

נספח הנחיות לקביעת שטחי בנייה כוללים בתכנית

1. קליטת תכנית חדשה ועד תכנית שטרם הוחלט להפקידה

בתכנית שאין בה צורך תכנוני מובהק לחלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, לשכת התכנון תנחה את עורך התכנית להגיש את התכנית באופן ששטחי הבנייה יקבעו בשטח כולל. יש לתת את הדעת על קביעה נפרדת של שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע, וכן בדיוק השימושים הרלוונטיים. תכניות שמגיעות לדיון בהפקדתן, מוסד התכנון יקבע בהחלטתו להפקיד את התכנית על עדכון זכויות הבניה כך שיופקדו בשטח כולל.

2. תכנית בתהליך (תכנית שהוחלט להפקידה עד לתכנית שטרם אושרה למתן תוקף)

גם בתכנית המצויה בעיצומו של ההליך הסטטוטורי, מאפשרת מערכת מבא"ת לסכום את שטחי הבנייה בכל אחד מן השימושים, בעמודת שטח כולל. ככל ואין צורך תכנוני מובהק בחלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, לשכת התכנון תבחן את האפשרות להמליץ לוועדה על עדכון התכנית לשטח כולל בשלב זה, בין היתר בהתייחס למשמעות בעיכוב קידומה, ובשים לב לעובדה כי עדכון שטחי הבניה לשטח כולל נדרש להחלטת מוסד התכנון. על מוסד התכנון לבחון האם השינוי עלול לגרום פגיעה המחייבת הליך פרסום משני לפי סעיף 106(ב) לחוק (כדוגמת: עדכון בהתאמה של טבלת האיחוד והחלוקה).

הערות

- (1) בתכנית המייעדת שטח למגורים, בקביעת זכויות בשטח כולל, יש לוודא כי התכנית קובעת היקף יח"ד ותמהיל (לכל הפחות חלקי), על מנת להבטיח עמידה בהגדרות פרוגרמה מתוכננות.
 - (2) קביעת שטח כולל בתכניות המייעדות שטח למגורים יהיה באופן שמשקלל את מספר הדירות, שטח הדירות והתמהיל הרצוי, בתוספת שטחי גרעין ושטחים נלווים נדרשים. זאת בניגוד לתכניות אשר קבעו חלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהן פעמים רבות נקבעו שטחי שירות בנדיבות, על בסיס ההנחה שהם לא ינוצלו שלא לצורך. על מוסד התכנון לוודא גמישות ראויה לתכנון מפורט בהליך הרישוי.
 - (3) קיבוע שימושי משנה: במקרים בהם קיימת חשיבות לקבוע שימושי משנה לטובת איכות תכנונית, יש לפרט את ההיקפים בהוראות הבינוי שבסעיף 4 בהוראות התכנית לשימוש הרלוונטי. לדוגמה, במגרשי מגורים המיועדים ליחידות דיור קטנות, בהן קיימת חשיבות לקביעת שטחים משותפים משמעותיים, ניתן לקבע הוראת בינוי לפיה: "לכל הפחות XXX מ"ר ישמשו כשטחים כלליים כדוגמת: מועדון דיירים".
- א. יש לתת את הדעת לשלב הנחיות מסוג זה במקרים הרלוונטיים בלבד. יודגש כי אין לקבוע שימושי משנה הנדרשים ממילא כשימושים נלווים, והתקנות קובעות להם שטח מינימלי.
- ב. יש לתת את הדעת לפרט את שימושי המשנה ככל ונדרשים מעל הכניסה הקובעת ו/או מתחתיה.