במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש לחתום גם על פירוט הבקשה להקלה:

פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	נמוקי הבקשה
1 -	–
2 -	–
3 -	–
4 -	–

הנני מצהיר על נכונות הפרטים דלעיל:
– תאריך
– שם וחתימת עורך הבקשה הראשי
חותמות אחרות:

נבדק מטעם הוועדה / רשות הרישוי ע"י
– שם – תאריך
– תפקיד – חתימה

הנני מצהיר על נכונות הפרטים דלעיל:
01.12.2006 מגורים א.ב.2001 בע"מ אדריכל ש. מגורי כהן
תאריך
חתימות נוספות:
המבקש 01.12.2006 ד.ש.מ. חברה לבנין ופתוח בע"מ
תאריך שם
בעל הזכות בנכס 01/12/2006 ד.ש.מ חברה לבנין ופתוח
תאריך שם
מתכנן שלד הבנין 06/12/2006 קלקל גרגורי
תאריך שם
חותמת הועדה המקומית
רשות הרישוי

שלמה מגורי-כהן אדריכל ומתכנן ערים
ד.ש.מ. חברה לבנין ופתוח בע"מ רח׳ יעקב 14 רחובות
אינג׳ קלקל גרגורי פתרונות הנדסיים רשיון ה/47180

- 2 -

א. מינויים והצהרת המבקש *

1(א.) מינוי עורך הבקשה הראשי
אני ממנה בזה את אדריכל ש. מגורי כהן בעל/ת מס׳ זהוי 51-220403-3
להיות עורך הבקשה הראשי להיתר וליצגני בפני מוסדות התכנון והרשויות המוסמכות בכל הנוגע לטיפול בבקשה להיתר ולקבלתו, לרבות התיקונים ככל שידרשו על ידי הרשויות הנ"ל.

1(ב.) מינוי עורכי בקשה (לפי תחומים)

אני ממנה בזאת את:

	שמות עורכי הבקשה	תחום פעולה	מען	טלפון	פקס׳
1	אדריכל ש. מגורי כהן	עורך ראשי	רח׳ פרישמן 6 כ"ס	09-7416603	5235896
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10	–	–	–	–	–

להיות עורך הבקשה להיתר בתחום הפעולה הנ"ל וליצגני בתחום פעולתו בפני מוסדות התכנון והרשויות המוסמכות, בכל הנוגע לטיפול בבקשה להיתר ולקבלתו, לרבות התיקונים ככל שידרשו ע"י הרשויות הנ"ל.

2. מינוי מתכנן השלד

אני ממנה בזה את ______ בעל/ת מס׳ זיהוי ______
כתובת ______ עיר רח׳ מס׳ בית טל׳ ______ פקס׳ ______
להיות אחראית לתכנון השלד של הבנין שעליו מבוקש ההיתר, להגיש לועדה המקומית\רשות הרישוי המקומית את החישובים הסטטיים לגבי הבניה שעליה מבוקש ההיתר, ולקיים פיקוח עליון על הקמת השלד.

3. מינוי הקבלן האחראי לבצוע הבנין

אני ממנה בזה את ד.ש.מ. בע"מ בעל/ת מס׳ זיהוי ______
ובעל תעודת רישום מס׳ ______ בפנקס הקבלנים במדור ______
ובעל רשיון לבצוע העבודה בתוקף עד ______, לבצע את העבודה נשוא ההיתר כמתחייב לפי כל דין.
(אם טרם נתמנה קבלן לבצוע העבודה)
אני מצהיר כי טרם מסרתי את ביצוע העבודה נשוא ההיתר לידי קבלן, ומתחייב כי אמסור אותה לידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים, ככל המתחייב על פי כל דין, ולהודיע זאת לרשות הרישוי המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה, וחתימתו של הקבלן תצורף להודעה המפרטת את פרטי רישומו של הקבלן.

4. מינוי האחראי לביצוע השלד

אני ממנה בזה את ______ בעל/ת מס׳ זיהוי ______
כתובת ______ טל׳ ______ פקס׳ ______
להיות האחראי/ת לבצוע שלד הבנין.
(אם טרם מונה האחראי לבצוע שלד הבנין)
אני מצהיר כי טרם מיניתי אחראי/ת לבצוע עבודות הבניה בתחומים (לפרט) ______ ומתחייב לעשות זאת כמפורט בתקנות, ולהודיע על כך לרשות הרישוי המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה. תאריך ______ חתימת המבקש ______

5. מינוי אחראים לביקורת
אני ממנה את הרשומים להלן להיות אחראים לביקורת ביצוע עבודות הבניה, כל אחד בתחום המצוין ליד שמו:

	שמות עורכי הבקשה	תחום פעולה	מען	טלפון	פקס׳
1	צפריר גנני	עורך ראשי	הירקון 206 ת"א	5232215	5235896
2	שמואל אנגל	קונסטרוקציה	אחליאב 6 ר"ג	7517511	7519032
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10	–	–	–	–	–

(אם טרם נתמנו אחראים לבקורת, כולם או חלקם)
אני מצהיר כי טרם מיניתי אחראי/ת לביקורת ביצוע עבודות הבניה בתחומים (לפרט) ______ ומתחייב לעשות זאת כמפורט בתקנות, ולהודיע על כך לרשות הרישוי המקומית טרם התחלת ביצוע העבודה. תאריך ______ חתימת המבקש ______

ב. הצהרות
1. אנו החתומים מטה מצהירים בזה:
(1) כל אחד מאיתנו מאשר שהאמור לגביו ברשימה שבפיסקא א(1)ב) למעלה הוא נכון.
(2) כל אחד מאיתנו מסכים לקבל על עצמו את התפקיד המיועד לו בפיסקא הנ"ל.
(3) אנו מצהירים, כל אחד לגבי תחום פעולתו, שיש לנו את הכישורים המקצועיים לערוך בקשה זו וכי בדקנו את המסמכים הנוגעים לבקשה, לרבות כל תכנית המתייחסת לבקשה, וידוע לנו כי אם הצהרה זו אינה נכונה, הרי היא תחשב כמסירת ידיעה שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב, כמשמעותה בסעיף 214 לחוק והננו צפויים לעונשים הקבועים לפי כל דין.

אני אדריכל ש. מגורי כהן (עורך הבקשה הראשי) אחראי לכך שהבקשה על נספחיה נערכה לפי מיטב הידיעה המקצועית ובהתאם לכל חיקוק החל על הבנין או העבודה המוצעת, שכל הנתונים שנמסרו על ידי בבקשה זו נכונים ושהתכנון המוצע תואם את כל התכניות, פרט לסטיות שפורטו לעיל.
תאריך 01.12.2006

	שמות עורכי הבקשה	חתימת עורכי הבקשה	מס׳ רשיון
1	אדריכל ש. מגורי כהן (עורך ראשי)		12757
2	(קונסטרוקטור)		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

שלמה מגורי-כהן אדריכל ומתכנן ערים
אינג׳ קלקל גרגורי פתרונות הנדסיים רשיון ה/47180

2. הצהרת מתכנן שלד הבנין

אני החים קלקל גרגורי מס׳ זיהוי 308875904
שם משפחה פרטי
מהנדס רשוי מס׳ ______
הנדסאי בעל רשיון מס׳ ה/47180 (לימבנה פשוט)
מצהיר בזאת כדלקמן:
1) אני מסכים להיות מתכנן שלד הבנין נשוא הבקשה, ולקיים פיקוח עליון על הקמת השלד.
2) אני מתחייב להגיש לפני מתן ההיתר נשוא הבקשה, את החישובים הסטטיים בדבר הבניה נשוא ההיתר.
3) ידוע לי שאם אחרי הגשת החישובים הסטטיים יתגלה צורך בשינוי מהותי בהם, אני מתחייב להגיש חישובים סטטיים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך בכך.
4) את כל המסמכים הנוגעים לבקשה לרבות כל תכנית המתייחסת לבקשה, וידוע לי כי אם הצהרה זו אינה נכונה הרי היא תחשב כמסירת ידיעה שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב כמשמעותה בסעיף 214 לחוק, והנני צפוי לעונשים הקבועים לפי כל דין.
5) ידוע לי כי עלי לשמור את תכניות הקונסטרוקציה לתקופה של לא פחות מ-10 שנים לאחר גמר הבניה.
תאריך ______ חתימת המתכנן ______

אינג׳ קלקל גרגורי פתרונות הנדסיים רשיון ה/47180

**3. הצהרת האחראי לביצוע שלד הבנין (כאשר מונה)

אני החים ______ מס׳ זיהוי 054417
מהנדס רשוי מס׳ ______ (למבנה פשוט) הנדסאי בעל רשיון
מס׳ ______ מצהיר בזה כדלקמן:
1) אני מסכים להיות האחראי לבצוע שלד הבנין.
2) יש לי את הכישורים המקצועיים להיות אחראי לבצוע שלד הבנין ואני מתחייב לדאוג לבצוע שלד הבנין על פי ההנחיות של מתכנן השלד כפי שניתנו בכתב וכן לבצע תפקידי על פי שנקבע בתקנות כה.
תאריך 01/12/06 חתימת המתכנן ______

ד.ש.מ. חברה לבנין ופתוח בע"מ רח׳ יעקב 14 רחובות

**4. הצהרת האחראים לביקורת (כאשר מונו)

אנו החים מצהירים בזה:
1) כל אחד מאיתנו מאשר שהאמור לגביו ברשימה שבפיסקא א(5) לעיל הוא נכון.
2) כל אחד מאיתנו מסכים לקבל על עצמו את התפקיד המיועד לו בפיסקא הנ"ל.
3) אנו מצהירים, כל אחד לגבי תחום פעולתו, שיש לנו את הכישורים המקצועיים לערוך את הביקורת כהלכה ולדווח על תוצאותיה לרשות הרישוי המקומית, כמתחייב על פי כל דין.

אני ______ (עורך הביקורת הראשי) אחראי/ת לכך שהביקורת על פי מיטב הידיעה המקצועית ושכל הדיווחים לרשות הרישוי המקומית יערכו על פי דין.

	שמות עורכי הבקשה	חתימת עורכי הבקשה	מס׳ רשיון
1	(עורך ראשי)		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

* נתמנה אדם אחד ליותר מתפקיד אחד, ימלא פרטיו וחתימתו ליד כל אחד מהתפקידים שהוא ממלא או מצהיר לגביהם, בכפוף להוראות כל דין.

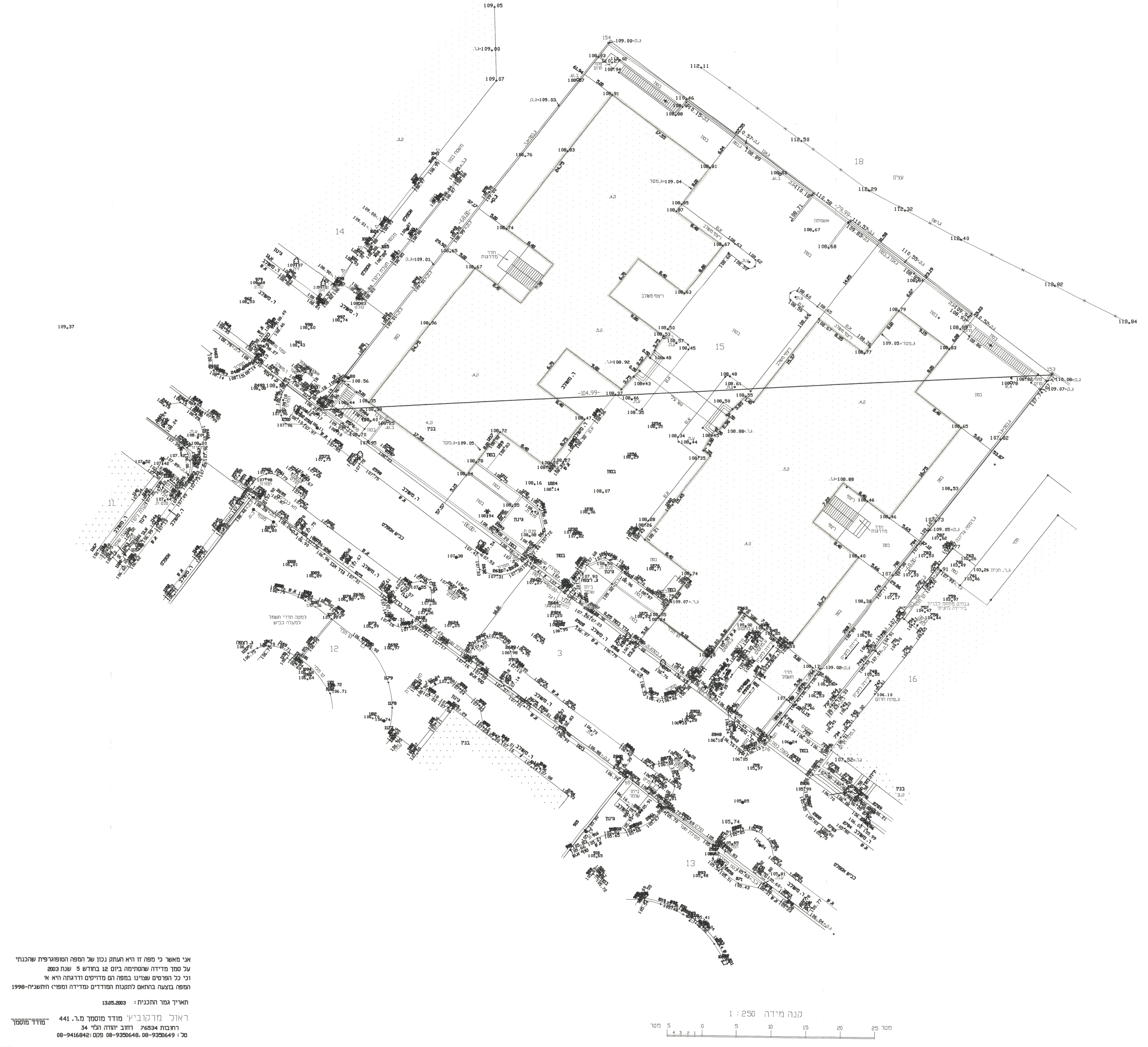
** ניתן להגשה בנפרד, לפני תחילת הבניה.

