

**תכנית מס' זמ' 12941**

החזבת שתי יח"ד קיימות עד 120 מ"ר כל אחת  
תוך שינוי החלוקה הפנימית ותוספת גלריה  
רחבי בן שטח 3 ירושלים.

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

**חישוב שטחים**

נספח מס' 3



מצב מאושר (עפ"י הבנין הקיים בשטח)

סה"כ שטח הבניין : 1,036.97 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 885.72 מ"ר

סה"כ שטח שירות : 151.25 מ"ר

מצב מוצע: לאחר תוספת גלריה (57.50 מ"ר) בקומה שנייה.

סה"כ שטח הבניין : 1,094.47 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 943.22 מ"ר

סה"כ שטח שירות : 151.25 מ"ר

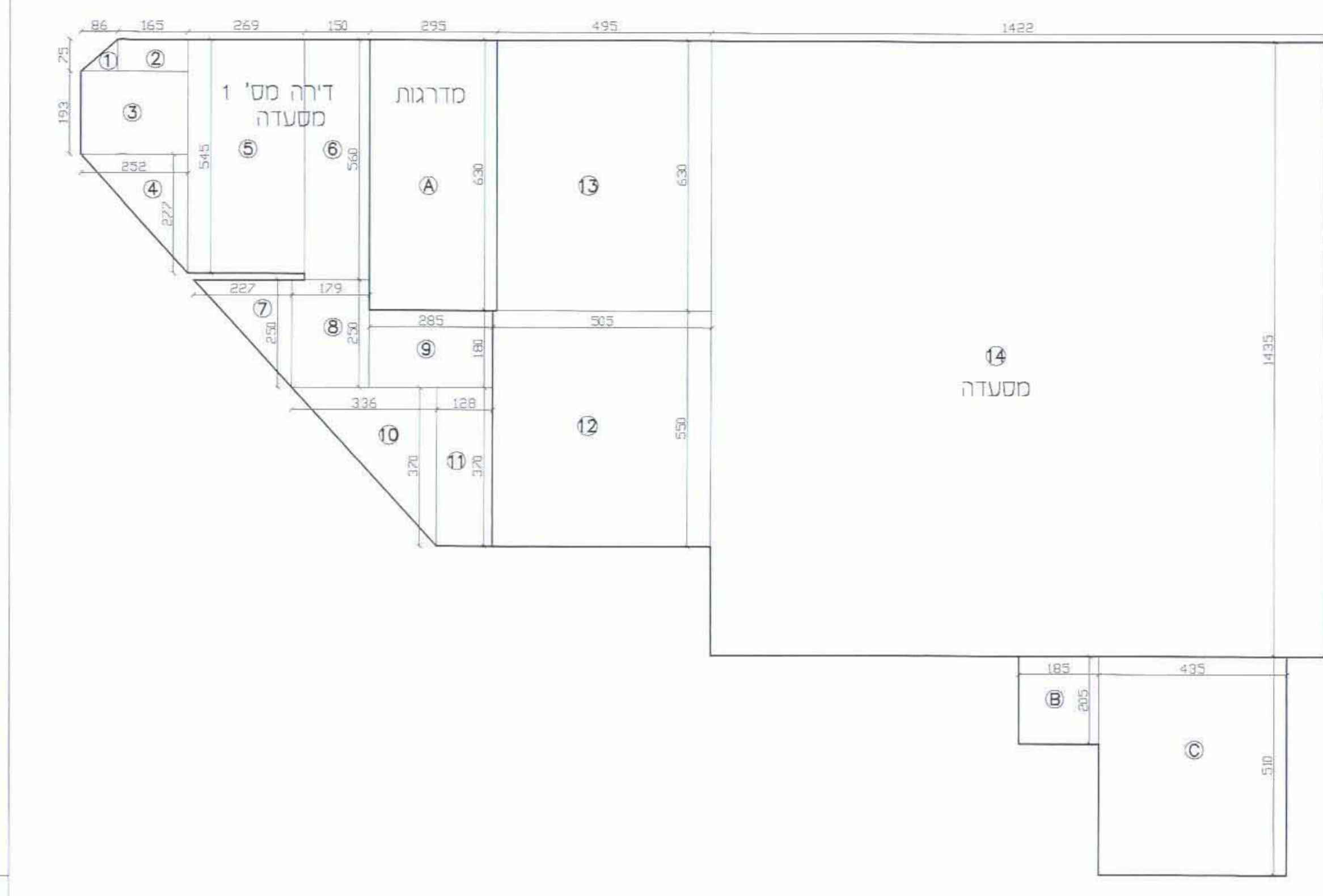
מצב מוצע: לאחר תוספת גלריה (57.50 מ"ר) בקומה שנייה.

