ד'

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992

תוכן עניינים

סעיף 1	הגדרות	Go	2
סעיף 2	חישובי שטחי בניה ואחוזי בניה	Go	3
סעיף 3	שטח המגרש	Go	3
סעיף 4	השטח הכולל המותר לבניה	Go	3
סעיף 5	מפלסים בקומה	Go	5
סעיף 6	מסד	Go	5
סעיף 7	חדרי המדרגות	Go	6
סעיף 8	קירות	Go	6
סעיף 9	הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות	Go	6
סעיף 10	שינויים מותרים	Go	9
סעיף 11	שמירת דינים	Go	9
סעיף 12	תחילה	Go	9
סעיף 13	תחולה והוראות מעבר	Go	9

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992*

תק' תשנ"ב-1992

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות

1. בתקנות אלה –

תק' תשנ"ו-1995

"אחוזי בניה כוללים" – היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש כשהוא מבוטא באחוזים;

תק' (מס' 2) תשס"ח-2008 ת"ט תשס"ח-2008

"אתר בריכת שחיה" – כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות בקשה להיתר);

"בליטה" – תקרות, עמודים, כרכובים וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ;

תק' תשס"ז-2006

"בנין עזר" – בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, בחצרו, בחלק ממנו, או על גגו ומשרת את הבנין העיקרי;

תק' תשע"ג-2013

"חומרים קלים" – חומרים כגון גבס, עץ, זכוכית, אלומיניום, פלדה, וכן חומרים מרוכבים כגון פיברגלס או חומרים דומים אחרים;

תק' תשע"ג-2013

"טורבינת רוח" – מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיית רוח לאנרגיה חשמלית;

"כניסה קובעת לבנין" – הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166;

"מגרש" – יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או שנוצרה על ידי פעולת חלוקה או איחוד בתכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו;

תק' תשע"ג-2013

"מעטפת כפולה" – מעטפת חיצונית למבנה, הבנויה מחומרים קלים, ומרוחקת מקיר המבנה החיצוני, באופן שנוצר מרווח פנימי למעבר אוויר ולתחזוקה;

תק' תש"ף-2020

"מצללה (פרגולה)" – כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014;

תק' תש"ף-2020

"מקום רחצה מוכרז" – כמשמעותו בסעיף 3 לחוק הסדרת מקומות רחצה, התשכ"ד-1964;

תק' תשס"ז-2006

"מקמרת" (ארקדה) – מרחב או חלל מכוסה או בלתי מכוסה הנמצא בין שורות עמודים או בין שורת עמודים ובין הקיר הסמוך אליה, והמחוברים ביניהם באמצעות קשתות;

תק' תשע"ג-2013

"מראות במערכת תרמו-סולארית" – מראות או מראות פרבוליות, לרבות צינורות המותקנים מעליהם, עם או בלי עקיבה;

תק' תש"ף-2020

"מרחב ציבורי פתוח" – מקום שהותר בתכנית לאחד או יותר מבין השימושים האלה: גן ציבורי, דרך, חוף רחצה, טיילת, כיכר עירונית, ספורט ונופש, פארק, שביל, שדרה עירונית, שטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח שנקבעה לגביו בתכנית זכות מעבר לטובת הציבור;

תק' תשנ"ז-1997

"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;

תק' תשס"ז-2006

"סטיו" (קולונדה) – חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של בנין;

תק' תש"ף-2020

"קו החוף", "תחום חוף הים" – כהגדרתם בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004;

תק' תשע"ג-2013

"קולטים פוטו-וולטאיים" – לוחות לקליטת אנרגיית שמש במערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית;

"קומה" – חלל, בכל צורה גיאומטרית שהיא, שבין רצפת החלל ובין התקרה שמעליו, לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע ושעל הגג;

תק' תשס"ז-2006

"קומת עמודים מפולשת" – חלל מכוסה תקרה אשר –

(1) נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר;

(2) גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מטרים;

(3) יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבניני עזר;

(4) יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו;

"שטח מקורה" – שטח המכוסה בגג בצורה גיאומטרית כלשהי.