- 3 -

מפה טופוגרפית

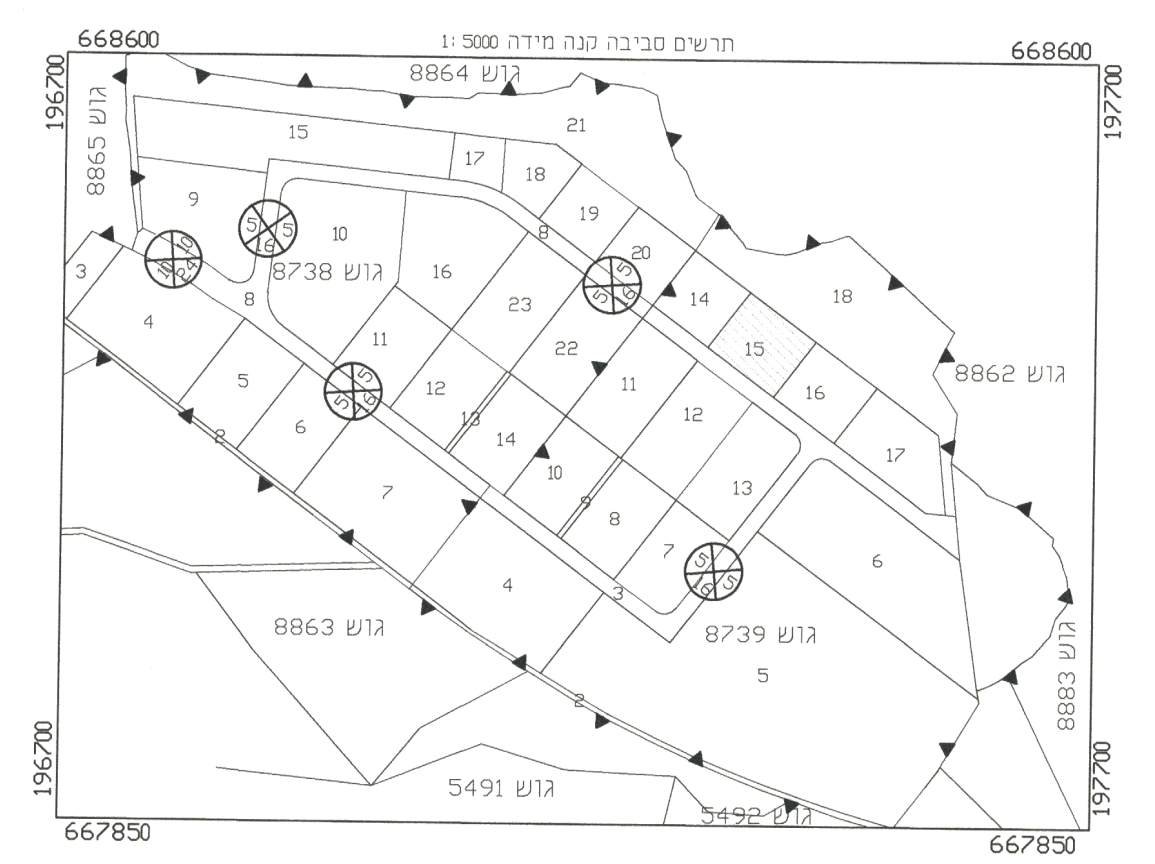
מספר סידורי: 3326/03-77826746

מחוז: המרכז
נפה: פתח תקוה
מקום: ראש העין - איזור תעשיה צפוני
גוש: 8739
חלקה: 15
מגרש: 505 לפי ת.ב.ע. אפ\2002\א
הוכן עבור: ד.ש.מ. בע"מ
שטח: 5.440 ד׳



מקרא:
עמודי חשמל, תאורה, טלפון
שוחה
עצים
סימון צבע, פס ברזל, עמוד גדר
ברז שריפה
א.ש אבן שפה
ג.א.ש גובה על אבן שפה
ג.ק. גובה קיר
ג.ר. גובה רצפה
ג.ב. גובה בטון
ג.מסד גובה מסד

הערות:
1. המפה הוכנה לצורך תכנון.
2. הפלנימטריה נמדדה בעזרת דיסטומט וקשורה לרשת ישראל החדשה בעזרת נקודות 393U,394U,395U.
3. האלטימטריה נמדדה בעזרת דיסטומט.
4. הגבהים הם מוחלטים ומבוססים על BM.9543.
5. הגבולות ושטח החלקה הם בהתאם לגוש רשום 8739 ולפי ת.ב.ע. אפ\2002\א.



אני מאשר כי מפה זו היא העתק נכון של המפה הטופוגרפית שהכנתי על סמך מדידה שהסתיימה ביום 12 בחודש 5 שנת 2003 וכי כל הפרטים שצוינו במפה הם מדויקים ודרגתה היא א׳ המפה בוצעה בהתאם לתקנות המודדים (מדידה ומפוי) התשנ"ח-1998
תאריך גמר התכנית: 13.05.2003
ראול מרקוביץ׳ מודד מוסמך מ.ר. 441
רחובות 76534 רחוב יהודה הלוי 34
טל: 08-9350649, 08-9350648 פקס: 08-9416842
מודד מוסמך

קנה מידה 1:250
מטר 5 0 5 10 15 20 25 מטר

מדד	שלום	
שרטט	אסתי	
ביקר	ראול	

מספר עבודה: 10224
77826746.3798

חישוב שטחים

1/250

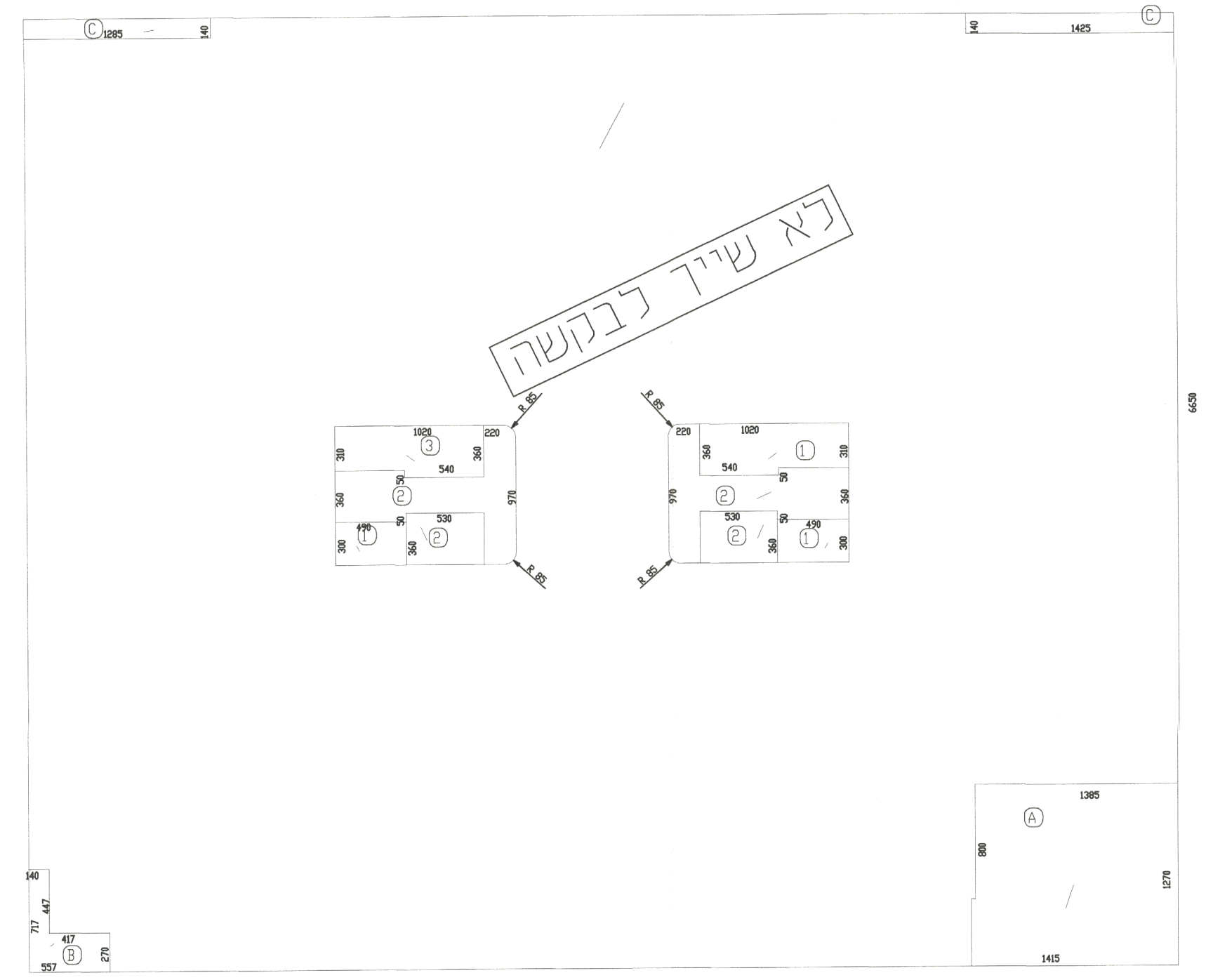
קומת חנייה

מסגרת תיאורטית: 5251.88 מ"ר
הורדות: 234.36=(A+B+C) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 5017.52 מ"ר

שטחי שירות: ①מתקנים ומערכות טכניות 98.84 מ"ר
② מבואות וחדרי מדרגות 141.10 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 239.94 מ"ר

סה"כ שטח לחנייה: 4777.58 מ"ר



קומות א׳, ב׳

בנין I
מסגרת תיאורטית: 1579.04
הורדות: 416.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K)
סה"כ מסגרת תאורטית: 1162.18

שטחי שירות ①ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

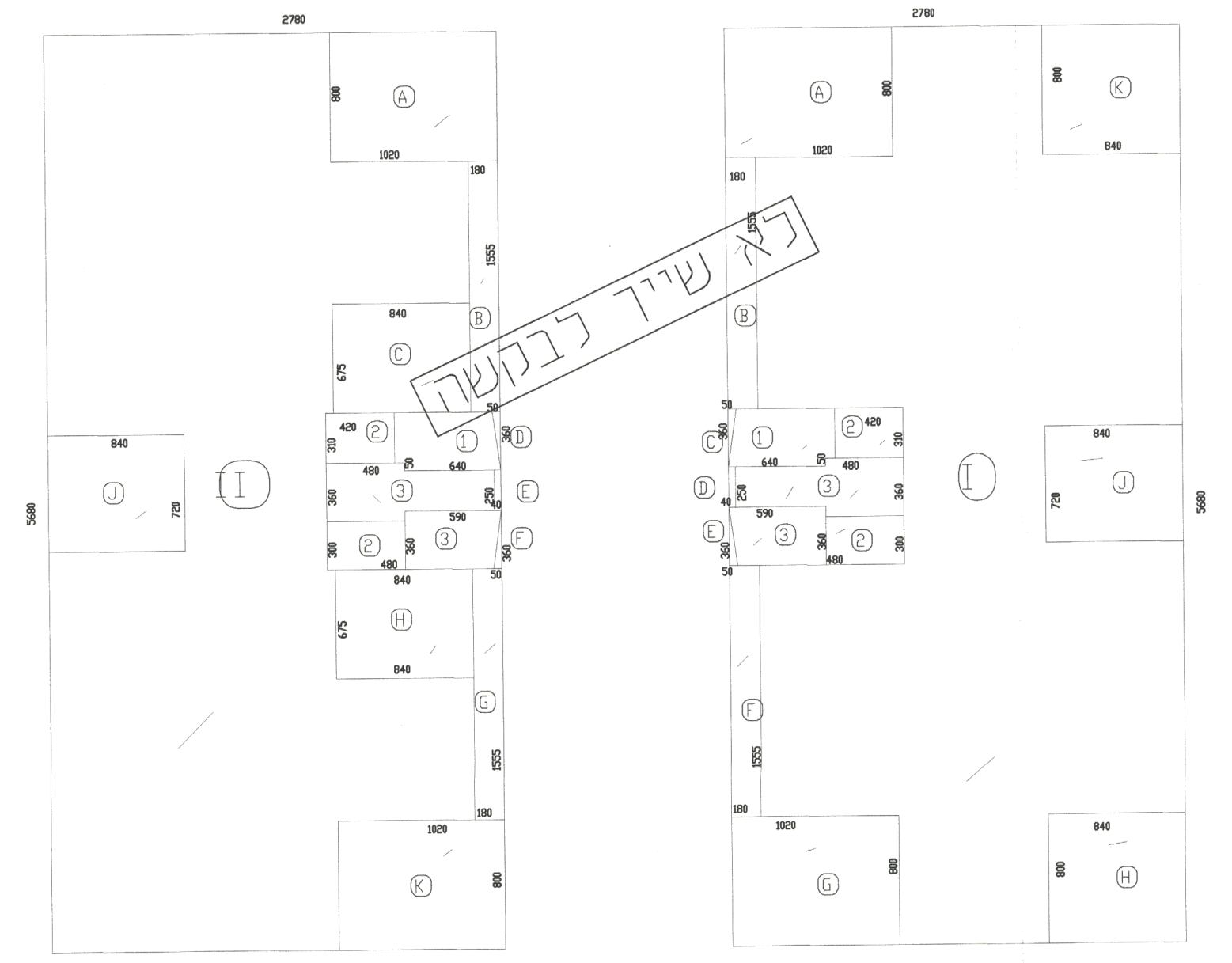
סה"כ נטו: 1061.19 מ"ר

בנין II
מסגרת תיאורטית: 1579.04 מ"ר
הורדות: 395.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 1183.18 מ"ר

שטחי שירות ①ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

סה"כ נטו: 1082.19 מ"ר



נטו בנין I: 1061.19 מ"ר
נטו בנין II: 1082.19 מ"ר
סה"כ לקומה: 2143.38 מ"ר

קומת כניסה

בנין I
מסגרת תיאורטית: 1579.04
הורדות: 416.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K)
סה"כ מסגרת תאורטית: 1162.18

