

נוהל חישובי שטחים ותכסית בניה

שטח שרות ליח"ד:

כאשר התכנית החלה על המקרקעין אינה כוללת פירוט של חלוקת שטחי שרות, להלן הנחיות למימוש שטחים אלו:

1. ממ"ד- עפ"י הוראות פקע"ר, ככל שתכנית מאושרת כוללת טבלת שטחים ושטחי שרות לאחר תקנות הג"א בשנת 1992, יובא שטח הממ"ד במניין שטחי השרות המאושרים.
2. מחסן דירתי בקומת קרקע, בשטח של עד 8 מ"ר.
3. ניתן להוסיף מחסן בבית דו מפלסי בקומה א', בשטח של עד 8 מ"ר.
4. חדר כביסה בשטח של עד 6 מ"ר.
5. חדר מכונות לבריכת שחיה עד 5 מ"ר.
6. עפ"י תקנות חישובי שטחים, יובאו במניין שטחי השרות, לפי הסעיפים הבאים:
א. במידה ומדובר על בליטה שלא מהווה המשך לקומה שמעל, תובא במניין שטחי השרות, רק החלק העודף מעל 0.50 מטר.
ב. במידה ומדובר על שטח מקורה ע"י המשך החלל הפנימי של הקומה מעל, יובא כל השטח המקורה מעל קומת הכניסה במניין שטחי השרות. (יובהר כי האמור חל רק במידה והשטח המקורה אינו כלוא ב-3 קירות, ואם הוא כלוא ב-3 קירות ומעלה - אזי יובא השטח במניין שטחים עיקריים).

- חדר ארונות ומזווה אינם נכללים במניין שטחי השרות, אלא כשטח עיקרי.
- למחסן יותר חלון אחד בלבד בגודל 50/80 סנטימטר.

חישוב תכסית בניה:

לצורך חישוב תכסית מותרת עפ"י תכנית, יש לכלול את כל שטח הבניה כולל שטחי שרות, פרט ל:

1. חניה חיצונית מקורה.
2. שטחים מקורים בקומת הקרקע ע"י גזוזטרה או בליטה.
3. מחסן חיצוני בגבולות החלקה במידה והתכנית החלה על המקרקעין מאפשרת זאת.

- האמור ביחס לחישוב תכסית אינו תקף, במקרים בהם הוראות התכנית החלה על המקרקעין מסייגת זאת או קיימת הוראה מפורשת אחרת.

בכבוד רב,
מיקי קפון
מהנדס הועדה