



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 9.1

בדבר הגדרה של המונח "שטח דירה" ודיווח על שטחים בנויים בדירות בשומות מקרקעין

ספטמבר 2026

אושר על ידי הוועדה לתקינה שמאית ביום 25/6/2026
אושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 15/9/2026

הרכב חברי הוועדה המקצועית לעריכת תקן מספר 9.1 (לפי סדר הא"ב):

מר אייל יצחקי	יו"ר הוועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים
אד' אסתי כהן- ליס	מנהלת אגף תורת הבנייה ופיתוח הנדסי, משב"ש
גב' גליה כהן	מנהלת אגף מיסוי מוניציפלי וחוקי עזר, משרד הפנים
עו"ד גלעד אלון	יועץ ליו"ר מטה התכנון הלאומי, משרד הפנים
מר חנן סבג	מנהל תחום אכיפה, מפ"י
אדר' ימית כהן	סמנכ"לית רגולציה וועדות מקומיות, מינהל התכנון
אדר' ליאורה זיידמן	יועצת, ראש מינהל הנדסה וביצוע, משב"ש (בדימוס)
ד"ר מיכל סבח	ראש תחום בכיר דמוגרפיה, למ"ס
עו"ד עמיר הרן	ראש האגף לאסדרת מקצועות, משרד המשפטים
עו"ד תומר צליח	סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ
עו"ד תמי פריאנטה	מפקחת בכירה על רישום מקרקעין, משרד המשפטים





1. מטרות התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן מספר 9.0 שאושר בספטמבר 2006.
מטרות התקן:
א. הגדרה של המונח "שטח דירה".
ב. הגדרה של שטחים הצמודים¹ לדירות או המשויכים² להן.
ג. קביעת כללים לדיווח על שטחים בשומות מקרקעין הנערכות לדירות.
התקן אינו עוסק במעמד החוקי של השטחים הבנויים בדירה או באופן ההתייחסות השומתית אליהם.

2. היקף תחולת התקן

התקן חל על שומות מקרקעין לזכויות בדירות מגורים, בבנייה רוויה ובבנייה צמודת קרקע.
בשימוש הרווח, "דירה" היא יחידת דיור בבניין מגורים רווי³; נכסים בבנייה צמודת קרקע מכונים בדרך כלל "יחידות דיור" או "בית".
עם זאת, בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, המונח "דירה" מוגדר בהרחבה וכולל גם יחידות שאינן מיועדות למגורים⁴.
על יחידות עסקיות או אחרות שאינן מיועדות למגורים, אף אם הן מכונות "דירה" במרשם המקרקעין, יחול תקן מספר 10.

3. הגדרת המונח "שטח דירה"

שטח דירה הוא שטח המצולע⁵ הנוצר מן הקווים האלה:
א. בגבול שבין הדירה לבין החוץ⁶ - קו לאורך הגבול החיצוני של קירות החוץ⁷.
ב. בגבול שבין הדירה לבין יחידות אחרות במבנה - קו במרכז הקירות המשותפים המפרידים ביניהן.
ג. בגבול שבין הדירה לבין שטחים משותפים או לפירים משותפים⁸ - קו שעובר בתוך הקיר המשותף, במרחק 10 ס"מ מהגבול הפנימי של קיר הדירה.

¹ שטח צמוד הוא: חלק מהנכס שהוצמד במרשם לדירה פלונית, לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או שמיועד להירשם כצמוד במרשם.

² שטח משויך הוא: שטחי קרקע או שטחים בנויים שלמשתמש בנכס מתאפשר שימוש בלעדי בהם על אף שאין לבעליהם זכויות משפטיות בהם, כגון גג שיש אליו גישה מדירת גג אחת בלבד אך איננו צמוד קניינית אליה (מילון מונחים מקצועי בענף שמאות המקרקעין, 2025).
³ בניה רוויה למגורים היא: בניה למגורים של שתי קומות לפחות, שיש בה לא פחות מארבע דירות ושיש בה דירה אחת לפחות בכל קומה (מילון מונחים מקצועי בענף שמאות המקרקעין, 2025).

⁴ ראו סעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969: "דירה - חדר או תא או מערכת חדרים ותאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".

⁵ ראו פירוש והרחבה למונח מצולע בסעיף 7 לדברי ההסבר.

⁶ החוץ הוא: המרחב הפיזי הפתוח שנמצא מעבר למעטפת החיצונית של המבנה.

