

# מדידת שטחים לחישוב אומדן

מהדורה	תיאור	תאריך	עורך
1.0	הפצה ראשונית	10.05.25	ירדן הייבלום

כל הזכויות שמורות © מימוני הנדסה ויעוץ בע"מ, 2026  
מסמך זה נכתב עבור עיריית תל אביב והוא מהווה קניין רוחני של מימוני הנדסה ויעוץ בע"מ. אין להעתיק, לשכפל, להפיץ, לצלם או לעשות כל שימוש במסמך זה או בחלקים ממנו לכל מטרה שהיא, ללא קבלת אישור מראש ובכתב ממימוני הנדסה ויעוץ בע"מ.

## מטרת השלב:

בשלב זה המודל צריך לכלול חלוקת שטחים בסיסית לפי קומות, חלקי מבנה וקטגוריות שטח רלוונטיות. מטרת המזמין היא הפקת שטחים אמינים לחישוב אומדן מוקדם, זיהוי חריגות תקציביות והשוואה בין נתוני התכנון לבין התוכניות מתוך מקור מידע אחד.

## מה העירייה מספקת?

<a href="#">טבלת עזר - תמחור חלקי מבנה</a>	מסמך הכולל את קוד חלק המבנה לפי העירייה.	טבלת תמחור חלקי מבנה
<a href="#">טמפלט להורדה</a>	קובץ rte הכולל טבלאות עם מבנה עמודות אחיד	טמפלייט טבלאות שטחים המתאים ל Revit
<a href="#">קובץ Shared Parameters להורדה</a>	הכוללת פרמטרים רלוונטים לדרישות העירייה	טבלת פרמטרים להטמעה במודל BIM

## מה נדרש מהמתכנן?

### שלב 1: הפקת תוצרים במודל BIM

להשתמש בכלי BIM להפקת תוכניות, וטבלאות חישוב חדרים ושטחים. לוודא שהתוצרים מותאמים להנחיות העירייה מבחינת מבנה המידע והפורמט הנדרש, על פי ההסברים הטכניים הרשומים בטבלה מטה.

### שלב 2: הגשת תוצרים בפורמט הנדרש

לוודא שכל התוצרים מוגשים בפורמט הנדרש (RVT, PDF, xlsx) לענן הפרויקט בחשבון ה Forma העירוני. לשמור על קידוד תקני לשמות הקבצים לפי הנחיית Naming Convention.

נושא	מה הדרישה	מה ממדלים	התוצר והפורמט המוגש
<b>שטחים ובינוי</b>			
חישוב ניצול אחוזי בניה	טבלת נתונים	יחס מחושב: סך שטח בנוי (מה-Schedule) ÷ זכויות בניה (מוזן ידנית).	Publish 2D: Calculated עם Schedule Value
מיצוי שטחים עתידי	תוכנית סביבה 1:500 + תוכניות בינוי 1:250 + טבלת נתונים	Area ייעודי (קוד FUTURE) המציג שטחים פוטנציאליים. Area Plan נפרד.	Publish 2D: Area Plan + תוכנית + Schedule
יחס ברוטו:נטו	טבלת נתונים	יחס מחושב: סכום שטחי החדרים (Rooms) ÷ שטח ברוטו (Area).	xslx
<b>פרויקטלי</b>			
אומדן לכל חלופה	טבלת נתונים	Area ייעודי לכל שטח במבנה, עם קוד לפי מסמך "תמחור חלקי מבנה"	xslx: Schedule - TLV_Areas_ByCode