סה"כ שטח הבניין : 1,094.47 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 943.22 מ"ר

סה"כ שטח שירות : 151.25 מ"ר

חישוב השטחים עפ"י החיות רות חטאבי:  
בכנינים עתיקים שטחים קרואים עולה על 0.40 ט"מ מחשבים את ה- 0.40 ט"מ כשטח עיקרי  
ותר השטח אינו מחושב כלל.



**תכנית מצב קיים במפלס ±0.00**

שטח דירה מס' 1 (מסעדה):

- 1) 0.86x0.75/2 = 0.32
- 2) 1.65x0.75 = 1.23
- 3) 1.93x2.52 = 4.86
- 4) 2.52x2.77/2 = 3.50
- 5) 2.69x5.45 = 14.66
- 6) 1.50x5.60 = 8.40
- 7) 2.27x2.50/2 = 2.83
- 8) 1.79x2.50 = 4.47
- 9) 2.85x1.80 = 5.13
- 10) 3.36x3.70/2 = 6.21
- 11) 1.28x3.70 = 4.73

סה"כ שטח דירה מס' 1 (מסעדה): 56.34 מ"ר

שטח מסעדה:

- 12) 5.50x5.05 = 27.77
- 13) 6.30x4.95 = 31.18
- 14) 14.35x4.22 = 204.06

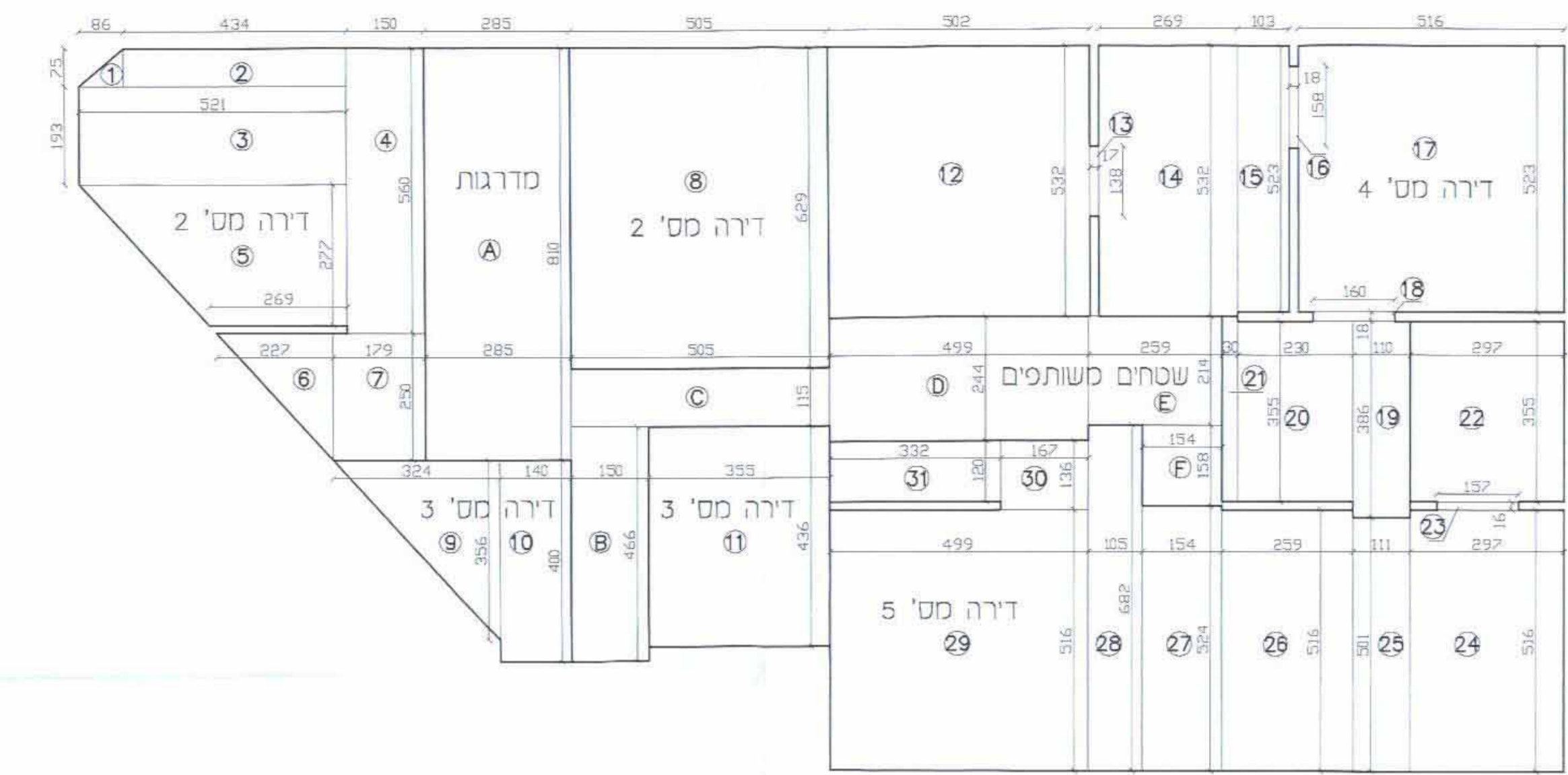
סה"כ שטח מסעדה: 263.01 מ"ר

שטח שירות:

- (A) מדרגות: 2.95x6.30 = 18.58
- (B) מחסן (מסעדה): 1.85x2.05 = 3.90
- (C) 5.10x4.35 = 9.45

סה"כ שטח שירות: 31.93 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בקומה:	319.35 מ"ר
