



12.3.14

תכנית מס': 152-0103655
עורך: לויטן גלרט אדר

נספח מס' 13- נספח חישוב שטחים

החוצבים- תכנון הדופן המזרחית של רחוב החוצבים

מס' מגרש 200
יעוד קרקע מגורים מסחר

יחיד 75

מעל הקרקע: שירות:			
מ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות נוסף	סה"כ שירות כולל
12	19	0.2	1527
12	38		7635
12	18		1527
	75		2427
לפי ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד חישוב 20% משטח עיקרי			



מעל הקרקע: עיקרי: מגורים				
מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	סה"כ שטח עיקרי	תוספת מרפסת	סה"כ מרפסות
19	63	1197		
38	93	3534	12	456
18	120	2160	16	288
75		6891		744
סה"כ שטח עיקרי: 7635				

מתחת הקרקע: שירות:				
מס' מקומות חניה	מ"ר חניה	שטח שירות חניון	מס' מקומות שירות	סה"כ שירות
19	35	19	1	665
38	35	38	1.5	1995
18	35	18	2	1260
75				3920

מתחת לקרקע: עיקרי:				
מס' יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ שטח עיקרי	תוספת מרפסת	סה"כ מרפסות
0	0	0		
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0

מתחת לקרקע: שירות: מסחר			
מס' מקומות חניה	מ"ר לחניה	סה"כ שטח שירות למסחר	מעל הקרקע
71	35	2485	
מ"ר 5 חניה תפעולית			
2485			

מעל הקרקע: עיקרי: מסחר		
סה"כ שטח עיקרי למסחר	מעל הקרקע	לפי חנויות בעומק 8 מטר
600		

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז ירושלים
חועדה לדירוג לארץ ישראל
לאשר את החתימה

החוכנית לא נקבעה טענה אישור חשר
החוכנית נקבעה טענה אישור חשר

י"ד חוועדה לדירוג לארץ ישראל
תאריך



18.3.2014



מס' מגרש 201
יעוד קרקע מגורים מסחר

יח"ד 75

מעל הקרקע		מעל הקרקע: שירות:			
סה"כ שירות כולל	שטח שירות נוסף למבואות מדרגות וחד' מעליות	מס' יח"ד מכל סוג	שטח שירות ממ"ד בלבד	מס' יח"ד מכל סוג	שטח שירות
1527	7635	0.2	228	19	12
			456	38	12
			216	18	12
2427	1527		900	75	
		לפי ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד			
		חישוב 20% משטח עיקרי			

מעל הקרקע: עיקרי: מגורים		מעל הקרקע	
מס' יח"ד מכל סוג	שטח עיקרי ליח"ד	סה"כ שטח עיקרי	תוספת מרפסת
19	63	1197	
38	93	3534	12
18	120	2160	16
75		6891	
		סה"כ שטח עיקרי: 7635	



מתחת הקרקע: שירות:		מתחת הקרקע	
שטח שירות חניון	מ"ר חניה	מס' מקומות שירות	סה"כ שירות
19	35	1	665
38	35	1.5	1995
18	35	2	1260
75			3920

מתחת לקרקע: עיקרי:		מתחת הקרקע	
מס' יח"ד מכל סוג	שטח עיקרי ללא ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי	תוספת מרפסת
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0		0	



מתחת לקרקע: שירות: מסחר		מעל הקרקע	
מס' מקומות חניה	מ"ר לחניה	סה"כ שטח שירות למסחר	מעל הקרקע
71	35	2485	
		2485	

מעל הקרקע: עיקרי: מסחר		מעל הקרקע	
סה"כ שטח עיקרי למסחר	לפי חנויות בעומק 8 מטר	מעל הקרקע	סה"כ שטח עיקרי למסחר
600			





מס' מגרש 202
יעוד קרקע מגורים ג'

יח"ד 78

מעל הקרקע: שירות:			
מס"כ	שטח שירות נוסף	מס' יח"ד	שטח שירות ממ"ד בלבד
שירות כולל	למבואות מדרגות וחד' מעליות	מכל סוג	
	1588 7939 0.2	240 20	12
		468 39	12
		228 19	12
2523.8	1588	936	78
חישוב 20% משטח עיקרי			לפי ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד

מעל הקרקע: עיקרי: מגורים					
מס"כ	מרפסת	מס"כ	שטח עיקרי ליח"ד	מס' יח"ד	מכל סוג
מרפסות		שטח עיקרי	ללא ממ"ד		
		1260	63	20	דירות 75 מ"ר 25%
468	12	3627	93	39	דירות 105 מ"ר 50%
304	16	2280	120	19	דירות מעל 105 מ"ר 25%
772		7167		78	
		סה"כ שטח עיקרי:		7939	



