תכנית 101-0223271 10/01/2018 14:05:56 נספח בינוי נספח חישוב שטחים

תכנית מס' 101-0223271
חישוב שטחים

הרחבת יח"ד ברח' מאיר בלבן 606
נווה יעקב, ירושלים

קנ"מ 1:200

מקרא

- 🟥 תוספת בניה מוצעת שאינה קיימת בפועל
- ⬚ תוספת בניה קיימת להכשרה
- ⬚ תוספת מאושרת בתכנית מס' 3907/בהיתר
- ⬚ הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר

המתכנן:

אדריכל יצחק מולדבסקי
טל. 0523-627443
ת.ז. 305804494 מ.ר. 84609

הנדסאית טלי לוי
טל. 077-344-8990
כתובת: רח' צ'רלס לוץ 14\306
ת.ז. 58213869 מ.ה.ר.\44585

תאריך: 8/1/2018

קומת מחסנים ומקלט

שטח שרות קיים (מקלטים):

1. 4.98*4.30=21.41
2. 4.01*6.21=24.90
3. 2.50*4.78=11.95
4. 5.92*6.51=38.53
5. 1.71*4.00=6.84

103.63

סה"כ שטח שירות קיים: 103.63

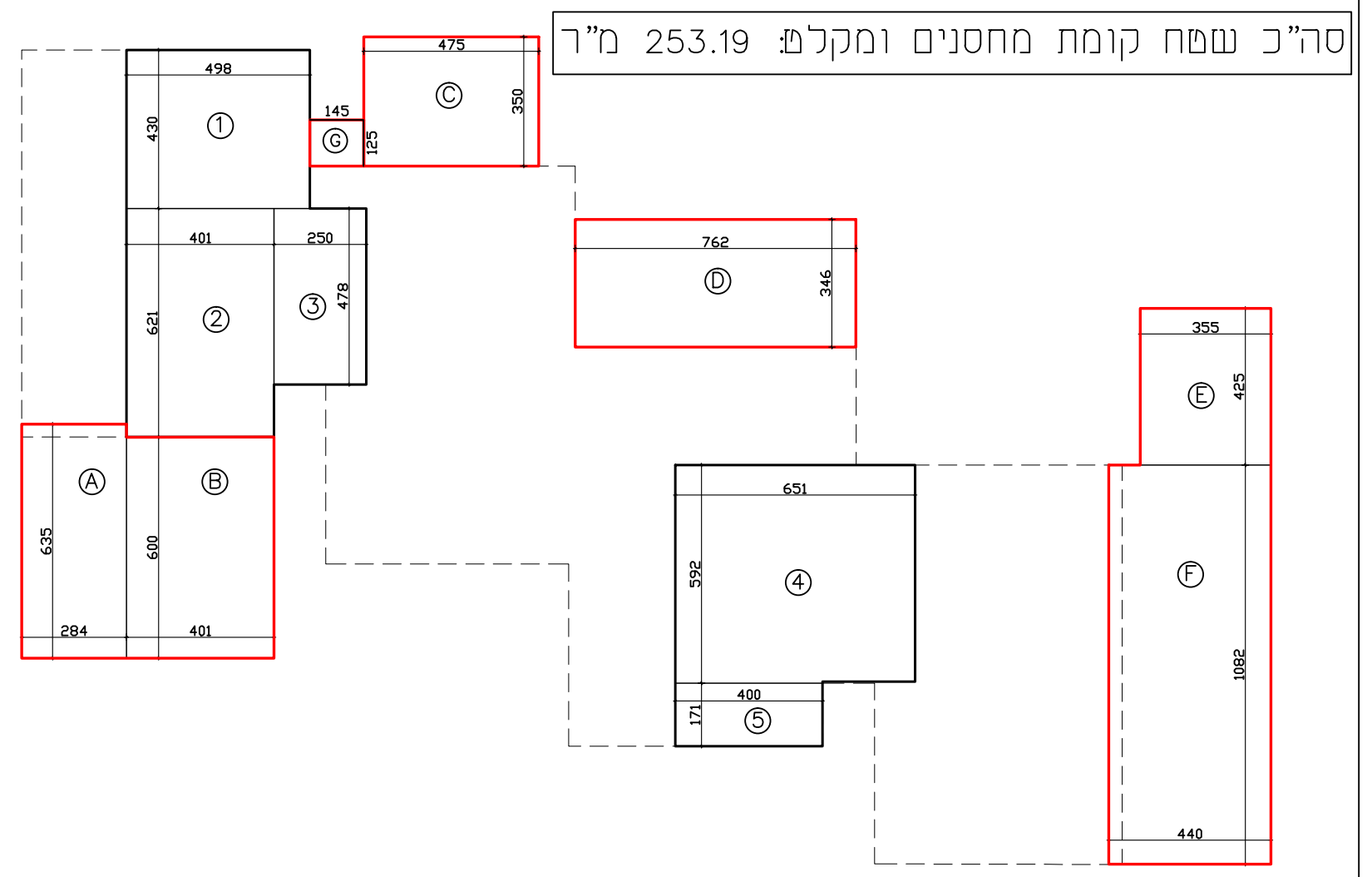
שטח שרות מוצע (מחסנים ומעלית):

A. 6.35*2.84=18.03
B. 6.00*4.01=24.06
C. 4.75*3.50=16.62
D. 7.62*3.46=26.36
E. 3.55*4.25=15.08
F. 10.82*4.40=47.60
G. 1.45*1.25=1.81

149.56

סה"כ שטח שירות מוצע: 149.56

סה"כ שטח קומת מחסנים ומקלט: 253.19 מ"ר



קומת קרקע

דירה 1

שטח עיקרי קיים:

7. 5.74*4.11=23.59
8. 4.90*0.8=3.92
9. 1.04*5.15=5.36
10. 5.66*5.88=33.28

66.15

שטח עיקרי מוצע:

A. 3.31*1.65=5.46
B. 1.85*1.70=3.14
C. 1.80*2.60=4.68
D. 6.60*3.15=20.79

34.07

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

E. 1.61*1.85=2.97
F. 1.80*4.00=7.20

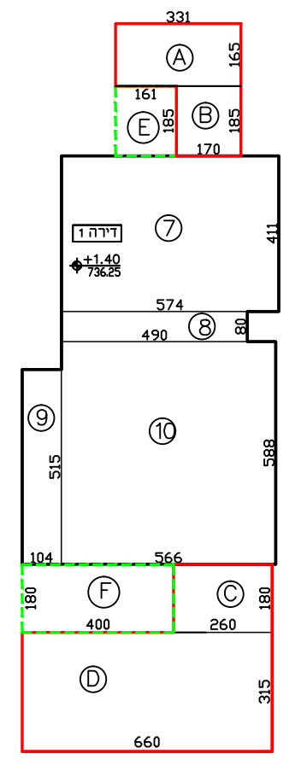
10.17

10.17+34.07=44.24

הורדת ממ"ד:
44.24-12.00=32.24

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 32.24 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

