

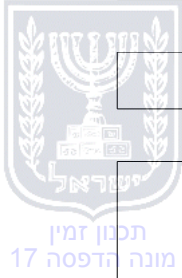
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0519686

פת/מק/85/1201 - רח' בן-יהודה 36 פ"ת

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בניין חדש בן 4 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות, סה"כ 15 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

פת/מק/85/1201 - רח' בן-יהודה 36 פ"ת

מספר התכנית 410-0519686

1.2 שטח התכנית 0.896 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	189075
קואורדינאטה Y	665075

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	בן יהודה	36	

שכונה דרום מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6386	מוסדר	חלק	51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1201 ממשיכות לחול.	1535		03/07/1969
פת/ 1271 / 1	שינוי	תותר בניית מרפסות סוכה בחזית/ות הבניין הפונה לרחוב/ות.	3568		03/07/1988
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 ממשיכות לחול	3998	2958	30/04/1992
פת/ 2000	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	4004	3167	14/05/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 48 05/11/2018	דורון גולדוסר	05/11/2018	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין כמות החניות הנדרשת שבטבלת מאזן החניה. יתר הפרטים מנחים.	12: 53 21/01/2020	עאדל בשארה	21/01/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא		15: 09 30/06/2019	דורון גולדוסר	30/06/2019	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131	03-9311815	izhak@kuleski.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	הרצל	40	03-9313131	03-9311815	izhak@kuleski.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@goldarch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E - תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bezreqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 4 יח"ד מ-11 יח"ד ל-15 יח"ד (עפ"י סעיף 62 א (א) 8).
2. שינוי בינוי מ-4 קומות ע"ע + חדרים על הגג ל-4 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות (עפ"י סעיף 62 א (א) 5).
3. הרחבת דרך רחוב בן-יהודה ב-2.3 מ' (עפ"י סעיף 62 א (א) 2).
4. שינוי בקווי בניין לכל גובה הבניין: קומות א-ד' + 2 קומות חלקיות (עפ"י סעיף 62 א (א) 4):
 קו בניין לרחוב בן-יהודה מ-4.0 מ' ל-1.7 מ' לאחר הרחבת רחוב בן-יהודה.
 קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.4 מ'.
- קו בניין צדדי-דרומי: מ-4.0 מ' ל-3.6 מ'.
- קו בניין צדדי-צפוני: בחלק הצפון-מזרחי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ' ובחלק הצפון-מערבי 4.0 כמסומן בתשריט.
5. תוספת 20%, סה"כ: 175 מ"ר לשטח העיקרי (עפ"י סעיף 62 א (א) 16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	601
דרך מוצעת	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	602
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	23	2.57
מגורים ב' (ייעוד שלא לפי מבא"ת)	873	97.43
סה"כ	896	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22.49	2.51
דרך מוצעת	51.73	5.77
מגורים ג'	822.57	91.72
סה"כ	896.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י פת/2000.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
מגורים ג'	מגורים ג'	101	821 (1)	2303	907	280.5	48	15	18.3	32	6 (2)	1.7	5.4	3.6 (4)	3.6 (3)	6 (2)	
דרך	דרך	601	23														
מאושרת	מאושרת	602	52														

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג עפ"י פת/2000/א'. לא תותר בניית ח. על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ב. שטחי השירות יכללו ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכונות, מחסנים, מרפסות שירות, מבואות וכו' עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ג. שטחי השרות יהיו עפ"י הקבוע בחוק. לשטחי השרות המצוינים בטבלה 5 ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות).

שטחי שירות בהיקף קומת עמודים מפולשת מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. לא יותר ניווד זכויות אלה לקומות אחרות.

ד. שטחי השירות בהיקף 65% משטח עיקרי - מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 לפי תקנה 13 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

ה. תחשיב זכויות בניה: $1,221 \text{ מ"ר} = (37 * 3) + (75 * 2) + (873 * 110\%)$

תוספת: $175 \text{ מ"ר} = (873 * 20\%)$

סה"כ: 1,396 מ"ר

ו. תחשיב יח"ד: $9 \text{ יח"ד} \sim 8.7 = 0.873 * 10$

לפי פת/במ/2000/14: 2 יח"ד

סה"כ: 11 יח"ד

מבוקש: 15 יח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 873 מ"ר הכולל הרחבת דרך לרחוב בן-יהודה ברוחב של 2.3 מ'.

(2) 4 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות + קומה טכנית.

(3) לכיוון דרום.

(4) בחלק הצפון-מזרחי 3.6 מ' ובחלק הצפון-מערבי 4.0 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>1. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. שטחי המרפסות בהתאם להוראות התקנות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מס' יח"ד, וזאת מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בסעיף 5.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות לחזית רחוב בן-יהודה במרחק של עד 1 מ' בהתאמה לבינוי קיים מצפון (חלקה 50).</p> <p>4. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p> <p>5. תיחום הגדרות בקומת קרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות.</p>	
6.2	חניה
<p>1. החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p>	
6.3	הוראות פיתוח
<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על הקע של מפה טופוגרפית.</p> <p>2. על-פי תמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר דיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>3. בשטח המגרש יוקצו לפחות 20% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול.</p> <p>4. בחזית המבנה תינתן רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.</p> <p>2. בניה ירוקה:</p> <p>א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדדיניות העירייה התקפות.</p>	

<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>1. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, בתחומי המגרש בתיאום ואישור חברת חשמל. 2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. 3. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבילתי מיננת, התשס"ו-2006. 4. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התצ"ר ע"ח וביוזמת היוזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על הזים.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. 2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p>	<p>6.10</p>
<p>אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות הזזה ומיקום חדש מכוח ביצוע תכנית זאת, יעשה זאת היזם על חשבונו, וזאת אגב הוצאת היתר בניה וביצועו.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.13</p>
<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה לו תביעה ו/ או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות כתנאי להיתר בניה. 2. עץ הזית המסומן להעתקה, יועתק לשטח המגוון בתחום התכנית.</p>	

6.14 שמירה על עצים בוגרים

3. העצים שסומנו לשימור בתחום הדרך, יקבעו לשימור בעת הוצאת היתר ובבחינת הוועדה לשימור עצים. העצים יישמרו ולא יינזקו בעת הבנייה. במידת הצורך ועל-פי דרישת אגף גנים ונוף יהיה ליווי האגף ושל אגרונום.
 4. שמירה על העצים הקיימים במדרכה בחזית החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות.

6.15 סטיה ניכרת

כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0519686

שם התוכנית: פת/מק/85/1201 - רח' בן-יהודה 36 פ"ת

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

מזרח-קדמי (רח' בן-יהודה)	מערב-אחורי	צפוני-שמאלי	דרום-צפוני	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל מפלס לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	6	4	4	---	4 ק' ע"ע + ח.על הגג	---	12.6	11	---	231	2,015	---	---	794	1,221	873	---	מגורים ב'

הערות:

1. תחשיב זכויות בניה (לפי פת/במ/2000/14): $1,221 \text{ מ"ר} = (37 \times 3) + (2 \times 75) + (873 \times 110\%)$
2. תחשיב יח"ד למצב מאושר: $9 \text{ יח"ד} \sim 8.73 = 0.873 \times 10$
 $\frac{2 \text{ יח"ד}}{14 \text{ (לפי פת/במ/2000/14)}}$ סה"כ מותר: **11 יח"ד**