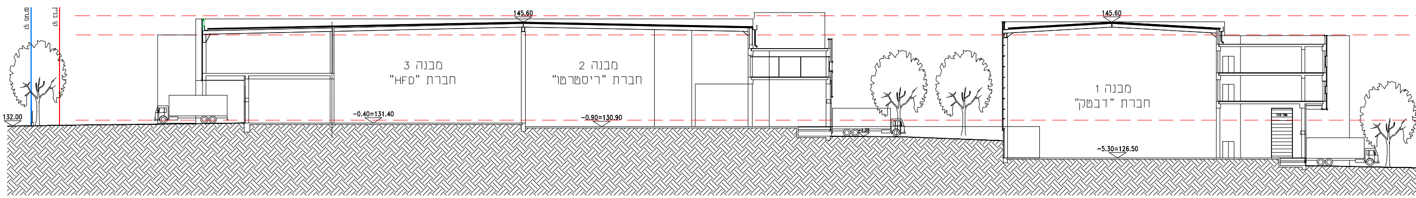
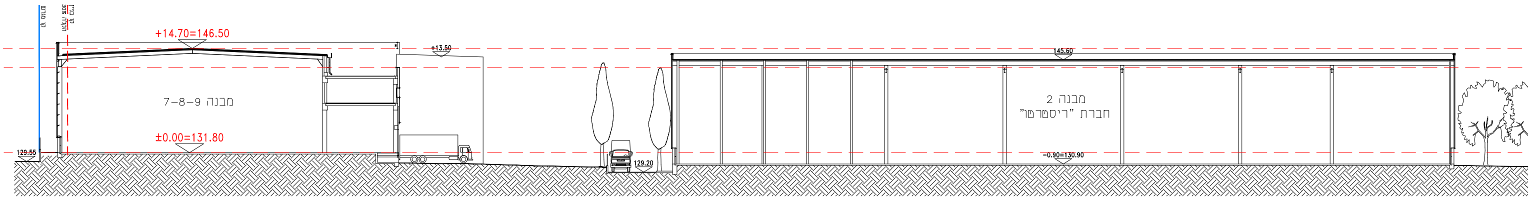
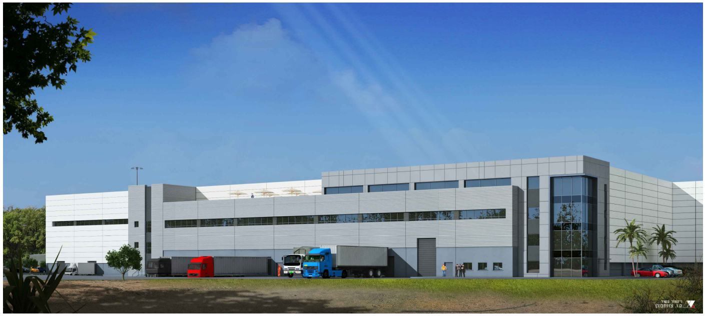


