

דף עזר להבנת חישוב פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, עיריית מודיעין-מכבים-רעות:

על מנת להיכלל בשטח הפטור לפי סעיף 19.ג. בתוספת השלישית של החוק התכנון והבנייה 1965, שטח דירת המגורים הקיימת צריכה להיות פחות מ- 140 מ"ר.

במניין ספירת שטח דירת המגורים הקיימת, יש להביא בחשבון את שטחי הדירה הקיימים הבאים:

1. שטח המגורים (עיקרי + שירות).
2. שטח מלוא הממ"ד הבנוי.
3. שטחי המדרגות פנימיות.
4. שטחי המרפסות שירות מקורות.
5. מחסן דירתי עד לשטח של 20 מ"ר (אין לכלול את שטח מחסן כלי גינה).
6. שטח כלל עליית הגג.
7. שטח מרתף.

במידה ובהתאם למניין השטחים שלעיל, שטח דירת המגורים הקיימת עולה על 140 מ"ר – לא ניתן לקבל פטור בהתאם להוראות סעיף 19.ג.

שטחים קיימים בדירת המגורים אשר לא נכללים במניין ספירת שטח הדירה הקיימת עד 140 מ"ר:

1. שטח מרפסות זיז.
2. שטח מרפסות גג.
3. שטח חצרות.
4. מחסנים מעבר לשטח של 20 מ"ר (אין לכלול את שטח מחסן כלי גינה).

בקשה לפטור:

במידה ובהתאם למניין השטחים שלעיל, שטח דירת המגורים הקיימת אינו עולה על 140 מ"ר – ניתן לבקש פטור, כך שסך כל שטח דירת המגורים הקיימת בתוספת השטחים המוצעים לא יעלה על שטח של 140 מ"ר.

חריגים:

1. מרפסות גג:

1.1. מרפסת גג הינה מרפסת שנוצרה כתוצאה מבנייה במפלס שמתחתיה, ואין האמור כי מדובר בדירת גג בלבד.

1.2. במידה ומבוקשת תוספת/ הרחבה של מרפסת גג יש לציין בתצהיר האדריכל הן את שטח מרפסת הגג הקיימת והן את שטח מרפסת הגג המוצעת.

1.3. במידה ומבוקשת תוספת/ הרחבה של מרפסת גג ניתן לקבל פטור בגין שטח מרפסת הגג וזאת בהתאם לתנאים המצטברים כלהלן:

- 1.3.1. שטח מרפסת גג קיימת + מוצעת עד 14 מ"ר.
- 1.3.2. סך שטח הדירה הקיימת בתוספת מרפסת הגג עד 14 מ"ר אינו עובר את שטח 140 מ"ר.

2. מרפסות זיז: ניתן לקבל פטור בגין כלל שטח מרפסות הזיז ובתנאי ששטח דירת המגורים בתוספת מרפסות הזיז המוצעות אינו עובר את שטח 140 מ"ר.

3. שטח מחסן העולה על 20 מ"ר:

3.1. מדובר במחסן דירתי בלבד ואין לכלול את שטח מחסן כלי גינה.

3.2. במידה ושטח המחסן הקיים והמוצע עולה על 20 מ"ר לא ניתן לקבל פטור.

דוגמאות לחישוב שטחים:

הסבר	שטח מרפסת זיז מוצעת (במ"ר)	שטח מרפסת זיז מוצעת (במ"ר)	שטח מרפסת זיז קיימת (במ"ר)	שטח מרפסת זיז קיימת (במ"ר)	שטח הדירה הקיימת בהתאם למניין השטחים המוצג לעיל (במ"ר)
פטור מלא- ניתן לפטור את כל תוספת שטח מרפסת זיז וזאת עד שטח הדירה של 140 מ"ר.	0	20	0	10	120
ניתן לקבל פטור רק בגין 4 מ"ר תוספת מרפסת זיז המוצעת.	10	0	10	0	120
לא ניתן לקבל פטור בגין תוספת מרפסת זיז.	4	0	10	0	130
ניתן לקבל פטור לתוספת מרפסת זיז עד לשטח של 10 מ"ר והיתרה חיוב.	20	0	0	0	130

הסבר	שטח מחסן מוצע (במ"ר)	שטח מחסן קיים (במ"ר)	שטח הדירה הקיימת בהתאם למניין השטחים המוצג לעיל (במ"ר)
פטור מלא- ניתן לפטור את כל תוספת שטח המחסן הדירתי.	10	10	120
ניתן לקבל פטור רק בגין 10 מ"ר תוספת מחסן דירתי.	20	10	110
לא ניתן לקבל פטור בגין תוספת שטח המחסן המוצע.	10	20	100

הערות כלליות:

- דף העזר הינו בהתאם להחלטות וועדות הערר הרלוונטיות האחרונות נכון למועד עריכת ההנחיות, 18.07.2021.
- יש לבחון את החלטות וועדות הערר הרלוונטיות נכון למועד בקשת הפטור ועל כן, הדוגמאות המוצגות לעיל מובאות לצורך הבהרת ההנחיות בלבד ואינן מחייבות את הוועדה המקומית.
- ט.ל.ח.