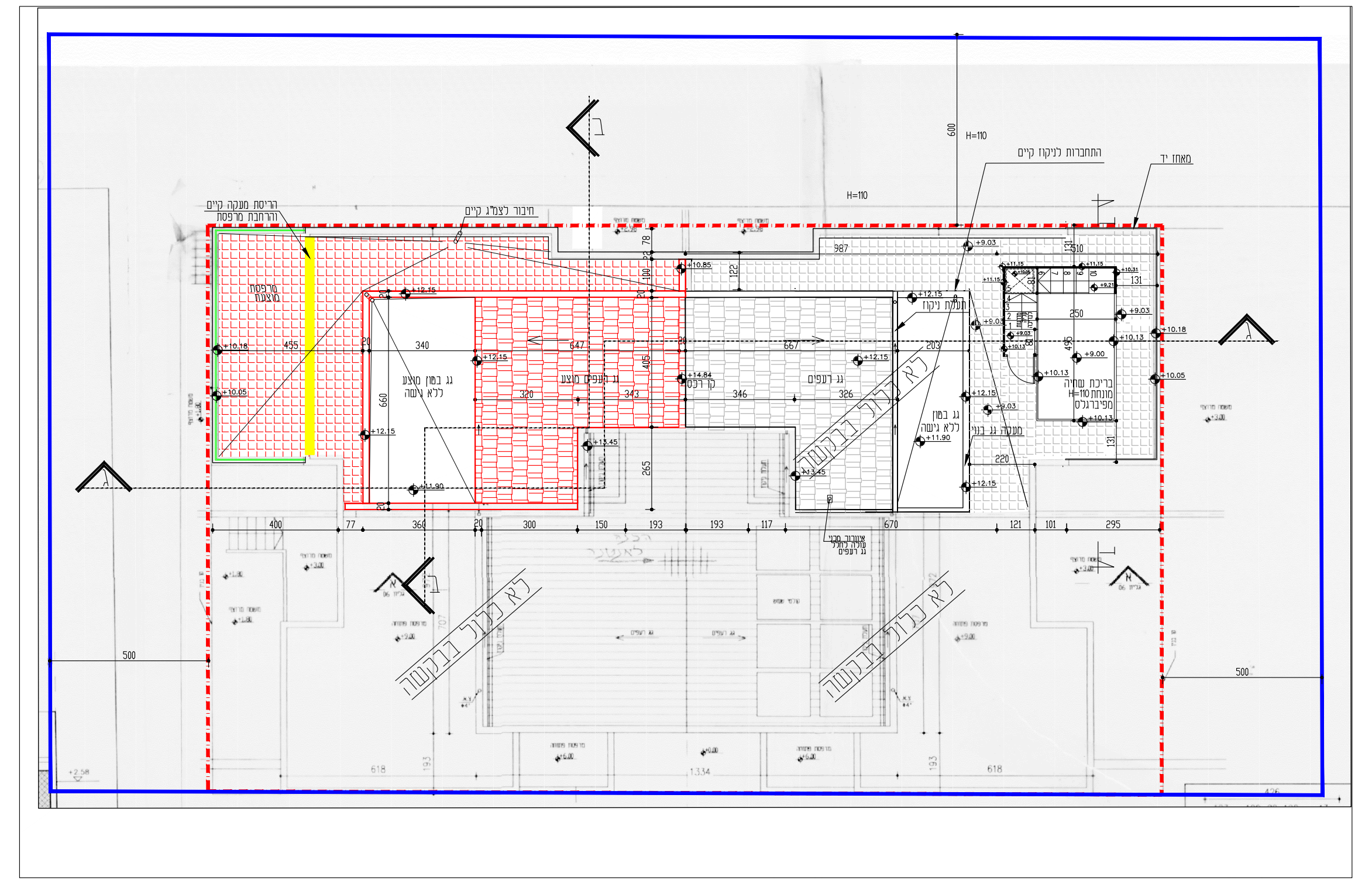
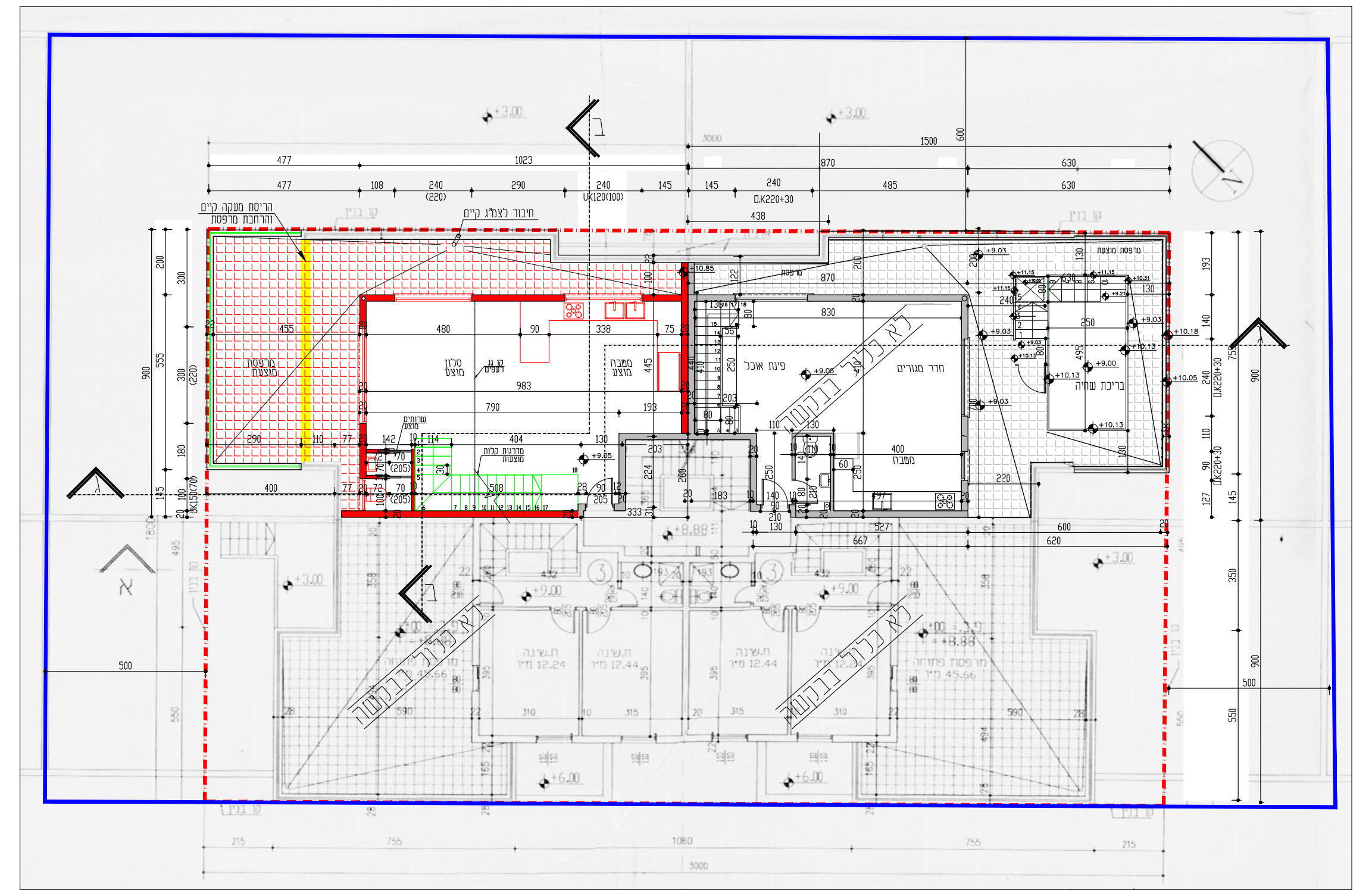