סה"כ שטח שירות קיים בקומה:	31.93 מ"ר



**תכנית מצב קיים במפלס +4.80**

שטח דירה מס' 2:

- 1) 0.86x0.75/2 = 0.32
- 2) 4.34x0.75 = 3.25
- 3) 5.21x1.93 = 10.05
- 4) 1.50x5.60 = 8.40
- 5) [(5.21+2.69)/2]x2.77 = 10.94
- 6) 2.27x2.50/2 = 2.83
- 7) 1.79x2.50 = 4.47
- 8) 6.29x5.05 = 31.76

סה"כ שטח דירה מס' 2: 72.02 מ"ר

שטח דירה מס' 3:

- 9) 3.24x3.56/2 = 5.76
- 10) 1.40x4.00 = 5.60
- 11) 4.36x3.55 = 15.47

סה"כ שטח דירה מס' 3: 26.83 מ"ר

שטח דירה מס' 4:

- 12) 5.02x5.32 = 26.70
- 13) 0.17x1.38 = 0.23
- 14) 2.69x5.32 = 14.31
- 15) 1.03x5.23 = 5.38
- 16) 0.18x1.98 = 0.28
- 17) 5.16x5.23 = 26.98
- 18) 0.18x1.60 = 0.28
- 19) 3.86x1.10 = 4.24
- 20) 2.30x3.55 = 8.16
- 21) 0.30x3.64 = 1.09

סה"כ שטח דירה מס' 4: 87.65 מ"ר

שטח דירה מס' 5:

- 22) 2.97x3.55 = 10.54
- 23) 0.16x1.57 = 0.25
- 24) 5.16x2.97 = 15.32
- 25) 1.11x5.01 = 5.56
- 26) 2.29x5.16 = 11.81
- 27) 1.84x5.24 = 9.64
- 28) 6.82x1.05 = 7.16
- 29) 5.16x4.99 = 25.74
- 30) 1.67x1.36 = 2.27
- 31) 3.32x1.20 = 3.98