סה"כ שטח דירה 1: 110.39 מ"ר



דירה 2

שטח עיקרי קיים:

1. 0.83*4.56=3.78
2. 6.99*3.33=23.28
3. 6.74*1.10=7.41
4. 5.75*0.92=5.29
5. 6.57*3.45=22.67
6. 6.85*1.70=11.64

74.07

שטח מאושר בתכנית מס' 3907:

7. 4.00*3.50=14.00

סה"כ שטח עיקרי קיים: 88.07

שטח עיקרי מוצע:

שטח להכשרה:
A. 3.45*2.32=8.00
B. 1.50*1.95=2.92

E. 3.00*2.35=7.05
F. 4.50*1.20=5.40
G. 3.00*6.85=20.55

43.92

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

H. 1.50*1.50=2.25
K. 1.80*4.50=8.10

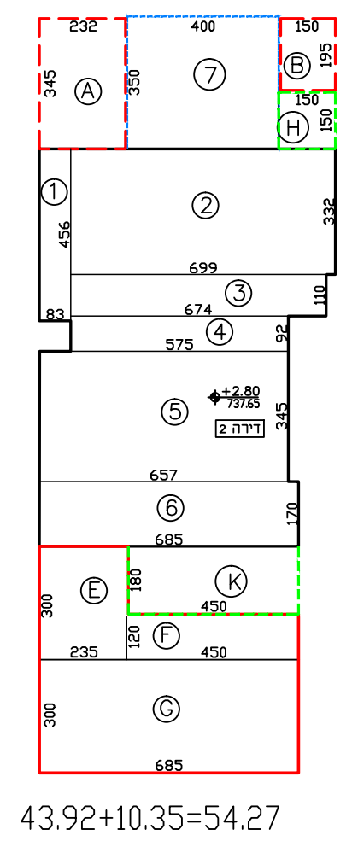
10.35

43.92+10.35=54.27
הורדת ממ"ד:
54.27-12.00=42.27

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 42.27 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

88.07+42.27+12.00=142.34

סה"כ שטח דירה 2: 142.34 מ"ר



דירה 9

שטח עיקרי קיים:

17. 5.73*4.15=23.78
18. 4.91*0.80=3.93
19. 5.74*5.87=33.69
20. 0.98*5.20=5.10

66.50

שטח עיקרי מוצע:

A. 3.09*2.40=7.41
B. 6.67*4.25=28.34
C. 0.83*0.80=0.66
D. 10.82*4.05=43.82

80.23

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

E. 3.06*1.85=5.66

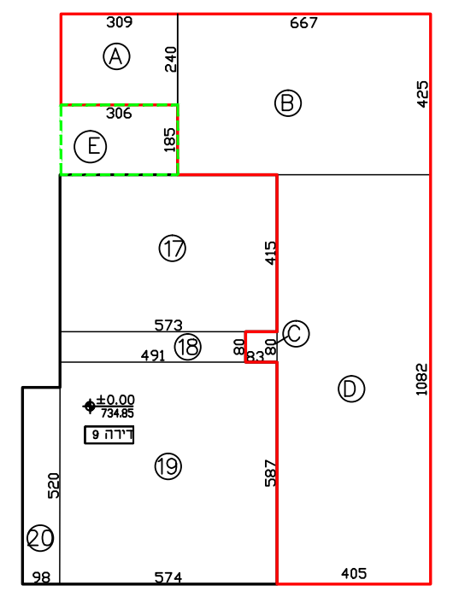
80.23+5.66=85.89

הורדת ממ"ד:
85.89-12.00=73.89

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 73.89 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

66.50+73.89+12.00=158.12

סה"כ שטח דירה 9: 152.39 מ"ר



דירה 10

שטח עיקרי קיים:

11. 7.71*3.38=26.06
12. 6.72*1.05=7.05
13. 0.74*2.50=1.85
14. 5.79*2.26=13.08
15. 6.62*2.14=14.17
16. 6.90*2.01=13.87

76.08

שטח מאושר בתכנית מס' 3907:

21. 3.50*4.00=14.00

סה"כ שטח עיקרי קיים ומאושר: 90.08

שטח עיקרי מוצע:

A. 2.13*3.41=7.26
B. 1.50*1.91=2.86
C. 1.20*4.50=5.40
D. 1.25*3.00=3.75
E. 1.80*1.51=2.71

21.98

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

F. 1.50*1.50=2.25
G. 4.50*1.80=8.10
H. 1.51*2.45=3.69

14.04

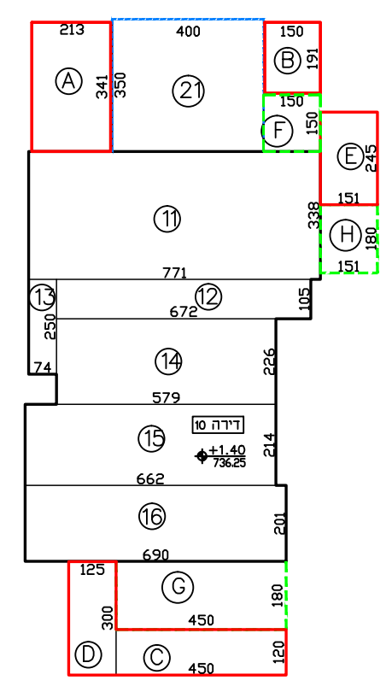
21.98+14.04=36.02

הורדת ממ"ד:
36.02-12.00=24.02

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 24.02 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

90.08+24.02+12.00=126.10

סה"כ שטח דירה 10: 126.10 מ"ר



סיכום שטח קומת קרקע:

שטח שירות קיים:

ה. 1.47*0.18=0.26
ו. 1.72*1.05=1.81
ז. 2.71*4.40=11.92
ח. 1.4*0.27=0.38
יג. 1.49*0.18=0.27
יד. 1.74*1.05=1.83
טו. 2.66*4.40=11.70
טז. 1.40*0.25=0.35

28.52

סה"כ שטח שירות קיים: 28.52 מ"ר

שטח שירות מוצע:

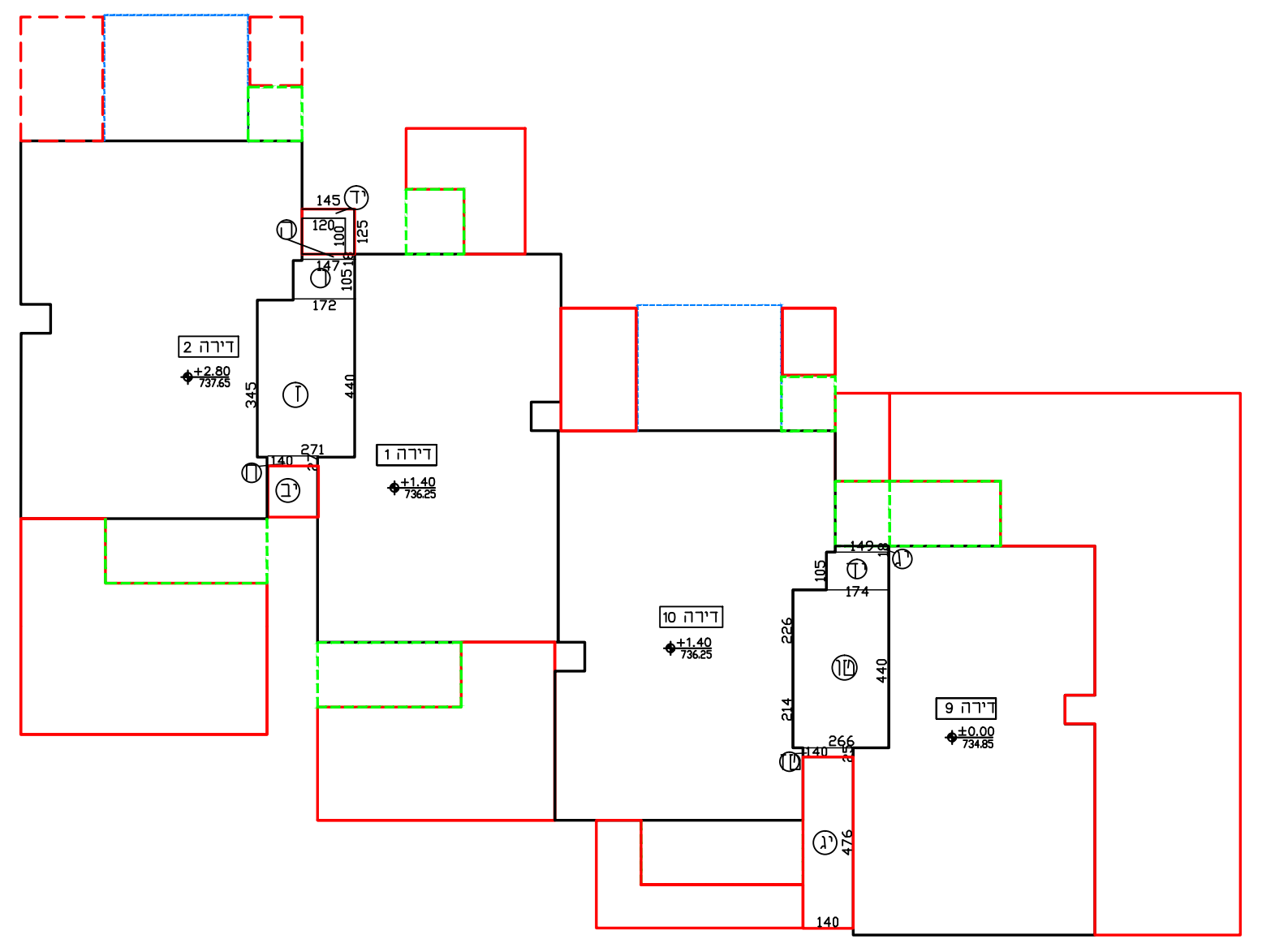
יב. 1.40*1.43=2.00
יג. 1.40*4.76=6.66
יד. 1.45*1.25=1.81
1.00*1.20=1.20 הורדה- פיר מעלית

9.27

סה"כ שטחים בקומת קרקע:

סה"כ שטח עיקרי קיים: 310.80 מ"ר
סה"כ שטח שירות קיים: 28.52 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע: 172.42 מ"ר
(מתוכו 40.22 מ"ר שטח מרפסות מאושרות מוסבות לחדר)
סה"כ שטח שירות מוצע: 57.27 מ"ר
(מתוכם 48 מ"ר - ממ"דים, 9.27 מ"ר - מעברים ומעלית)

סה"כ שטח קומת קרקע: 569.01 מ"ר



קומה ראשונה ושניה

דירות 3,5

שטח עיקרי קיים:

7. 5.74*4.11=23.59
8. 4.90*0.8=3.92
9. 1.04*5.15=5.36
10. 5.66*5.88=33.28

66.15

שטח עיקרי מוצע:

A. 3.31*1.65=5.46
B. 1.85*1.70=3.14
C. 1.80*2.60=4.68
D. 6.60*3.15=20.79

34.07

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

E. 1.61*1.85=2.97
F. 1.80*4.00=7.20

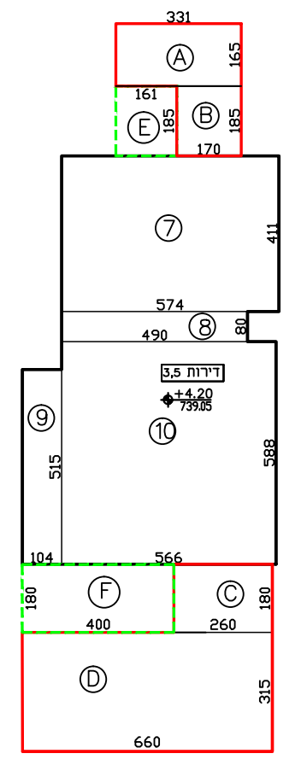
10.17

10.17+34.07=44.24

הורדת ממ"ד:
44.24-12.00=32.24

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 32.24 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

סה"כ שטח דירות 3,5: 110.39 מ"ר



דירות 4,6

שטח עיקרי קיים:

1. 0.83*4.56=3.78
2. 6.99*3.33=23.28
3. 6.74*1.10=7.41
4. 5.75*0.92=5.29
5. 6.57*3.45=22.67
6. 6.85*1.70=11.64

74.07

שטח מאושר בתכנית מס' 3907:

7. 4.00*3.50=14.00

סה"כ שטח עיקרי קיים: 88.07

שטח עיקרי מוצע:

שטח להכשרה:
A. 3.45*2.32=8.00
B. 1.50*1.95=2.92

E. 3.00*2.35=7.05
F. 4.50*1.20=5.40
G. 3.00*6.85=20.55
L. 1.40*7.47=10.45

54.37

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

H. 1.50*1.50=2.25
K. 1.80*4.50=8.10

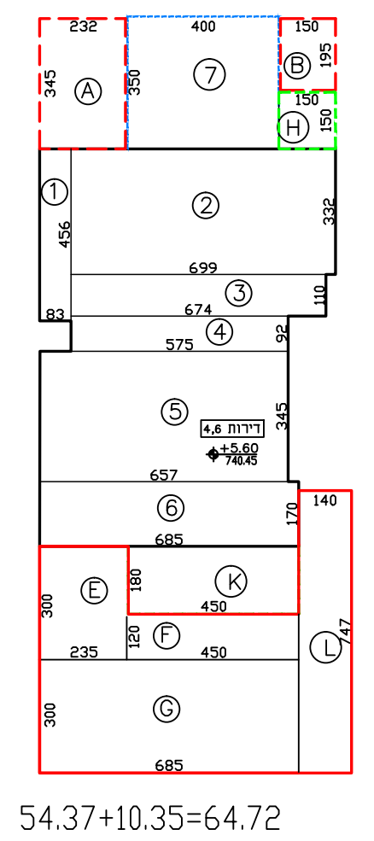
10.35

54.37+10.35=64.72
הורדת ממ"ד:
64.72-12.00=52.72

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 52.72 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

88.07+52.72+12.00=152.79

סה"כ שטח דירות 4,6: 152.79 מ"ר



דירות 11,13

שטח עיקרי קיים:

17. 5.73*4.15=23.78
18. 4.91*0.80=3.93
19. 5.74*5.87=33.69
20. 0.98*5.20=5.10

66.50

שטח עיקרי מוצע:

A. 3.09*2.40=7.41
B. 6.67*4.25=28.34
C. 0.83*0.80=0.66
D. 10.82*4.05=43.82

80.23

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

E. 3.06*1.85=5.66

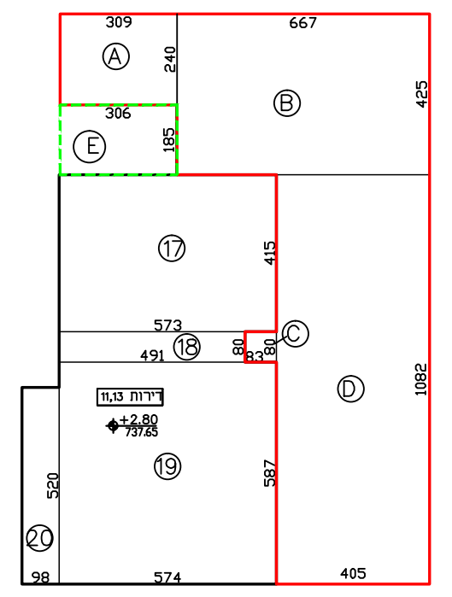
80.23+5.66=85.89

הורדת ממ"ד:
85.89-12.00=73.89

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 73.89 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

66.50+73.89+12.00=158.12

סה"כ שטח דירה 11,13: 152.39 מ"ר



דירות 12,14

שטח עיקרי קיים:

11. 7.71*3.38=26.06
12. 6.72*1.05=7.05
13. 0.74*2.50=1.85
14. 5.79*2.26=13.08
15. 6.62*2.14=14.17
16. 6.90*2.01=13.87

76.08

שטח מאושר בתכנית מס' 3907:

21. 3.50*4.00=14.00

סה"כ שטח עיקרי קיים ומאושר: 90.08

שטח עיקרי מוצע:

A. 2.13*3.41=7.26
B. 1.50*1.91=2.86
C. 1.20*4.50=5.40
D. 1.25*3.00=3.75
E. 1.80*1.51=2.71
J. 1.40*4.76=6.66

28.64

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

F. 1.50*1.50=2.25
G. 4.50*1.80=8.10
H. 1.51*2.45=3.69

14.04

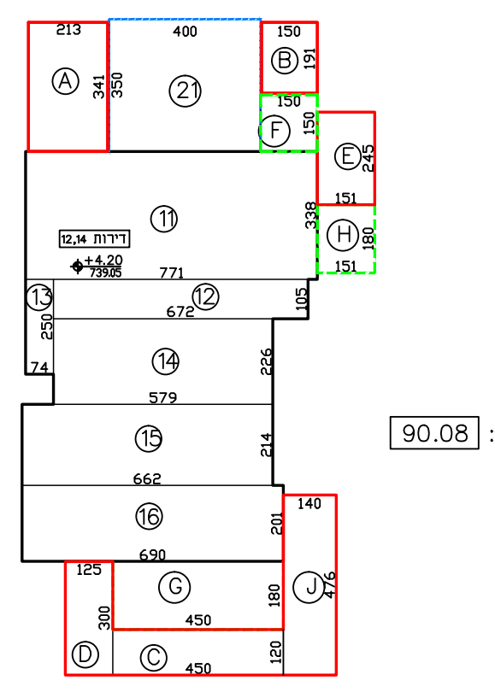
28.64+14.04=42.68

הורדת ממ"ד:
42.68-12.00=30.68

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 30.68 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

90.08+30.68+12.00=132.76

סה"כ שטח דירות 12,14: 132.76 מ"ר



סיכום שטח קומות ראשונה ושניה:

שטח שירות קיים:

ה. 1.47*0.18=0.26
ו. 1.72*1.05=1.81
ז. 2.71*4.40=11.92
ח. 1.4*0.27=0.38
יג. 1.49*0.18=0.27
יד. 1.74*1.05=1.83
טו. 2.66*4.40=11.70
טז. 1.40*0.25=0.35

28.52

הורדות (פיר+מדרגות):

א. 1.54*0.80=1.23
ב. 1.10*1.89=2.08
ג. 0.41*2.16=0.88
ד. 1.05*1.89=1.98
ט. 1.56*0.75=1.17
י. 1.10*1.89=2.08
יא. 0.36*2.16=0.78
יב. 1.05*1.89=1.98