חישובי שטחי בניה ואחוזי בניה

2. בתכניות ובהיתרים יחושבו שטחי בניה ואחוזי בניה לפי הוראות תקנות אלה.

שטח המגרש

3. (א) לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי הענין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד.

(ב) כללי החישוב של שטח מגרש ואחוזי הבניה כאמור יחולו גם על מגרש שנועד לבניה למטרה ציבורית פלונית, לאחר שנוכו ממנו החלקים שנועדו למטרות ציבוריות אחרות, אם נקבעו כאלה בתכנית.

השטח הכולל המותר לבניה תק' תשנ"ו-1995

4. (א) לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה.

(ב) מדידת השטח הכולל המותר לבניה, לענין תקנות אלה - למעט מדידת עליית הגג וקומת המסד - תיעשה על פי חישוב השטח הכלול בהיקפו של חתך אופקי בגובה 1.20 מטרים מעל הרצפה; מדידת שטחים שאינם מקורים תיעשה בגובה רצפתם.

(ג) שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה.

(ד) שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, הגבוה מ- 1.80 מטרים.

(ה) היו בבנין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ-0.50 מטר ושאין בהן המשך לחלל הפנימי של בנין, הן לא יבואו במנין השטח המותר לבניה; היו בליטות כאמור בולטות יותר מ- 0.50 מטר, יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 מטר במנין השטח המותר

לבניה כשטח שירות לפי תקנה 9, אולם בליטה חיצונית תת קרקעית לא תבוא במניין השטח המותר לבניה.

תק' תשע"ג-2013

(ה1) על אף האמור בתקנת משנה (ה) –

(1) היו בבניין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ-0.75 מטר, אף אם יש בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין – הן לא יבואו במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שנועדו לצורך חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה;

(2) היו בבניין בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין והחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר – הן לא יבואו במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים.

תק' תשע"ג-2013

(ה2) הייתה בבניין מעטפת כפולה, לא יבוא השטח הנוצר ממנה במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שהמרווח הפנימי שנוצר בינה ובין קיר הבניין לא יעלה על 0.9 מטר.

(ו) שטחה של בליטה שהיא גומחה (נישה) או גבלית (ארקר) הבולטת מן הקיר החיצוני של בנין פחות מ- 0.50 מטר, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה, אם גובהה הפנימי אינו עולה על 1.20 מטרים ובתנאי שסך כל הגובה הפנימי של הבליטות בקומה אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה; היתה בליטה כאמור בולטת יותר מ-0.50 מטר יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 במנין השטח המותר לבניה כשטח שירות לפי תקנה 9.

תק' תשע"ג-2013

(ז) לעניין עוביו של קיר חיצוני, יחולו ההוראות האלה:

(1) עלה עוביו של קיר חיצוני, כולו או מקצתו, על 0.25 מטר – לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר במניין השטח המותר לבנייה; החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שירות;

(2) על אף האמור בפסקה (1) –

(א) במקום שלפי כל תכנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.25 מטר אך לא עולה על 0.5 מטר יראו כאילו בפסקה (1) במקום 0.25 מטר, נאמר העובי המזערי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר, לפי העניין; חייבו התכנית או הדין האחר לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.5 מטר, יחושב החלק שעוביו עולה על העובי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר כשטח שירות;

(ב) מקום שבו עלה עוביו הכולל של הקיר בשל חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 במניין השטח המותר לבנייה; אין באמור כדי לגרוע מהוראות תקנה 8(ג) ו-9(ד)(1).

תק' תשס"ח-2008

(ח)[1] (בוטלה).

(ט) היה שטח בקומת כניסה לבנין מקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות, ולא היה סגור ביותר משני קירות, יבוא שטח זה במנין שטחי השירות לענין תקנות אלה; היה גובה הקירוי של שטח כאמור שתי קומות או יותר, לא יבוא אותו שטח במנין השטח הבנוי.