סה"כ שטח דירה מס' 5: 92.25 מ"ר

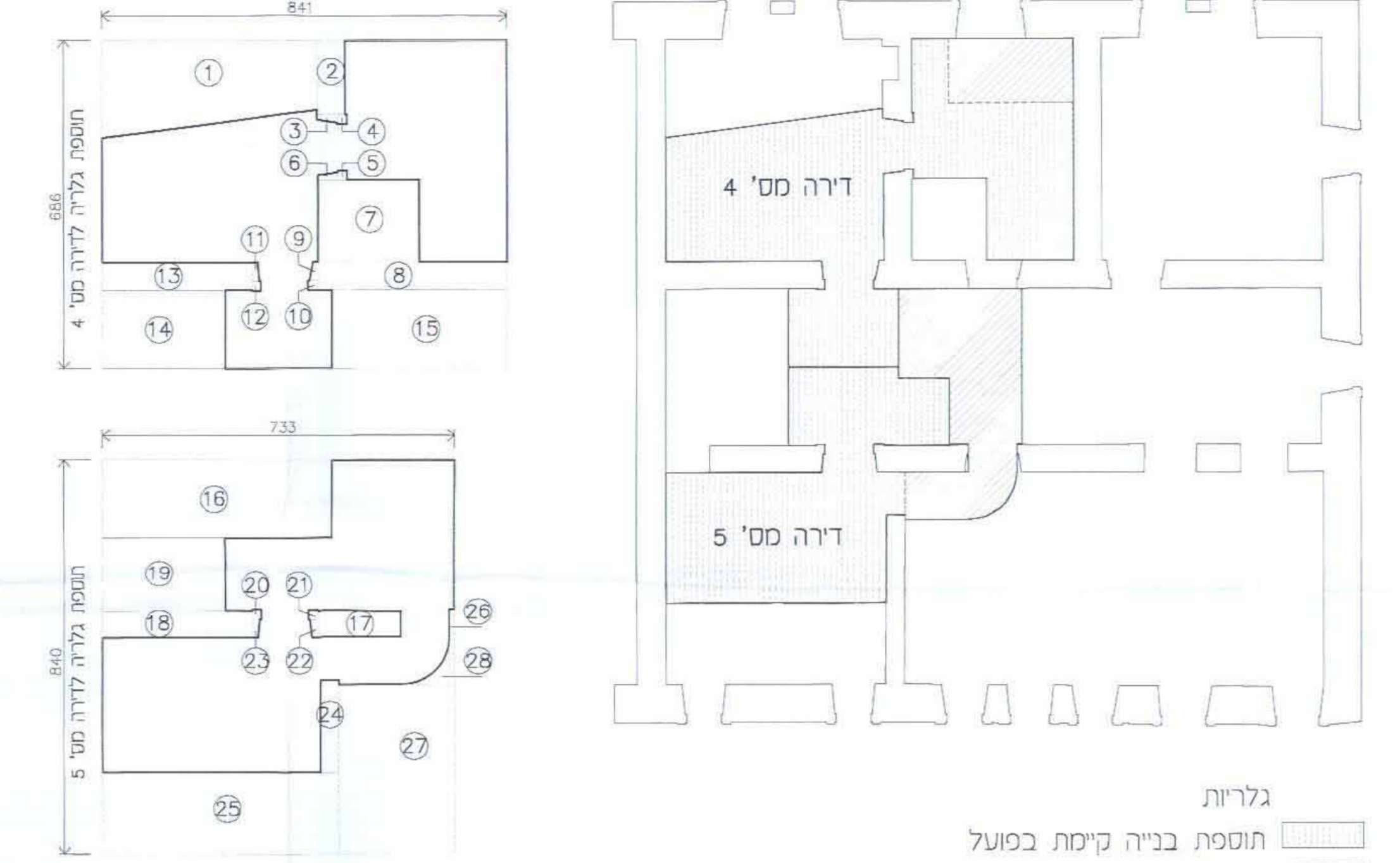
שטח שירות:

- (A) מדרגות: 2.85x8.10 = 23.08
- (B) מסדרון: 1.50x4.66 = 7.00
- (C) 5.05x1.15 = 5.80
- (D) 4.99x2.44 = 12.17
- (E) 2.59x2.14 = 5.54
- (F) 1.54x1.58 = 2.43

סה"כ שטח שירות: 56.02 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בקומה:	278.75 מ"ר
סה"כ שטח שירות קיים בקומה:	56.02 מ"ר