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

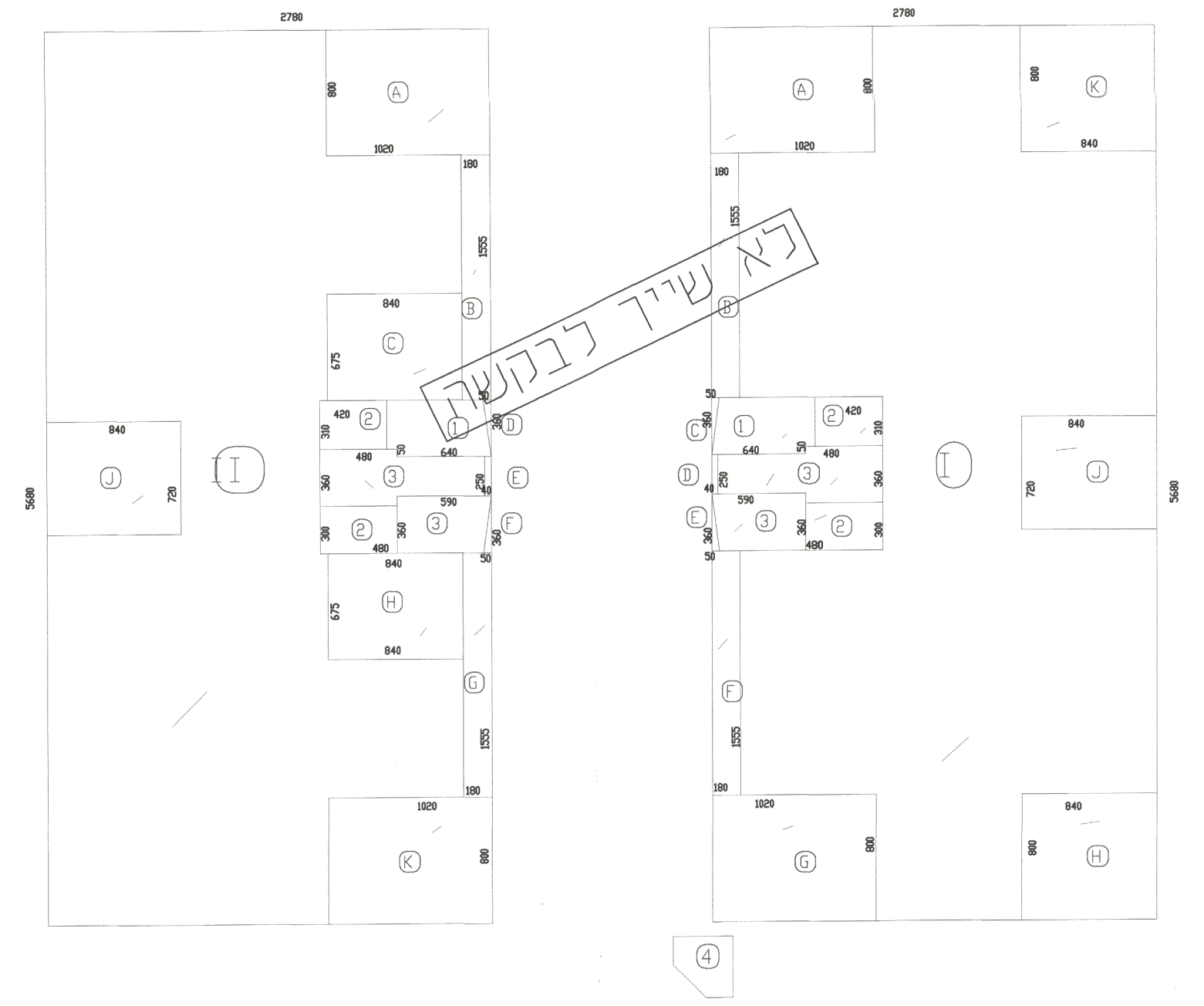
סה"כ נטו: 1061.19 מ"ר
④ ביתן שומר 13.00 מ"ר
סה"כ נטו: 1074.19 מ"ר

בנין II
מסגרת תיאורטית: 1579.04 מ"ר
הורדות: 395.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 1183.18 מ"ר

שטחי שירות ①ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

סה"כ נטו: 1082.19 מ"ר



נטו בנין I: 1074.19 מ"ר
נטו בנין II: 1082.19 מ"ר
סה"כ לקומה: 2156.38 מ"ר

קומת גג במפלס +14.70

בנין I
מסגרת תיאורטית: 172.66 מ"ר
הורדות: 13.46=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 159.20 מ"ר

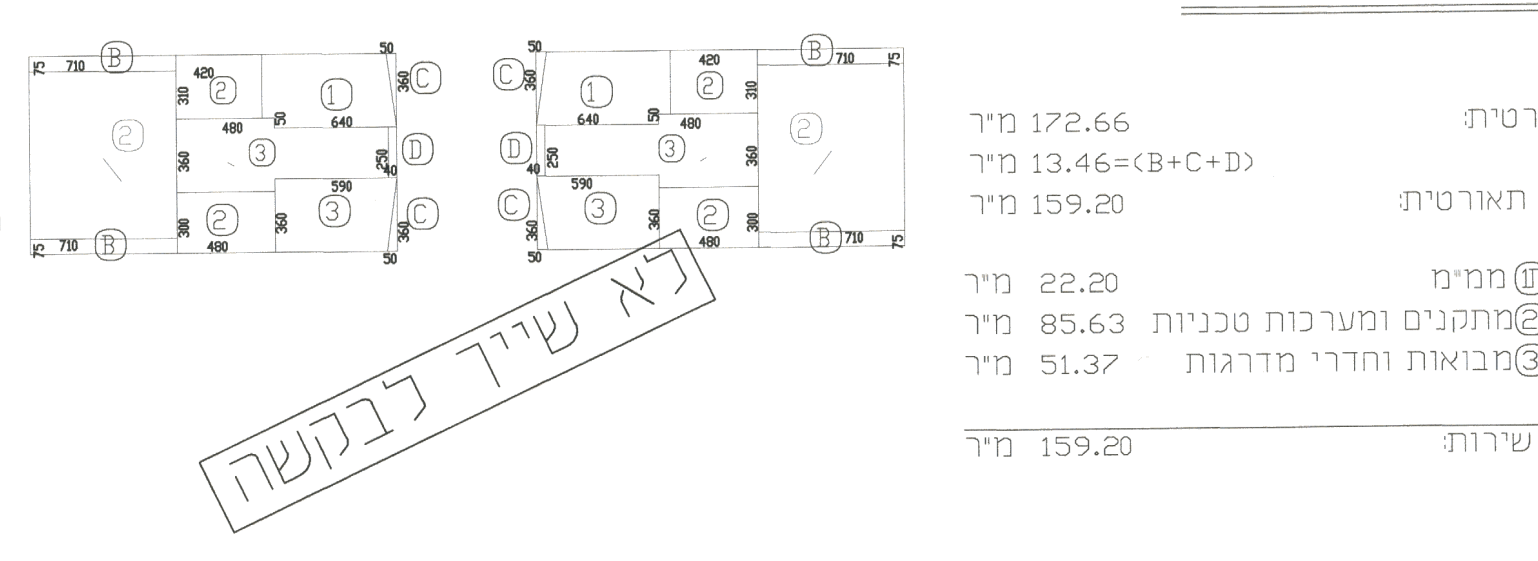
שטחי שירות ①ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 85.63 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 159.20 מ"ר

בנין II
מסגרת תיאורטית: 172.66 מ"ר
הורדות: 13.46=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 159.20 מ"ר

שטחי שירות ①ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 85.63 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 159.20 מ"ר



קומת גג במפלס +19.075

בנין I
מסגרת תיאורטית: 103.79 מ"ר
הורדות: 2.80=(C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 100.99 מ"ר

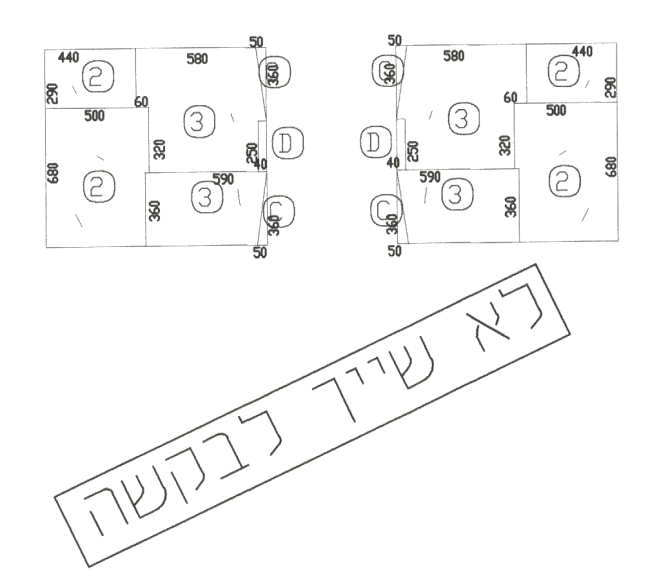
שטחי שירות ②מתקנים ומערכות טכניות 46.04 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 64.95 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

בנין II
מסגרת תיאורטית: 103.79 מ"ר
הורדות: 2.80=(C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 100.99 מ"ר

שטחי שירות ②מתקנים ומערכות טכניות 46.04 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 64.95 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר



קומת גלריה טכנית

בנין I
מסגרת תיאורטית: 188.18 מ"ר
הורדות: 15.86=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 172.32 מ"ר

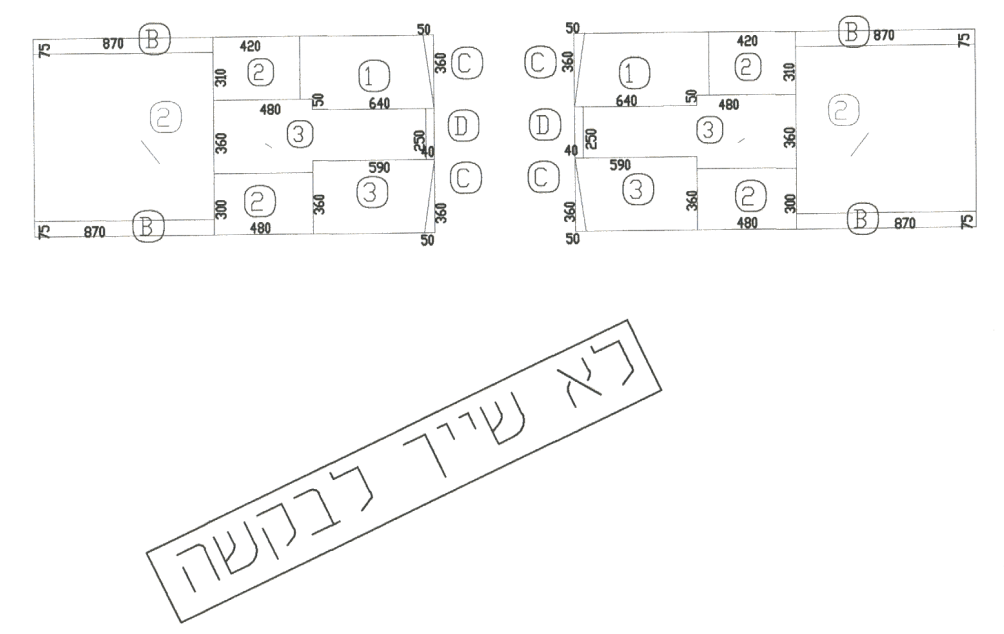
שטחי שירות ①ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 98.76 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

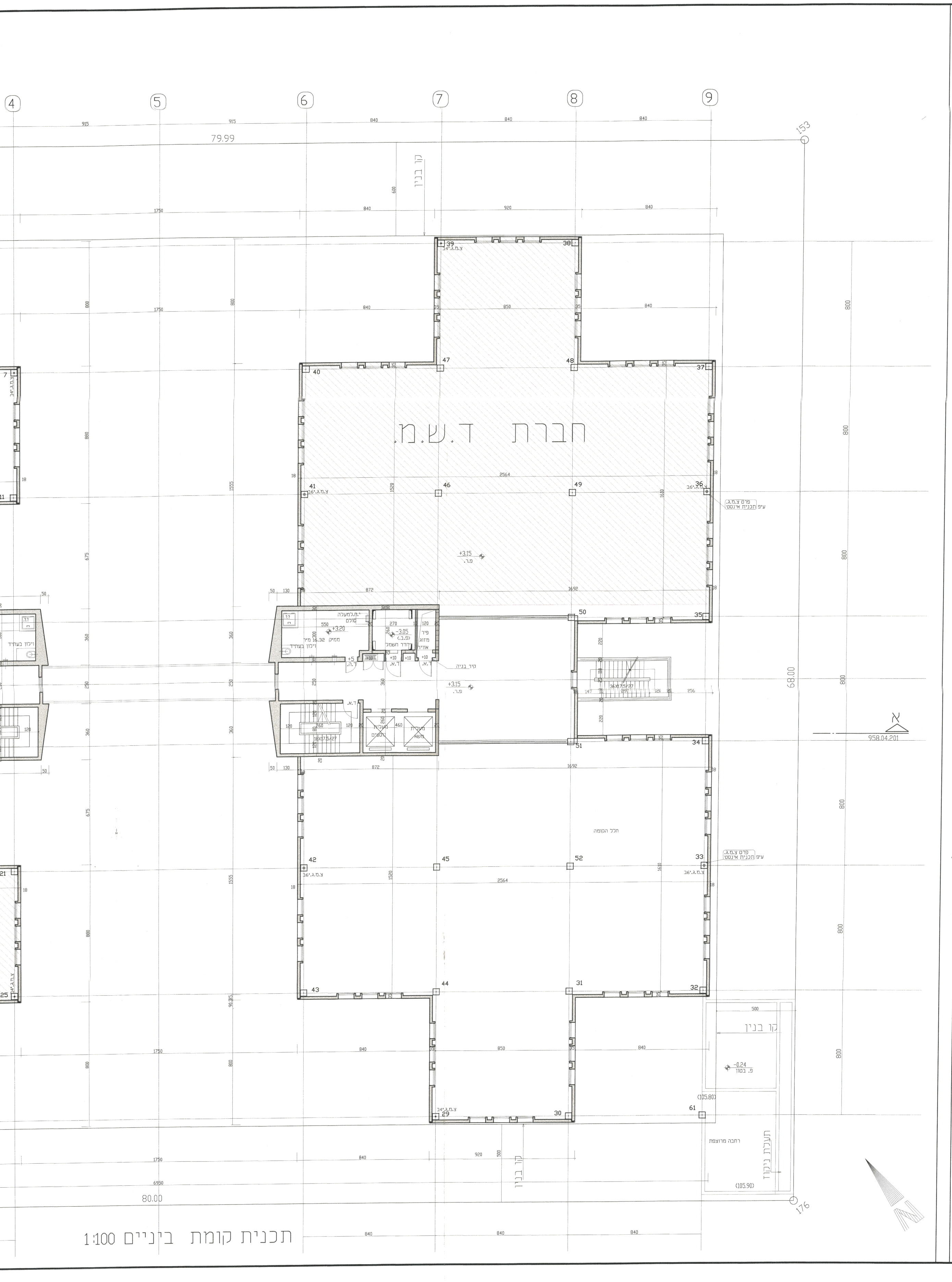
סה"כ שטחי שירות: 172.33 מ"ר

בנין II
מסגרת תיאורטית: 188.18 מ"ר
הורדות: 15.86=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 172.32 מ"ר

