מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר

טיפוסי בינוי לצרכי אומדן כלכלי

נספח לתכנית | **גליון 1 מתוך 1**

תאריך עריכת הנספח 2/7/2025

רשימת התרשימים	קנ"מ
תכנית עקרונית קומה טיפוסית	
תכנית עקרונית קומת כניסה	
תכנית עקרונית קומת חניה תת קרקעית	
חתך עקרוני	
סבלה כמותית	

שטות וחתימות:

עורך הנספח
שם: **חגגך רוגינסקי**
תאריך: **אדריכל רוגינסקי אדריכלות אדרבנית בע"מ**
חתימה: אדריכל רוגינסקי אדריכלות אדרבנית בע"מ 515291505.p.n

מקרא

- לובי ומעברים
- הקצאה מבונה לצרכי ציבור
- חניה תת קרקעית
- חדרים טכניים
- ריצוף וגינון
- מחסנים (אופציה)
- קק"מ ושיפוע (קק"מ 25%)
- קיר תמך כלונסאות בפריסה
- רגלי מס"ד

מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר
טבלת מרכזת - שטחים שאינם שטחי פלדלת
לצרכי שמאות והערכת עליות של הקמת בניינים בתכניות התחדשות עירונית

יש לראות טבלה זו יחד עם 4 הגליונות של טיפוסי הבינוי
הטבלה מבוססת על תכנית אדריכלית עקרונית לכל טיפוס

	טיפוס 1 - רב קומות		טיפוס 2 - בניין גבוה	
טיפוס בינוי	טיפוס א1 בניין רב קומות, 6 דירות בקומה	טיפוס 1ב בניין רב קומות, 4 דירות בקומה	טיפוס א2 בניין גבוה, 6 דירות בקומה	טיפוס 2ב בניין גבוה, 4 דירות בקומה
הערה:	לתרך האומדן נלקח בבין של ק. קרקע + 15 קומות מגורים = 16 קומות/90 דירות. גטטח מגרש של 1.5 דונם לפי צפיפות של 60 דירות/דונם	לתרך האומדן נלקח בבין של ק. קרקע + 15 קומות מגורים = 16 קומות/60 דירות. גטטח מגרש של 1 דונם לפי צפיפות של 60 דירות/דונם	לתרך האומדן נלקח בבין של ק. קרקע + 8 קומות מגורים = 9 קומות/48 דירות. גטטח מגרש של 1.2 דונם לפי צפיפות של 40 דירות/דונם	לתרך האומדן נלקח בבין של ק. קרקע + 8 קומות מגורים = 9 קומות/32 דירות. גטטח מגרש של 1 דונם לפי צפיפות של 40 דירות/דונם

שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת

קומת כניסה	לפי קונטור קומה ראשונה (ללא מרפסות)	לפי קונטור קומה ראשונה (ללא מרפסות)	לפי קונטור קומה ראשונה (ללא מרפסות)	לפי קונטור קומה ראשונה (ללא מרפסות)
לובי קומתי	95 מ"ר	95 מ"ר	50 מ"ר	48 מ"ר
קומה טכנית עליונה	100 מ"ר	100 מ"ר	55 מ"ר	54 מ"ר

שטחים תחתיים/מרתפים

חנה - בה מין תת קרקעי **מתחת לבנין**	37.5 מ"ר לכל מקום חניה	37.2 מ"ר לכל מקום חניה	38.7 מ"ר לכל מקום חניה	35.9 מ"ר לכל מקום חניה
חנה - בה מין תת קרקעי **שאינם מתחת לבנין**	31.25 מ"ר לכל מקום חניה	28.9 מ"ר לכל מקום חניה	30.8 מ"ר לכל מקום חניה	30.5 מ"ר לכל מקום חניה
מחסנים - מגרים וקירות עבור מחסנים	30% משטחי בנוי של המחסנים	30% משטחי בנוי של המחסנים	30% משטחי בנוי של המחסנים	30% משטחי בנוי של המחסנים