⁷ קיר חוץ הוא: רכיב במעטפת המבנה שמפריד בין פנים המבנה לבין מה שמחוץ לו, בין אם הוא אנכי או משופע, ללא תלות בסוג החומר שממנו הוא עשוי (לרבות בטון, בלוקים, אבן, זכוכית, מתכת או כל חומר אחר המיועד לכך). עובי הקיר יכלול את כל שכבותיו ומרכיביו לרבות שכבות בידוד, קונסטרוקציית נשיאה, מרווחי אוויר המהווים חלק ממערכת החיפוי, חיפוי וגימור פנימי או חיצוני.

⁸ פיר הוא: חלל אנכי רציף, העובר דרך קומות במבנה וסגור בקירות סביבו. הפיר אינו מיועד לשהייה או לתנועת בני אדם למעט פיר מעלית.





4. שטח דירה רב-קומתית או רב-מפלסית

שטח דירה רב-קומתית או רב-מפלסית⁹ הוא סכום שטחי קומותיה ומפלסיה, כפי שנמדדו לפי ההגדרה שבסעיף 3 לעיל.
בכל קומה או מפלס ייכלל השטח שמתחת למדרגות העולות מהם אל הקומה או אל המפלס שמעליהם.
בקומה או במפלס העליון של הדירה, לא ייכלל השטח שמתחת למדרגות המובילות אליהם.

5. תנאים להכללת חלקי מבנה ב"שטח דירה"

חדרים וחללים ייכללו בשטח הדירה רק אם מתקיימים בהם במצטבר כל התנאים הבאים:
א. הם מקורים וסגורים בקירות.
ב. הם רציפים זה לזה.
ג. קיימת אליהם גישה ישירה וקבועה למשתמשים בדירה.
ד. אין אליהם גישה חופשית מיחידות אחרות או משטח משותף בבניין.
התקיימותם של כל התנאים מגדירה את שטח הדירה כשטח רציף¹⁰ ונגיש, הכולל מערכת של חדרים וחללים המותאמים למגורים. דוגמאות לחלקי מבנה שייכללו או לא ייכללו בשטח הדירה מובאות בסעיף 11 לדברי ההסבר.

6. שטח דירת מדרון ושטח מרתף המהווה חלק מדירה

קירות חוץ של דירה הבנויים מתחת לפני הקרקע, כגון במרתף שהוא חלק מדירה או בדירת מדרון, ייכללו בחישוב שטח הדירה לפי עובי תיאורטי של 20 ס"מ.

7. תנאים להכללת עליית גג בשטח דירה

עליית גג¹¹ תיכלל בשטח הדירה אם היא מחוברת אליה בגרם מדרגות פנימי, בנוי וקבוע, ואין אליה כניסה ישירה מיחידות אחרות.
שטח עליית הגג יימנה רק במקום שבו גובהה הפנימי הוא 180 ס"מ לפחות.
שטח המדרגות העולות לעליית הגג לא ייכלל בשטחה, אלא בשטח הקומה שמתחתיה.

8. מסתור ופתח ברצפת הדירה

מסתור כביסה או מסתור למתקנים ותשתיות לא ייכלל בשטח הדירה, גם אם הוא מקורה וסגור מכל צדדיו.
קירות הדירה הגובלים במסתור ייחשבו כקירות חוץ וייכללו בשטח הדירה. עם זאת, מסתור שיש אליו גישה ישירה וקבועה מתוך הדירה ייכלל בשטחה.
פתח ברצפת הדירה ששטחו עולה על 0.5 מ"ר לא ייכלל בשטח הדירה.

⁹ נהוג לכנות דירה רב מפלסית כאשר הפרש הגובה בין חלקיה קטן מגובה קומה.
¹⁰ שאינו כולל חלקים מנותקים, אלא שהחלקים המנותקים יכולים להיות שטחים מוצמדים או שטחים משויכים בלבד.
¹¹ עליית גג היא חלל שנוצר מתחת לתקרה המשופעת האחרונה במבנה.





9. שטחי הצמדה ושטחים משויכים

שטחי הצמדה ושטחים משויכים לא ייכללו במניין שטח דירה, אלא יימנו וידווחו בנפרד כמפורט בסעיף 10.

9.1 שטח מרפסת שמש¹² ומרפסת גג¹³ הצמודות או משויכות לדירה

שטח דירה לא יכלול שטח מרפסות שמש ולא יכלול שטח מרפסות גג.