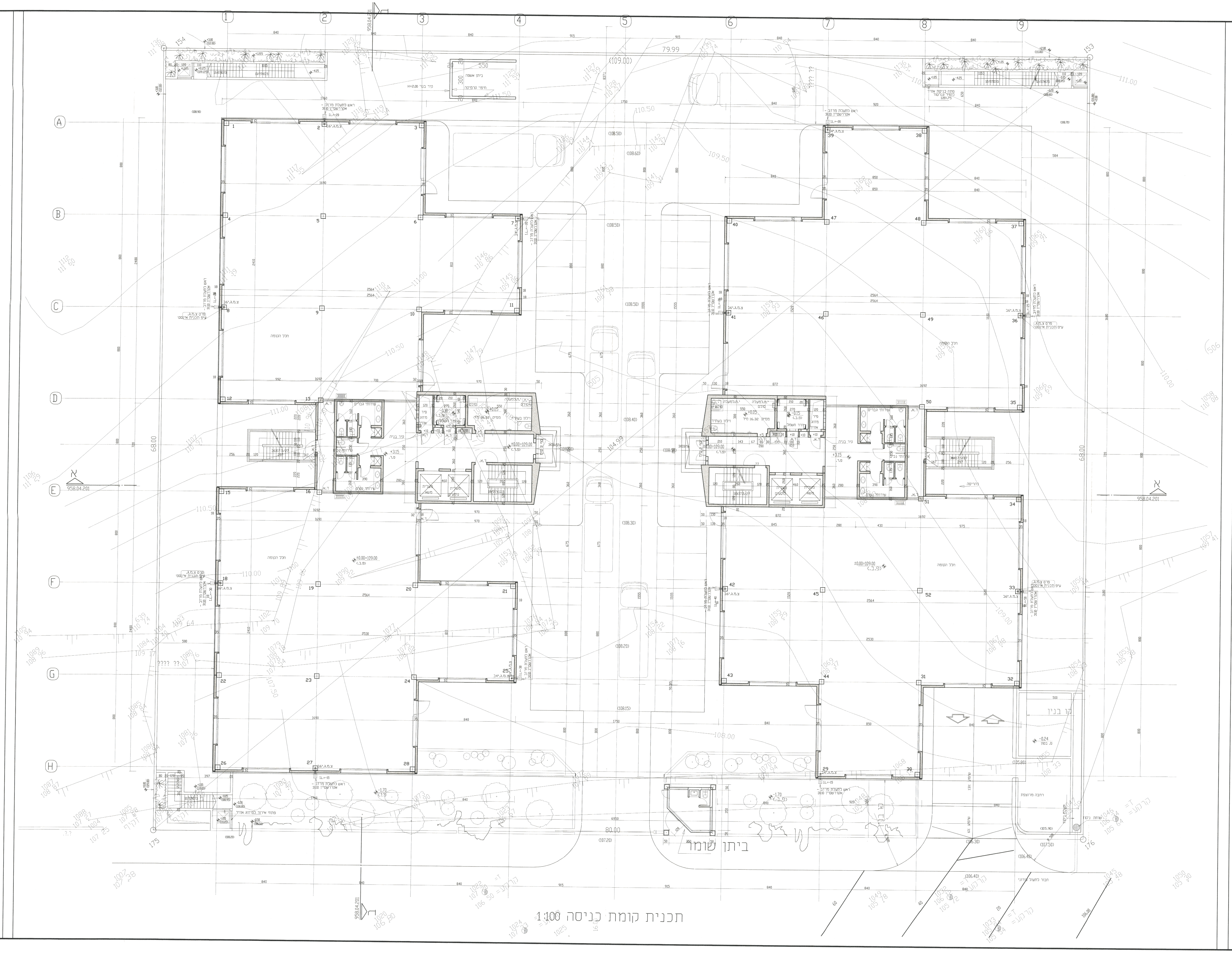
שטחי שירות ①ממ"מ 22.20 מ"ר
②מתקנים ומערכות טכניות 98.76 מ"ר
③מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 172.33 מ"ר

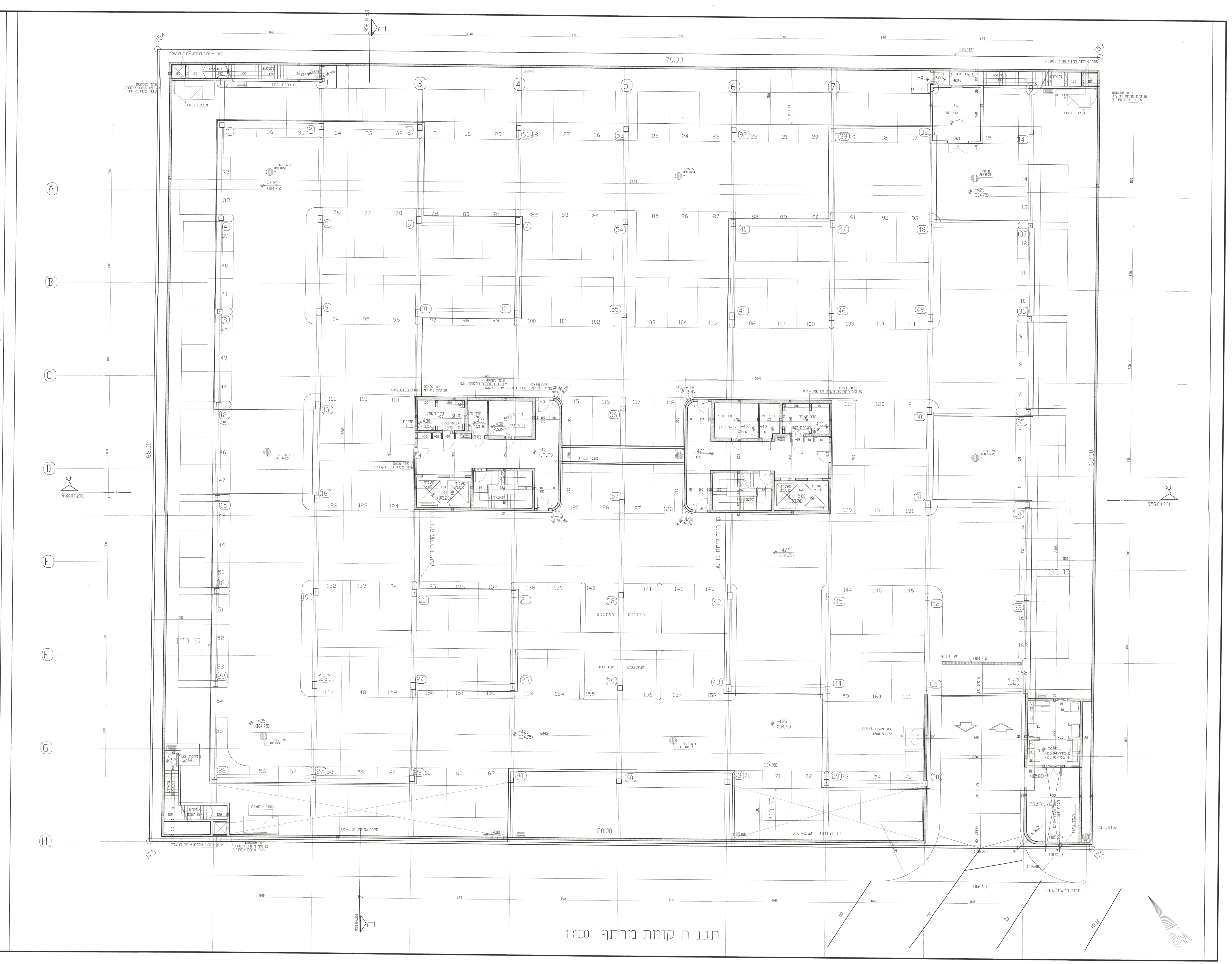




תכנית קומת ביניים 1:100



תכנית קומת כניסה 1:100



תכנית קומת מרתף 1:100

חלוקת זכויות הבניה לפי חלק יחסי בבעליות

חברת ד.ש.מ. בע"מ – 50%
חברת אילקם – 25%
חברת ליגד – 8.33%
חברת סידב – 8.33%
משה לורבר – 8.33%

שם חברה	%	שטח עיקרי	שטח שרות
חברת ד.ש.מ. בע"מ	50	409.20	609.00
חברת אילקם	25	204.60	304.50
חברת ליגד	8.33	68.17	101.50
חברת סידב	8.33	68.17	101.50
משה לורבר	8.33	68.17	101.50

סה"כ זכוית הבניה בכל מגרש

שטח עיקרי 120%
הקלה 6%
תוספת עבור מעלית 5%
תוספת קומה 2,5 %

סה"כ % 133,5 שטח עיקרי

שטח המגרש 5440 מ"ר

5440 * 133'5 % = 7262.40 מ"ר
5440 * 30 % = 1632 מ"ר

שטח עיקרי

מותר 7262.40 מ"ר

קיים לפי היתר 6444.0 מ"ר

סה"כ נשאר 818.40 מ"ר

מהם % 50 לחברת ד.ש.מ. 409.20 מ"ר

שטח שרות

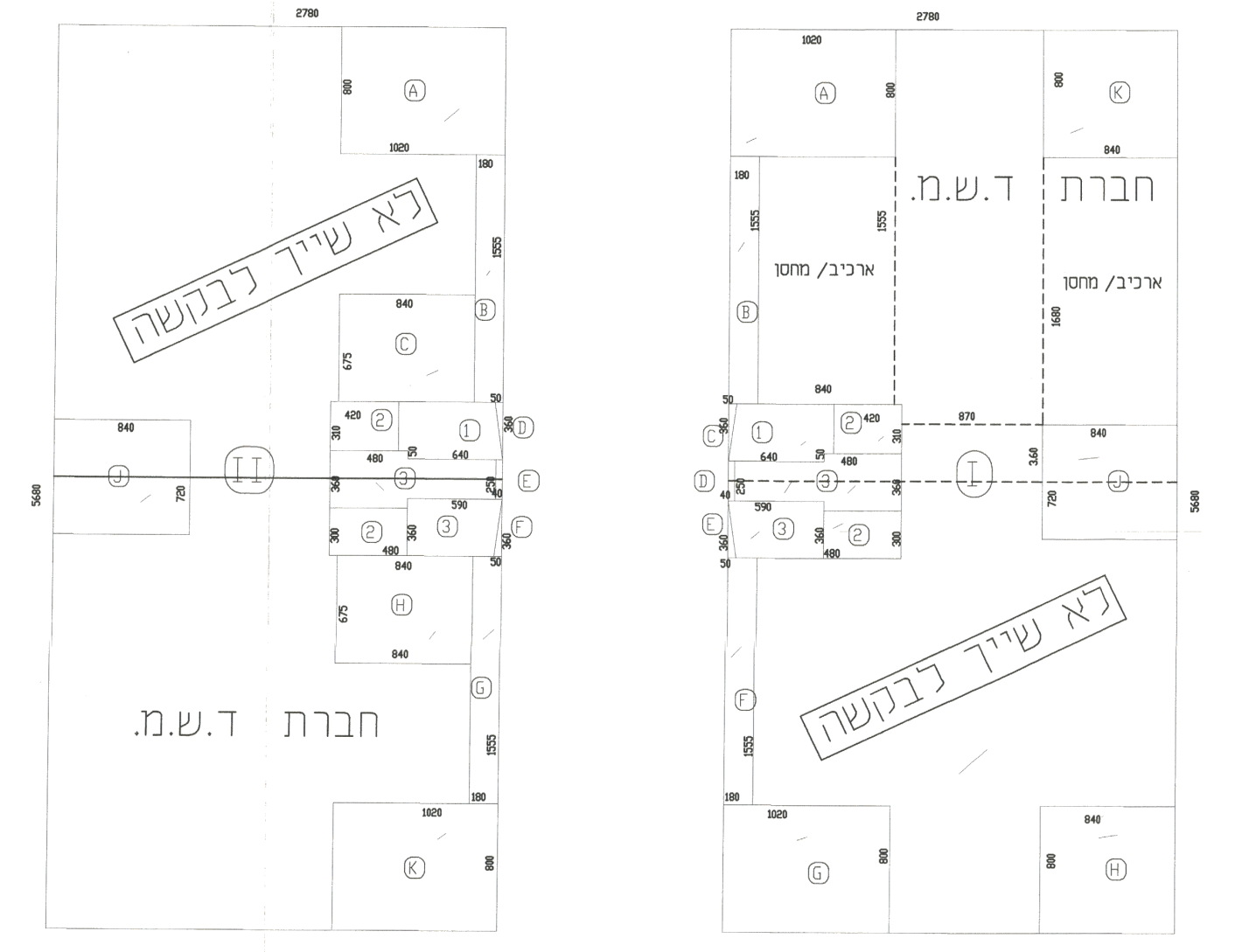
מותר 1632.0 מ"ר

קיים לפי היתר 414.0 מ"ר

סה"כ נשאר 1218.0 מ"ר

מהם % 50 לחברת ד.ש.מ. 609.0 מ"ר

חישוב שטחים בקומה ביניים



בנין I
מסגרת תיאורטית: 1579.04
הורדות : 416.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K)
סה"כ מסגרת תאורטית: 1162.18

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 114.01 מ"ר

סה"כ נטו: 1061.19 מ"ר

סה"כ שטח בנוי לרבע מבנה :

שטח שרות :

ארכיב/מחסן 271.74 מ"ר

מדרגות ומערכות תכניות 28.76 מ"ר

סה"כ שטח שרות : 300.30 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 204.60 מ"ר

סה"כ שטח בנוי לחצי מבנה :

סה"כ שטח שרות : 300.30x2=600.60 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 204.60x2=409.20 מ"ר