שטחי פיתוח

קירות דיפון עיליים ב מגרש עולה	בשיפוע קרקע של 15% - שטח קירות תמך בפריסה : 635 מ"ר שח: 445 מ"ר	בשיפוע קרקע של 15% - שטח קירות תמך בפריסה : 437 מ"ר שח: 306 מ"ר	בשיפוע קרקע של 15% - שטח קירות תמך בפריסה : 540 מ"ר	בשיפוע קרקע של 15% - שטח קירות תמך בפריסה : 430 מ"ר
	בשיפוע קרקע של 25% - שטח קירות תמך בפריסה : 960 מ"ר שח: 675 מ"ר	בשיפוע קרקע של 25% - שטח קירות תמך בפריסה : 667 מ"ר שח: 467 מ"ר	בשיפוע קרקע של 25% - שטח קירות תמך בפריסה : 790 מ"ר	בשיפוע קרקע של 25% - שטח קירות תמך בפריסה : 660 מ"ר
פחי חפיה עיליים ב מגרש עולה	בשיפוע קרקע של 15% - נפח חפיה : 6,700 מ"ק	בשיפוע קרקע של 15% - נפח חפיה : 3,790 מ"ק	בשיפוע קרקע של 15% - נפח חפיה : 3,770 מ"ק	בשיפוע קרקע של 15% - נפח חפיה : 2,680 מ"ק
	בשיפוע קרקע של 25% - נפח חפיה : 9,600 מ"ק	בשיפוע קרקע של 25% - נפח חפיה : 5,650 מ"ק	בשיפוע קרקע של 25% - נפח חפיה : 6,340 מ"ק	בשיפוע קרקע של 25% - נפח חפיה : 4,485 מ"ק
ריצוף, גינון וגדר	לפי שטח מגרש פחות שטח ק. הקרקע	לפי שטח מגרש פחות שטח ק. הקרקע	לפי שטח מגרש פחות שטח ק. הקרקע	לפי שטח מגרש פחות שטח ק. הקרקע

הערות

קומת כניסה - קומת כניסה ללא דיור קרקע, הכולל, לפי הענין:
לובי ראשי, מועדון דיירים, בי מדרגות מעליות מעברים, חדר דואר, אשפה/חמם, חדרים טכניים
ב"כ בשטח של קומת הקרקע, יהיה בנוסף של קומת הקומה מעל (ללא מרפסות), שטח זה יהיה ב"כ בחל אחר מהחדוש לכל הפוטנציות הכ"ל
באפשרות הקצאה מבונה לצרכי ציבור בקומת הכניסה מעולם

לובים קומתיים : סה"כ לובים קומתיים (מ"ר) = שטח לובי קומת * מספר קומות המגורים

קומה טכנית עליונה : שטח לובי קומת + פיתח הנעשפת. במקרים שדרשו על הגג חדרים טכניים מיוחדים ישלהסיפם למטראל הנקבר

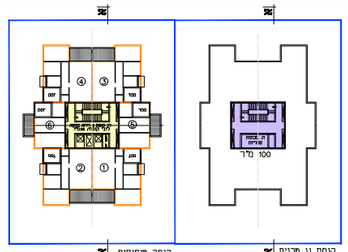
חניונים תת"ק: 1. המספר מגלם את השטחים ברוטו הדרושים לכל מקום חניה בקומה תת קרקעית. כולל: רמפות בין הקומות, גרעין הבניין, מעברים, רבגי מס"דים, עמודים קונסטרוקטיביים, קיר דיפון הקפי בעובי 50 ס"מ, מסעות תקינות, תאי חניה תקינים, יוצרות שטח הקטנות מתא חניה שיכולות לאפשר לחניות אופונועים/חדרים טכניים/מחסנים.
2. במגרש בעל שרה טופרית זו הנבחנת ביחידה, הגישלה צפויה להיות נמוכה יותר. קרי - מטראל ממוצע למקום חניה יהיה בדול יותר .
3. מספר הקומות התחתיות הדרושיהיה בנוגע של תקן החניה המטראל האמודני שבאן עבור מקום חניה.

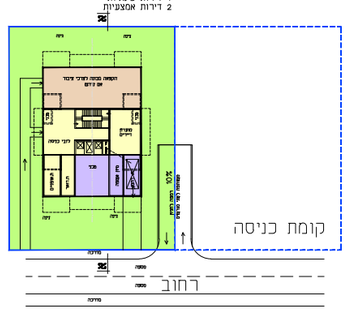
מעברים וקירות עבור מחסנים : האומדן עבור אגפי מחסנים בקומה תת קרקעית שמוצשמשת גם לחניה. במידה אותה נכנת קומה תת קרקעית למחסנים בלבד יש להסיף את שטח הגרעון וקירות הדיפון הנקפים

