

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0120238

שם התוכנית: פת/מק/67/1210 - רח' שטמפפר 36 פ"ת

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/מירבי מ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת מפלס לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מלמעלה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מסחר	---	1,026 (*)	800	1,599 (**)	10	---	---	10	10	---	3 קומות מעל חזית מסחרית + ח. על הגג	---	5	4	4	6

(*) שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 1,161 מ"ר הכולל רצועת קרקע ברוחב של 5 מ' עפ"י תכנית פת/1002/3 ד'.
 (***) שטח עיקרי כולל שטח ח. על הגג עפ"י פת/2000/א'.

תחשיב זכויות בניה: $1,599 \text{ מ"ר} = (1,161 \times 125\%) + (4 \times 37)$

תכנית 410-0120238 - חישוב זכויות לפי תמ"א/38/א'

	ערך לחישוב	אופן החישוב	הערות
A	שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר	נתון מהיתר 277 מ"ר	כל השטחים המקורים
B	מס' יח"ד קיימות בקומה טיפוסית לפי היתר	נתון מהיתר 4 יח"ד	
C	מס' יח"ד קיימות לפי היתר	נתון מהיתר 4 יח"ד	
D	מס' קומות שנבנו לפי היתר	נתון מהיתר 2 קומות	
E	השטח הבנוי בקומת עמודים מפולשת	נתון מהיתר ל.ר. לא קיימת קומה מפולשת	שטח בנוי: מקורה וסגור משלושה קירות לפחות
G	שטח קומה מורחבת לחישוב תוספת הזכויות	$13 \times B + A$ מ"ר $329 = (13 \times 4) + 277$ מ"ר	
H	תוספת קומות מותר	לפי מפתח: בניין קיים 2 ק' = 2.5 ק' בניין קיים 3 ק' = 3 ק' בניין קיים 4 ק' ויותר = 3.5 ק'	ראה מעלה הגדרות למניין הקומות הקיים
J	תוספת זכויות	$G \times H$ $822.5 = 329 \times 2.5$ מ"ר	
K	תוספת 13 מ"ר לדירות הקיימות	$13 \times C$ מ"ר $52 = 13 \times 4$ מ"ר	
L	תוספת עבור קומת עמודים מפולשת משולבת עם שטח בנוי	$G - E$ ל.ר. לא קיימת קומה מפולשת	במקרה של קומת עמודים בה השטח הבנוי קטן מ-50% משטח קומה טיפוסית ואשר הובאה במניין הקומות לחישוב תוספת הזכויות (J) - תוספת זו (L) מבוטלת!!!
R	<u>סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע לא כולל מרחבים מוגנים</u>	$J + K + L$ $875 = 822.5 + 52$ מ"ר	
S	שטח מרחבים מוגנים עבור דירות חדשות	תוספת שטחי שירות לבניית מרחב מוגן בהתאם לתקנות	
T	הוספת שטח שירות לתת הקרקע	לכל היותר שטח המגרש $3 \times$ עד 6 מ"ר ליח"ד	לצורך: חניות, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים
	סה"כ שטחים לפי תמא 38/א	R+S+T	