חישוב שטחים
1/250

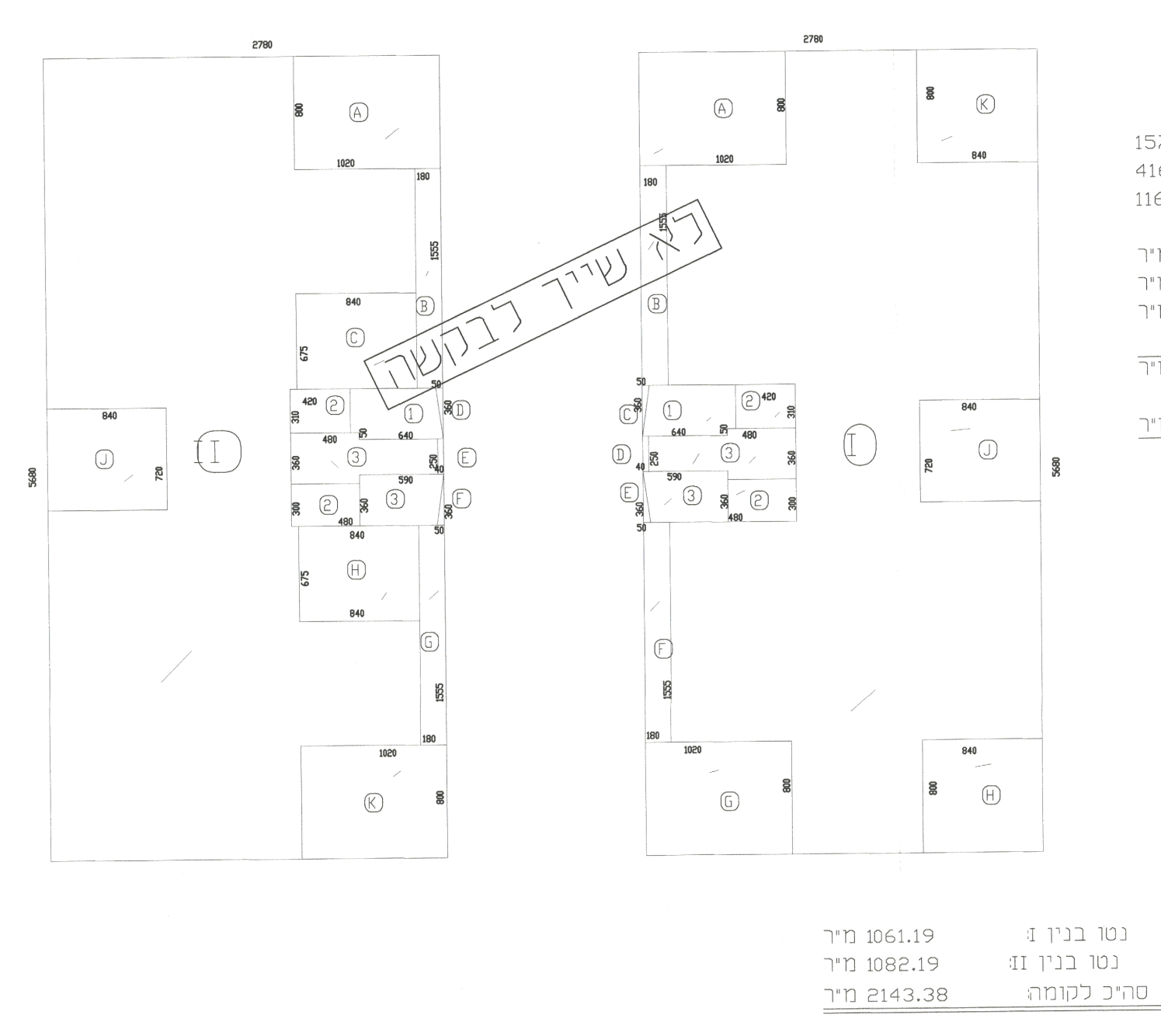
קומות א', ב'

בנין II
מסגרת תיאורטית: 1579.04 מ"ר
הורדות : 395.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 1183.18 מ"ר

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

סה"כ נטו: 1082.19 מ"ר



בנין I
מסגרת תיאורטית: 1579.04
הורדות : 416.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K)
סה"כ מסגרת תאורטית: 1162.18

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

סה"כ נטו: 1061.19 מ"ר

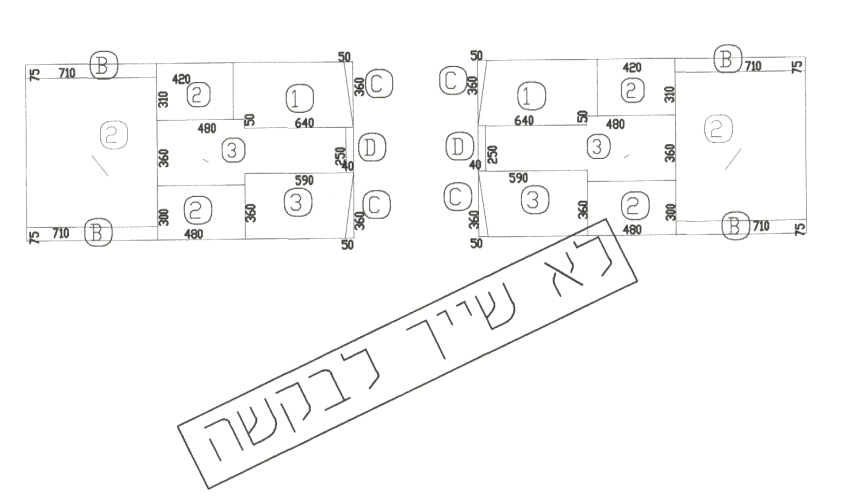
נטו בנין I: 1061.19 מ"ר
נטו בנין II: 1082.19 מ"ר
סה"כ לקומה: 2143.38 מ"ר

קומת גג במפלס +14.70

בנין II
מסגרת תיאורטית: 172.66 מ"ר
הורדות : 13.46=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 159.20 מ"ר

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 85.63 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 159.20 מ"ר



קומת גג במפלס +14.70

בנין I
מסגרת תיאורטית: 172.66 מ"ר
הורדות : 13.46=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 159.20 מ"ר

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 85.63 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

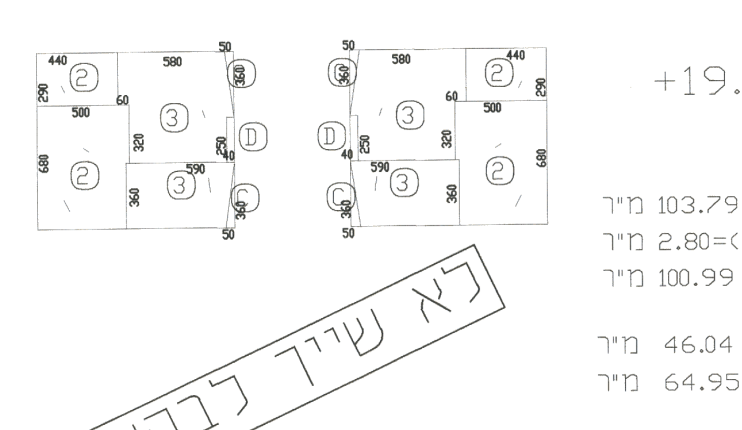
סה"כ שטחי שירות: 159.20 מ"ר

קומת גג במפלס +19.075

בנין II
מסגרת תיאורטית: 103.79 מ"ר
הורדות : 2.80=(C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 100.99 מ"ר

שטחי שירות: ② מתקנים ומערכות טכניות 46.04 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 64.95 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר



קומת גג במפלס +19.075

בנין I
מסגרת תיאורטית: 103.79 מ"ר
הורדות : 2.80=(C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 100.99 מ"ר

שטחי שירות: ② מתקנים ומערכות טכניות 46.04 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 64.95 מ"ר

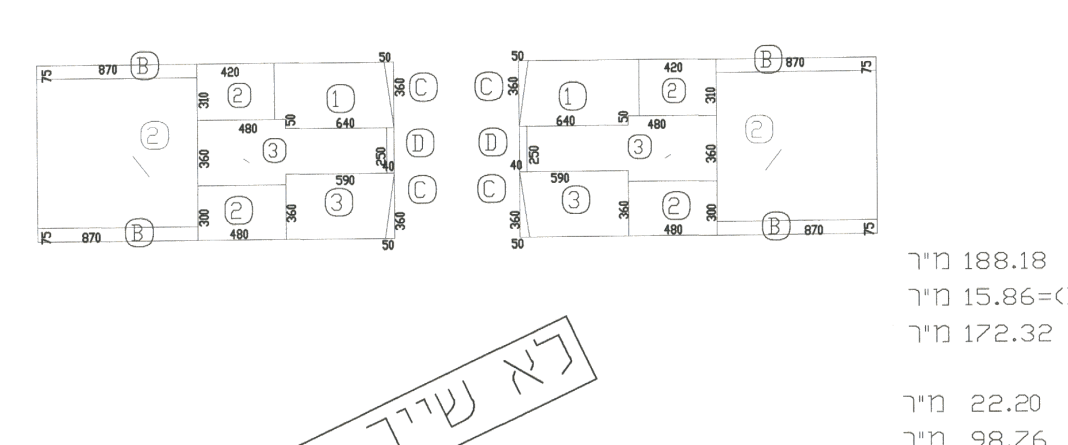
סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

קומת גלריה טכנית

בנין II
מסגרת תיאורטית: 188.18 מ"ר
הורדות : 15.86=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 172.32 מ"ר

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 98.76 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

סה"כ שטחי שירות: 172.33 מ"ר



קומת גלריה טכנית

בנין I
מסגרת תיאורטית: 188.18 מ"ר
הורדות : 15.86=(B+C+D) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 172.32 מ"ר

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 98.76 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

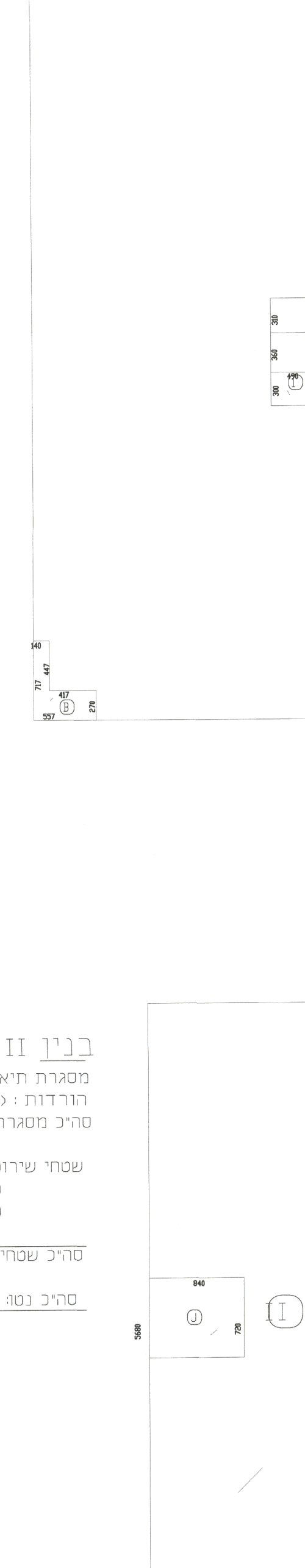
סה"כ שטחי שירות: 172.33 מ"ר

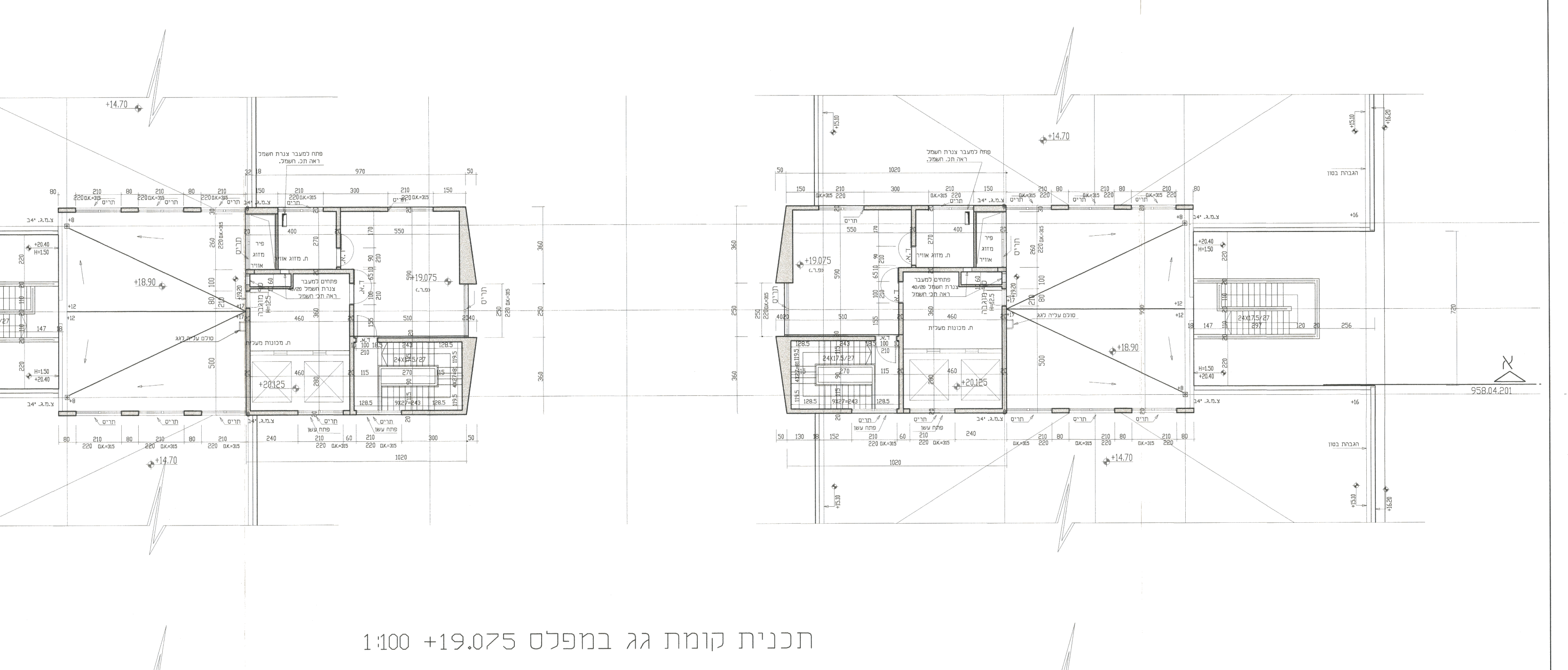
בנין II
מסגרת תיאורטית: 1579.04 מ"ר
הורדות : 395.86=(A+B+C+D+E+F+G+H+J+K) מ"ר
סה"כ מסגרת תאורטית: 1183.18 מ"ר