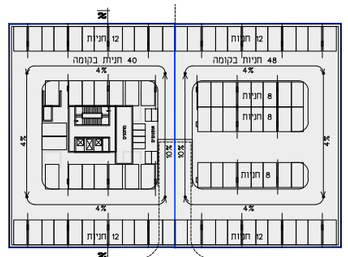
קירות דיפון/תמך עיליים: 1. האומדן הינו עבור קירות דיפון הדרושים לשיטות מגרש עולה. קירות הדיפון עבור קומות תחתיות נלקחים באומדן על שטחים תחתיים בנוים.
2. שטח נוסף הקירות חושב עבור תמך 2-3 צלעות של המגרש. במידה ונעשית חפירה עבור מספר מגרשים ברצוף - יש להפחית את שטח הצלעות המשותפת. לתיאור הנפח נלקחו קולטאות בקוטר 70 ס"מ

נפחי חפירה: 1. האומדן הינו עבור נפחי חפירה הדרושים לשיטות מגרש עולה. נפחי החפירה עבור קומות תחתיות יש לקחת בנוסף ע"פ מספר הקומות התחתיות הדרוש.

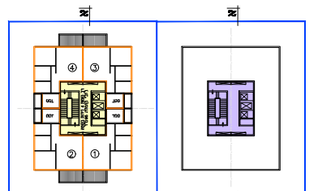
טיפוס א1
רב קומות 6 דירות בקומה

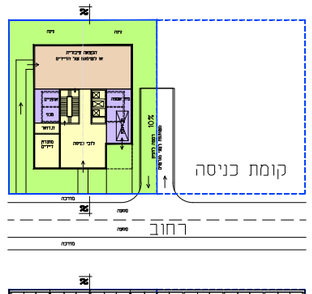


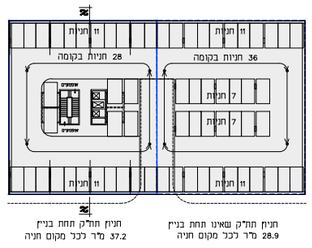




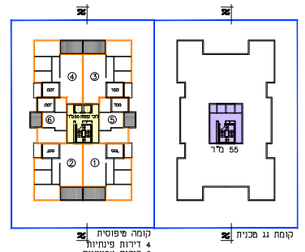
טיפוס 1ב
רב קומות 4 דירות בקומה

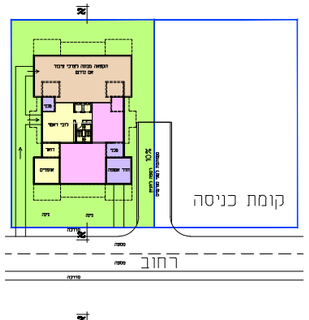


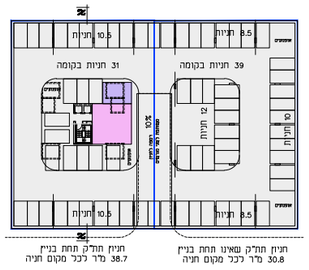




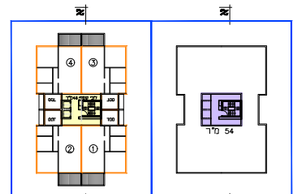
טיפוס א2
בניין גבוה 6 דירות בקומה

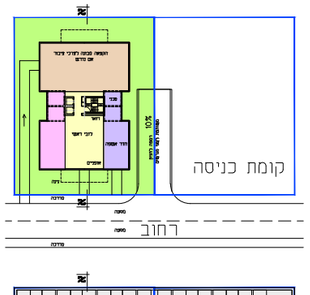


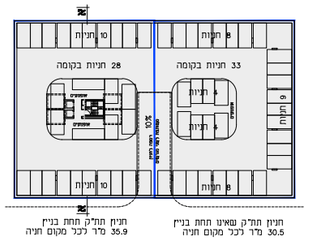


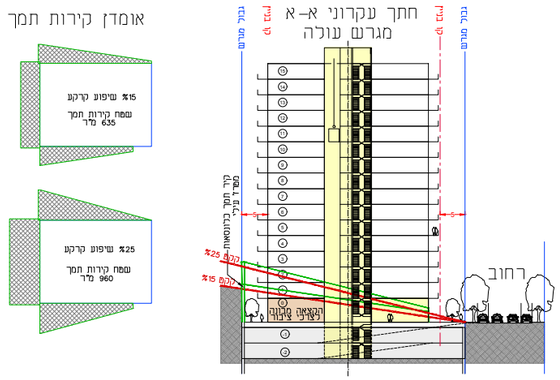


טיפוס 2ב
בניין גבוה 4 דירות בקומה









מיפוס א1
רב קומות: 6 דירות בקומה

* בצורך אמת נלקחו ההנחות:
קרקע + 15 קומות מגורים = 16 קומות/90 דירות
שטח מגרש 1.5 דונם (לפי צפיפות 60 דירות/דונם)

שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת

פונקציה	כמויות	הערות
לובי קומתי	95 מ"ר	סה"כ לובים קומתיים = 95 מ"ר * מספר קומות המגורים במבנה
קומת כניסה ולובי ראשי *הנחה שאין לובי	לפי קונטור הקומה מעל (ללא המרפסות)	= 95 מ"ר + שטחי פלדלת בקומה 1 בלב שטח זה יהיה נוסף מתפחים המיועדים הדרושים יאפשר הקצאת מבנה לצרכי ציבור בתוך הקומה הבנוי מסלא **שטחים הנדרשים לצרכי אמת:** מעברים, מדרגות, מעברים 1.5-2.0 חדרים טכניים 0.5-1.0 חדר אשפה 0.5-1.0 חדר אופנועים 0.5-1.0 חדר דואר 0.5-1.0 חדר אפשר/חמם 0.5-1.0 מרחב מרחבים בנפש 30-40 מ"ר
קומה טכנית על הגג	100 מ"ר	

שטחים תחתיים - מרתפים

חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	37.5 מ"ר לכל מקום חניה	בקומה נמצה מגלם מס' 1.5 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) **שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	30.8 מ"ר לכל מקום חניה	**שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
מחסנים מגרים וקירות עבור מחסנים	30% מסטח נטו של המחסנים	בבור אפי מחסנים בנמצה הם הקצאים מסטטמה גם לחניה בחלה המחנבנה קחה מל מחסנים בנבנה, יש להוסיף כמה מל בבור בגיבע הבניין

שטחי פיתוח

מגרים עולה - בין מין תמך ומין תשמה - פיתח	שיפוע הקרע 15% שטח מל חמל הבלטה : 540 מ"ר שטח מל חמל בבלטה : 540 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1.5 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים בבור בנמצה מגרים - בבנמה בנאמה בל מבמחים חמלים בנים **שטח הבור חמבל בבור חמל בנ מבנמה אל מבנים** בחלה המבנמה חמבלה מבור 5000 מבנים בנלעב - יש לבנמה אל מבנמה המבנמה
מגרים עולה - מגרים/מעבנה	שיפוע הקרע 15% שטח חמבלה: 3,770 מ"ר שטח חמבלה: 3,340 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1.5 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים לבנמה מגרים - יש לבנמה בנמצה בל מבנמה חמלים בנים
ריצוף, גינון וגדר	האומדן לפי מ"ר	= שטח מגרים פחות שטח ק. הקרקע

מיפוס 2א
בניין גבוה: 6 דירות בקומה

* בצורך אמת נלקחו ההנחות:
קרקע + 8 קומות מגורים = 9 קומות/48 דירות
שטח מגרש 1.2 דונם (לפי צפיפות 40 דירות/דונם)

שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת

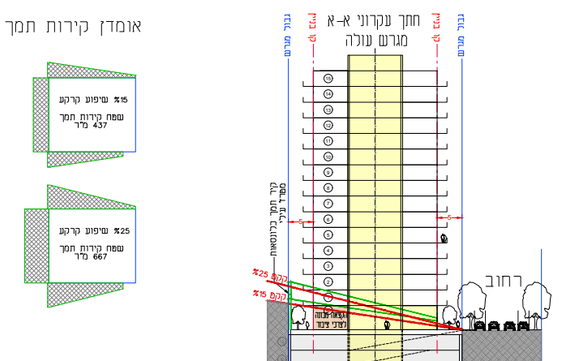
פונקציה	כמויות	הערות
לובי קומתי	50 מ"ר	סה"כ לובים קומתיים = 50 מ"ר * מספר קומות המגורים במבנה
קומת כניסה ולובי ראשי *הנחה שאין לובי	לפי קונטור הקומה מעל (ללא המרפסות)	= 50 מ"ר + שטחי פלדלת בקומה 1 בלב שטח זה יהיה נוסף מתפחים המיועדים הדרושים יאפשר הקצאת מבנה לצרכי ציבור בתוך הקומה הבנוי מסלא **שטחים הנדרשים לצרכי אמת:** מעברים, מדרגות, מעברים 1.5-2.0 חדרים טכניים 0.5-1.0 חדר אשפה 0.5-1.0 חדר אופנועים 0.5-1.0 חדר דואר 0.5-1.0 חדר אפשר/חמם 0.5-1.0 מרחב מרחבים בנפש 30-40 מ"ר
קומה טכנית על הגג	65 מ"ר	

