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

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – היתרים

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 | [Go](#Seif0) | הגדרות | סעיף 1 |
| 3 | [Go](#Seif1) | חישובי שטחי בניה ואחוזי בניה | סעיף 2 |
| 3 | [Go](#Seif2) | שטח המגרש | סעיף 3 |
| 3 | [Go](#Seif3) | השטח הכולל המותר לבניה | סעיף 4 |
| 5 | [Go](#Seif4) | מפלסים בקומה | סעיף 5 |
| 5 | [Go](#Seif5) | מסד | סעיף 6 |
| 6 | [Go](#Seif6) | חדרי המדרגות | סעיף 7 |
| 6 | [Go](#Seif7) | קירות | סעיף 8 |
| 6 | [Go](#Seif8) | הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות | סעיף 9 |
| 9 | [Go](#Seif9) | שינויים מותרים | סעיף 10 |
| 9 | [Go](#Seif10) | שמירת דינים | סעיף 11 |
| 9 | [Go](#Seif11) | תחילה | סעיף 12 |
| 9 | [Go](#Seif12) | תחולה והוראות מעבר | סעיף 13 |

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992[[1]](#footnote-1)\*

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

תק' תשנ"ב-1992

מיום 12.8.1992

**תק' תשנ"ב-1992**

[ק"ת תשנ"ב מס' 5464](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5464.pdf) מיום 12.8.1992 עמ' 1430

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

1. בתקנות אלה –

הגדרות

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

תק' תשנ"ו-1995

מיום 30.1.1996

**תק' תשנ"ו-1995**

[ק"ת תשנ"ו מס' 5717](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5717.pdf) מיום 1.12.1995 עמ' 169

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

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

תק' (מס' 2)   
תשס"ח-2008

ת"ט תשס"ח-2008

מיום 7.8.2008

**תק' (מס' 2) תשס"ח-2008**

[ק"ת תשס"ח מס' 6701](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6701.pdf) מיום 7.8.2008 עמ' 1226

**הוספת הגדרת "אתר בריכת שחיה"**

מיום 26.8.2008

**ת"ט תשס"ח-2008**

[ק"ת תשס"ח מס' 6705](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6705.pdf) מיום 26.8.2008 עמ' 1292

"אתר בריכת שחיה" – כהגדרתו ~~בפרט 21.00 לתוספת השניה לתקנות~~ 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;

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

תק' תשס"ז-2006

מיום 4.11.2006

**תק' תשס"ז-2006**

[ק"ת תשס"ז מס' 6525](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6525.pdf) מיום 5.10.2006 עמ' 138

**הוספת הגדרת "בנין עזר"**

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

תק' תשע"ג-2013

מיום 15.2.2013

**תק' תשע"ג-2013**

[ק"ת תשע"ג מס' 7211](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7211.pdf) מיום 16.1.2013 עמ' 619

**הוספת הגדרת "חומרים קלים"**

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

תק' תשע"ג-2013

מיום 15.2.2013

**תק' תשע"ג-2013**

[ק"ת תשע"ג מס' 7211](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7211.pdf) מיום 16.1.2013 עמ' 619

**הוספת הגדרת "טורבינת רוח"**

"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;

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

תק' תשע"ג-2013

מיום 15.2.2013

**תק' תשע"ג-2013**

[ק"ת תשע"ג מס' 7211](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7211.pdf) מיום 16.1.2013 עמ' 619

**הוספת הגדרת "מעטפת כפולה"**

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

תק' תש"ף-2020

מיום 6.2.1997

**תק' תשנ"ז-1997**

[ק"ת תשנ"ז מס' 5805](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5805.pdf) מיום 7.1.1997 עמ' 325

**הוספת הגדרת "מצללה (פרגולה)"**

מיום 12.2.2020

**תק' תש"ף-2020**

[ק"ת תש"ף מס' 8350](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-8350.pdf) מיום 12.2.2020 עמ' 616

**החלפת הגדרת "מצללה (פרגולה)"**

הנוסח הקודם:

~~"מצללה (פרגולה)" – כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשכ"ט-1968;~~

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

תק' תש"ף-2020

מיום 12.2.2020

**תק' תש"ף-2020**

[ק"ת תש"ף מס' 8350](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-8350.pdf) מיום 12.2.2020 עמ' 617

**הוספת הגדרת "מקום רחצה מוכרז"**

"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' תשס"ז-2006

מיום 4.11.2006

**תק' תשס"ז-2006**

[ק"ת תשס"ז מס' 6525](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6525.pdf) מיום 5.10.2006 עמ' 138