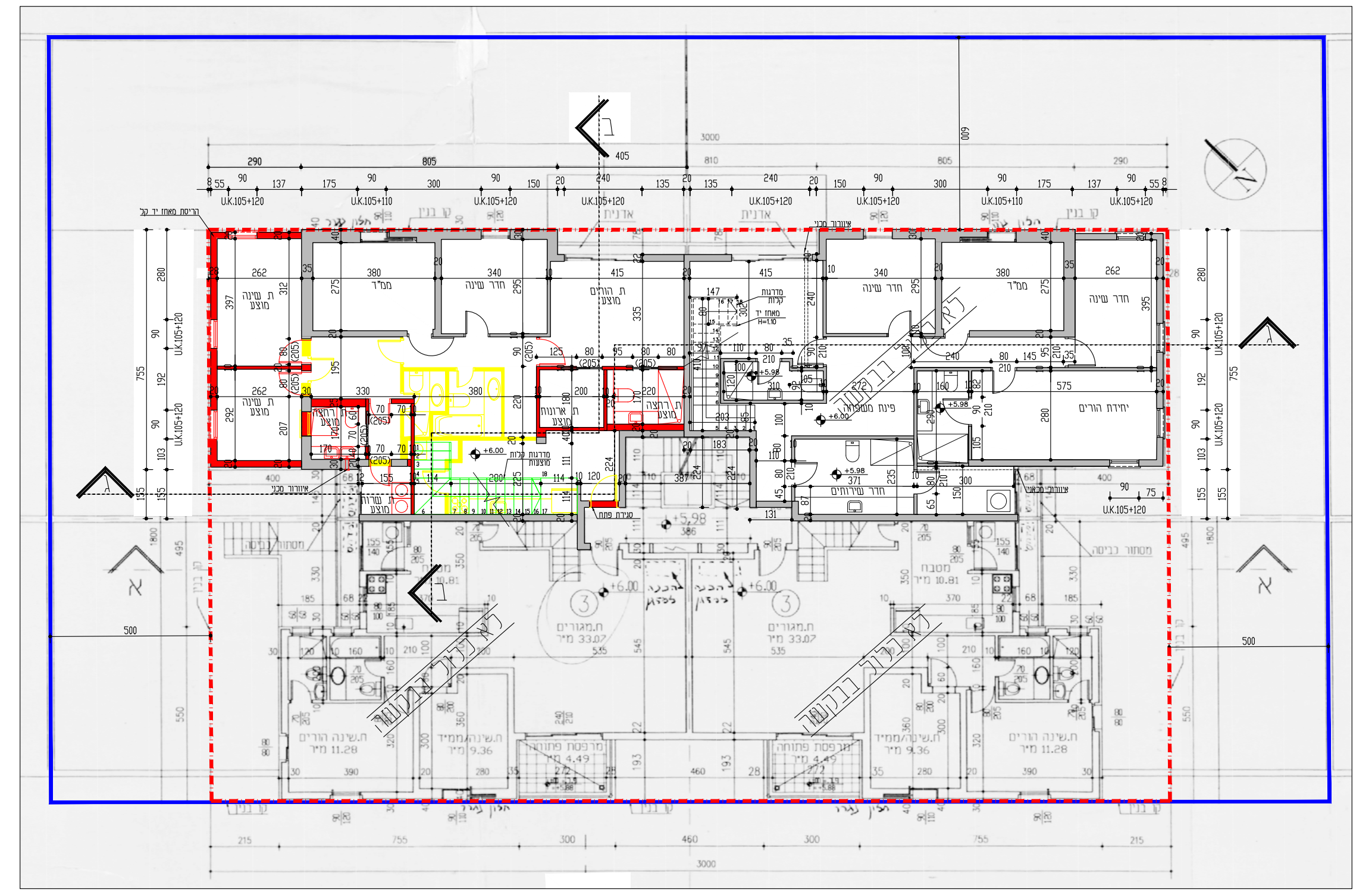
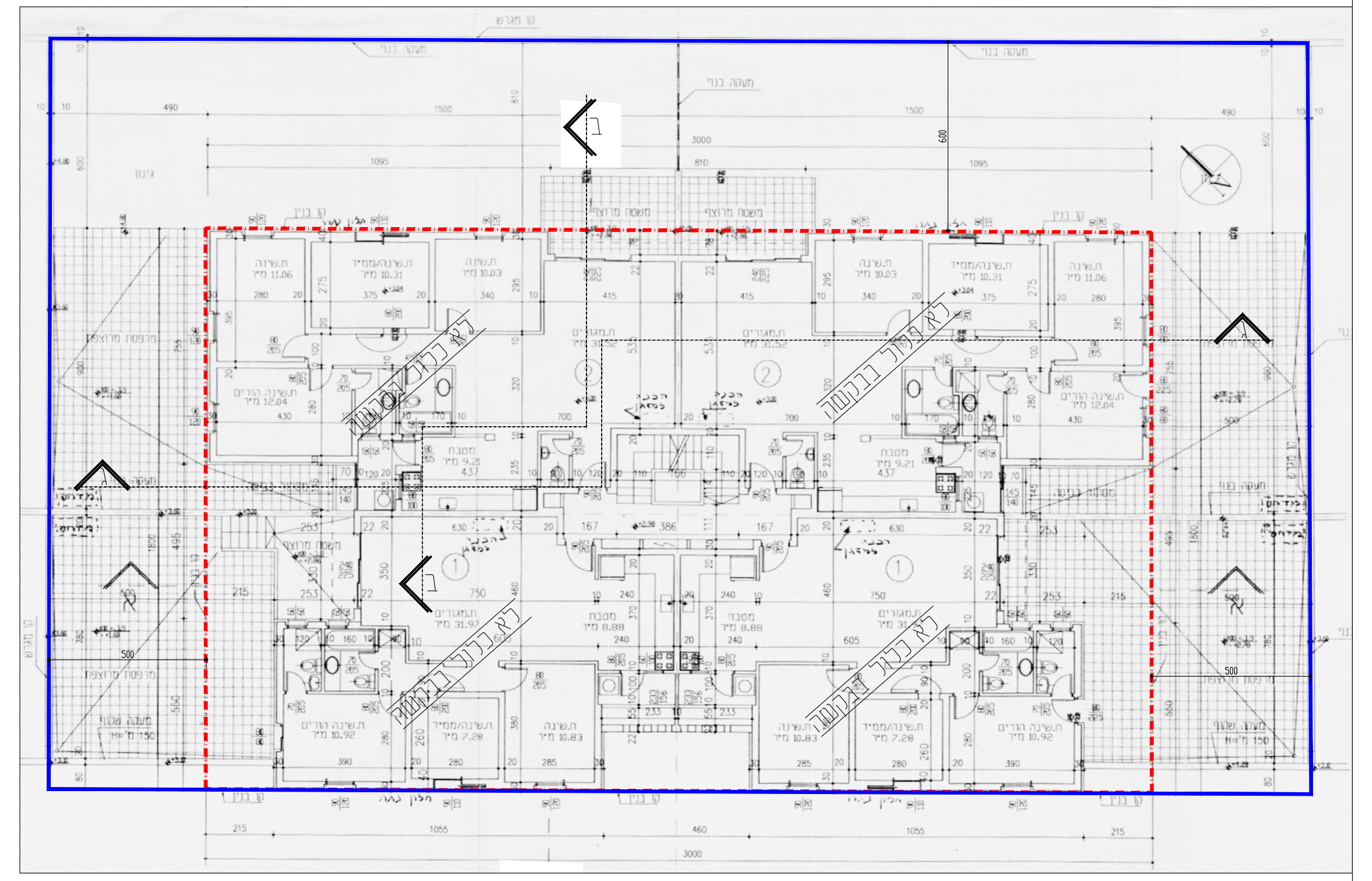