12.18

28.52-12.18=16.34

סה"כ שטח שירות קיים: 16.34 מ"ר

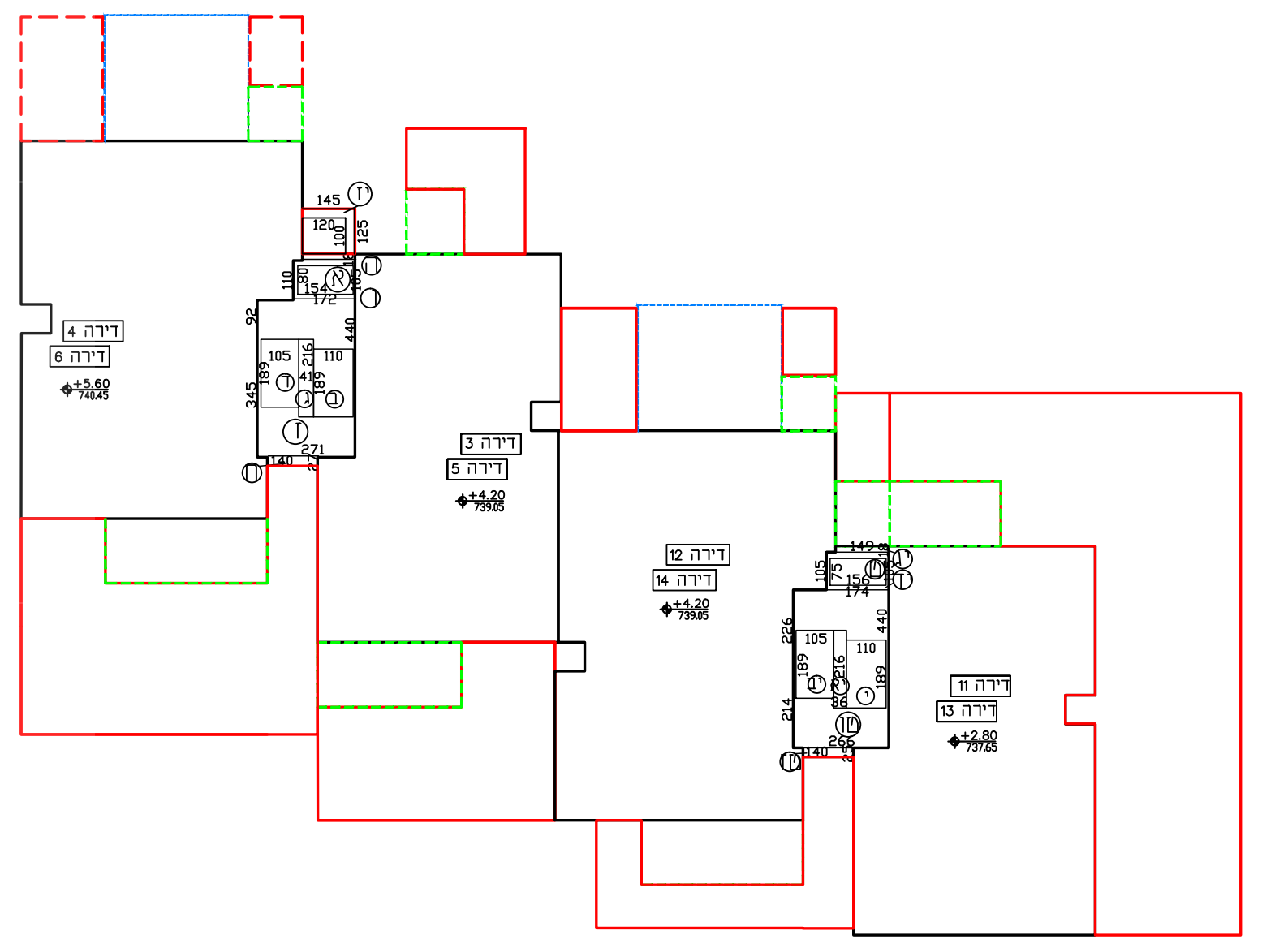
שטח שירות מוצע:

יז. 1.45*1.25=1.81
1.00*1.20=1.20 הורדה- פיר מעלית
1.81-1.20=0.61

סה"כ שטחים בקומות ראשונה ושניה:

סה"כ שטח עיקרי קיים: 310.80 מ"ר
סה"כ שטח שירות קיים: 16.34 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע: 189.53 מ"ר
(מתוכו 40.22 מ"ר שטח מרפסות מאושרות מוסבות לחדר)
סה"כ שטח שירות מוצע: 48.61 מ"ר
(מתוכם 48 מ"ר - ממ"דים, 0.61 מ"ר - מעלית)

סה"כ שטח קומות ראשונה ושניה: 565.28 מ"ר



קומה שלישית

דירה 7

שטח עיקרי קיים:

7. 5.74*4.11=23.59
8. 4.90*0.8=3.92
9. 1.04*5.15=5.36
10. 5.66*5.88=33.28

66.15

שטח עיקרי מוצע:

A. 3.31*1.65=5.46
B. 1.85*1.70=3.14
C. 1.80*2.60=4.68
D. 6.60*3.15=20.79

34.07

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

E. 1.61*1.85=2.97
F. 1.80*4.00=7.20

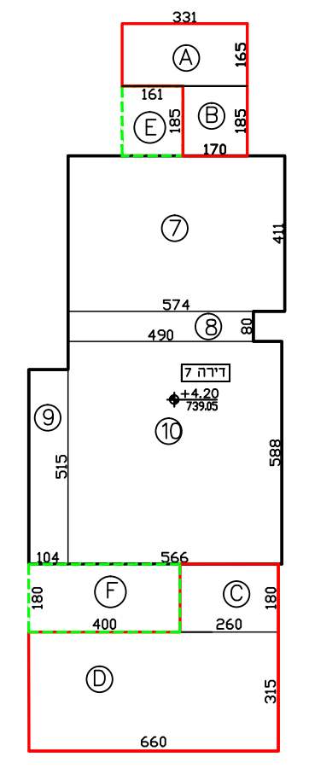
10.17

10.17+34.07=44.24

הורדת ממ"ד:
44.24-12.00=32.24

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 32.24 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

סה"כ שטח דירה 7 בקומה זו: 110.39 מ"ר



דירה 8

שטח עיקרי קיים:

1. 0.83*4.56=3.78
2. 6.99*3.33=23.28
3. 6.74*1.10=7.41
4. 5.75*0.92=5.29
5. 6.57*3.45=22.67
6. 6.85*1.70=11.64

74.07

שטח מאושר בתכנית מס' 3907:

7. 4.00*3.50=14.00

סה"כ שטח עיקרי קיים: 88.07

שטח עיקרי מוצע:

שטח להכשרה:
A. 3.45*2.32=8.00
B. 1.50*1.95=2.92

E. 3.00*2.35=7.05
F. 4.50*1.20=5.40
G. 3.00*6.85=20.55
L. 1.40*7.47=10.45

54.37

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

H. 1.50*1.50=2.25
K. 1.80*4.50=8.10

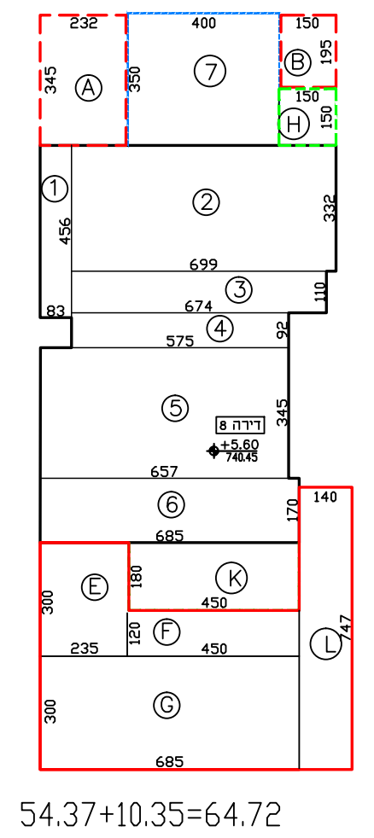
10.35

54.37+10.35=64.72
הורדת ממ"ד:
64.72-12.00=52.72

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 52.72 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

88.07+52.72+12.00=152.79

סה"כ שטח דירה 8 בקומה זו: 152.79 מ"ר



דירה 15

שטח עיקרי קיים:

17. 5.73*4.15=23.78
18. 4.91*0.80=3.93
19. 5.74*5.87=33.69
20. 0.98*5.20=5.10

66.50

שטח עיקרי מוצע:

A. 3.09*2.40=7.41
B. 6.67*4.25=28.34
C. 0.83*0.80=0.66
D. 10.82*4.05=43.82

80.23

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

E. 3.06*1.85=5.66

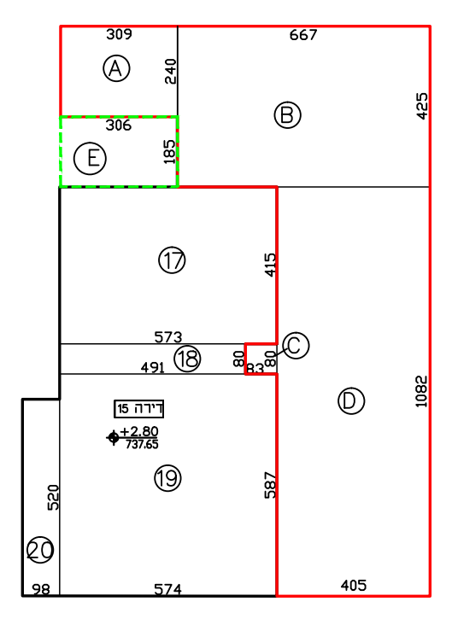
80.23+5.66=85.89

הורדת ממ"ד:
85.89-12.00=73.89

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 73.89 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

66.50+73.89+12.00=158.12

סה"כ שטח דירה 15 בקומה זו: 152.39 מ"ר



דירה 16

שטח עיקרי קיים:

11. 7.71*3.38=26.06
12. 6.72*1.05=7.05
13. 0.74*2.50=1.85
14. 5.79*2.26=13.08
15. 6.62*2.14=14.17
16. 6.90*2.01=13.87

76.08

שטח מאושר בתכנית מס' 3907:

21. 3.50*4.00=14.00

סה"כ שטח עיקרי קיים ומאושר: 90.08

שטח עיקרי מוצע:

A. 2.13*1.70=3.62
B. 1.50*1.91=2.86
C. 1.20*4.50=5.40
D. 1.25*3.00=3.75
E. 1.80*1.51=2.71
J. 1.40*4.76=6.66

25.00

הסבת שטח מרפסת מאושרת בתכנית מס' 3907 לחדר:

F. 1.50*1.50=2.25
G. 4.50*1.80=8.10
H. 1.51*2.45=3.69

14.04

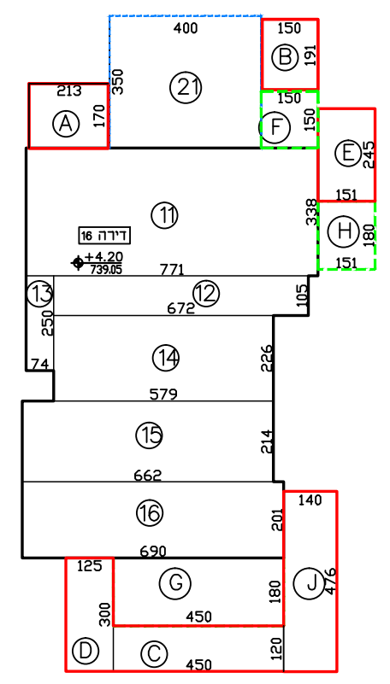
25.00+14.04=39.04

הורדת ממ"ד:
39.04-12.00=27.04

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 27.04 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 12.00 מ"ר

90.08+27.04+12.00=129.12

סה"כ שטח דירה 16 בקומה זו: 129.12 מ"ר



סיכום שטח קומה שלישית:

שטח שירות קיים:

ה. 1.47*0.18=0.26
ו. 1.72*1.05=1.81
ז. 2.71*4.40=11.92
ח. 1.4*0.27=0.38
יג. 1.49*0.18=0.27
יד. 1.74*1.05=1.83
טו. 2.66*4.40=11.70
טז. 1.40*0.25=0.35

28.52

הורדות (פיר+מדרגות):

א. 1.54*0.80=1.23
ב. 1.10*1.89=2.08
ג. 0.41*2.16=0.88
ד. 1.05*1.89=1.98
ט. 1.56*0.75=1.17
י. 1.10*1.89=2.08
יא. 0.36*2.16=0.78
יב. 1.05*1.89=1.98