**תוספת גלריה במפלס +7.14**



גלריות  
תוספת בניה קומת כמעל  
תוספת בניה מוצעת

**תוספת גלריה במפלס +7.14**

תוספת לדירה מס' 4:

- שטח המסגרת: 57.69 מ"ר
- הורדות: 0.81 מ"ר
- 1) [(1.45+2.04)/2]x4.48 = 7.81
- 2) 0.59x1.54 = 0.90
- 3) [(0.17+0.11)/2]x0.42 = 0.06
- 4) 0.20x0.20 = 0.04
- 5) 0.20x0.20 = 0.04
- 6) [(0.17+0.11)/2]x0.42 = 0.06
- 7) 2.10x1.72 = 3.61
- 8) 3.92x0.58 = 2.27
- 9) [(0.17+0.11)/2]x0.42 = 0.06
- 10) 0.20x0.20 = 0.04
- 11) [(0.17+0.11)/2]x0.42 = 0.06
- 12) 0.20x0.20 = 0.04
- 13) 0.58x3.11 = 1.80
- 14) 2.53x1.65 = 4.17
- 15) 3.62x1.65 = 5.97

סה"כ הורדות: 26.93 מ"ר

סה"כ תוספת שטח גלריה בדירה מס' 4: 30.76 מ"ר

סה"כ שטח דירה מס' 4: 118.41 מ"ר

תוספת לדירה מס' 5:

- שטח המסגרת: 61.57 מ"ר
- הורדות: 7.33 מ"ר
- 16) 4.78x1.65 = 7.88
- 17) 1.74x0.44 = 0.76
- 18) 3.11x0.56 = 1.74
- 19) 2.54x2.18 = 5.54
- 20) 0.20x0.20 = 0.04
- 21) 0.20x0.20 = 0.04
- 22) [(0.17+0.11)/2]x0.42 = 0.06
- 23) [(0.17+0.11)/2]x0.42 = 0.06
- 24) 0.39x1.93 = 0.75
- 25) 4.93x1.72 = 8.48
- 26) 0.10x1.58 = 0.16
- 27) 2.40x3.56 = 8.54
- 28) 3.14x1.00/4 = 0.78