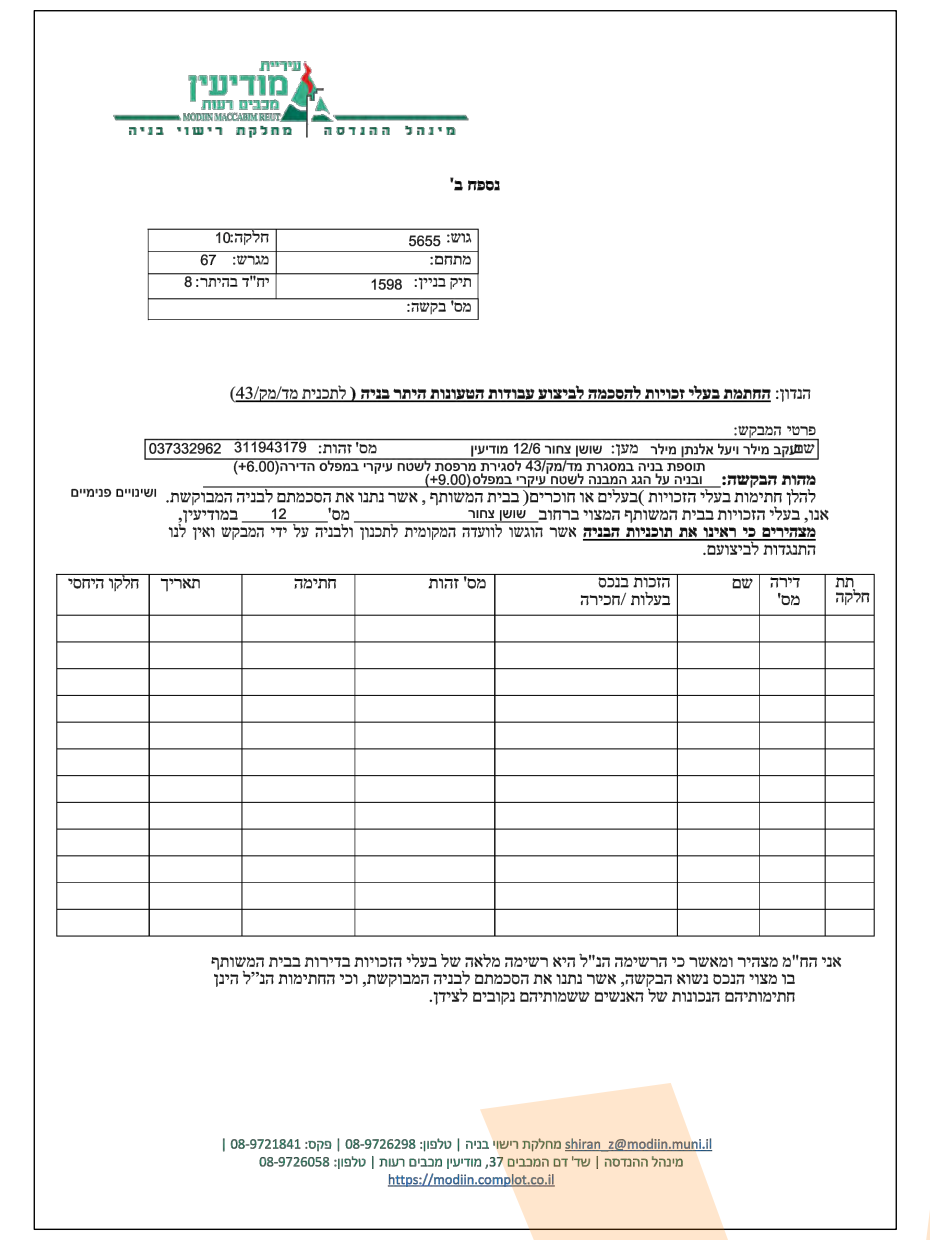
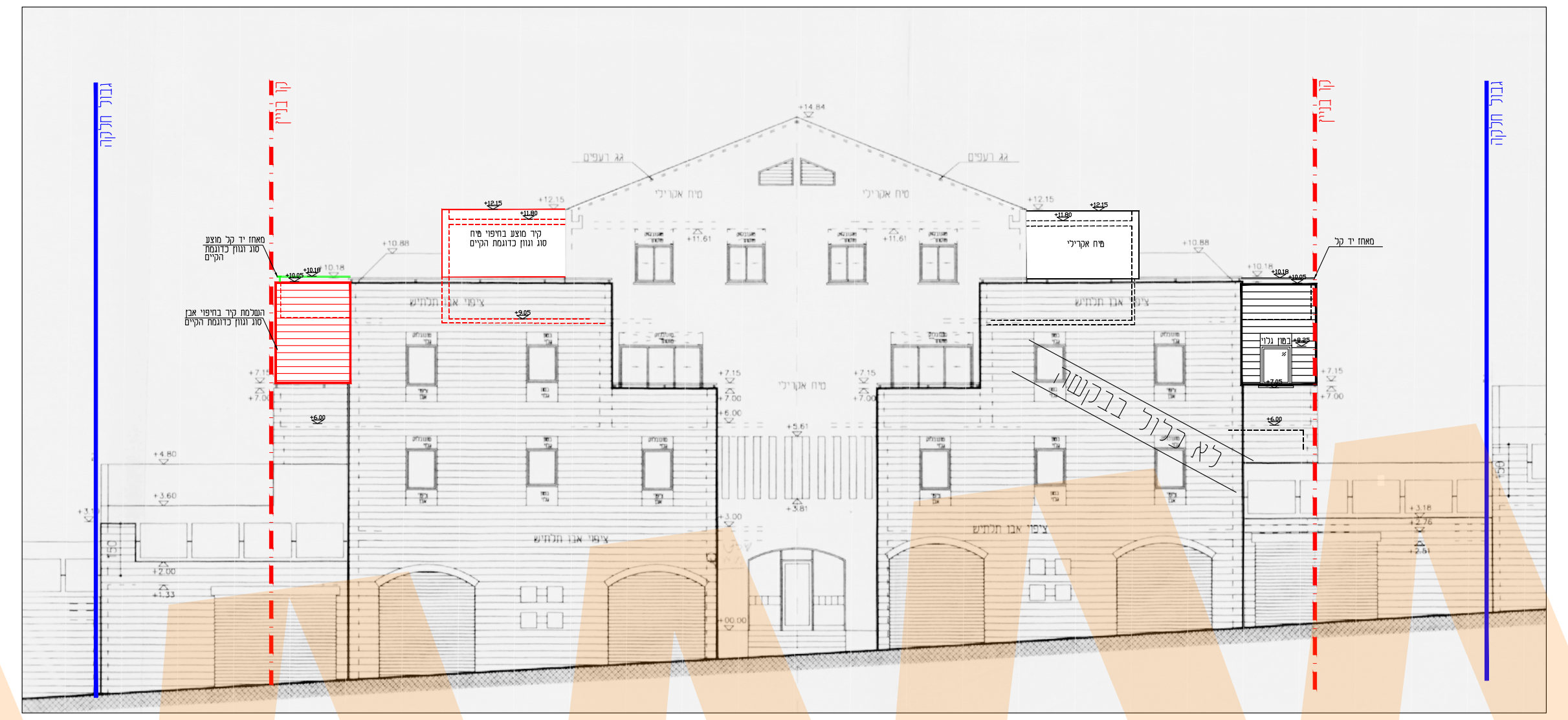