מתחת הקרקע: שירות:				
מס"כ	מס' מקומות	מ"ר	שטח שירות	חניון
שירות	חניה ליח"ד	לחניה		
700	1	35	20	לפני תקן חניה 1:1
2047.5	1.5	35	39	לפני תקן חניה 1:1.5
1330	2	35	19	לפני תקן חניה 1:2
4077.5			78	

מתחת לקרקע: עיקרי:					
מס"כ	מרפסת	מס"כ	שטח עיקרי	מס' יח"ד	מכל סוג
מרפסות		שטח עיקרי	ללא ממ"ד		
		0	0	0	דירות 75 מ"ר 25%
0		0	0	0	דירות 105 מ"ר 50%
0		0	0	0	דירות מעל 105 מ"ר 25%
0		0		0	





מס' מגרש 203
יעוד קרקע מגורים ג'

36 יח"ד

מעל הקרקע: שירות:			
מס' כ	שטח שירות נוסף	מס' יח"ד	שטח שירות ממ"ד בלבד
שירות כולל	למבואות מדרגות וחד' מעליות	מכל סוג	
	736 3681 0.2	108 9	12
		216 18	12
		108 9	12
1168.2	736	432	36
לפי ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד חישוב 20% משטח עיקרי			

מעל הקרקע: עיקרי: מגורים				
מס' כ	מרפסת	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	מס' יח"ד
מרפסות		מכל סוג	ללא ממ"ד	
		567 63		9
216	12	1674 93		18
144	16	1080 120		9
360		3321		36
3681		סה"כ שטח עיקרי:		



מתחת הקרקע: שירות:			
מס' כ	מס' מקומות	מ"ר	שטח שירות חניון
שירות	חניה ליח"ד	לחניה	
315	1	35	9
945	1.5	35	18
630	2	35	9
1890			36

מתחת לקרקע: עיקרי:				
מס' כ	מרפסת	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מס' יח"ד
מרפסות		מכל סוג	ללא ממ"ד	
		0 0		0
0		0 0		0
0		0 0		0
0		0 0		0





מס' מגרש 204
 יעוד קרקע מגורים ג'

112 יח"ד

מעל הקרקע: שירות:				מעל הקרקע	
שטח שירות ממ"ד בלבד	מס' יח"ד מכל סוג	שטח שירות נוסף למבואות מדרגות וחד' מעליות	סה"כ שירות כולל	שטח שירות	מס' יח"ד מכל סוג
12	22	0.2	1800	264	22
12	44			528	44
12	22			264	22
	88		1800	1056	88
לפי ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד				חישוב 20% משטח עיקרי	

מעל הקרקע: עיקרי: מגורים					מעל הקרקע	
דירות 75 מ"ר 25%	דירות 105 מ"ר 50%	דירות מעל 105 מ"ר 25%	מס' יח"ד מכל סוג	שטח עיקרי ללא ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי	מרפסת
25%	50%	25%	22	63	1386	
50%	50%		44	93	4092	12
25%	25%	25%	22	120	2640	16
			88		8118	
סה"כ שטח עיקרי:					8998	



מתחת לקרקע: שירות למגורים:				מתחת לקרקע	
שטח שירות ממ"ד בלבד	מס' יח"ד מכל סוג	שטח שירות נוסף למבואות מדרגות וחד' מעליות	סה"כ שירות כולל	שטח שירות	מס' יח"ד מכל סוג
12	6	0.2	491	72	6
12	12			144	12
12	6			72	6
	24		491	288	24
לפי ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד				חישוב 20% משטח עיקרי	

מתחת לקרקע: עיקרי:					מתחת לקרקע	
דירות 75 מ"ר 25%	דירות 105 מ"ר 50%	דירות מעל 105 מ"ר 25%	מס' יח"ד מכל סוג	שטח עיקרי ללא ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי	מרפסת
25%	50%	25%	6	63	378	
50%	50%		12	93	1116	12
25%	25%	25%	6	120	720	16
			24		2214	
סה"כ שטח עיקרי:					2454	



מתחת הקרקע: שירות לחניה:				מתחת הקרקע	
שטח שירות חניון	מ"ר לחניה	מס' מקומות חניה ליח"ד	סה"כ שירות	שטח שירות	מס' יח"ד
28	35	1	980	28	1
56	35	1.5	2940	56	1.5
38	35	2	2660	38	2
	122		6580		

A+B

B





מס' מגרש 205
 יעוד קרקע מגורים ג'

יח"ד 25

מעל הקרקע		מעל הקרקע: שירות:			
סה"כ שירות כולל	שטח שירות נוסף למבואות מדרגות וחד' מעליות	מס' יח"ד מכל סוג	שטח שירות	מס' יח"ד מכל סוג	ממ"ד בלבד
	503	84	7	12	12
	2517	144	12	12	12
	0.2	72	6	12	12
803.4	503	300	25		
לפי ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד חישוב 20% משטח עיקרי					