תק' תשע"ג-2013

(י) על אף האמור בתקנת משנה 4(א) לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

(1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת, או במרפסת גג;

(2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או ¼ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר;

(3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות.

תק' (מס' 2) תשס"ח-2008 תק' תשע"ג-2013

(יא) על אף האמור בתקנת משנה (א) לא יראו כשטח מקורה לעניין תקנות אלה, את השטחים המינימליים שחובה להתקין בהם אמצעי הצללה במבני ציבור לפי הוראות כל דין, באתר בריכת שחיה לפי חלק כ"א לתוספת השניה של תקנות בקשה להיתר, ובלבד שמתקיימים באמצעי ההצללה שבשטחים האמורים, כל אלה:

(1) הוא נסמך על עמודים והוא בלא קירות;

(2) אם הוא עשוי מחומר קשיח – המרווחים שבין החלקים האטומים שלו מחולקים באופן שווה ומהווים 30% לפחות ממנו;

(3) אם הוא עשוי חומר שאינו שקיח, כגון ברזנט – יכול אמצעי ההצללה להיות אטום.

תק' תש"ף-2020

(יא1) על אף האמור בתקנת משנה (א), לא יראו שטח שהוקמו בו אמצעי הצללה לשימוש הציבור כשטח מקורה, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) אמצעי ההצללה הוקם על ידי גוף מהגופים המנויים בסעיף 261(ד)(1)(א) עד (ז) לחוק;

(2) אמצעי ההצללה מוקם באחד מאלה:

(א) במרחב הציבורי הפתוח;

(ב) במגרש שהותרה בו בניית מבני ציבור או במגרש שהותר בו שימוש חורג למבני ציבור, ובלבד שההצללה נועדה לשירות מבני הציבור;

(3) אמצעי ההצללה נסמך רק על עמודים או על קירות של מבנה ציבור אחר;

(4) לעניין אמצעי הצללה המוקם בתחום חוף הים – הוא מוקם במקום רחצה מוכרז, טיילת, פארק או גן ציבורי, במקום שהותר בתכנית לשימוש כאמור, ובמרחק שלא יפחת מחמישה עשר מטרים מקו החוף.

תק' תש"ף-2020

(יא2) הוראות תקנת משנה (יא1) לא יחולו אם בתכנית החלה במגרש שבו מוקם אמצעי ההצללה, נקבעו שטחי בנייה לצורך הקמת אמצעי הצללה כאמור בתקנת משנה (יא1)(2).

תק' תשע"ג-2013

(יב) על אף האמור בתקנת משנה (א) לא יראו את שטחם של הקולטים הפוטו-וולטאיים או את שטחן של המראות התרמו-סולאריות כשטח מקורה, בהתקיים אחד מן המקרים האלה:

(1) גובה החלק התחתון של הקולטים אינו עולה על 1.5 מטרים וגובה החלק התחתון של המראות אינו עולה על 2 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גגג המבנה שהוקם כדין, לפי העניין;

(2) הקולטים או המראות מותקנים על גבי עוקבים;

(3) הקולטים מותקנים על גבי מאגר או בריכת דגים או על דופנם ובלבד שהמאגר או בריכת הדגים הוקמו כדין;

(4) הקולטים או המראות מותקנים ברצף היוצר מישור אחד על גבי קונסטרוקציה אחת, אם גובה חלקם התחתון אינו עולה על 1.5 מטרים מגובה פני הקרקע או

מגובה פני גג מבנה שהוקם כדין וגובה חלקם העליון אינו עולה על 4 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג מבנה שהוקם כדין.

תק' תשע"ג-2013

(יג) על אף האמור בתקנת משנה (א), לא יראו שטח טורבינת רוח כשטח מקורה ולא יבוא שטחה במניין השטח המותר לבנייה.