תוכנית גגות
קנ"מ 1:100

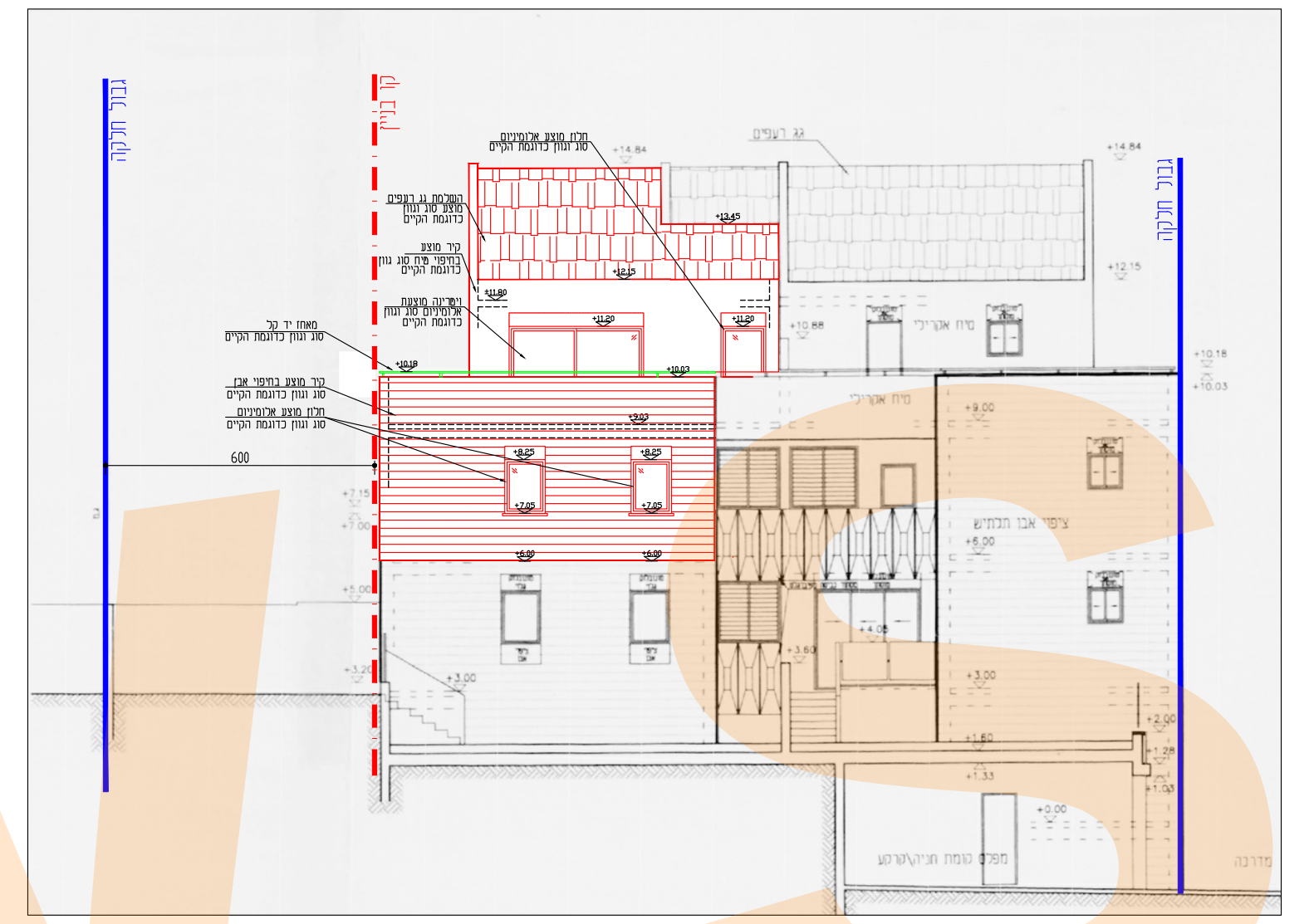

תכנית קומה ג
קנ"מ 1:100

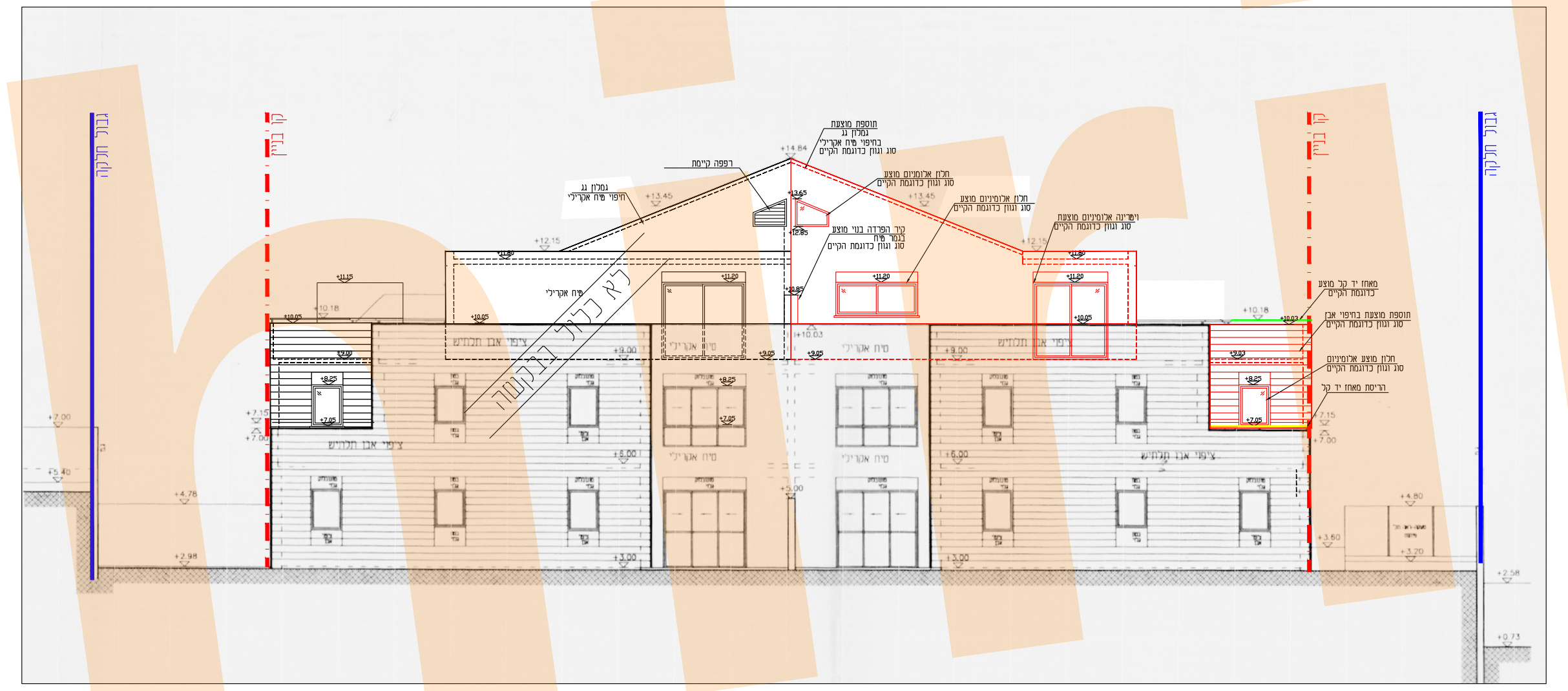

תכנית קומה ב'
קנ"מ 1:100

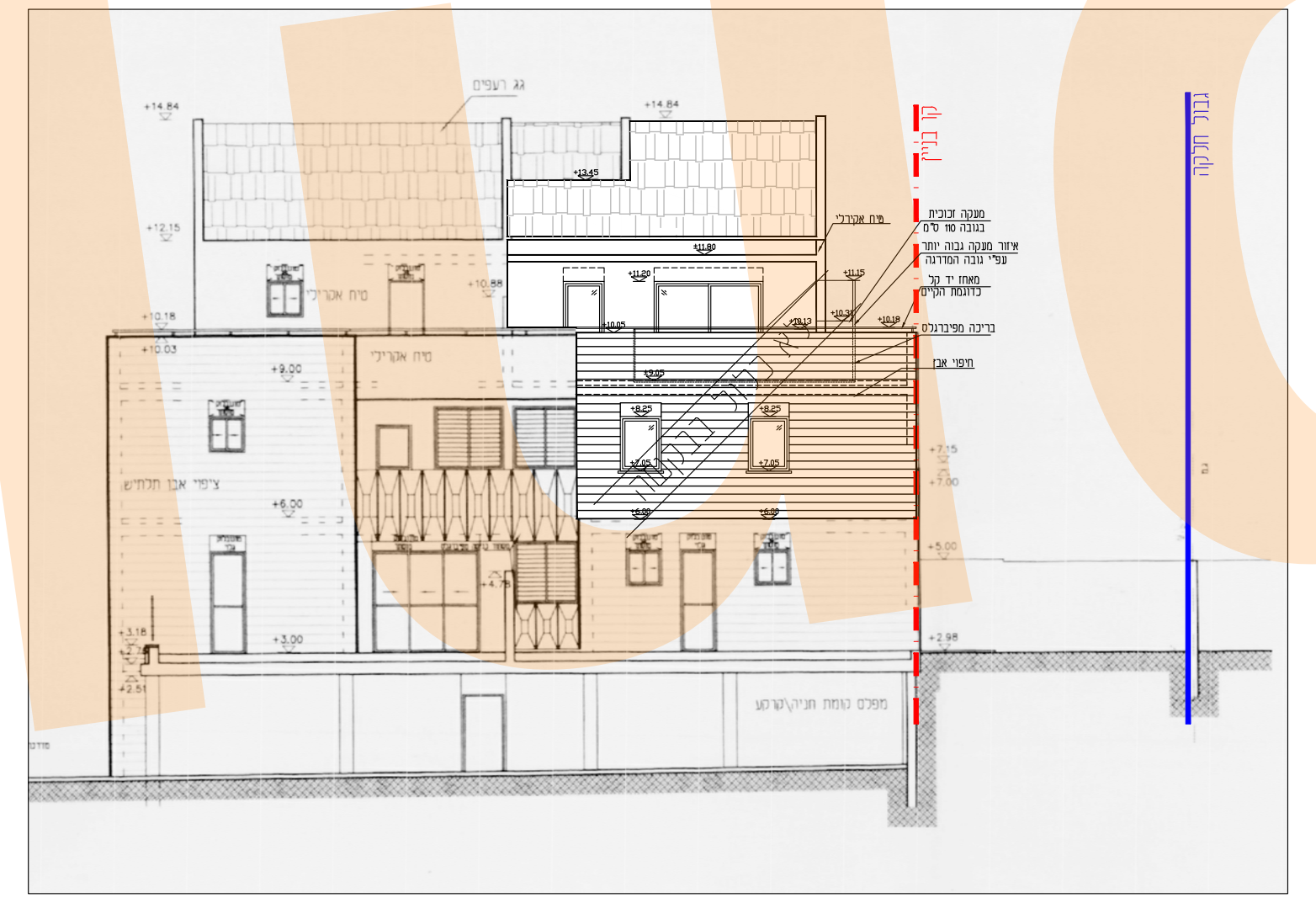

תכנית קומה א'
קנ"מ 1:100

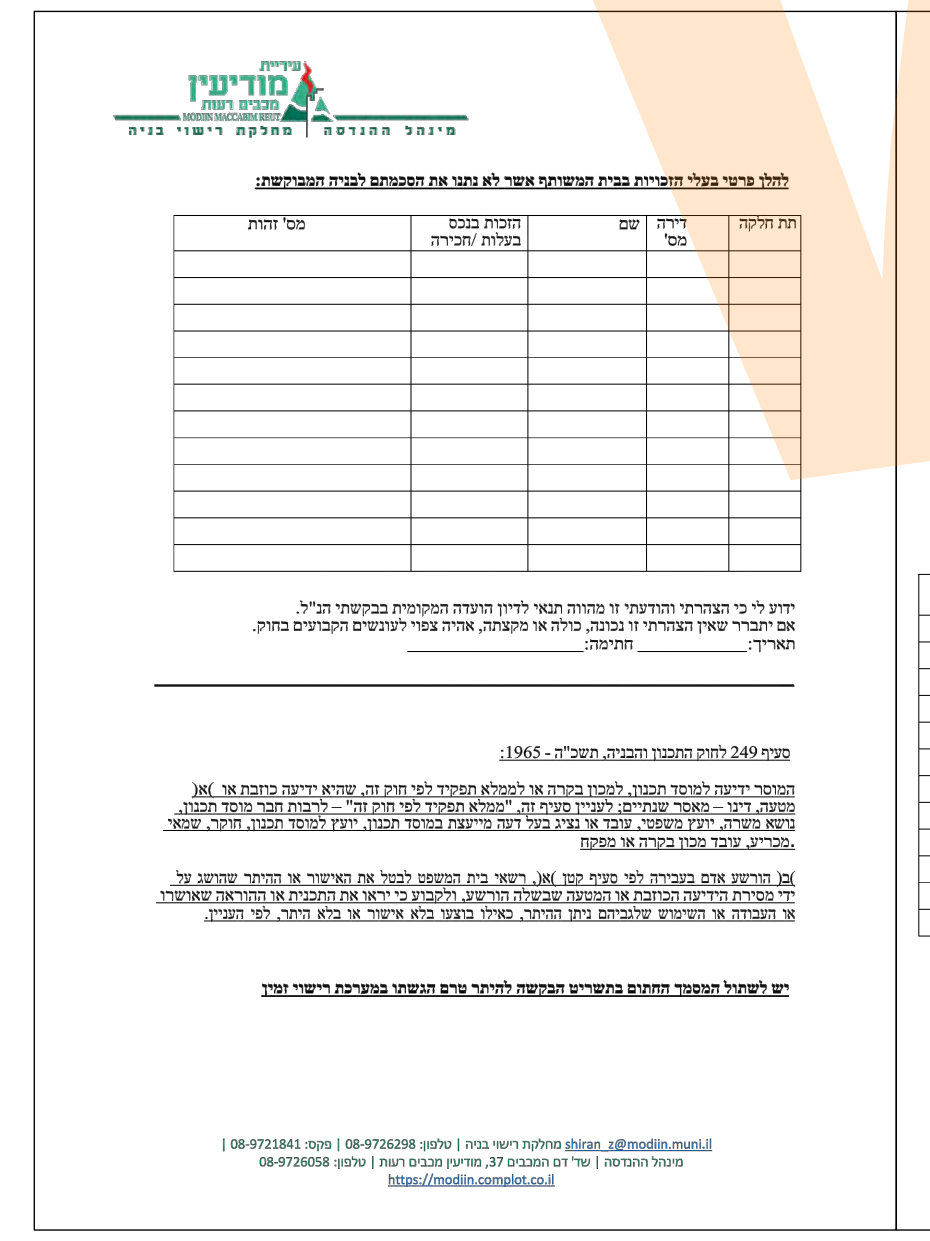