שטחי שירות: ① ממ"מ 22.20 מ"ר
② מתקנים ומערכות טכניות 27.42 מ"ר
③ מבואות וחדרי מדרגות 51.37 מ"ר

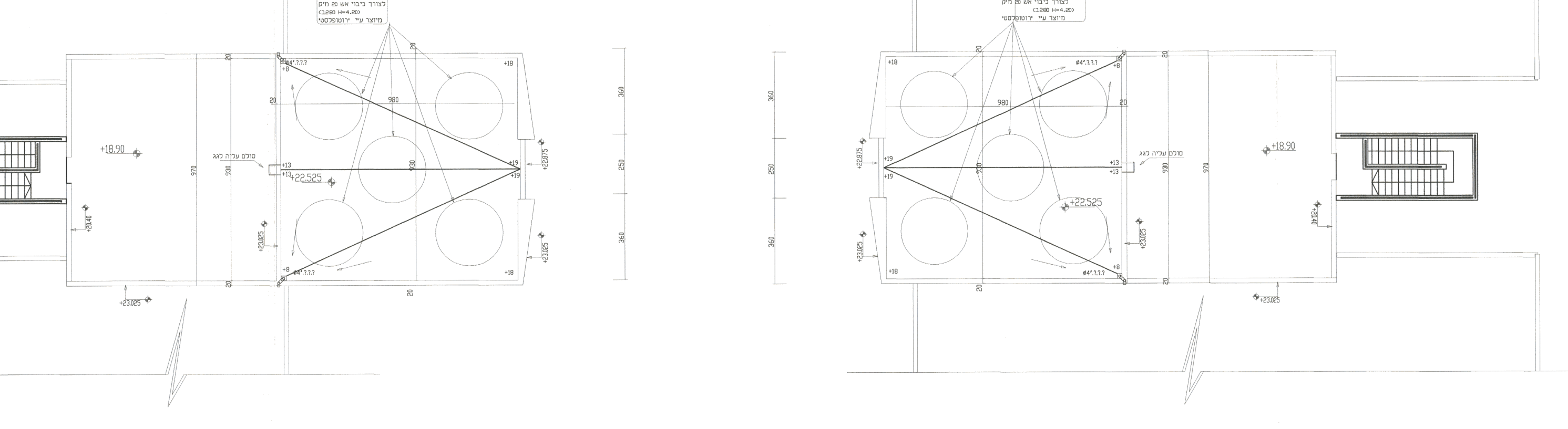
סה"כ שטחי שירות: 100.99 מ"ר

סה"כ נטו: 1082.19 מ"ר

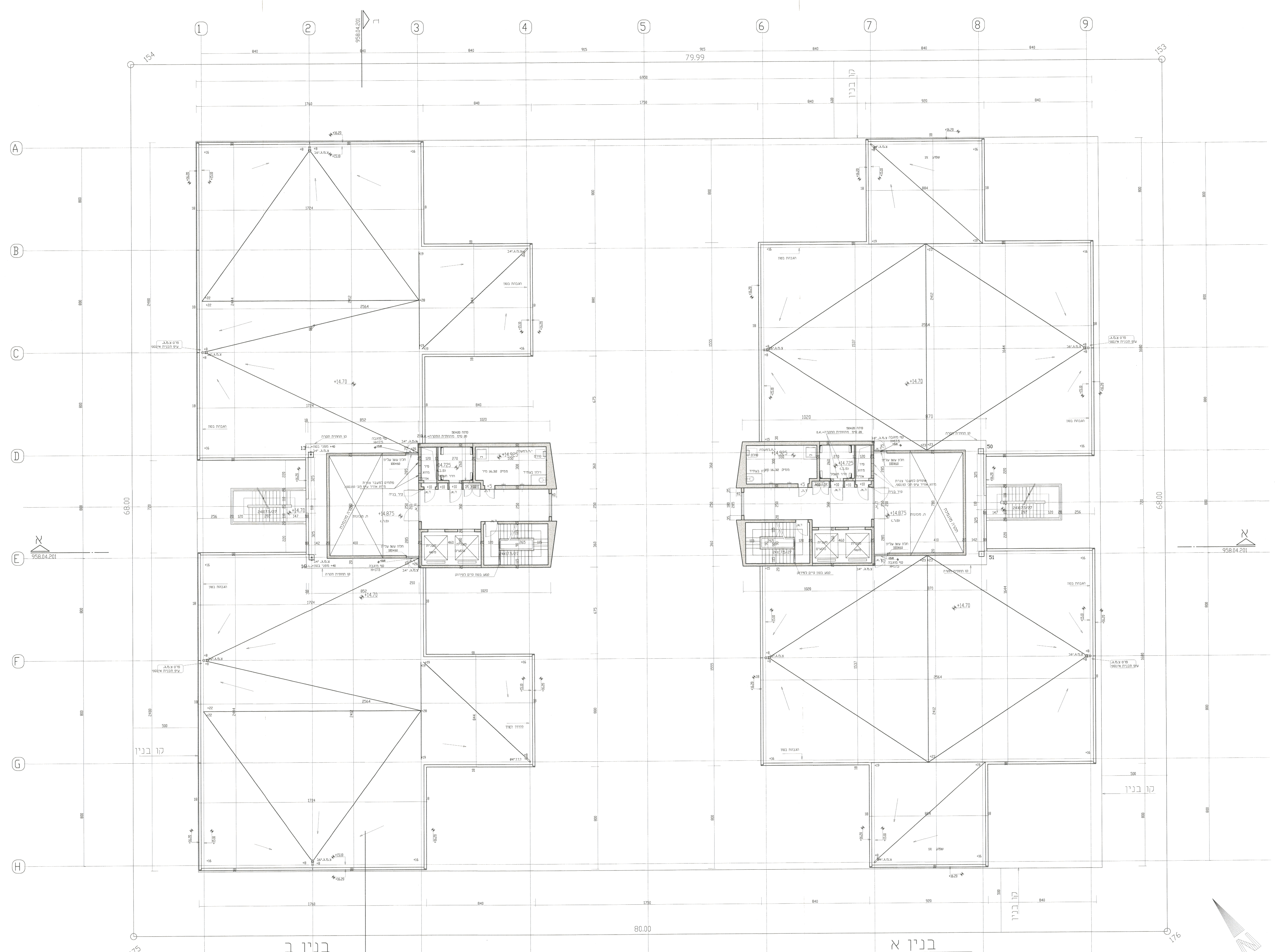



5 מיכלי אגירה למים
לצורך כיבוי אש 20 מ״ק
(1280 H=4.20)
מיוצר ע״י ירוטופלסטי

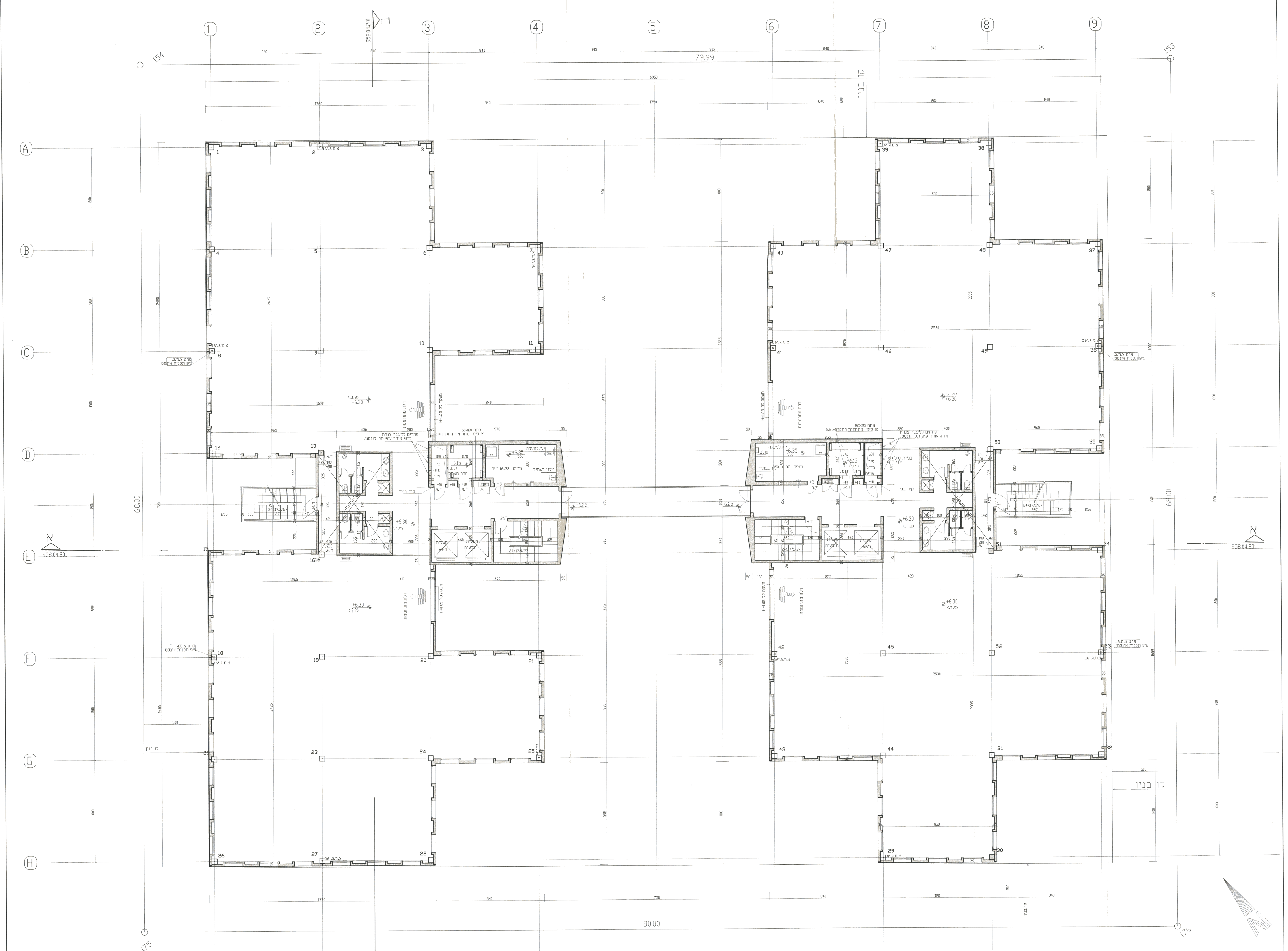
תכנית קומת גג במפלס 19.075+ 1:100