מפלסים בקומה

5. (א) מפלס בתוך חלל קומה המשמש כיציע, גזוזטרה, מרפסת וכיוצא באלה, ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.

(ב) מפלס כאמור בתקנת משנה (א) ייחשב, לכל דבר וענין, כחלק משטח הקומה שבה הוא נמצא; היה מפלס כאמור בתקנת משנה (א) מופרד מחלל הקומה במחיצה המגיעה עד לתקרת הקומה או עלה שטחו על מחצית שטחה של הקומה, ייחשב כקומה בפני עצמה.

(ג) השטח המשמש גישה אל המפלס, בין במדרגות ובין בכבש, ייחשב גם הוא חלק ממפלס כאמור, ובלבד שלא בא במנין השטחים המותרים לבניה של הקומה שמתחתיו.

מסד

6. (א) בתקנה זו, "מסד" - חלל המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, אשר נמצא בין שורות עמודים או מוקף קירות, כולו או מקצתו.

תק' תשנ"ו-1995

(ב) שטח של מסד יחושב כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אם גובהו עולה על 1.80 מטרים.

תק' תשנ"ו-1995

(ג) גובה המסד יחושב מרצפתו, ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית התקרה; לא היו הרצפה, הקרקע, או התקרה אופקיים, במלואם או בחלקם, יראו כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אותם חלקים של המסד שגבהם עולה על 1.80 מטרים.

תק' תשנ"ו-1995

(ד) היו בשטח פלוני תנאים טופוגרפיים הכוללים שיפוע מעל 15 אחוזים, ניתן לקבוע בתכנית, לגבי השטח שבו השיפוע האמור, במקום כללי המדידה שבתקנת משנה (ג), כללי מדידה אחרים שלפיהם ייכלל שטח המסד, כולו או מקצתו, בכלל השטחים הכוללים המותרים בבניה.

חדרי המדרגות תק' תשנ"ו-1995

7. שטח חדר מדרגות הוא שטח ההשלכה האופקית, במטרים רבועים, של משטחי מערכת המדרגות, האופקיים והמשופעים, בכפוף לאמור בתקנה 8.

קירות

8. (א) השטח שמתחת לקירות החיצוניים והפנימיים יבוא במנין השטח המותר לבניה; בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב).

(ב) הפריד קיר פנימי בין שני חלקי בנין שאינם מיועדים לאותה מטרה, תבוא במנין רק מחצית עוביו של הקיר כשהוא מדוד ברצפה, לגבי כל חלק בנין לחוד.

(ג) כל השטח שמתחת לקירות מרחב מוגן דירתי בדירת מגורים יבוא במנין שטחי השירות של הבנין, ובלבד שקירות כאמור נבנו בהתאם לתקנות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1950 (להלן - מרחב מוגן דירתי).

הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות תק' תשנ"ו-1995

9. (א) תכנית המייעדת קרקע פלונית לבניה וקובעת אחוזי בניה מותרים למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן - שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן - שטחי שירות); כן תקבע התכנית את החלקים השונים שיותרו לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליה, כל אחד בנפרד.

תק' תשנ"ו-1995

(א1) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, רשאי גם לקבוע את היחס בין שטחי השירות השונים המפורטים בתקנת משנה (ד), כולם או חלקם.

תק' תשנ"ו-1995

(א2) "יחס", לענין תקנות משנה (א) ו-(א1), יכול שיהיה גם כללי חישוב גיאומטריים או הפניה לתקן או לחיקוק.

(ב) מטרות עיקריות לענין תקנות אלה הן:

(1) מגורים;

(2) מסחר;

(3) בידור;

(4) תעשיה;

(5) מלאכה;

(6) צרכים חקלאיים;

(7) משרדים;

(8) בתי מלון ובתי אירוח אחרים;

(9) נופש וספורט;

(10) בניני ציבור אף אם מטרתם איננה מטרה מן המפורטות בפסקאות (1) עד (9);

(11) שימושים אחרים הדומים לאלה המפורטים בפסקאות (1) עד (10);

(12) מטרות שירות בחלקים בבנין אם הם מיועדים גם לשימוש מהשימושים המפורטים בפסקאות (1) עד (11), למעט השטח המזערי של מרחב מוגן דירתי אשר ייחשב כשטח שירות גם אם שימושו למגורים.