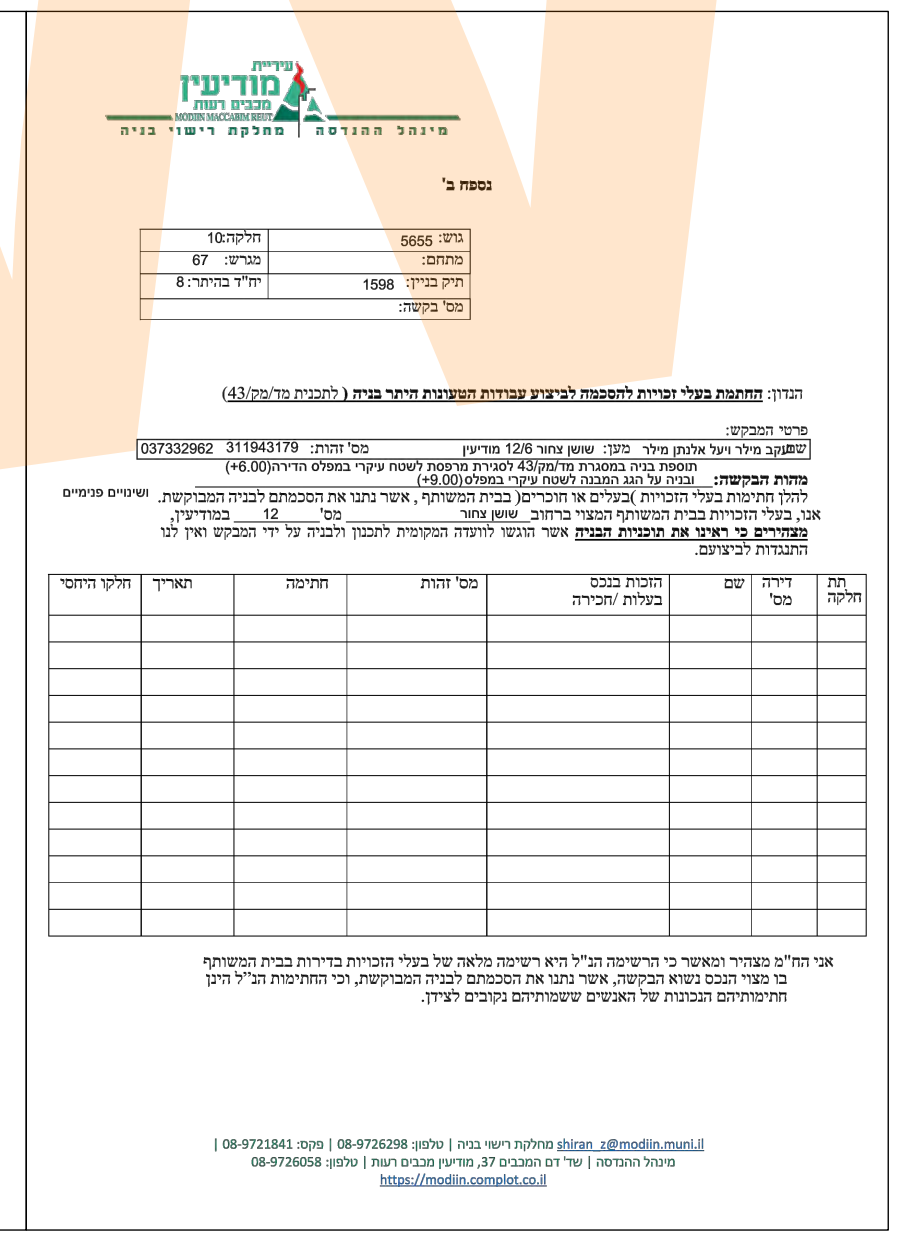

חזית דרומית
קנ"מ 1:100

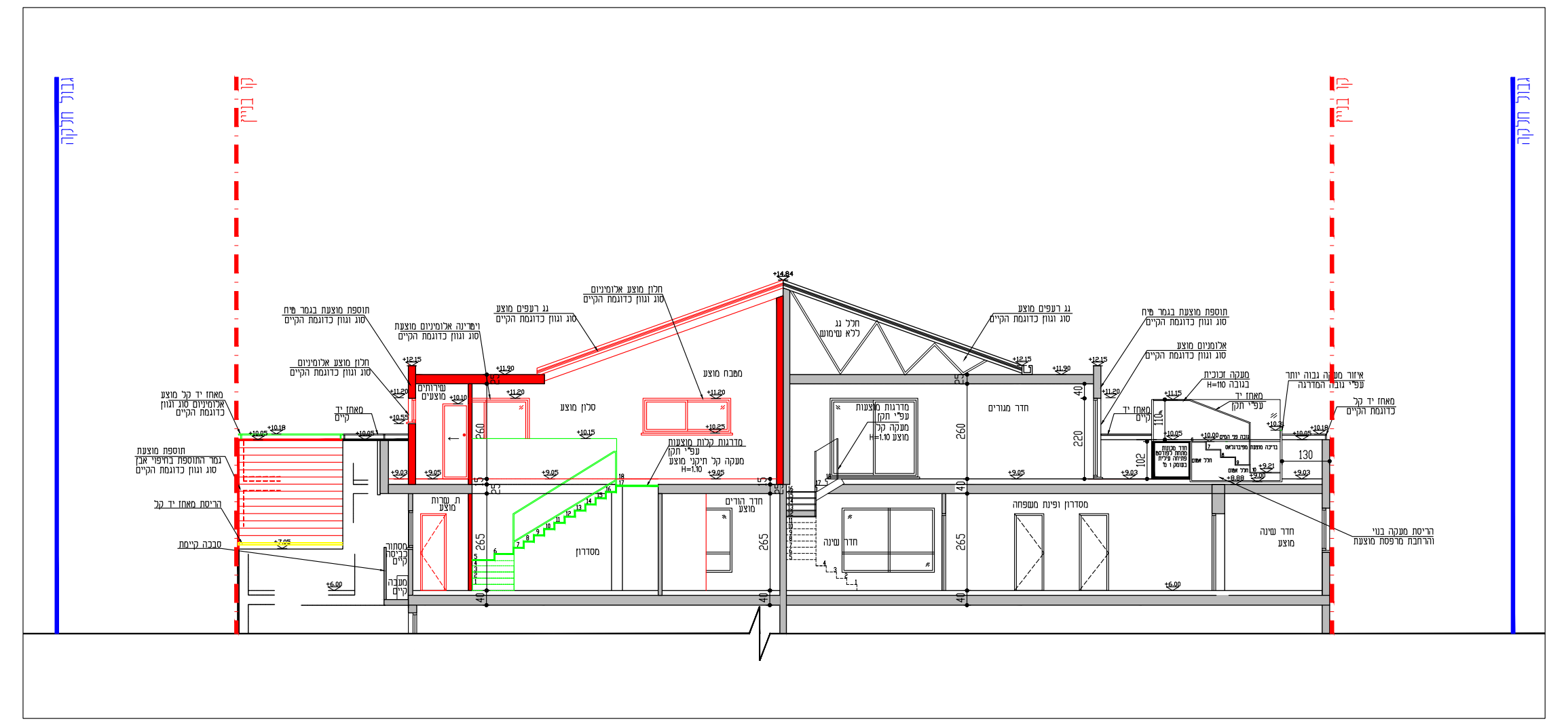

חזית מערבית
קנ"מ 1:100

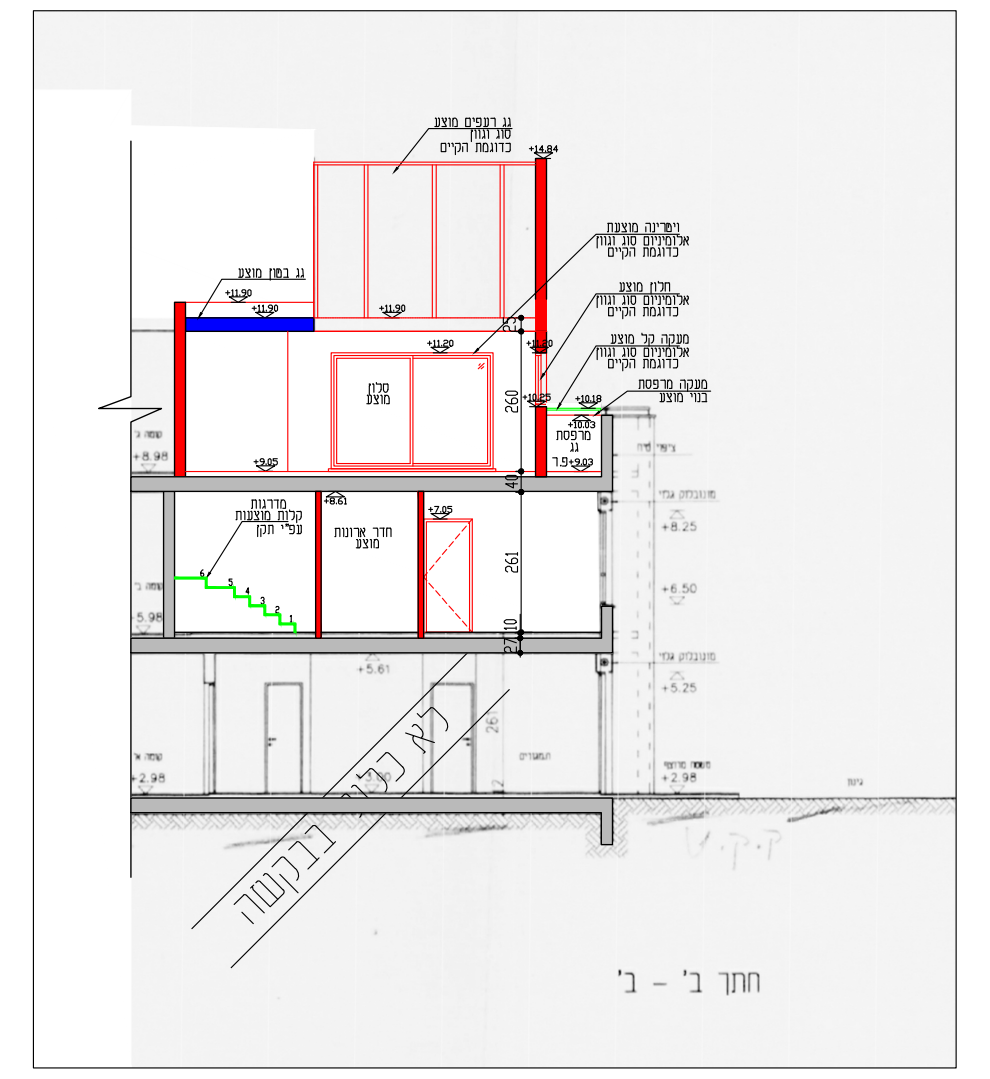

חזית צפונית
קנ"מ 1:100


חזית מזרחית
קנ"מ 1:100





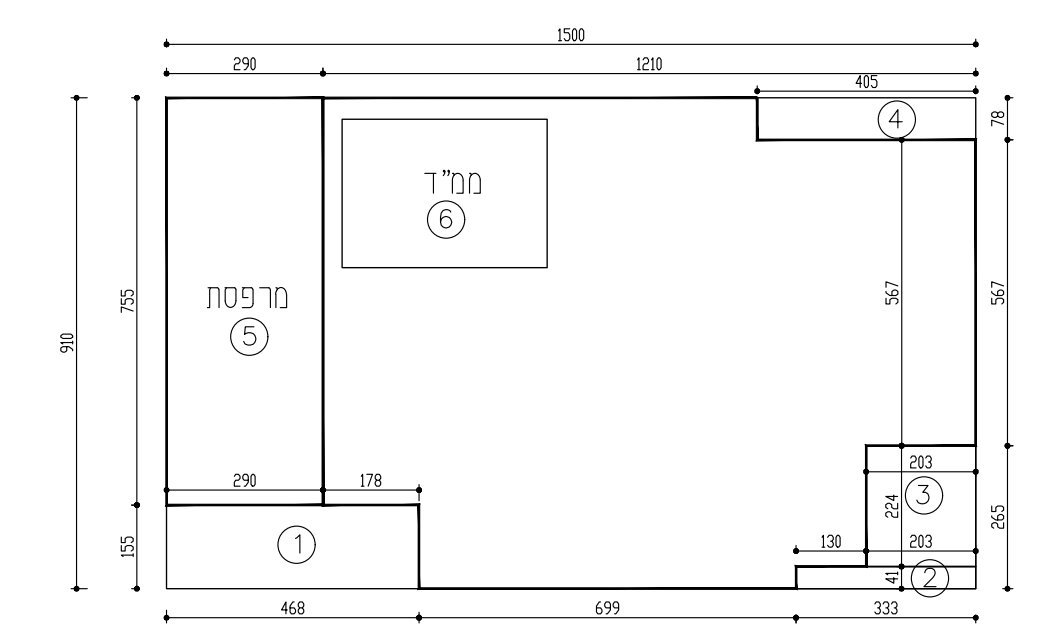

חתך ג–ג
קנ"מ 1:100



חתך ב–ב
קנ"מ 1:100

חישובי שטחים

חישוב שטחים קיים:


ממ"ד
6
מרפסת
5
1500
290
1210
405
910
755
155
567
265
78
468
699
333
178
203
224
130
41

חישוב שטח קיים בדירת המבקש במפלס +6.00 :
קומה ב' (עפ"י ההיתר):

שטח מסגרת 15.00 X 9.10 = 136.50 מ"ר

הורדות:

① 4.68 X 1.55 = 7.25 מ"ר

② 0.41 X 3.33 = 1.36 מ"ר

③ 2.24 X 2.03 = 4.54 מ"ר

④ 4.05 X 0.78 = 3.15 מ"ר

⑤ מרפסת 2.90 X 7.55 = 21.89 מ"ר

⑥ ממ"ד לפי היתר = 7.00 מ"ר

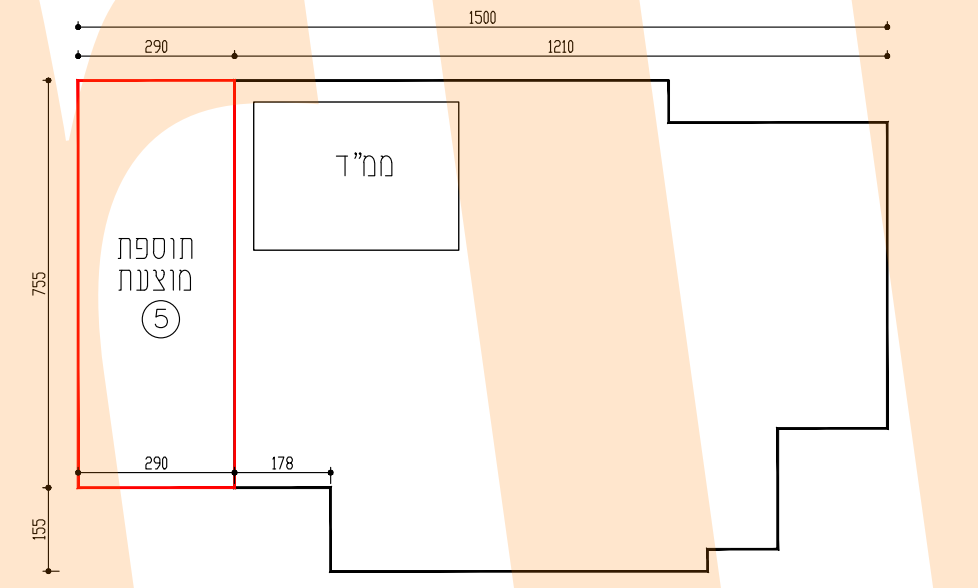
סה"כ הורדות: 45.19 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי לדירת המבקש :
136.50 − 45.19 = 91.31 מ"ר

סה"כ שטח דירת המבקש
לחישוב זכויות במסגרת מד/מק/43:
שטח עיקרי 91.31 מ"ר
ממ"ד 7 מ"ר
91.31+7.00 = 98.31 מ"ר

חישוב שטחים מוצע:

חישוב שטח מוצע בדירת המבקש במפלס +6.00 :

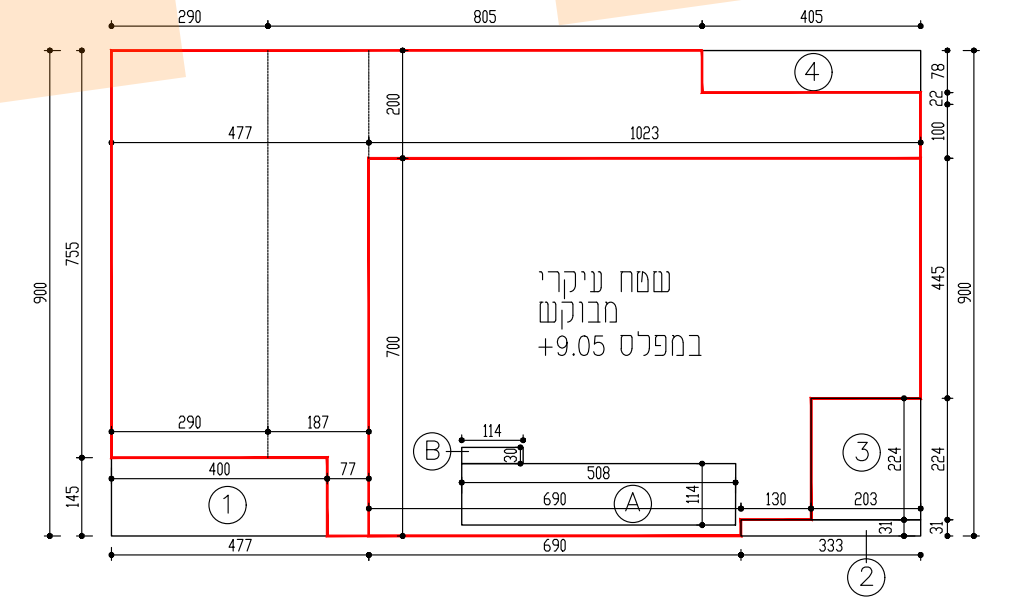

ממ"ד
תוספת מוצעת
5
1500
290
1210
910
755
155
178

סגירת מרפסת 2.90 X 7.55 = 21.89 מ"ר ⑤

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 21.89 מ"ר

ביטול שטח לא מקורה שסופח לשטח עיקרי: 21.89 מ"ר

חישוב שטח מוצע בדירת המבקש במפלס +9.05 :
קומה ג' (עפ"י ההיתר):


שטח עיקרי
מבוקש
במפלס +9.05
1500
290
805
405
477
1023
900
755
145
200
700
445
187
400
77
114
30
508
690
130
203
224
333
31
A
B

חישוב שטח עיקרי:

שטח מסגרת: 10.23 X 7.00 = 71.61 מ"ר

הורדות:

הורדות ② 0.31 X 3.33 = 1.03 מ"ר

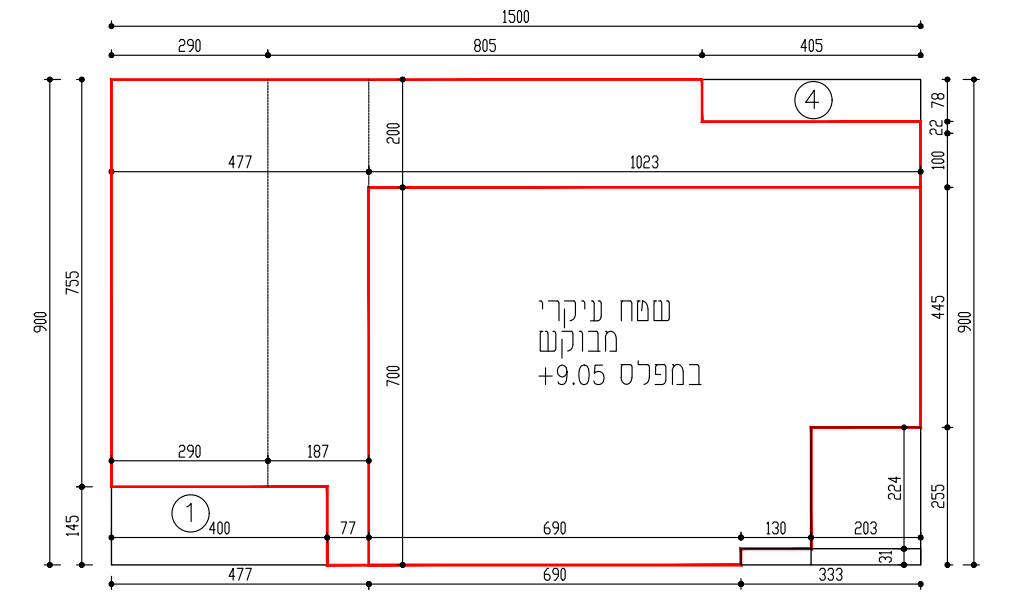
③ 2.24 X 2.03 = 4.54 מ"ר

מדרגות Ⓐ 1.14 X 5.08 = 5.79 מ"ר

Ⓑ 1.14 X 0.30 = 0.34 מ"ר

סה"כ הורדות: 11.70 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 71.61 − 11.70 = 59.91 מ"ר


שטח עיקרי
מבוקש
במפלס +9.05
1500
290
805
405
477
1023
900
755
145
200
700
445
187
400
77
690
130
203
224
255
333
31

חישוב מרפסת לא מקורה:

שטח מסגרות:
4.77 X 9.00 + 10.23 X 2.00 = 63.39 מ"ר

הורדות:

① 1.45 X 4.00 = 5.80 מ"ר

④ 4.05 X 0.78 = 3.15 מ"ר

סה"כ הורדות: 8.95 מ"ר

סה"כ שטח לא מקורה מוצע: 63.39 − 8.95 = 54.44 מ"ר

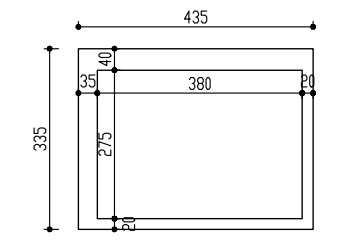
סיכום השטח המבוקש:

השטח המותר למבקש לבניה במפלס הדירה (25%) מתוקף מד/מק/43: 24.57 מ"ר
השטח המותר לבניה בקומת הגג / מרפסת גג מתוקף מד/מק/43: 60.00 מ"ר
על פי יתרת זכויות מתוקף חוק ההתגוננות למבקש יתרה של: 6.12 מ"ר