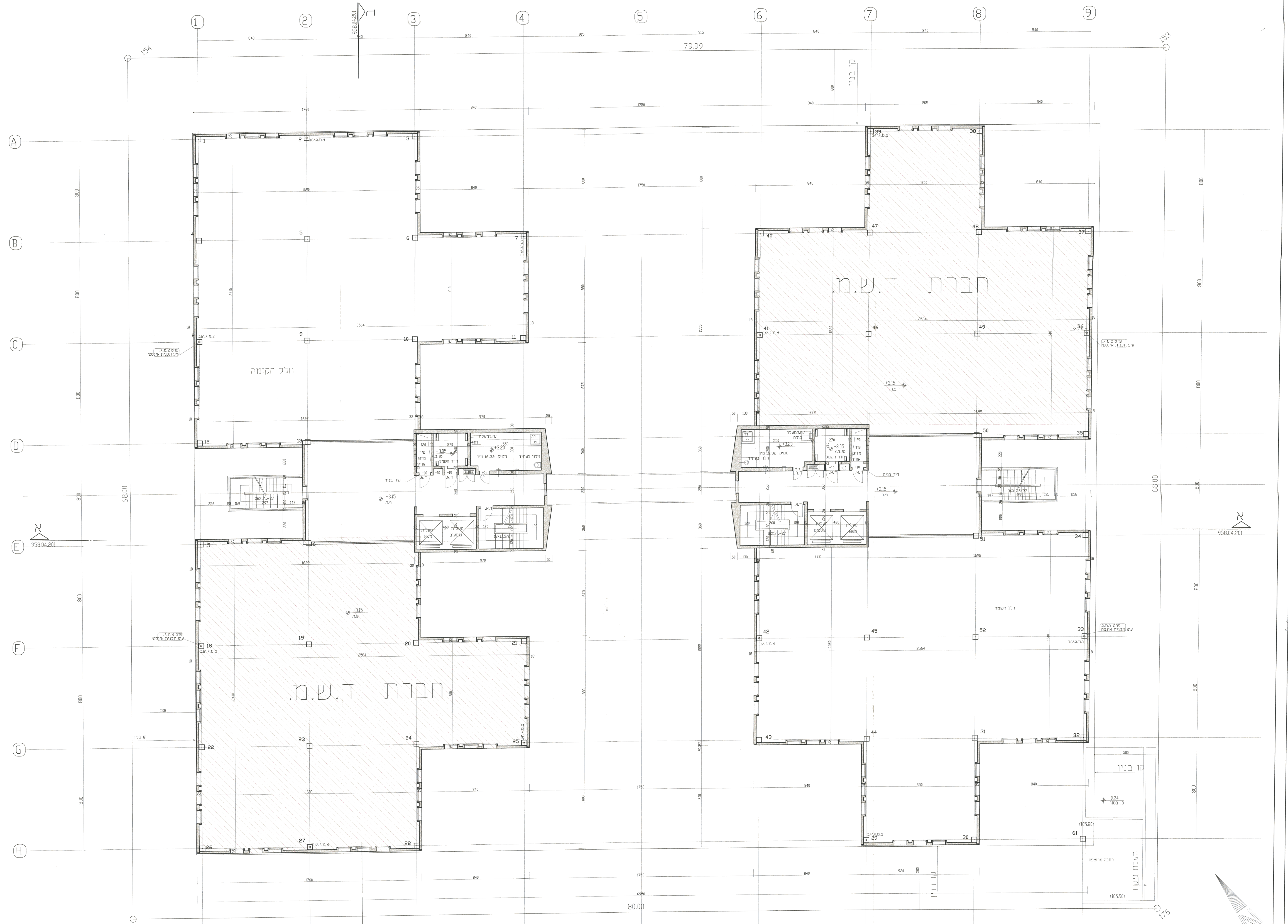
תכנית גג עליון 1:100


בנין ב
בנין א
80.00
קו בניין

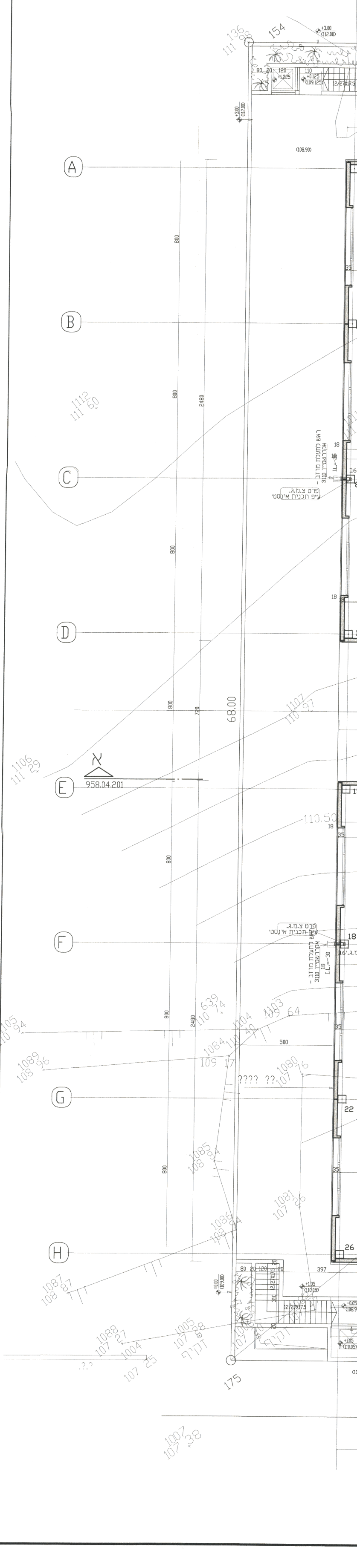
תכנית קומת גג במפלס 14.70+ 1:100

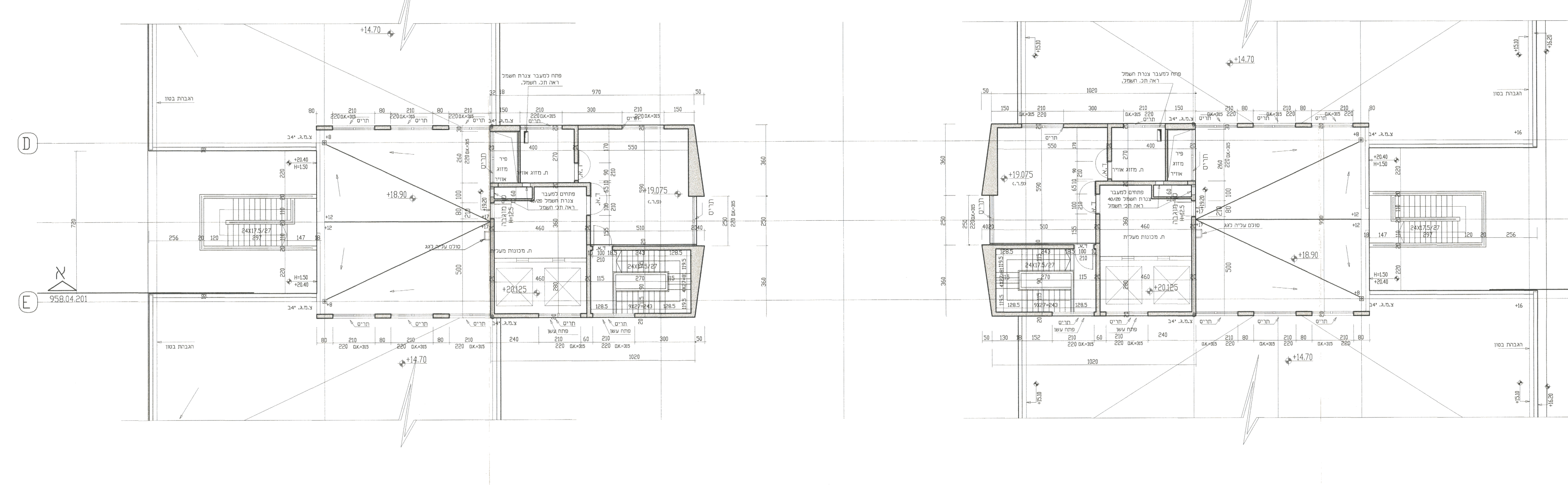

קו בניין
176

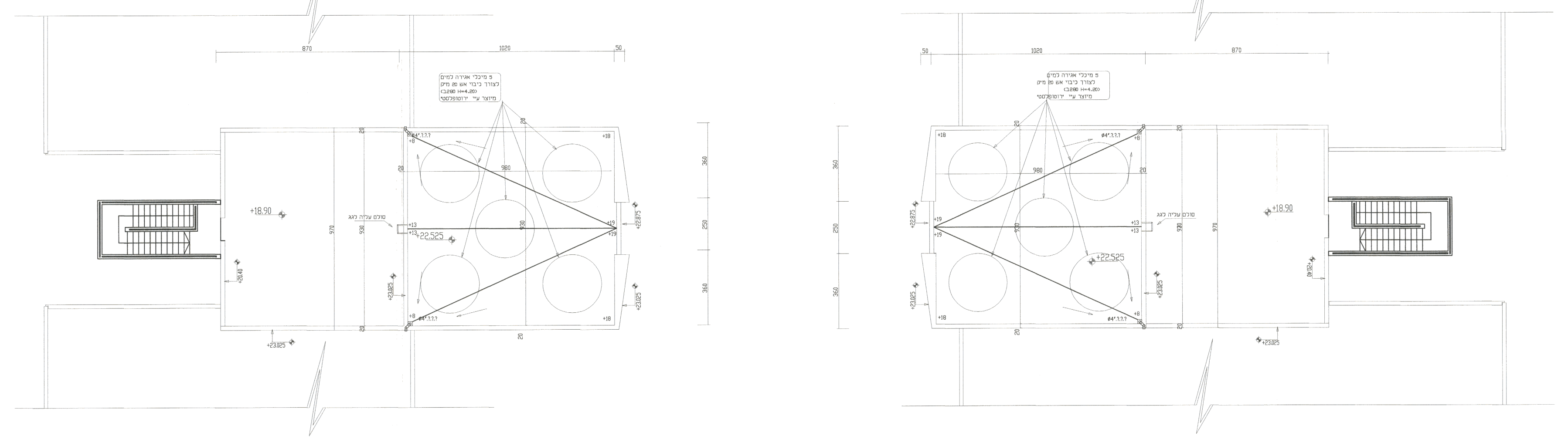
תכנית קומה א + ב 1:100

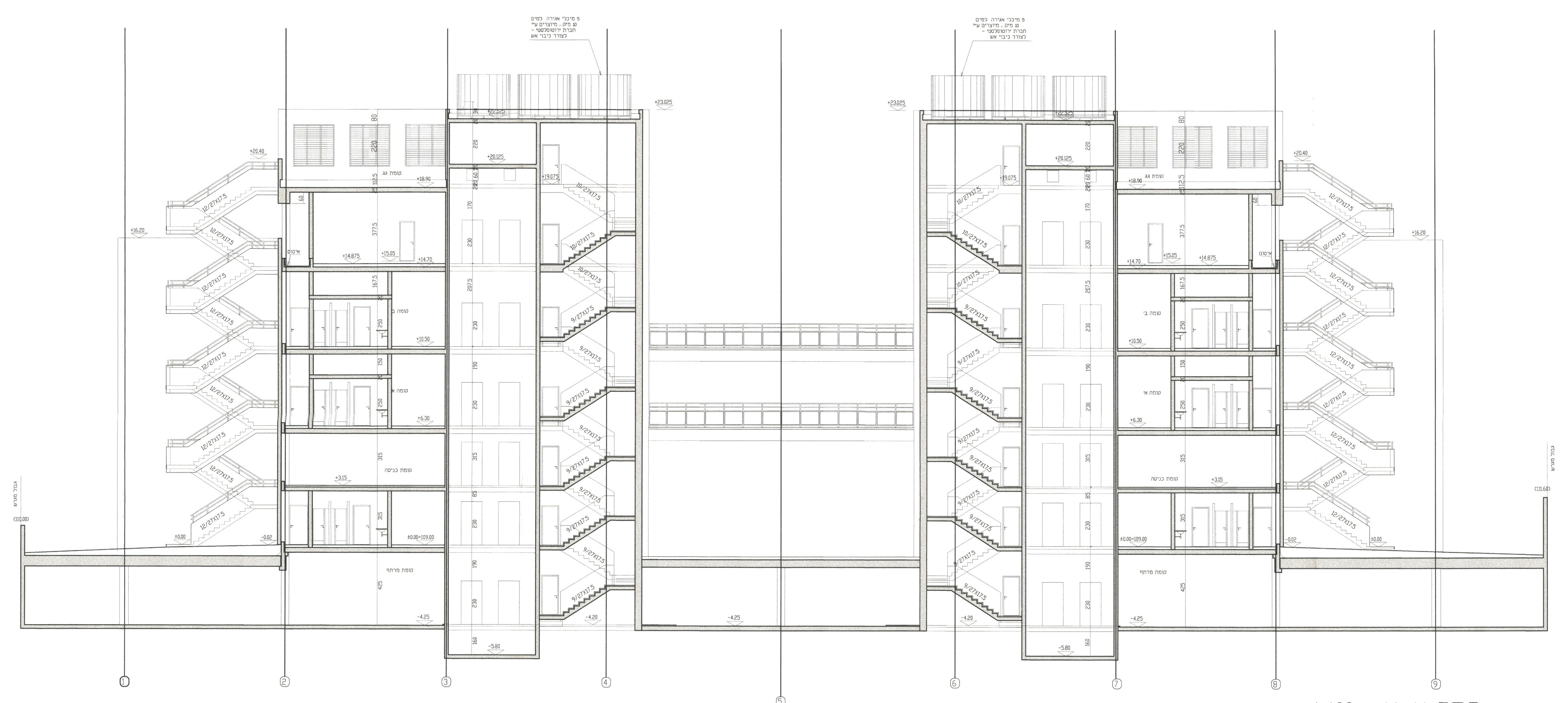

חברת ד.ש.מ.
חברת ד.ש.מ.
רחבה מרוצפת
תעלת ניקוז
(105.90)
קו בניין
176