(ג) לענין תקנה זו ייראו כל חלקי הבנין שאינם שטחי שירות גם כן כשטחים למטרות עיקריות.

(ד) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ו), ייראו השטחים שנועדו בתכנית רק למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות האמורות בתקנת משנה (ב), כשטחי שירות אם הם נמנים עם אחד מאלה:

תק' תשנ"ו-1995

(1) ביטחון ובטיחות: מקלט, וחלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות ובלבד שאינם מיועדים לשימוש למטרה עיקרית; ואולם במרחב מוגן דירתי יראו כשטח שירות בדירת מגורים רק את השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בענינן, וכן את השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי, אף אם הקיפו הקירות שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות;

(2) מערכות טכניות ומיתקני שירות: חדר למכונות או למיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איוורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור,

מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה ומקום למתן שירותים כיוצא באלה;

(3) אחסנה: מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חמרי גלם או מוצרים כיוצא באלה המשרתים את החלקים העיקריים שבאותו בנין;

(4) חניה: מקום חניה לרכב, לרבות כבשים ודרכי גישה נוספים;

תק' תשנ"ו-1995

(5) מבואות וחדרי מדרגות: מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים;

תק' תשנ"ו-1995 תק' תשס"ז-2006

(6) קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות, לרבות מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה), ובלבד ששני האחרונים אינם משמשים למטרה עיקרית מהמטרות המנויות בתקנת משנה (ב) וקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים;

(7) מעברים ציבוריים (פסג׳ים): מעברים ציבוריים שרחבם עולה על 1.50 מטרים אם נתקיימו בהם כל אלה:

(א) הם נמצאים במקום הנועד, בתכנית או בהיתר, למרכז מסחרי או לפעילויות רב- תכליתיות אחרות;

(ב) כשלעצמם אינם מותרים לשימוש מסחרי כלשהו;

(ג) הם נועדים, בתכנית או בהיתר, לשימוש או למעבר של כלל הציבור;

(ד) הותנה, בתכנית או בהיתר, שתירשם בהם בפנקסי רישום מקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור;

(ה) עלה רוחב מעבר ציבורי שנתקיימו בו כל התנאים בפסקאות משנה (א) עד (ד), על 3 מטרים, ייחשב כל שטחו כשטח שירות;

(ו) אותו חלק של מעברים ציבוריים שרוחבו אינו עולה על 1.50 מטרים וכן מעברים ציבוריים שהתנאים בפסקאות (א) עד (ד) אינם מתקיימים בהם, אף אם עלה רוחבם על 1.50 מטרים, יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

(ה) בליטות ששטחן בא במנין השטח המותר לבניה לפי תקנה 4(ה), (ו) או (ז), דינן כדין שטחי שירות.

(ו) בנין שעיקר שימושו, לפי האמור בהיתר ובנספחיו, הוא למטרה ממטרות השירות המפורטות בתקנת משנה (ד)(1) עד (4), רואים את אותם חלקי הבנין המשמשים לאותה מטרה - והם בלבד - כאילו נועדו לשמש מטרה עיקרית.

תק' תשנ"ו-1995

(ז) תוספת שטחי שירות שדרשה רשות מוסמכת לפי כל דין, לאחר הפקדת התכנית, לא תיחשב כתוספת לבניה המותרת על פי התכנית, אולם תצויין בטבלת שטחי הבניה שבטופס הבקשה להיתר.