מעל הקרקע: עיקרי: מגורים		מעל הקרקע			
מס' יח"ד מכל סוג	שטח עיקרי ליח"ד ללא ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי	מרפסת	סה"כ מרפסות	סה"כ
7	63	441			
12	93	1116	12	144	
6	120	720	16	96	
25		2277		240	
סה"כ שטח עיקרי: 2517					



מתחת הקרקע		מתחת הקרקע: שירות:			
מס' מקומות חניה ליח"ד שירות	מס' מקומות חניה ליח"ד שירות	מ"ר לחניה	שטח שירות חניון	מס' יח"ד	שטח שירות
1	245	35	7	1:1	לפני תקן חניה
1.5	630	35	12	1:1.5	לפני תקן חניה
2	420	35	6	1:2	לפני תקן חניה
	1295		25		

מתחת לקרקע: עיקרי:		מתחת הקרקע			
מס' יח"ד מכל סוג	שטח עיקרי ללא ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי	מרפסת	סה"כ מרפסות	סה"כ
0	0	0			
0	0	0		0	
0	0	0		0	
0	0	0		0	



סה"כ יח"ד בתכנית:	
102	דירות 75 מ"ר 25%
201	דירות 105 מ"ר 50%
98	דירות מעל 105 מ"ר 25%
401	סך הכל יח"ד בתכנית





100
100
100
100
100
100
100
100
100



טבלת זכויות בניה:

שטחי המגרשים למגורים ולמגורים מסחר										
מס' מגרש	שימוש	אחוזי בניה	שטח המגרש	עיקרי מעל	עיקרי מתחת	שירותי מתחת	סה"כ	מרפסות	שטח כולל	
200	מגורים	228.13	6129	6891	0	2427	13238	744	13982	100
200	מסחר	50.33	6129	600	0	0	3085	0	3085	100
201	מגורים	288.35	4849	6891	0	2427	13238	744	13982	100
201	מסחר	12.37	4849	600	0	0	600	0	600	100
202	מגורים	300.67	4836	7167	0	2524	13768.3	772	14540.3	100
203	מגורים	170.10	3962	3321	0	1168	6379.2	360	6739.2	100
204	מגורים	348.05	6225	8118	2214	2856	20546.4	1120	21666.4	100
205	מגורים	173.12	2666	2277	0	803.4	4375.4	240	4615.4	100
605	מסחר	14.88	1344	200	0	0	200	0	200	100
	סה"כ		40989	36065	2214	12205	24946.3	3980	79410.3	

שטחי ציבור מחושבים לפי 150% בניה							
מס' מגרש	יעוד קרקע	שטח המגרש	עיקרי מעל	עיקרי מתחת	שירותי מעל	סה"כ	
500	שב"צ	3638	4092	1365	0	5457	
501	שב"צ	2202	2478	825	0	3303	
502	שב"צ	1021.5	1149	383	0	1532	
	סה"כ	6861.5	7719	2573	0	10292	

מתקנים הנדסיים מחושבים לפי 60% בניה							
מס' מגרש	יעוד קרקע	שטח המגרש	עיקרי מעל	עיקרי מתחת	שירותי מתחת	סה"כ	
1300	הנדסי	76	0	0	0	46	
1301	הנדסי	77	0	0	0	46	
1302	הנדסי	63	0	0	0	38	
1303	הנדסי	59	0	0	0	36	
1304	הנדסי	70	0	0	0	70	
	סה"כ	345	0	0	0	236	
			47324	5027	12441	24946.3	89738.3

סה"כ לפרויקט כולו



100
100
100
100
100
100

		לשימוש מגורים						שטחי המגרשים למגורים ולמגורים מסחר		
שטח כולל	מרפסות	סה"כ	שירות מתחת	שירות נ	עיקרי מתחן	עיקרי מעל	שטח המגרש	אחוזי בניה	שימוש	מס' מגרש
13982	744	13238	3920	2427	0	6891	6129	228.13	מגורים	200
13982	744	13238	3920	2427	0	6891	4849	288.35	מגורים	201
14540.3	772	13768.3	4077.5	2524	0	7167	4836	300.67	מגורים	202
6739.2	360	6379.2	1890	1168	0	3321	3962	170.10	מגורים	203
21666.4	1120	20546.4	7358.8	2856	2214	8118	6225	348.05	מגורים	204
4615.4	240	4375.4	1295	803.4	0	2277	2666	173.12	מגורים	205
75525.3	3980	71545.3	22461.3	12205	2214	34665	28667	סה"כ		