**הוספת הגדרת "מקמרת" (ארקדה)**

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

תק' תשע"ג-2013

מיום 15.2.2013

**תק' תשע"ג-2013**

[ק"ת תשע"ג מס' 7211](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7211.pdf) מיום 16.1.2013 עמ' 620

**הוספת הגדרת "מראות במערכת תרמו-סולארית"**

"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' תש"ף-2020

מיום 12.2.2020

**תק' תש"ף-2020**

[ק"ת תש"ף מס' 8350](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-8350.pdf) מיום 12.2.2020 עמ' 617

**הוספת הגדרת "מרחב ציבורי פתוח"**

"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' תשנ"ז-1997

מיום 6.2.1997

**תק' תשנ"ז-1997**

[ק"ת תשנ"ז מס' 5805](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5805.pdf) מיום 7.1.1997 עמ' 325

**הוספת הגדרת "מרפסת גג"**

מיום 4.11.2006

**תק' תשס"ז-2006**

[ק"ת תשס"ז מס' 6525](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6525.pdf) מיום 5.10.2006 עמ' 138

**החלפת הגדרת "מרפסת גג"**

הנוסח הקודם:

~~"מרפסת גג" – כהגדרתה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל-1970;~~

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

תק' תשס"ז-2006

מיום 4.11.2006

**תק' תשס"ז-2006**

[ק"ת תשס"ז מס' 6525](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6525.pdf) מיום 5.10.2006 עמ' 138

**הוספת הגדרת "סטיו" (קולונדה)**

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

תק' תש"ף-2020

מיום 12.2.2020

**תק' תש"ף-2020**

[ק"ת תש"ף מס' 8350](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-8350.pdf) מיום 12.2.2020 עמ' 617

**הוספת הגדרת ""קו החוף", "תחום חוף הים""**

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

תק' תשע"ג-2013

מיום 15.2.2013

**תק' תשע"ג-2013**

[ק"ת תשע"ג מס' 7211](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7211.pdf) מיום 16.1.2013 עמ' 620

**הוספת הגדרת "קולטים פוטו-וולטאיים"**

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

"קומת עמודים מפולשת" – חלל מכוסה תקרה אשר –

תק' תשס"ז-2006

(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;

מיום 4.11.2006

**תק' תשס"ז-2006**

[ק"ת תשס"ז מס' 6525](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6525.pdf) מיום 5.10.2006 עמ' 138

**הוספת הגדרת "קומת עמודים מפולשת"**

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

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

חישובי שטחי בניה ואחוזי בניה

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.

שטח המגרש

(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.

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.

השטח הכולל המותר לבניה

תק' תשנ"ו-1995

(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.

(ה1) על אף האמור בתקנת משנה (ה) –

תק' תשע"ג-2013

(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.

(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.

תק' תשע"ג-2013

(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.

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

תק' תשע"ג-2013

(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).

(ח)[[2]](#footnote-2) (בוטלה).

תק' תשס"ח-2008

(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.

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

תק' תשע"ג-2013

(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.

(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:

תק' (מס' 2)   
תשס"ח-2008

תק' תשע"ג-2013

(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.

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

תק' תש"ף-2020

(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.

(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' תש"ף-2020

(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:

תק' תשע"ג-2013

(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.

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

תק' תשע"ג-2013

מיום 30.1.1996

**תק' תשנ"ו-1995**

[ק"ת תשנ"ו מס' 5717](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5717.pdf) מיום 1.12.1995 עמ' 170

**החלפת תקנה 4**

הנוסח הקודם:

~~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- 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 גג, 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.~~

~~(ו) שטחה של בליטה שהיא גבלית (ארקר) או המשך אחר לחלל הפנימי של הבנין, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה אלא אם כן גובהה של הבליטה, מעל רצפת החלל הפנימי הסמוך לה, עולה על 1.20 מטרים.~~

~~(ז) עלה עוביו של קיר חיצוני, כולו או מקצתו, על 0.25 מטר, יהיה דין החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר, כדין בליטה; אולם במקום שלפי כל תכנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.25 מטר, יבוא במקום 0.25 מטר, העובי המזערי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר, לפי הענין.~~

~~(ח) על אף האמור בתקנת משנה (א) יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבנין (בתקנת משנה זו - גזוזטרה) הוראות מיוחדות אלה:~~

~~(1) גזוזטרה שקירויה נמצא בגובה של שתי קומות או יותר מעל רצפתה לא תיראה כמקורה;~~