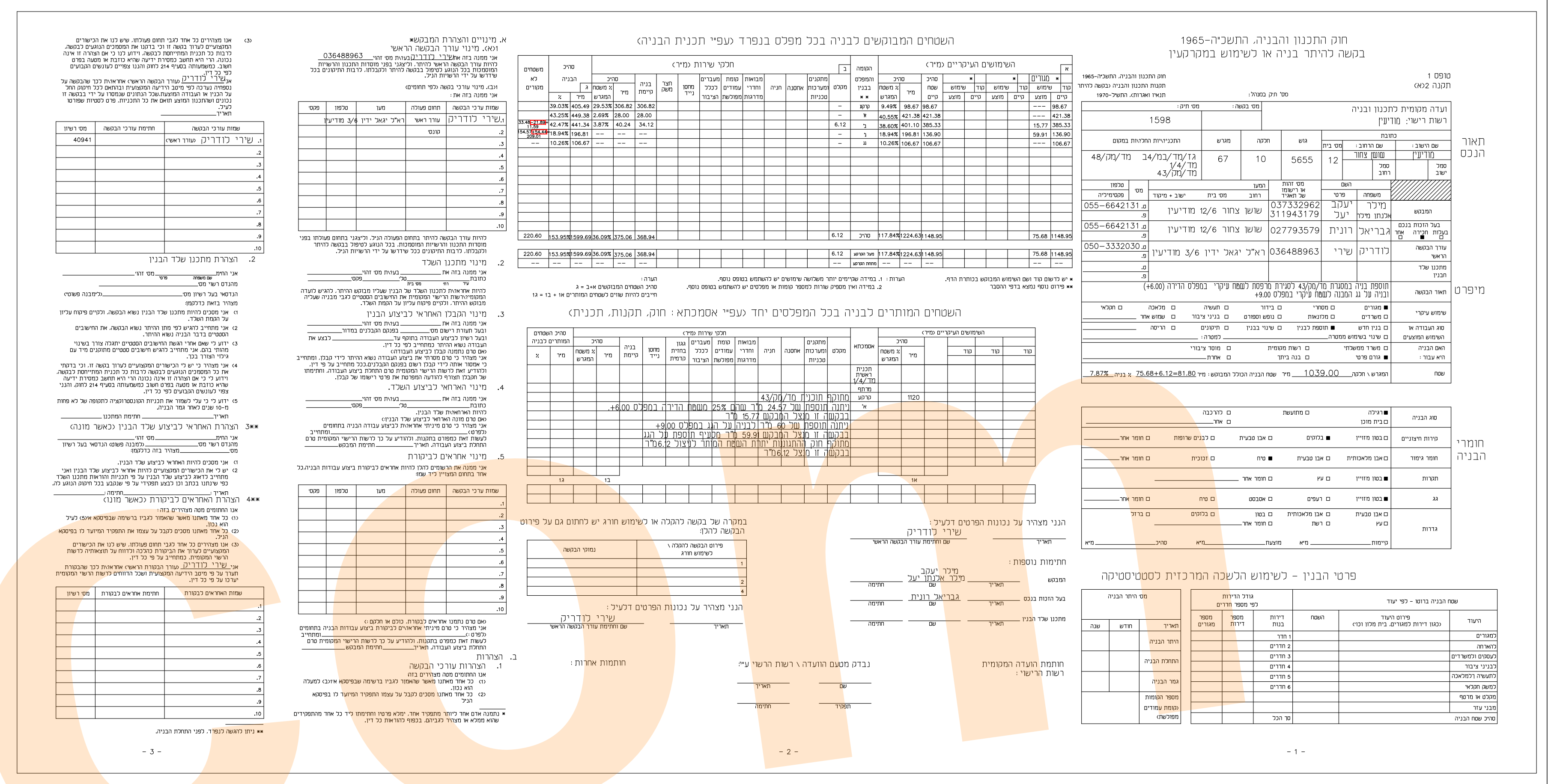
סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירת המבקש:
מפלס +6.00 (קומה ב') : 15.77 מ"ר 21.89−6.12= שטח עיקרי מוצע במפלס פחות שטח עיקרי מתוקף חוק ההתגוננות
מפלס +6.00 (קומה ב') : 6.12 מ"ר מתוקף חוק ההתגוננות
מפלס +9.05 (קומה ג') : 59.91 מ"ר מתוקף מד/מק/43

סה"כ שטח לא מקורה מוצע לדירת המבקש:
מפלס +6.00 (קומה ב') : −21.89 מ"ר
מפלס +9.05 (קומה ג') : 54.44 מ"ר

חישוב ממ"ד עפ"י חוק ההתגוננות:


435
380
335
275
40
35
20

חישוב ממ"ד עם קירות: 4.35 X 3.35 = 14.57 מ"ר
חישוב ממ"ד ללא קירות: 3.80 X 2.75 = 10.45 מ"ר
ההפרש: 14.57 − 10.45 = 4.12 מ"ר
חישוב השטח המותר עפ"י חוק ההתגוננות: 9 מ"ר + קירות
חישוב השטח המותר עפ"י חוק ההתגוננות: 7 מ"ר
היתרה: 9.00 − 7.00 + 4.12 = 6.12 מ"ר


טופס 1
תקנה 2(א)

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

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רשות רישוי: מודיעין

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

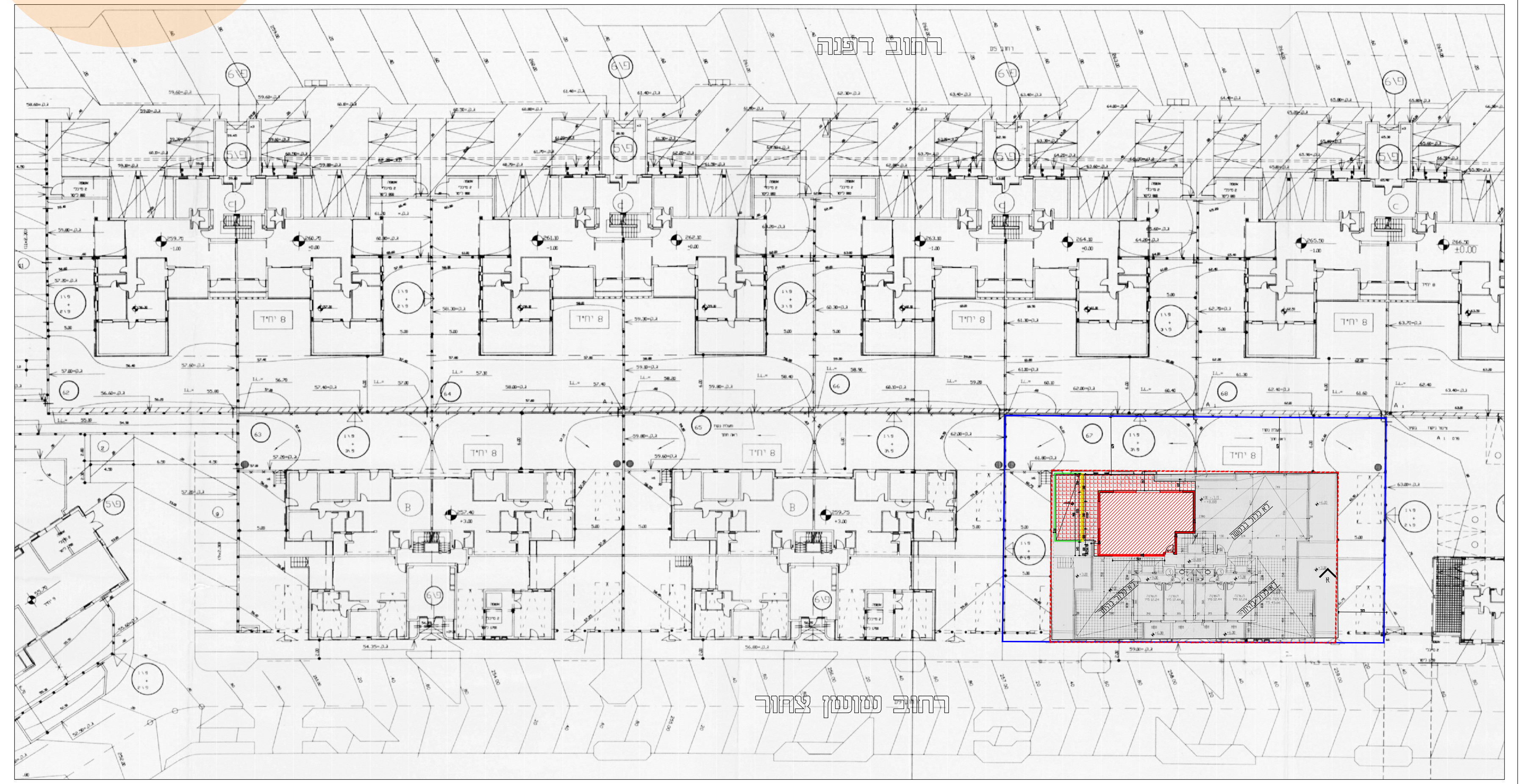
השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפ"י אסמכתא: חוק, תקנות, תכנית)

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

- 1 -

- 2 -

- 3 -



תכנית העמדה
קנ"מ 1:250