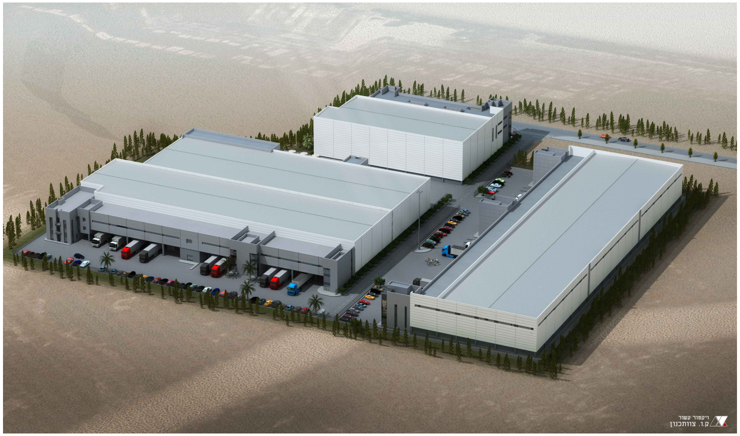
1-1
1:200

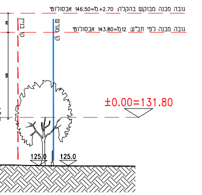


2-2
1:200

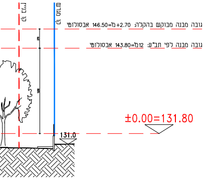
חתכים





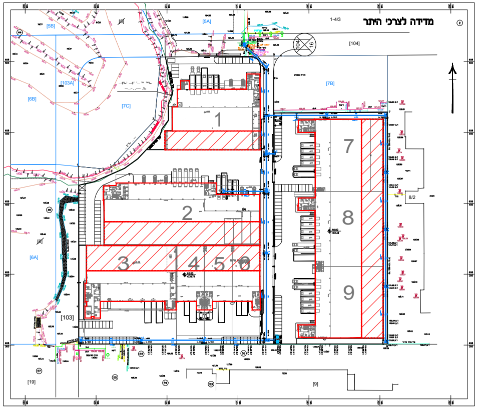

גובה מבנה מבוקש בהקלה: 2.70+מ'=146.50 אבסולוטי
גובה מבנה לפי תב"ע: 12מ'=143.80 אבסולוטי
קו בניין
קו מגרש
±0.00=131.80
125.0
125.0

חתך
קנ"מ


קו בניין
קו מגרש
גובה מבנה מבוקש בהקלה: 2.70+מ'=146.50 אבסולוטי
גובה מבנה לפי תב"ע: 12מ'=143.80 אבסולוטי
±0.00=131.80
131.0

חתך
קנ"מ

מדידה לצרכי היתר



▭	בינוי עפ"י תב"ע מאושרת
▨	בינוי לפי הקלה בתכסית

שטח מגרש: 37,251 m²

תכסית מותרת עפ"י תב"ע: 35%=13,037.85 m

חישוב תכסית מוצעת:

סה"כ תכסית עיקרי: 44.12%

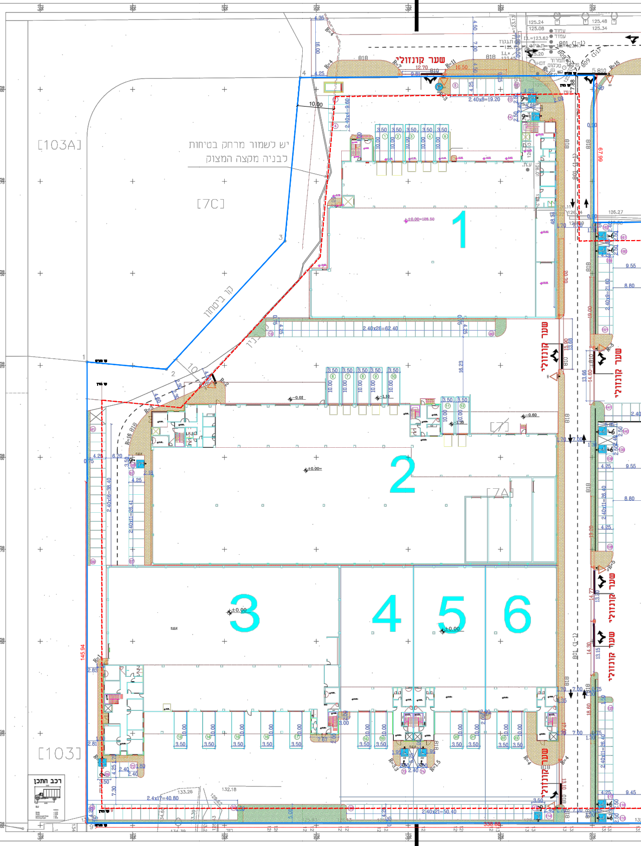
סה"כ תכסית שירות: 10.06%

סה"כ תכסית: 54.18%=20,182.6 m

2

הערה חשובה

בכל אי התאמה בתוכנית יש לפנות למפקח אתר הבנייה
הביצוע בשטח יבוצע אך ורק על פי קובץ ממוחשב
ולא ממדידה גרפית בשרטוט



מקרא:

קו בניין	— —
גבול מגרש	—
ריצוף אמשתלבת	🟨

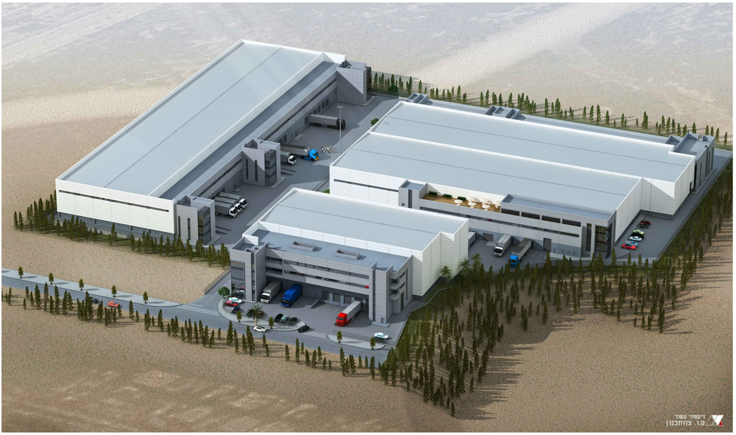
חניות נגישות		
סוג רכב	תקן נגישות	כמות חניות
רכב פרטי	4	9
רכב מסחרי	2	4