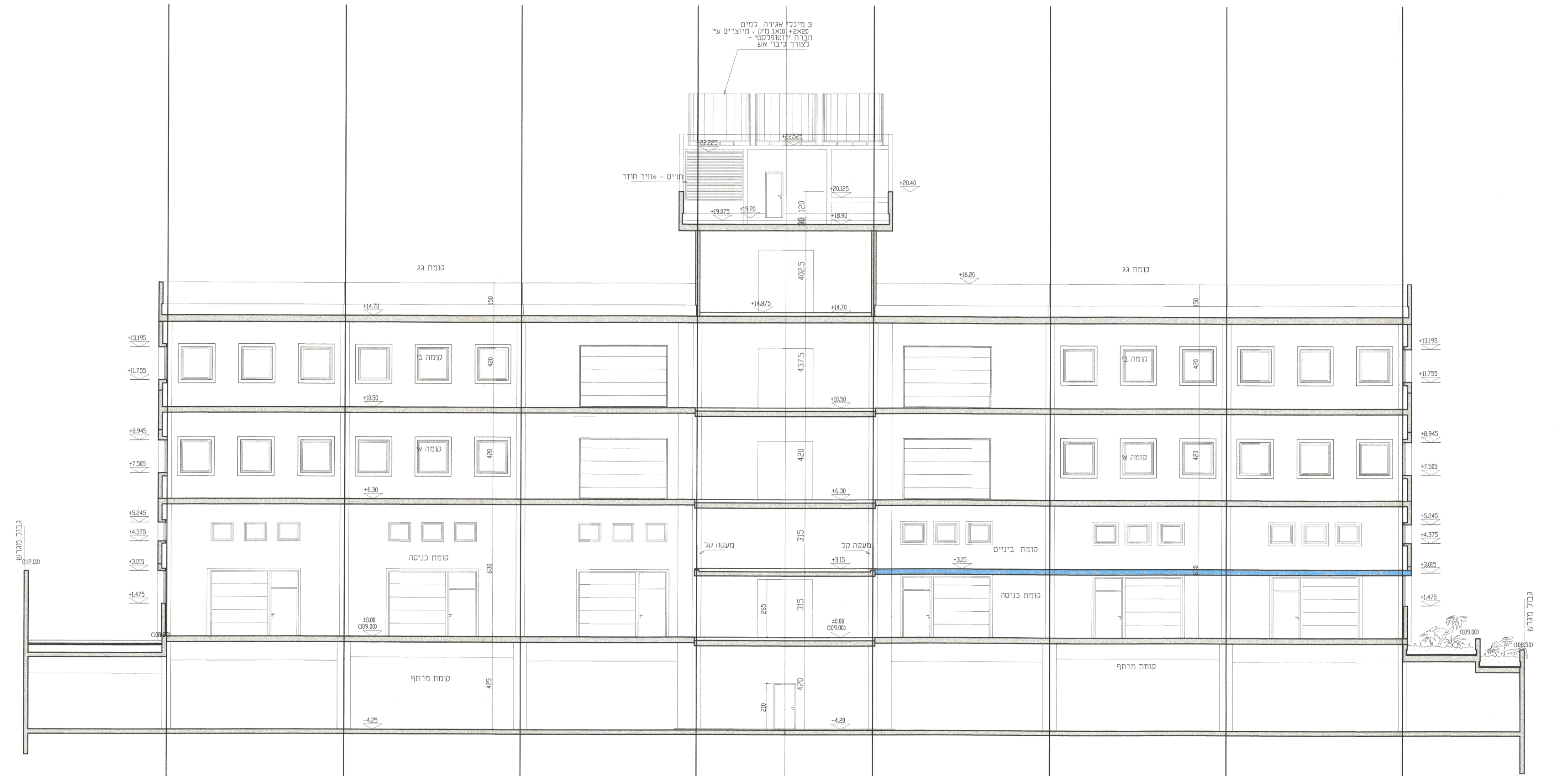
תכנית קומת ביניים 1:100

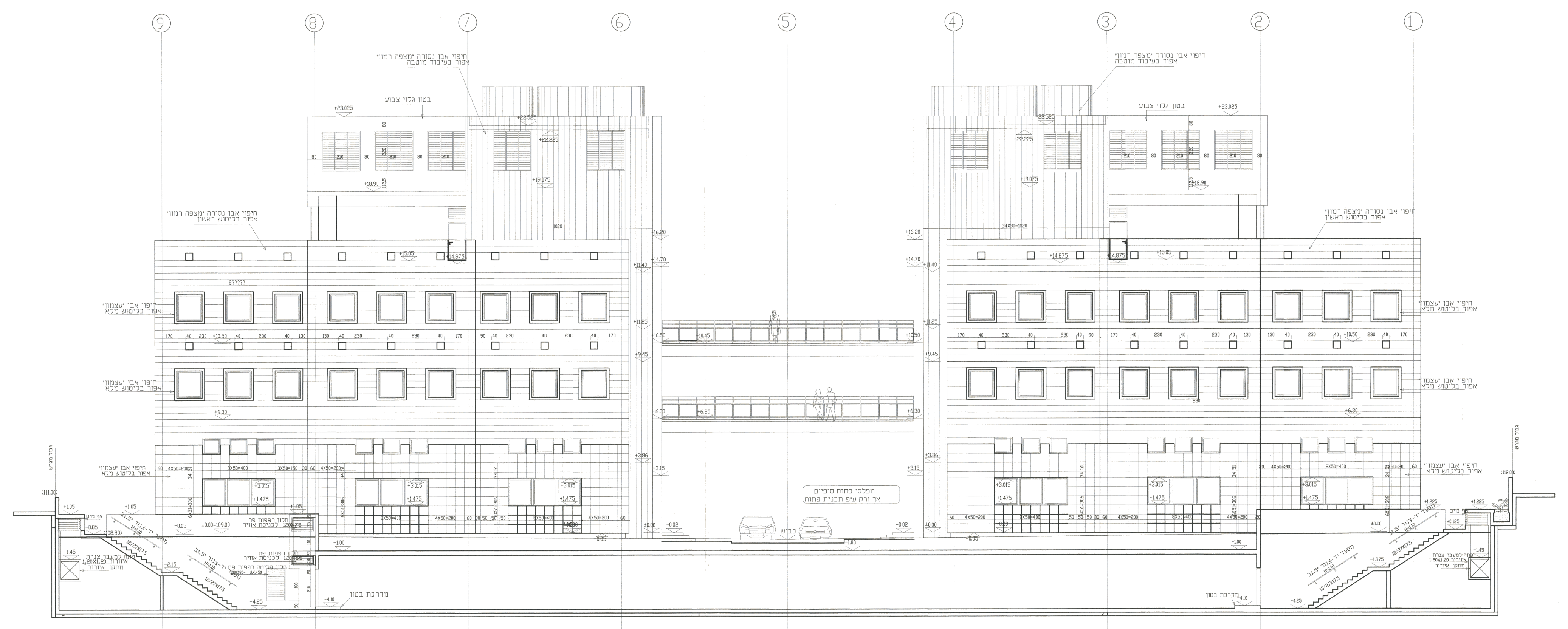


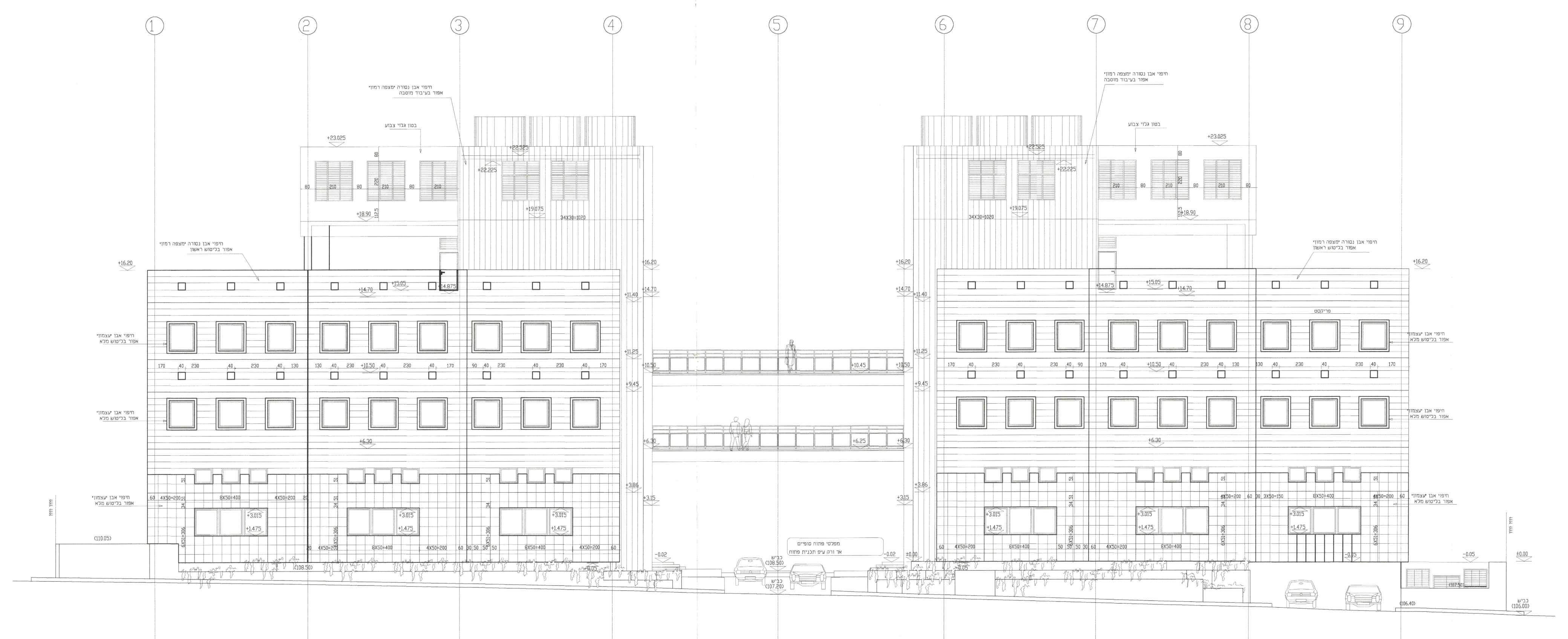

תכנית קומת גג במפלס 19.075+ 1:100

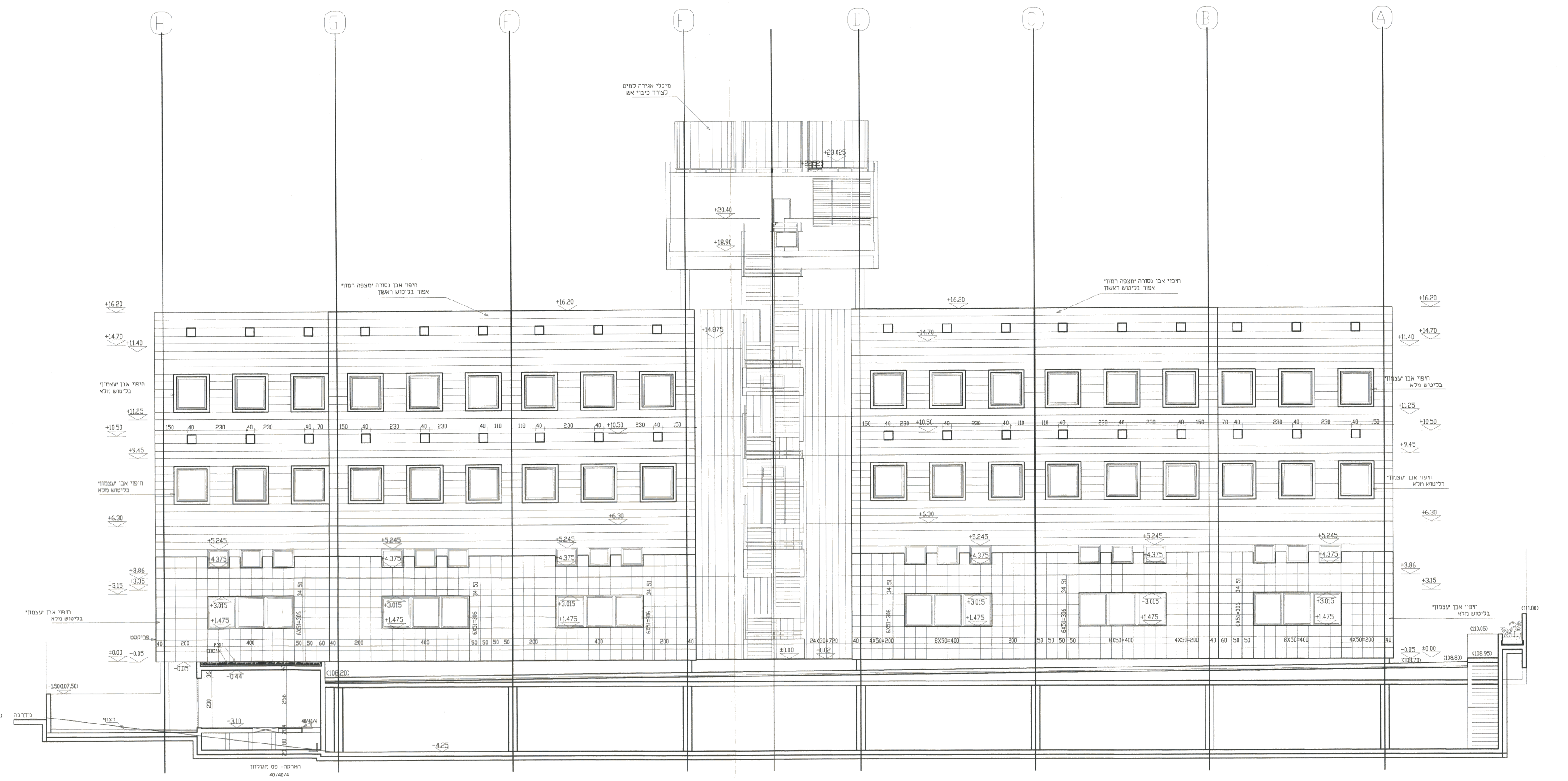

תכנית גג עליון 1:100

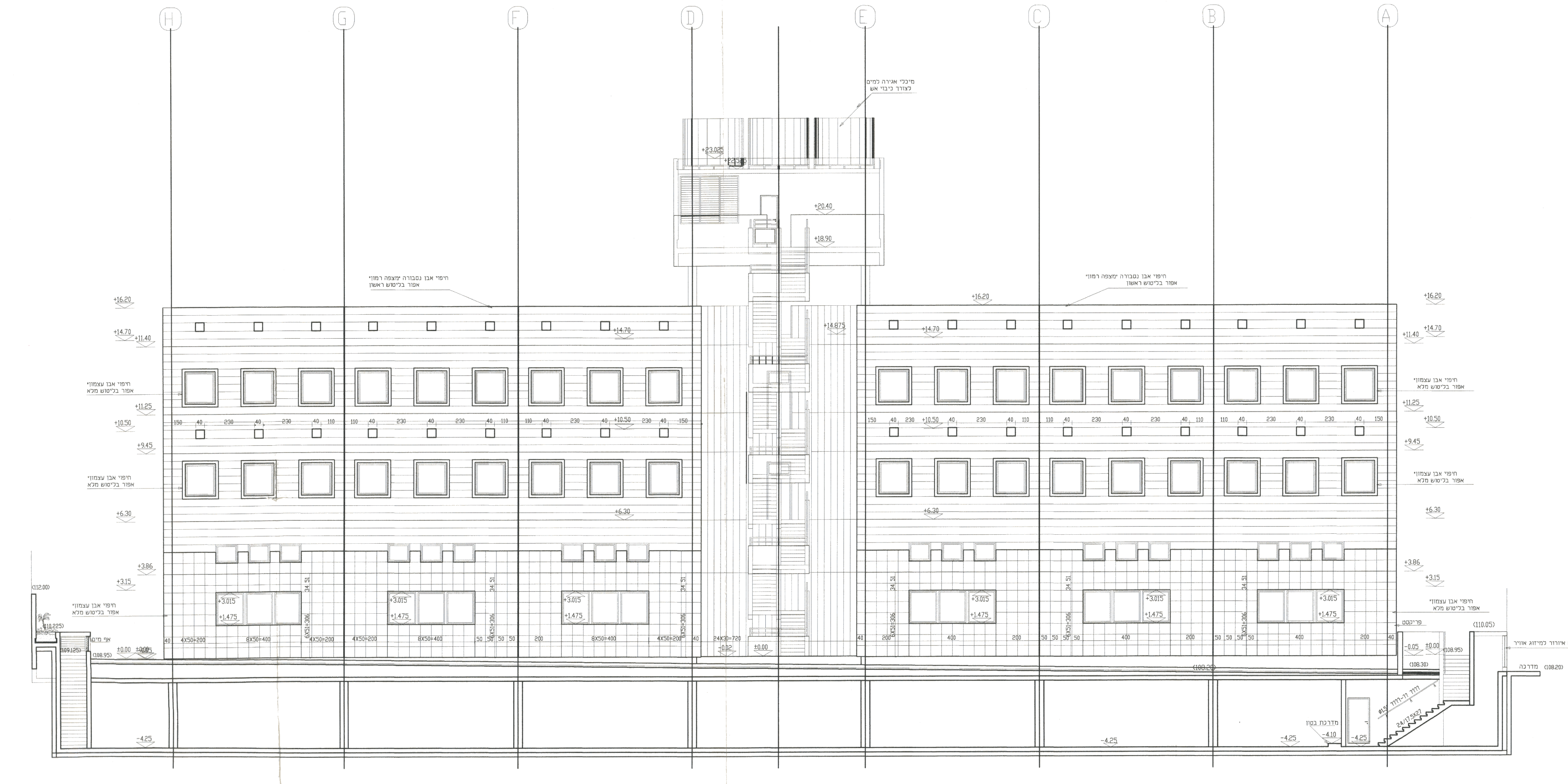

חתך א-א 1:100


חתך ב-ב 1:100


חזית צפונית (אחורית) 1: 100


חזית דרומית 1:100


חזית מזרחית 1:100


חזית מערבית 1:100