שינויים מותרים

10. על אף האמור בתכנית לפי תקנה 9, רשאית הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית להתיר שינוי שטח שירות פלוני לשטח שירות שישמש מטרת שירות אחרת כאמור בתקנה 9, אם נתקיימו שני אלה:

(1) סך כל השטח שמבקשים לשנות את ייעודו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בתכנית להיות שטחי שירות, לפי הנמוך שביניהם;

(2) נקבע בתכנית ששטח שירות פלוני ימוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולא יהא בשינוי כדי להעביר את מקומו מעל למפלס האמור.

שמירת דינים

11. שום דבר בתקנות אלה לא יתפרש כאילו בא לשחרר מקיום הגבלות שבחוק או בתקנות אחרות על פיו.

תחילה

12. תחילתן של תקנות אלה ביום י"ט באדר א' תשנ"ב (23 בפברואר 1992).

תחולה והוראות מעבר תק' תשנ"ב-1992

13. (א) תקנות אלה לא יחולו על בניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), תשנ"ב-1992 (להלן - התקנות המתקנות), כל עוד לא פג תוקפם של ההיתר או של ההחלטה.

(ב) לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית;

(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו- (2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א1) ו- 158טז לחוק.

(ג) הוקם בנין לפני תחילתן של תקנות אלה, אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים לבניה לפי תקנות אלה.

ז' באדר א' תשנ"ב (11 בפברואר 1992)

אריה דרעי
שר הפנים

---

* פורסמו ק"ת תשנ"ב מס' 5422 מיום 23.2.1992 עמ' 798.

תוקנו ק"ת תשנ"ב מס' 5464 מיום 12.8.1992 עמ' 1430 – תק' תשנ"ב-1992.

ק"ת תשנ"ו מס' 5717 מיום 1.12.1995 עמ' 169 – תק' תשנ"ו-1995; תחילתן שישים ימים מיום פרסומן ור' תקנה 7 לענין הוראות מעבר.

ק"ת תשנ"ז מס' 5805 מיום 7.1.1997 עמ' 325 – תק' תשנ"ז-1997; תחילתן 30 ימים מיום פרסומן.

ק"ת תשס"ז מס' 6525 מיום 5.10.2006 עמ' 138 – תק' תשס"ז-2006; תחילתן שלושים ימים מיום פרסומן והן יחולו על בקשה שהוגשה לוועדה מקומית מיום זה.

ק"ת תשס"ח מס' 6670 מיום 30.4.2008 עמ' 875 – תק' תשס"ח-2008; תחילתן 30 ימים מיום פרסומן ור' תקנה 2 לענין הוראות מעבר (תוקנו ק"ת תשע"א מס' 6964 מיום 11.1.2011 עמ' 493 – תק' (תיקון) תשע"א-2011).

2. (א) תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה).

(ב) בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתתו לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010), יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (בתקנת משנה זו – גזוזטרה), הוראות מיוחדות אלה:

(1) גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין;

(2) עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה;

(3) גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו;

(4) לעניין תקנת משנה זו, "דירה" – כמשמעותה בסעיף 145(א)(2) לחוק.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית.

(ד) הוראות תקנת משנה (ב) יחולו בבנייה לפי היתר מכוח תכנית בסמכות ועדה מקומית אף אם הופקדה לאחר יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010).

ק"ת תשס"ח מס' 6701 מיום 7.8.2008 עמ' 1226 – תק' (מס' 2) תשס"ח-2008 (ת"ט מס' 6705 מיום 26.8.2008 עמ' 1292).

ק"ת תשע"ג מס' 7211 מיום 16.1.2013 עמ' 619 – תק' תשע"ג-2013; תחילתן 30 ימים מיום פרסומן ור' תקנה 3 לענין תחולה.

ק"ת תש"ף מס' 8350 מיום 12.2.2020 עמ' 616 – תק' תש"ף-2020.

[1] לבניית מרפסת על קירות חיצוניים של בניין ר' הוראות המעבר לתק' תשס"ח-2008 ותיקונן תק' (תיקון) תשע"א-2011).