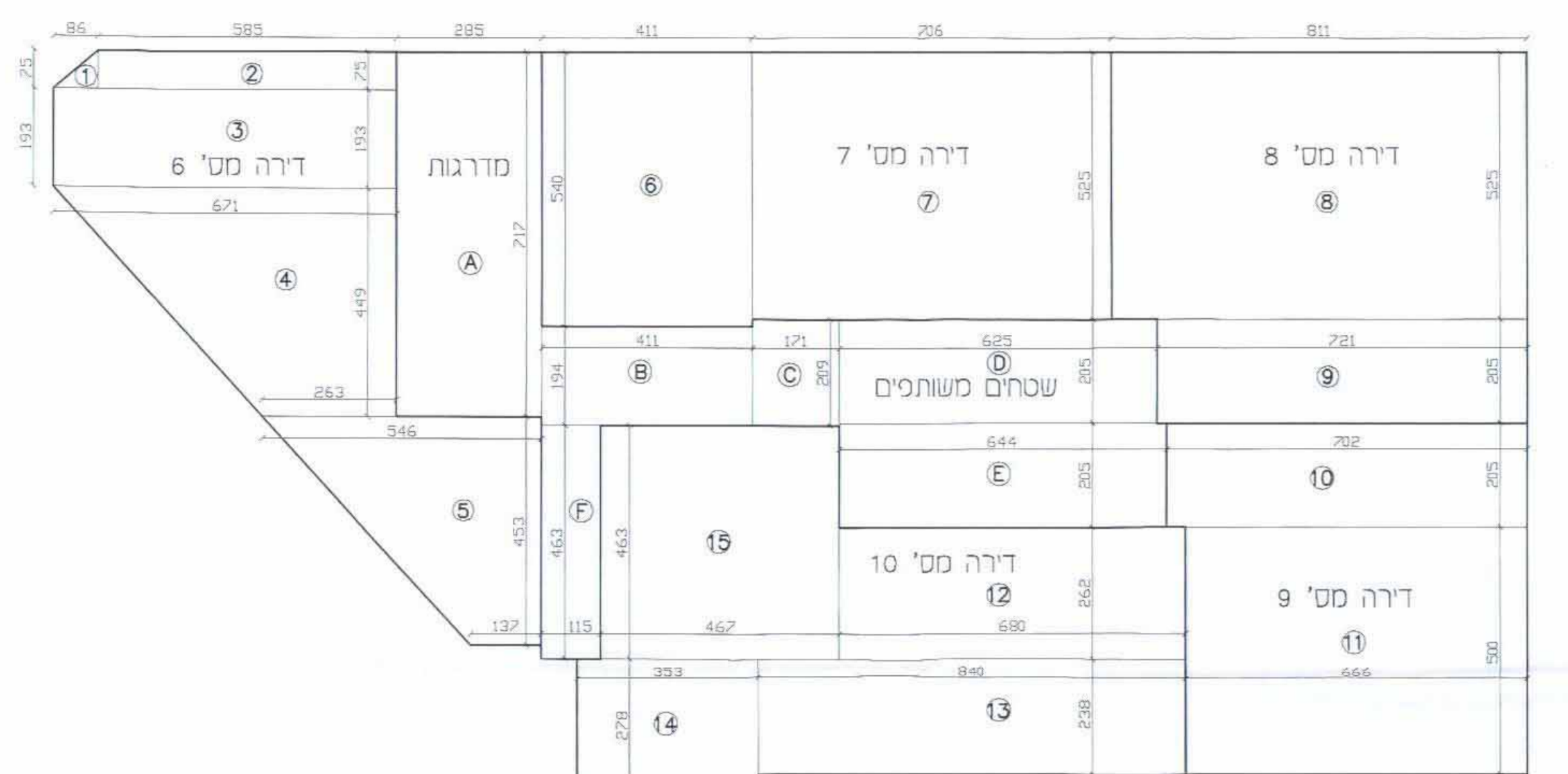
סה"כ הורדות: 34.83 מ"ר

סה"כ תוספת שטח גלריה בדירה מס' 5: 26.74 מ"ר

סה"כ שטח דירה מס' 5: 119.00 מ"ר

סה"כ תוספת גלריה בקומה: 57.50 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי	278.75 מ"ר
במפלס +4.80	
כלל גלריה מוצעת	
במפלס +7.14	
סה"כ שטח	336.25 מ"ר



**תוספת גלריה במפלס +9.60**

תוספת לדירה מס' 6:

- 1) 0.86x0.75/2 = 0.32
- 2) 5.85x0.75 = 4.38
- 3) 6.71x1.93 = 12.95
- 4) [(6.71+2.63)/2]x4.49 = 20.86
- 5) [(5.46+1.37)/2]x4.53 = 15.47

סה"כ שטח דירה מס' 6: 54.08 מ"ר

תוספת לדירה מס' 7:

- 6) 5.40x4.11 = 22.19
- 7) 7.06x5.25 = 37.06

סה"כ שטח דירה מס' 7: 59.25 מ"ר

תוספת לדירה מס' 8:

- 8) 8.11x5.25 = 42.57
- 9) 7.21x2.05 = 14.78

סה"כ שטח דירה מס' 8: 57.35 מ"ר

תוספת לדירה מס' 9:

- 10) 7.02x2.05 = 14.40
- 11) 6.66x5.00 = 33.30

סה"כ שטח דירה מס' 9: 47.70 מ"ר

תוספת לדירה מס' 10:

- 12) 2.62x8.80 = 17.81
- 13) 8.40x2.38 = 20.00
- 14) 3.53x2.78 = 9.81
- 15) 4.63x4.67 = 21.62

סה"כ שטח דירה מס' 10: 69.24 מ"ר

שטח שירות:

- (A) מדרגות: 2.85x7.17 = 20.43
- (B) מסדרון: 1.94x4.11 = 7.97
- (C) 1.71x2.09 = 3.57
- (D) 6.25x2.05 = 12.81
- (E) 6.44x2.05 = 13.20
- (F) 4.63x1.15 = 5.32

סה"כ שטח שירות: 63.30 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בקומה:	287.62 מ"ר
סה"כ שטח שירות קיים בקומה:	63.30 מ"ר