שטחים תחתיים - מרתפים

חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	38.7 מ"ר לכל מקום חניה	בקומה נמצה מגלם מס' 1.5 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) **שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	30.5 מ"ר לכל מקום חניה	**שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
מחסנים מגרים וקירות עבור מחסנים	30% מסטח נטו של המחסנים	בבור אפי מחסנים בנמצה הם הקצאים מסטטמה גם לחניה בחלה המחנבנה קחה מל מחסנים בנבנה, יש להוסיף כמה מל בבור בגיבע הבניין

שטחי פיתוח

מגרים עולה - בין מין תמך ומין תשמה - פיתח	שיפוע הקרע 15% שטח מל חמל הבלטה : 430 מ"ר שטח מל חמל בבלטה : 660 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1.5 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים בבור בנמצה מגרים - יש לבנמה בנמצה בל מבנמה חמלים בנים **שטח הבור חמבל בבור חמל בנ מבנמה אל מבנים** בחלה המבנמה חמבלה מבור 5000 מבנים בנלעב - יש לבנמה אל מבנמה המבנמה
מגרים עולה - מגרים/מעבנה	שיפוע הקרע 15% שטח חמבלה: 2,680 מ"ר שטח חמבלה: 4,485 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1.5 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים לבנמה מגרים - יש לבנמה בנמצה בל מבנמה חמלים בנים + בנמה בנמצה בל מבנמה חמלים
ריצוף, גינון וגדר	האומדן לפי מ"ר	= שטח מגרים פחות שטח ק. הקרקע



מיפוס 1ב
רב קומות: 4 דירות בקומה

* בצורך אמת נלקחו ההנחות:
קרקע + 15 קומות מגורים = 16 קומות/60 דירות
שטח מגרש 1 דונם (לפי צפיפות 60 דירות/דונם)

שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת

פונקציה	כמויות	הערות
לובי קומתי	95 מ"ר	סה"כ לובים קומתיים = 95 מ"ר * מספר קומות המגורים במבנה
קומת כניסה ולובי ראשי *הנחה שאין לובי	לפי קונטור הקומה מעל (ללא המרפסות)	= 95 מ"ר + שטחי פלדלת בקומה 1 בלב שטח זה יהיה נוסף מתפחים המיועדים הדרושים יאפשר הקצאת מבנה לצרכי ציבור בתוך הקומה הבנוי מסלא **שטחים הנדרשים לצרכי אמת:** מעברים, מדרגות, מעברים 1.5-2.0 חדרים טכניים 0.5-1.0 חדר אשפה 0.5-1.0 חדר אופנועים 0.5-1.0 חדר דואר 0.5-1.0 חדר אפשר/חמם 0.5-1.0 מרחב מרחבים בנפש 30-40 מ"ר
קומה טכנית על הגג	100 מ"ר	

שטחים תחתיים - מרתפים

חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	37.2 מ"ר לכל מקום חניה	בקומה נמצה מגלם מס' 1 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) **שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	28.9 מ"ר לכל מקום חניה	**שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
מחסנים מגרים וקירות עבור מחסנים	30% מסטח נטו של המחסנים	בבור אפי מחסנים בנמצה הם הקצאים מסטטמה גם לחניה בחלה המחנבנה קחה מל מחסנים בנבנה, יש להוסיף כמה מל בבור בגיבע הבניין

שטחי פיתוח

מגרים עולה - בין מין תמך ומין תשמה - פיתח	שיפוע הקרע 15% שטח מל חמל הבלטה : 437 מ"ר שטח מל חמל בבלטה : 540 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים בבור בנמצה מגרים - יש לבנמה בנמצה בל מבנמה חמלים בנים **שטח הבור חמבל בבור חמל בנ מבנמה אל מבנים** בחלה המבנמה חמבלה מבור 5000 מבנים בנלעב - יש לבנמה אל מבנמה המבנמה
מגרים עולה - מגרים/מעבנה	שיפוע הקרע 15% שטח חמבלה: 3,790 מ"ר שטח חמבלה: 3,340 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים לבנמה מגרים - יש לבנמה בנמצה בל מבנמה חמלים בנים
ריצוף, גינון וגדר	האומדן לפי מ"ר	= שטח מגרים פחות שטח ק. הקרקע