~~(2) עלה שטחה של גזוזטרה על 12 מטרים רבועים או על עשרה אחוזים משטח הדירה שהיא חלק ממנה, הכל לפי הנמוך יותר, יבוא שטחה הכולל במנין השטח העיקרי המותר לבניה, בין שהגזוזטרה מקורה ובין שאינה מקורה;~~

~~(3) לענין תקנת משנה זו, "דירה" - כמשמעותה בסעיף 145(א)(2) לחוק.~~

~~(4) גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג ואליו גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזוזטרה לענין תקנה זו;~~

~~(ט) היה שטח שלפני כניסה כלשהי לבנין מקורה באופן כלשהו כדי להגן עליו בפני גשם או שמש ולא היה סגור ביותר משני קירות, לא ייחשב שטח זה כשטח מקורה לענין תקנות אלה.~~

מיום 6.2.1997

**תק' תשנ"ז-1997**

[ק"ת תשנ"ז מס' 5805](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5805.pdf) מיום 7.1.1997 עמ' 325

**הוספת תקנת משנה 4(י)**

מיום 30.5.2008

**תק' תשס"ח-2008**

[ק"ת תשס"ח מס' 6670](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6670.pdf) מיום 30.4.2008 עמ' 875

**ביטול תקנת משנה 4(ח)**

הנוסח הקודם:

~~(ח) על אף האמור בתקנת משנה (א) יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבנין (בתקנת משנה זו - גזוזטרה) הוראות מיוחדות אלה:~~

~~(1) גזוזטרה שקירויה נמצא בגובה של שתי קומות או יותר מעל רצפתה לא תיראה כמקורה;~~

~~(2) עלה סך כל שטחן של גזוזטרות כלשהן על 12 מטרים רבועים או על עשרה אחוזים משטחה העיקרי של הדירה שהן חלק ממנה, הכל לפי הנמוך יותר, יבוא השטח העודף מעל האמור לעיל במנין 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 לענין תקנה זו;~~

~~(4) לענין תקנת משנה זו, "דירה" - כמשמעותה בסעיף 145(א)(2) לחוק.~~

מיום 7.8.2008

**תק' (מס' 2) תשס"ח-2008**

[ק"ת תשס"ח מס' 6701](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6701.pdf) מיום 7.8.2008 עמ' 1226

**הוספת תקנת משנה 4(יא)**

מיום 15.2.2013

**תק' תשע"ג-2013**

[ק"ת תשע"ג מס' 7211](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7211.pdf) מיום 16.1.2013 עמ' 620

(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.

(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.

~~(ז) עלה עוביו של קיר חיצוני, כולו או מקצתו, על 0.25 מטר, יהיה דין החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר, כדין בליטה והוא יחושב כשטח שירות; אולם במקום שלפי כל תכנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.25 מטר, יבוא במקום 0.25 מטר, העובי המזערי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר, לפי הענין.~~

(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).

(ח) (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.

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

~~(1) היא הוקמה בגג או במרפסת גג, בחצר בית מגורים, בחצר בית אבות, בחצר בית ספר או בחצר גן ילדים;~~

~~(2) שטח המצללה לא עלה על השטחים המפורטים להלן:~~

~~(א) בגג או במרפסת גג - 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול יותר;~~

~~(ב) בחצר בית מגורים - עד 15 מטרים רבועים או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר; ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מטרים רבועים;~~

~~(ג) בחצר בית אבות, בית ספר או גן ילדים - 1/5 משטח החצר;~~

~~(3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במנין השטח העיקרי המותר לבניה.~~

(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.

(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.

(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.

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

מיום 12.2.2020

**תק' תש"ף-2020**

[ק"ת תש"ף מס' 8350](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-8350.pdf) מיום 12.2.2020 עמ' 617

**הוספת תקנות משנה 4(יא1), 4(יא2)**

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

מפלסים בקומה

(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.

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

מסד

(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.

תק' תשנ"ו-1995

מיום 30.1.1996

**תק' תשנ"ו-1995**

[ק"ת תשנ"ו מס' 5717](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5717.pdf) מיום 1.12.1995 עמ' 171

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

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

(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 שיובאו במנין לצורכי חישוב אחוזי הבניה~~ השטחים הכוללים המותרים בבניה.

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

חדרי המדרגות

תק' תשנ"ו-1995

מיום 30.1.1996

**תק' תשנ"ו-1995**

[ק"ת תשנ"ו מס' 5717](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5717.pdf) מיום 1.12.1995 עמ' 171

7. ~~(א) שטחה של קומה יכלול גם את שטח חדרי המרגות שבה, על אף האמור בתקנה 4(ג).~~

~~(ב)~~ שטח חדר מדרגות הוא שטח ההשלכה האופקית, במטרים רבועים, של משטחי מערכת המדרגות, האופקיים והמשופעים, בכפוף לאמור בתקנה 8

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

קירות

(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).