12.18

28.52-12.18=16.34

סה"כ שטח שירות קיים: 16.34 מ"ר

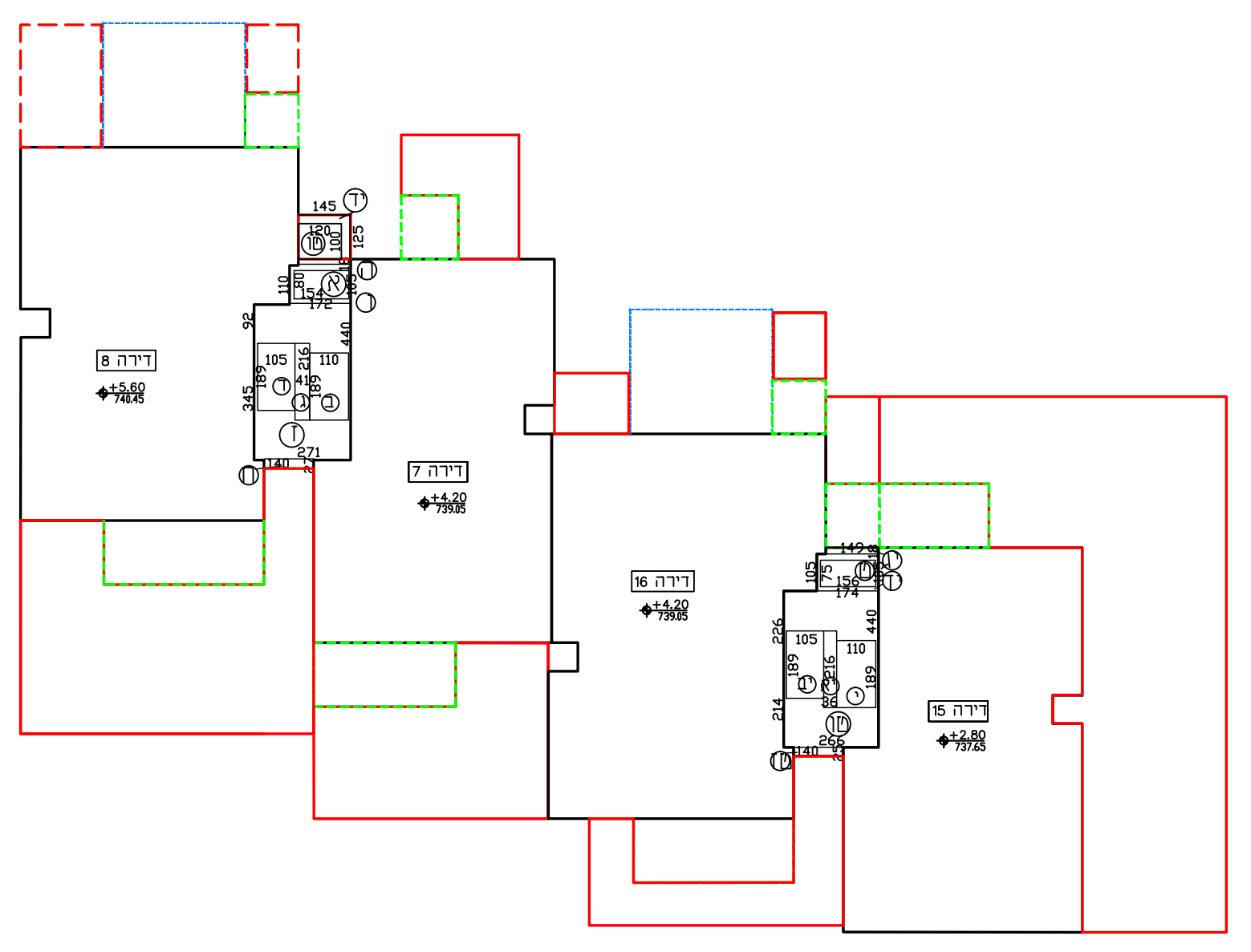
שטח שירות מוצע:

יז. 1.45*1.25=1.81
1.00*1.20=1.20 הורדה- פיר מעלית
1.81-1.20=0.61

סה"כ שטחים בקומה שלישית:

סה"כ שטח עיקרי קיים: 310.80 מ"ר
סה"כ שטח שירות קיים: 16.34 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע: 185.89 מ"ר
(מתוכו 40.22 מ"ר שטח מרפסות מאושרות מוסבות לחדר)
סה"כ שטח שירות מוצע: 48.61 מ"ר
(מתוכם 48 מ"ר - ממ"דים, 0.61 מ"ר - מעלית)

סה"כ שטח קומת שלישית: 561.64 מ"ר



קומה רביעית

דירה 7

שטח עיקרי קיים:

שטח עיקרי מוצע:

E. 4.23*4.15=17.55
F. 5.27*3.38=17.81

35.36

הורדת מדרגות:

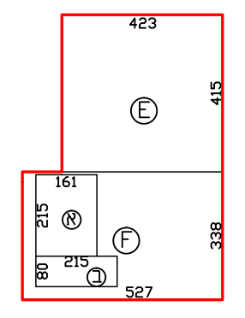
א. 2.15*1.61=3.46
ב. 2.15*0.80=1.72

5.18

35.36-5.18=30.18

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה זו: 30.18 מ"ר

סה"כ שטח דירה 7: 140.57 מ"ר



דירה 8

שטח עיקרי מוצע:

G. 3.97*3.07=12.19
H. 4.65*4.10=19.06
J. 0.40*0.39=0.15

31.40

הורדת מדרגות:

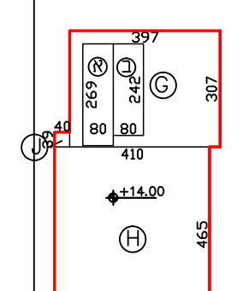
א. 0.80*2.69=2.15
ב. 0.80*2.42=1.93

4.08

31.40-4.08=27.32

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה זו: 27.32 מ"ר

סה"כ שטח דירה 8: 180.11 מ"ר



דירה 15

שטח עיקרי מוצע:

D. 4.23*5.62=23.77
E. 5.22*1.90=9.92

33.69

הורדת מדרגות:

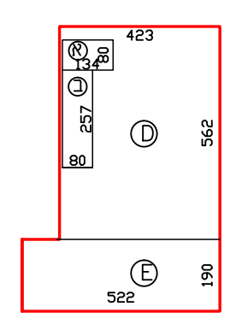
א. 1.34*0.80=1.07
ב. 2.57*0.80=2.05

3.12

33.69-3.12=30.57

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה זו: 30.57 מ"ר

סה"כ שטח דירה 15: 182.96 מ"ר



דירה 16

שטח עיקרי מוצע
במפלס +12.60

G. 4.04*3.07=12.40
H. 3.77*4.40=16.59
J. 4.04*0.51=2.06

31.05

הורדת מדרגות:

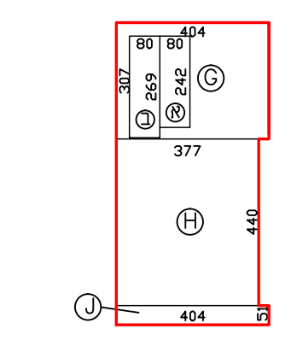
א. 2.42*0.80=1.93
ב. 2.69*0.80=2.15

4.08

31.05-4.08=26.97

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה זו: 26.97 מ"ר

סה"כ שטח דירה 16: 156.09 מ"ר



סה"כ שטחים בקומה רביעית:

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 115.04 מ"ר
סה"כ שטח שירות מוצע: 17.72 מ"ר (מדרגות)

סה"כ שטח קומה רביעית: 132.76 מ"ר

שטח שירות מוצע:

1. 1.89*1.05=1.98
2. 2.51*0.45=1.13
3. 2.44*4.4=10.74
4. 0.27*4.38=1.18
5. 1.67*0.27=0.45
6. 1.89*1.10=2.08
7. 2.39*4.52=10.80
8. 0.27*4.40=1.19
9. 1.40*0.25=0.35

29.90

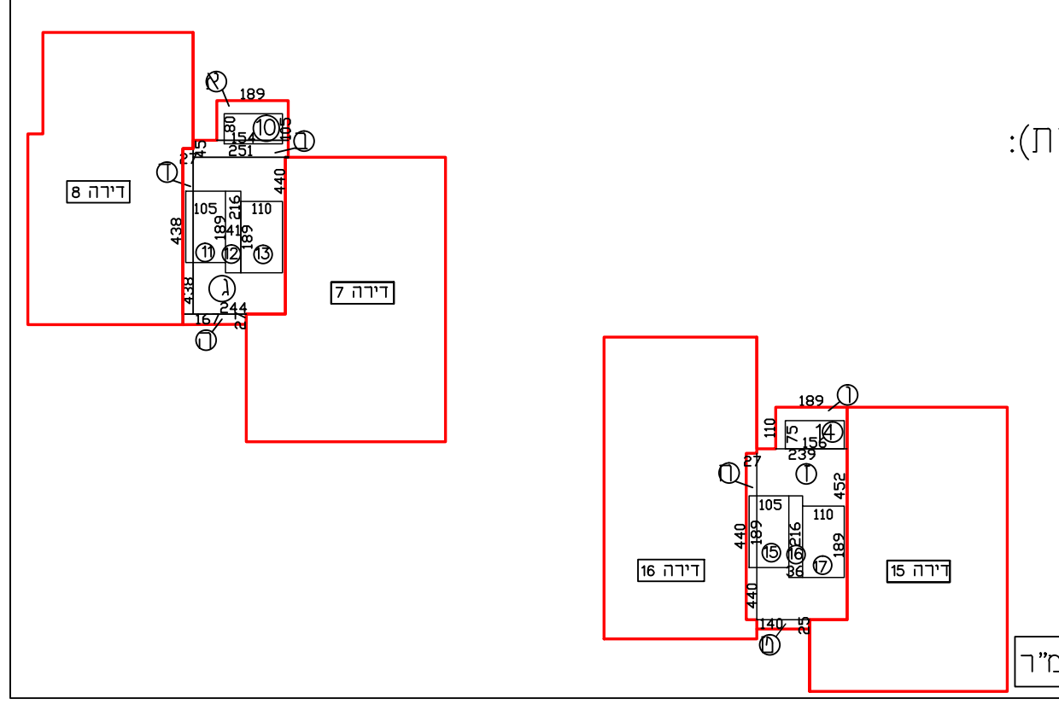
הורדות (פיר+מדרגות):

10. 0.80*1.54=1.23
11. 1.10*1.89=2.08
12. 0.41*2.16=0.88
13. 1.05*1.89=1.98
14. 1.56*0.75=1.17
15. 1.10*1.89=2.08
16. 0.36*2.16=0.78
17. 1.05*1.89=1.98

12.18

29.90-12.18=17.72

סה"כ שטח שירות מוצע: 17.72 מ"ר



טבלת סיכום - לפי קומות

	עיקרי			שירות			סה"כ		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מחסנים	0	0	0	103.63	149.56	253.19	103.63	149.56	253.19
כניסה	310.8	172.42	483.22	28.52	57.27	85.79	339.32	229.69	569.01
א	310.8	189.53	500.33	16.34	48.61	64.95	327.14	238.14	565.28
ב	310.8	189.53	500.33	16.34	48.61	64.95	327.14	238.14	565.28
ג	310.8	185.89	496.69	16.34	48.61	64.95	327.14	234.5	561.64
ד	0	115.04	115.04	0	17.72	17.72	0	132.76	132.76
סה"כ	1243.2	852.41	2095.61	181.17	370.38	551.55	1424.37	1222.79	2647.16

טבלת סיכום - לפי דירות

דירה	עיקרי		שירות	סה"כ	סה"כ שטח מעבר ל-140 לדירה
	קיים	מוצע	מוצע		
1	66.15	32.24	12	110.39 *	
2	88.07	42.27	12	142.34 **	(2.34)
3	66.15	32.24	12	110.39 *	
4	88.07	52.72	12	152.79 **	(12.79)
5	66.15	32.24	12	110.39 *	
6	88.07	52.72	12	152.79 **	(12.79)
7	66.15	62.42	12	140.57 **	(0.57)
8	88.07	80.04	12	180.11 **	(40.11)
9	66.5	73.89	12	152.39 **	(12.39)
10	90.08	24.02	12	126.1 *	
11	66.5	73.89	12	152.39 **	(12.39)
12	90.08	30.68	12	132.76 *	
13	66.5	73.89	12	152.39 **	(12.39)
14	90.08	30.68	12	132.76 *	
15	66.5	104.46	12	182.96 **	(42.96)
16	90.08	54.01	12	156.09 **	(16.09)
סה"כ	1243.2	852.41	192	164.82+2122.79	

* שטחי הבניה המרביים לדירה, שע"פ תכנית זו, ניתנים בתכנית בהתאם למותר על פי סעיף 62 א (א) 12 לחוק התכנון והבניה (הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ"ר)

** שטחי הבניה המרביים לדירה, שע"פ תכנית זו, ניתנים בתכנית בהתאם למותר על פי סעיף 62 א (א) 12 לחוק התכנון והבניה (הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ"ר) ובהתאם למותר על פי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה (תוספת שטחי בניה בהיקף של עד 20% משטח המגרש)