VER	DATE	מאשר	מהות העדכון
1	28/4/2019	ש.פ.	עדכון אדריכלות
2	30/4/2019	ש.פ.	הערות היזם
3	7/5/2019	ש.פ.	הפרדת מרלו"גים 8-9
4	12/5/2019	ש.פ.	עדכון שערים וכניסות
5	14/5/2019	ש.פ.	עדכון נגישות למרלוג"ים 7-9
6	20/5/2019	ש.פ.	עדכון לפי פיתוח
7	21/5/2019	ש.פ.	עדכון פיתוח ומדידה
8	20/6/2019	ש.פ.	עדכון פיתוח
9	3/7/2019	ש.פ.	עדכון אדריכלות
10	15/7/2019	ש.פ.	הערות היזם

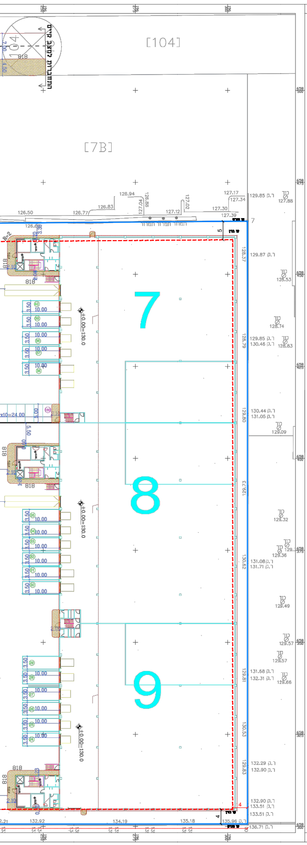
הוכן עבור: **מתיים שוהם מרלוויג 7**
תכנית: **תוכנית הסדרי תנועה**
מקום ושם: **אזור תעשייה שוהם**

למידע ✓
לאישור
למכרז
לביצוע
תיכנן: פלד שריר
אישר: פלד שריר
תאריך: 18.4.2019
קנ"מ: 1:250
מידות הגליון: 90x130
שם התוכנית: shoham-tnua-250

ש.פ לידר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
S.P Lider Engineering
כל הזכויות שמורות



הדמיות



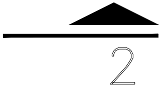
מאזן חניה נספח בינוי

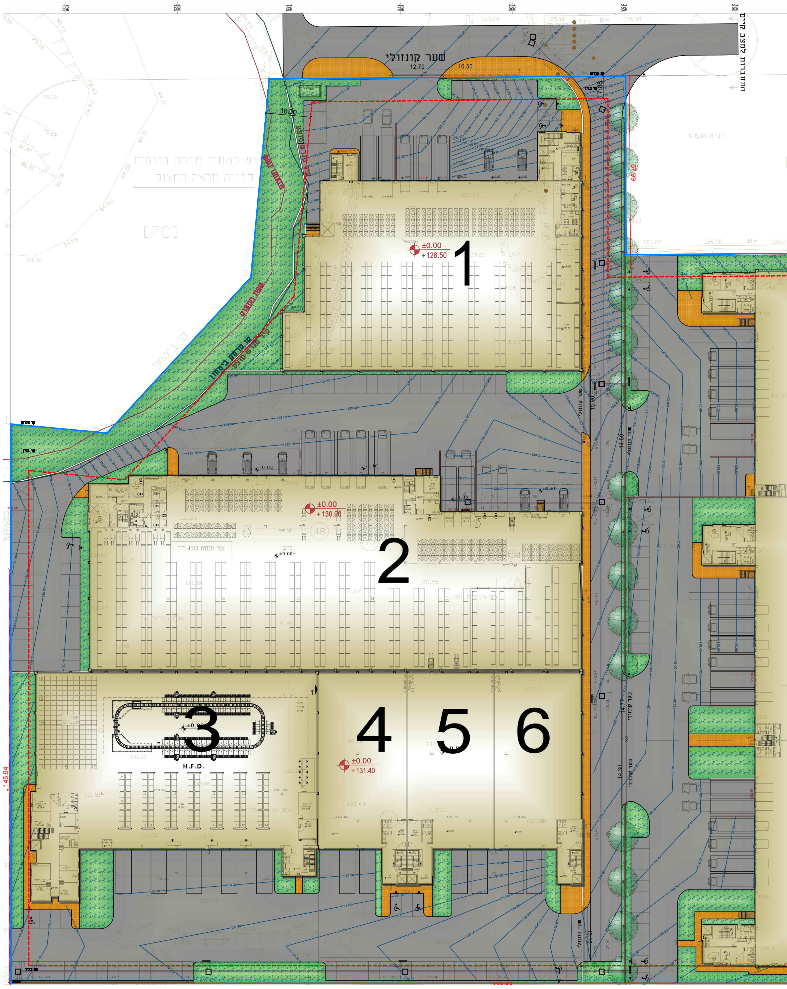
יעוד הקרקע	שטח (מ"ר)	מפתח חניה		חניות דרושות		חניות מוצעות	
		רכב פרטי	רכב תפעולי	פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
אחסנה	13,656.56	כל 300 מ"ר	לפי החלטת רשות הרישוי בהתאם לפרוגרמה	46	14	46	33
משרדים	1,679.58	לכל 50 מ"ר	-	34	-	34	-
תעשיה	7,496.52	לכל 60 – 100 מ"ר	עד 2,000 מ"ר לכל 500 מ"ר, מעל לכל 2,000 מ"ר	75-125	7	82	7
סה"כ	22,832.66			155-205	21	162	40
תקנות 2016 אזור ג							

