

מסמך מנחה לחישוב זכויות במסלול הריסה בניה –  
סל זכויות מירבי מכוח התכניות החלות ומכוח הר/2213 ותמ"א 38:

קומות	זכויות מכח תכנית	חישוב הזכויות	הערות
הקומות מכח התב"ע	התב"ע החלה	כל השטחים המותרים על פי התכנית החלה על החלקה.  תוספת שטחי שירות: 50 מ"ר לכל קומה טיפוסית תב"ע"ית או 20 אחוז מהקומה התב"ע"ית. (הקטן מבניהם)  וכן תוספת שטחי שירות למלוא קומת העמודים המפולשת התב"ע"ית.	עיקרי – תכנית חלה  תוספת שטחי שירות – מהחלטת המליאה לתוספת שירות, ככל שהחלטה חלה.
הקומות מכח התב"ע	תמ"א 38	13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין	תמריץ
קומה טיפוסית מורחבת	תמ"א 38	שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר + 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בקומה (כולל חדר מדרגות וסגירת מרפסות מההיתר) X מספר קומות החדשות	
קומת עמודים מפולשת	תמ"א 38	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות שטח קומה מפולשת קיימת בהיתר	
כלל הקומות (תמ"א ותב"ע)	ממ"ד – תקנות פקע"ר	12 מ"ר לכל הדירות (מאושר, מבוקש)	
צפיפות	תב"ע ותמ"א 38	סך מס' הדירות לא יעלה על מס' הדירות המתקבל בקומה טיפוסית מתוכננת מכח התב"ע X מספר הקומות	

- כל הזכויות מכוח תמ"א 38 ו/או הר/2213 אינן זכויות מוקנות, ומותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.