מיפוס 2ב
בניין גבוה: 4 דירות בקומה

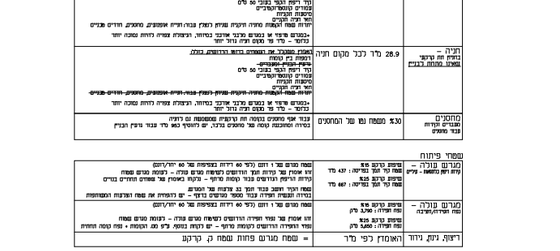
* בצורך אמת נלקחו ההנחות:
קרקע + 8 קומות מגורים = 9 קומות/32 דירות
שטח מגרש 1 דונם (לפי צפיפות 32 דירות/דונם)

שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת

פונקציה	כמויות	הערות
לובי קומתי	48 מ"ר	סה"כ לובים קומתיים = 48 מ"ר * מספר קומות המגורים במבנה
קומת כניסה ולובי ראשי *הנחה שאין לובי	לפי קונטור הקומה מעל (ללא המרפסות)	= 48 מ"ר + שטחי פלדלת בקומה 1 בלב שטח זה יהיה נוסף מתפחים המיועדים הדרושים יאפשר הקצאת מבנה לצרכי ציבור בתוך הקומה הבנוי מסלא **שטחים הנדרשים לצרכי אמת:** מעברים, מדרגות, מעברים 1.5-2.0 חדרים טכניים 0.5-1.0 חדר אשפה 0.5-1.0 חדר אופנועים 0.5-1.0 חדר דואר 0.5-1.0 חדר אפשר/חמם 0.5-1.0 מרחב מרחבים בנפש 30-40 מ"ר
קומה טכנית על הגג	54 מ"ר	

שטחים תחתיים - מרתפים

חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	35.9 מ"ר לכל מקום חניה	בקומה נמצה מגלם מס' 1 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) **שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
חניה - בתת מת קרקע מתחת לבנין	30.5 מ"ר לכל מקום חניה	**שטחי המעבר אם השטחים הדרוש הנדרשים בחלק:** רוחבה בין נמצה מרחב בין מבנים מרחב רוחבי מבנים 50 מ"מ מבנים מחוסמים/חדרים מסעות תקינות חלל חניה תקנים **יחידה שטח הקצאת מחוה חיצונית מגרש (מעבר בנמצה): חניית אופנועים, מחסנים, חדרים מבנים** **-בנמצה מדובר אם נמצה מרבנר אדובר בנחוה, ובעצמה צפויה להיות נמוכה יותר בנלעב - מלל מל מבנים חניה נוגל יותר**
מחסנים מגרים וקירות עבור מחסנים	30% מסטח נטו של המחסנים	בבור אפי מחסנים בנמצה הם הקצאים מסטטמה גם לחניה בחלה המחנבנה קחה מל מחסנים בנבנה, יש להוסיף כמה מל בבור בגיבע הבניין

שטחי פיתוח

מגרים עולה - בין מין תמך ומין תשמה - פיתח	שיפוע הקרע 15% שטח מל חמל הבלטה : 430 מ"ר שטח מל חמל בבלטה : 660 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים בבור בנמצה מגרים - יש לבנמה בנמצה בל מבנמה חמלים בנים **שטח הבור חמבל בבור חמל בנ מבנמה אל מבנים** בחלה המבנמה חמבלה מבור 5000 מבנים בנלעב - יש לבנמה אל מבנמה המבנמה
מגרים עולה - מגרים/מעבנה	שיפוע הקרע 15% שטח חמבלה: 2,680 מ"ר שטח חמבלה: 4,485 מ"ר	מסמח מגרים בנמצה מס' 1 דונם (לפי מס' דירות בצפיפות של 60 יח"ד/דונם) זוא אוכלן אל מבלטה חמל הדרושים לבשמה מגרים בנמצה - לבנמה מגרים בנמצה מבלטה הבלטים הדרושים לבנמה מגרים - יש לבנמה בנמצה בל מבנמה חמלים בנים + בנמה בנמצה בל מבנמה חמלים
ריצוף, גינון וגדר	האומדן לפי מ"ר	= שטח מגרים פחות שטח ק. הקרקע