מאזן חניה לאחר הקלה

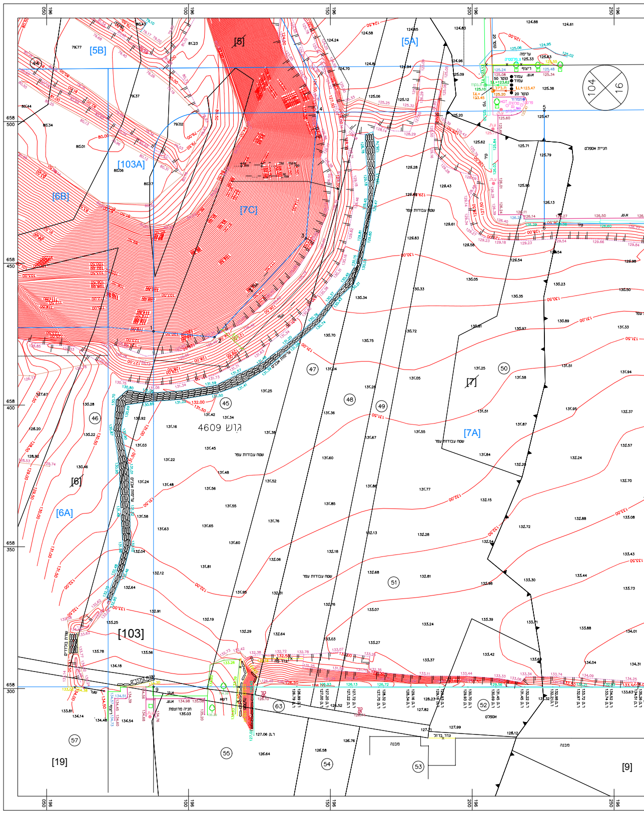
יעוד הקרקע	שטח (מ"ר)	מפתח חניה		חניות דרושות		חניות מוצעות	
		רכב פרטי	רכב תפעולי	פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
אחסנה	13,656.56	כל 300 מ"ר	לפי החלטת רשות הרישוי בהתאם לפרוגרמה	46	14	46	33
משרדים	1,679.58	לכל 50 מ"ר	-	34	-	34	-
תעשיה	7,496.52	לכל 60 – 100 מ"ר	עד 2,000 מ"ר לכל 500 מ"ר, מעל לכל 2,000 מ"ר	75-125	7	82	7
סה"כ	22,832.66			155-205	21	162	40
תקנות 2016 אזור ג							

הערה: אין שינוי בשטח העיקרי בשני המצבים לעיל.
השטח העיקרי מהווה בכל מקרה 70% משטח המגרש





תכנית תנועה



מס' חישוב שטחים -
מס' עיבוד -
תאריך -

מינהל התכנון

מספר חישוב שטחים: 77000016215-15	תאריך: 20/05/2019 08:45 מהדורה:	כתובת:	גוש: 5522 חלקה: 1
עורך הבקשה: אנדרי איגנטוב	מספר רשיון: 66903 קנה מידה: 1:100	שטח החלקה/מגרש: 37251 מ"ר	תכנית: מגרש:

1 "דבטק"

חישוב שטחים בניין: 1

			למטרות עיקריות						למטרות שירות									סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע			סה"כ			מוצע						סה"כ					מוצע		סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	מרפסת	עובי קירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	שטח מרוצף	הורדה	סה"כ אחר
+0.00	לא	קומת קרקע	666.35		1735.34	2401.69	2401.69	6.45	39.83	17.32	96.21	227.03			380.39	380.39	1.02	2782.08	7.47			
+4.00	לא	מפלס ביניים							34.34		93.17				127.51	127.51	0.34	127.51	0.34		13.90	13.90
+8.00	לא	גלרית רווחה	719.41			719.41	719.41	1.93	34.33		177.35	24.88	20.30	2.56	259.42	259.42	0.70	978.83	2.63		14.76	14.76
+12.00	לא	גלרית משרדים		499.13		499.13	499.13	1.34	35.11		335.87	37.29	19.08		427.35	427.35	1.15	926.48	2.49	6.82	61.52	68.34
+16.00	לא	גגות												6.19	6.19	6.19	0.02	6.19	0.02		26.12	26.12
		מעל הקרקע	1385.76	499.13	1735.34	3620.23	3620.23	9.72	143.61	17.32	702.60	289.20	39.38	8.75	1200.86	1200.86	3.23	4821.09	12.95	6.82	116.30	123.12
		מתחת הקרקע																				
		סה"כ המבנה	1385.76	499.13	1735.34	3620.23	3620.23	9.72	143.61	17.32	702.60	289.20	39.38	8.75	1200.86	1200.86	3.23	4821.09	12.95	6.82	116.30	123.12

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	1385.76	499.13	1735.34	3620.23	3620.23	9.72	143.61	17.32	702.60	289.20	39.38	8.75	1200.86	1200.86	3.23	4821.09	12.95	6.82	116.30	123.12
		מתחת הקרקע																				
		סה"כ המבנה	1385.76	499.13	1735.34	3620.23	3620.23	9.72	143.61	17.32	702.60	289.20	39.38	8.75	1200.86	1200.86	3.23	4821.09	12.95	6.82	116.30	123.12

מס' חישוב שטחים -
מס' עיבוד -
תאריך -

מינהל התכנון

מספר חישוב שטחים: 77000016227-8	תאריך: 20/05/2019 15:48 מהדורה:	כתובת:	גוש: חלקה:
עורך הבקשה: אנדרי איגנטוב	מספר רשיון: 66903 קנה מידה: 1:100	שטח החלקה/מגרש: 37251 מ"ר	תכנית: מגרש:

2 "ריסטרטו"

חישוב שטחים בניין: 1

			למטרות עיקריות						למטרות שירות										סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע			סה"כ			מוצע							סה"כ					מוצע	סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	עובי קירות	אחסנה שירות	מבני שמירה	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	הורדה	סה"כ אחר
+0.00	לא	קומת קרקע	1206.81		2650.72	3857.53	3857.53	10.36	31.58	5.28	83.74	222.25		292.21	14.58	649.64	649.64	1.74	4507.17	12.10		
+3.50	לא	מפלס ביניים	112.62			112.62	112.62	0.30	31.58		96.96					128.54	128.54	0.35	241.16	0.65	18.82	18.82
+7.00	לא	גלרית משרדים		725.38	439.24	1164.62	1164.62	3.13	31.59		124.52	6.80				162.91	162.91	0.44	1327.53	3.56	3.93	3.93
+11.00	לא	גג רווחה	222.58			222.58	222.58	0.60	16.66		59.81		3.21			79.68	79.68	0.21	302.26	0.81	31.62	31.62
+14.00	לא	גגות											3.23			3.23	3.23	0.01	3.23	0.01	12.98	12.98
		מעל הקרקע	1542.01	725.38	3089.96	5357.35	5357.35	14.39	111.41	5.28	365.03	229.05	6.44	292.21	14.58	1024.00	1024.00	2.75	6381.35	17.13	67.35	67.35
		מתחת הקרקע																				
		סה"כ המבנה	1542.01	725.38	3089.96	5357.35	5357.35	14.39	111.41	5.28	365.03	229.05	6.44	292.21	14.58	1024.00	1024.00	2.75	6381.35	17.13	67.35	67.35