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.

הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות

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.

תק' תשנ"ו-1995

(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:

(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;

תק' תשנ"ו-1995

(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;

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

תק' תשנ"ו-1995

(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;

תק' תשנ"ו-1995

תק' תשס"ז-2006

(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.

(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.

תק' תשנ"ו-1995

מיום 30.1.1996

**תק' תשנ"ו-1995**

[ק"ת תשנ"ו מס' 5717](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5717.pdf) מיום 1.12.1995 עמ' 171

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 שטחים~~ 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.

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

(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:

(1) ביטחון ובטיחות: מקלט, וחלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות ובלבד ~~שאינם משמשים שימוש מסחרי~~ 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 הקיף שטח~~ 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;

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

(6) קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות כמשמעות "עמודים" בסעיף 1.001 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, לרבות מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה), ~~ובלבד שאינם משמשים~~ 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.

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

מיום 4.11.2006

**תק' תשס"ז-2006**

[ק"ת תשס"ז מס' 6525](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6525.pdf) מיום 5.10.2006 עמ' 138

(6) קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות ~~כמשמעות "עמודים" בסעיף 1.001 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970~~, 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;

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:

שינויים מותרים

(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.

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

שמירת דינים

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

תחילה

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.

תחולה והוראות מעבר

תק' תשנ"ב-1992

(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.

מיום 12.8.1992

**תק' תשנ"ב-1992**

[ק"ת תשנ"ב מס' 5464](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5464.pdf) מיום 12.8.1992 עמ' 1430

**החלפת תקנה 13**

הנוסח הקודם:

~~13. (א) תקנות אלה לא יחולו על בניה לפי היתר שניתן לפני תחילתן כל עוד לא פג תוקפו של ההיתר;~~

~~(ב) אם לא נקבעו בתכניות החלות בשטח, נושא הבקשה להיתר, הוראות בדבר השטחים המותרים לבניה ודרכי חישוב של אחוזי בניה, או שנקבעו הוראות חלקיות בלבד, יחולו, לגבי היתר בניה שניתן אחרי תחילתן של תקנות אלו, ביחס לנושאים שלא נכללו בהוראות התכנית, הוראות אלה:~~

~~(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה ואחוזי בניה בתכנית קיימת, יראו את השטחים כנועדים למטרה עיקרית כמשמעותה בתקנה 9, והוא כשאין הוראה אחרת בתכנית;~~

~~(2) דרכי החישוב של השטחים המותרים לבניה יהיו על פי האמור בתקנות 2 עד 12, בכפוף בהוראות פסקה (1);~~

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

~~(ד) החליט מוסד תכנון ליתן היתר לפני תחילתן של תקנות אלה, אך טרם נתנו בפועל, לא יחולו תקנות אלה לגבי אותו היתר, ובלבד שמבקש ההיתר מילא אחר הוראות כל דין לשם קבלת היתר.~~

ז' באדר א' תשנ"ב (11 בפברואר 1992) אריה דרעי

שר הפנים

1. \* פורסמו [ק"ת תשנ"ב מס' 5422](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5422.pdf) מיום 23.2.1992 עמ' 798.

   תוקנו [ק"ת תשנ"ב מס' 5464](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5464.pdf) מיום 12.8.1992 עמ' 1430 – תק' תשנ"ב-1992.

   [ק"ת תשנ"ו מס' 5717](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5717.pdf) 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](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-5805.pdf) מיום 7.1.1997 עמ' 325 – תק' תשנ"ז-1997; תחילתן 30 ימים מיום פרסומן.

   [ק"ת תשס"ז מס' 6525](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6525.pdf) 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](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6670.pdf) 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](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6964.pdf) 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](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6701.pdf) מיום 7.8.2008 עמ' 1226 – תק' (מס' 2) תשס"ח-2008 ([ת"ט מס' 6705](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6705.pdf) מיום 26.8.2008 עמ' 1292).

   [ק"ת תשע"ג מס' 7211](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-7211.pdf) 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](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-8350.pdf) מיום 12.2.2020 עמ' 616 – תק' תש"ף-2020. [↑](#footnote-ref-1)
2. לבניית מרפסת על קירות חיצוניים של בניין ר' הוראות המעבר ל[תק' תשס"ח-2008](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6670.pdf) ותיקונן [תק' (תיקון) תשע"א-2011](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6964.pdf)). [↑](#footnote-ref-2)