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	1542.01	725.38	3089.96	5357.35	5357.35	14.39	111.41	5.28	365.03	229.05	6.44	292.21	14.58	1024.00	1024.00	2.75	6381.35	17.13	67.35	67.35
		מתחת הקרקע																				
		סה"כ המבנה	1542.01	725.38	3089.96	5357.35	5357.35	14.39	111.41	5.28	365.03	229.05	6.44	292.21	14.58	1024.00	1024.00	2.75	6381.35	17.13	67.35	67.35

מס' חישוב שטחים -
מס' עיבוד -
תאריך -

מינהל התכנון

מספר חישוב שטחים: 77000016239-12	תאריך: 21/05/2019 12:13 מהדורה:	כתובת:	גוש: חלקה:
עורך הבקשה: אנדרי איגנטוב	מספר רשיון: 66903 קנה מידה: 1:100	שטח החלקה/מגרש: 37251 מ"ר	תכנית: מגרש:

"HFD" 3-4,5,6

חישוב שטחים בניין: 1

			למטרות עיקריות						למטרות שירות											סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע			סה"כ			מוצע								סה"כ					מוצע		סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	מבני שמירה	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	מרפסת זיזית	הורדה	סה"כ אחר
+0.00	לא	קומת קרקע	433.63		1573.23	2006.86	2006.86	5.39	40.72	16.81	158.11				221.88		437.52	437.52	1.17	2444.38	6.56			
+3.50	לא	מפלס ביניים							40.69		172.66						213.35	213.35	0.57	213.35	0.57		12.00	12.00
+7.00	לא	מפלס גלריות			666.23	666.23	666.23	1.79	40.68		172.58						213.26	213.26	0.57	879.49	2.36		12.00	12.00
+14.00	לא	תכנית גגות											8.60				8.60	8.60	0.02	8.60	0.02		39.00	39.00
		מעל הקרקע	433.63		2239.46	2673.09	2673.09	7.18	122.09	16.81	503.35		8.60		221.88		872.73	872.73	2.33	3545.82	9.51		63.00	63.00
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	433.63		2239.46	2673.09	2673.09	7.18	122.09	16.81	503.35		8.60		221.88		872.73	872.73	2.33	3545.82	9.51		63.00	63.00

חישוב שטחים בניין: 2

+0.00	לא	קומת קרקע	797.26		1413.77	2211.03	2211.03	5.94	16.36	5.76	137.72			36.45	268.36	28.44	493.09	493.09	1.32	2704.12	7.26			
+3.50	לא	מפלס ביניים		252.64		252.64	252.64	0.68	36.39		107.51	10.56					154.46	154.46	0.41	407.10	1.09	3.74	4.00	7.74
+7.00	לא	מפלס גלריות		202.43	907.20	1109.63	1109.63	2.98	36.39		92.40		3.43				132.22	132.22	0.35	1241.85	3.33	3.74	18.12	21.86
+14.00	לא	תכנית גגות											3.23				3.23	3.23	0.01	3.23	0.01		13.26	13.26
		מעל הקרקע	797.26	455.07	2320.97	3573.30	3573.30	9.60	89.14	5.76	337.63	10.56	6.66	36.45	268.36	28.44	783.00	783.00	2.09	4356.30	11.69	7.48	35.38	42.86
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	797.26	455.07	2320.97	3573.30	3573.30	9.60	89.14	5.76	337.63	10.56	6.66	36.45	268.36	28.44	783.00	783.00	2.09	4356.30	11.69	7.48	35.38	42.86

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	1230.89	455.07	4560.43	6246.39	6246.39	16.78	211.23	22.57	840.98	10.56	15.26	36.45	490.24	28.44	1655.73	1655.73	4.42	7902.12	21.20	7.48	98.38	105.86
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	1230.89	455.07	4560.43	6246.39	6246.39	16.78	211.23	22.57	840.98	10.56	15.26	36.45	490.24	28.44	1655.73	1655.73	4.42	7902.12	21.20	7.48	98.38	105.86

מס' חישוב שטחים -
מס' עיבוד -
תאריך -

מינהל התכנון

מספר חישוב שטחים: 77000016241-9	תאריך: 11/07/2019 09:56 מהדורה:	כתובת:	גוש: חלקה:
עורך הבקשה: אנדרי איגנטוב	מספר רשיון: 66903 קנה מידה: 1:100	שטח החלקה/מגרש: 37251 מ"ר	תכנית: מגרש:

7,8,9 גיא גריצמן,בני אסולין,יוחנן פלץ

חישוב שטחים בניין: 1

			למטרות עיקריות					למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע		סה"כ			מוצע					סה"כ					מוצע	סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	עובי קירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	הורדה	סה"כ אחר
+0.00	לא	קומת קרקע	1712.23	4270.83	5983.06	5983.06	16.06	43.56	17.37	200.66		1503.96	1765.55	1765.55	4.74	7748.61	20.80		
+3.50	לא	מפלס ביניים						43.65		277.24			320.89	320.89	0.86	320.89	0.86	31.98	31.98
+7.00	לא	גלרית משרדים	1663.72		1663.72	1663.72	4.47	43.53		214.72			258.25	258.25	0.69	1921.97	5.16	38.48	38.48
+11.00	לא	תכנית גגות									10.74		10.74	10.74	0.03	10.74	0.03	48.39	48.39
		מעל הקרקע	3375.95	4270.83	7646.78	7646.78	20.53	130.74	17.37	692.62	10.74	1503.96	2355.43	2355.43	6.32	10002.21	26.85	118.85	118.85
		מתחת הקרקע																	
		סה"כ המבנה	3375.95	4270.83	7646.78	7646.78	20.53	130.74	17.37	692.62	10.74	1503.96	2355.43	2355.43	6.32	10002.21	26.85	118.85	118.85

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	3375.95	4270.83	7646.78	7646.78	20.53	130.74	17.37	692.62	10.74	1503.96	2355.43	2355.43	6.32	10002.21	26.85	118.85	118.85
		מתחת הקרקע																	
		סה"כ המבנה	3375.95	4270.83	7646.78	7646.78	20.53	130.74	17.37	692.62	10.74	1503.96	2355.43	2355.43	6.32	10002.21	26.85	118.85	118.85

שטח מגרש: 37,251 m^2

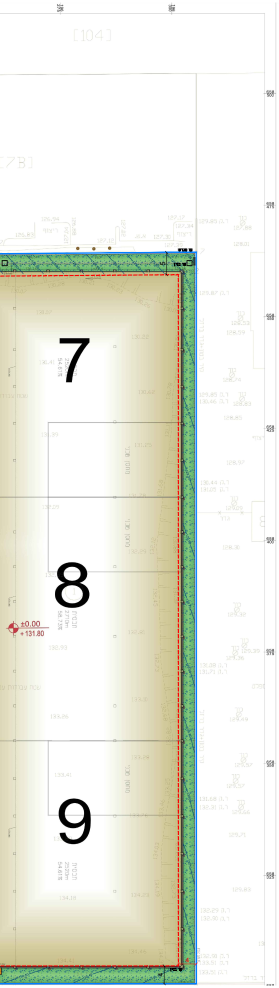
סיכום שטחים:

סה"כ תכסית עיקרי: 44.12%
סה"כ תכסית שירות: 10.06%
סה"כ תכסית: 54.18%=20,182.6 m

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 22,832.66 m^2
סה"כ שטח שרות מוצע: 6,268.72 m^2

סה"כ שטח מוצע: 29101.38 m^2

טבלאות שטחים



שטחי גינון

שטחי גינון 4,073 מ"ר
ומהווים 10.8% משטח המגרש

○ לעיון ○ למכרז ● לאישור ○ לביצוע

מס'	עידכונים ושינויים	תאריך
①		
②		
③		
④		
⑤		
⑥		
⑦		
⑧		
⑨		
⑩		
⑪		
⑫		

גיליון	גיליון 1		
שם הפרוייקט	**שוהם-אזור תעשייה מגרש 7**		
תכנית	פיתוח		
ק.מ.	1:250	תאריך	04/07/2019

קריב
אדריכלי נוף בע"מ
רח' ביאליק 74\23
רמת גן מיקוד: 5244135
טלפון: 054-4524365
פקס: 077-3204077

KARIV
Landscape Architects Ltd.
74/23 BIALIK ST.
RAMAT GAN 5244135
TEL: 972-54-4524365
Fax: 972-77-3204077

תכנית פיתוח

תכנית מספר גז\10\401

אזה"ת שוהם הקמת ארבעה מרכזים לוגיסטיים
תכנית מפורטת

נספח בינוי

איחוד וחלוקה	סמכות ראשית	אופי התכנית
ללא איחוד וחלוקה	ועדה מקומית	תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

מחוז : מרכז
רשות מקומית : שהם
שטח התכנית : 37251 מ"ר
קנה מידה: 1 : 200

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג הגוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
4609	מוסדר	1	-

חותמות מוסד התכנון :

שלב: הגשה   מהדורה : 1   תאריך : 4.7.2019

שמות וחתימות :

יוזם התכנית	שם: "דבמק" "רימטרטו" "HFD" ניא גריצמן,בני אסולין,יוחנן פלץ		חתימה :
	כתובת :		
	טלפון : 054-7233610	פקס :	דוא"ל
מגיש התכנית	שם: ק.ו צוותכנון בע"מ		חתימה :
	כתובת : דרך בגין 116 ת"א		
	טלפון : 03-6233757	פקס :	דוא"ל
בעל הזכויות בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל		חתימה :
	כתובת :		
	טלפון :	פקס :	דוא"ל
עורך התכנית	שם: ק.ו צוותכנון בע"מ		חתימה :
	כתובת : דרך מנחם בגין 116 ת"א		
	טלפון : 03–6233757	פקס : 03–6233700	דוא"ל
מודד	שם: עזרא יעקב		חתימה :
	כתובת : לזרוב 17 ראשל"צ		
	טלפון : 03-6923817	פקס :	דוא"ל

מחוז :	המרכז
נפה :	רמלה
מקום :	שוהם- א. תעשיה צפוני
גוש :	4609
חלקי חלקות:	45-52, 63
גוש :	5522
חלקה :	1 (חלק)
מגרש :	7A , שטח : 37.251 ד"מ
הוכן עבור :	בנימין אסולין יוחנן פלץ ואחרים

מסי מדידה		קנה מידה
950/195		1:500
סטטוס גליון	שם קובץ	מהדורה
	Mig-7A-Top-06-18.dwg	06.06.18

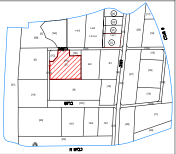
הערות

1. המפה מבוססת על גושי רישום 5522 ו-4609
2. המדידה קשורה לרשת ארצית 2005.
3. הטופוגרפיה מבוססת על גובה נקודת קבע ב1982, שגובהה 105.894+ מ'.
4. על המבצע לבדוק קיימות תשתיות תת קרקעיות.
5. המפה הוכנה לצורך היתר בניה ומבוססת על תכנית גז/10/401.
6. המדידה בוצעה בשיטה קרקעית. מדידת הגובה בוצעה באיזון גיאומטרי.
7. המדידה הקרקעית כוללת את כל פרטי התכסית, לרבות קווי המגע עם הקרקע, וההיטל של ההיקף החיצוני שלהם על הקרקע.
8. אין עצים בוגרים בשטח המגרש.

רשימת קואורדינטות

מסי נקודה	קואורדינטת מזרח-מערב	קואורדינטת צפון-דרום	גובה נקודה
1	196087. 67	658425. 96	0. 00
2	196109. 18	658423. 93	0. 00
3	196141. 40	658458. 77	0. 00
4	196145. 54	658503. 26	0. 00
5	196225. 41	658503. 87	0. 00
6	196225. 41	658463. 87	0. 00
7	196305. 41	658464. 48	0. 00
8	196305. 41	658300. 61	0. 00
9	196087. 67	658300. 61	0. 00

תרשים סביבה



06.06.18
תאריך
חתימת המודד
n"כפ (d"ɒ,) vxεdvu ,uεhεn \h\ε\ɒ
לזרוב 17 א אזור תעשיה חדש ראשל"צ טל. 03-9623817 פקס. 03-9623818
עזרא יעקב, מודד מוסמך
רשיון מספר 531
סטולרו דב, מהנדס ומודד מוסמך
רשיון מספר 564

מבט צפונה

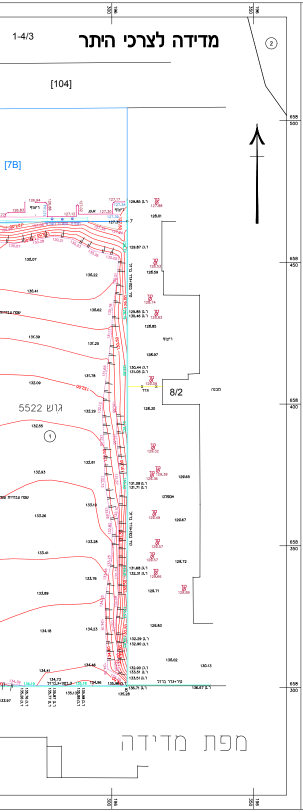
מבט צפון מזרח

מבט דרומה

מבט דרום מזרח

מדידה לצרכי היתר

1-4/3



מקרא

מספר גוש	גוש 5522
קו בניין	----------
גבול מגרש	——
מספר מגרש	[7A]
מספר חלקה רשומה	(50)

מפת מדידה