שטח מרפסת שמש או מרפסת גג הוא השטח התחום במצולע הנוצר מן הקווים העוברים על פני הגבול החיצוני של מעקי המרפסת; על פני הגבול החיצוני של קירות החוץ של הדירה, על פני הגבול החיצוני של יחידות אחרות או שטחים משותפים הגובלים בה¹⁴; ובמרכז הקירות המפרידים בינה לבין מרפסות גובלות.

שטח מרפסות שמש ומרפסות גג יימנה בשלמותו, ללא הבחנה בין שטח מקורה לשטח שאינו מקורה. כאשר חלק ממרפסת שמש מקורה, ניתן לציין לאחר נתון השטח הכולל גם את חלוקתו בין שטח המקורה בתקרה המשכית לדירה, שטח המקורה בקירוי גבוה יותר ושטח שאינו מקורה, אם הדבר תורם לביטוי רמת התועלת מהדירה.

9.2 שטח קרקע צמודה או משויכת

שטח קרקע¹⁵ צמודה או משויכת הוא השטח התחום בגבולות פיזיים, כגון קירות או גדרות, או בגבולות אחרים, כגון גבול מגרש, גבול חלקה רשומה או גבול בתשריט בעל תוקף קנייני. לשטח זה יתווסף השטח שמתחת לקירות התחומים את הקרקע ומחצית עובי הקירות המשותפים בינה לבין קרקע אחרת.

9.3 שטח מחסן צמוד או משויך

מחסן ייכלל בשטח הדירה אם הוא צמוד לה פיזית, הכניסה אליו היא מהדירה בלבד, ואין אליו כניסה מיחידות אחרות או גישה חופשית משטח משותף. מחסן שאינו עומד בתנאים אלה לא ייחשב חלק משטח הדירה, ושטחו ידווח בנפרד.

שטח מחסן שאינו חלק משטח הדירה יחושב לפי שטח פנים המחסן, בתוספת שטח קירותיו בעובי תיאורטי של 10 ס"מ¹⁶, ובתוספת מחצית מעובי הקירות משותפים¹⁷ כאשר מחצית זו תוגבל לעובי של 10 ס"מ.

9.4 שטח חניה צמודה או משויכת לדירה

שטח החניה הוא השטח התחום בגבולות מקום החניה, כפי שסומנו בתשריט או נקבעו בשטח. אם חלק מגבולות החניה תחומים בקירות, יתווסף השטח שמתחת לקירות אלה בעובי תיאורטי של 10 ס"מ¹⁶, וכן מחצית מעובי הקירות המשותפים, כאשר מחצית זו תוגבל לעובי של 10 ס"מ.

9.5 שטחים אחרים שצמודים או משויכים לדירה

אופן המדידה של שטחים צמודים או משויכים אחרים ייקבע לפי שיקול דעתו של השמאי, ובלבד שלא

¹² מרפסת שמש היא: חלק ממבנה הבולט מחוץ לקירות הבניין, שאיננו סגור בקירות זולת קיר הבניין (מתוך מילון מונחים מקצועי בענף שמאות המקרקעין, אוגוסט 2025).

¹³ מרפסת בלתי מקורה הממוקמת בקומה עליונה.

¹⁴ מלוא עובי קירות חיצוניים שמפרידים בין מרפסת שמש לבין דירה אחרת או שטח משותף ייכלל במניין שטח הדירה האחרת או השטח המשותף ולא ייכלל במניין שטח מרפסת השמש, תוך שמירה על עקרון רציפות השטח.

¹⁵ בשומות מקרקעין נהוג לכוונת שטח קרקע צמודה או משויכת בכינוי "חצר". במרשם המקרקעין המושג חצר אינו שגור אלא שהצמדה נרשמת בכינוי "קרקע".

¹⁶ ראו הרחבה וסבר להכללת קיר בעובי 10 ס"מ בסעיף 9 לדברי ההסבר.

¹⁷ משותפים בין המחסן למחסנים אחרים, שטחים משותפים או ליחידות אחרות.





ייכלל בהם שטח השייך ליחידות אחרות¹⁸. ככל האפשר, יתבסס השמאי על הגדרות המדידה של שטחי הצמדה שכיחים, כגון מרפסת שמש, חצר, מחסן או חניה. כללי המדידה של שטחים אחרים אלה יצוינו בסמוך לנתון השטח.

10. דיווח על שטח דירה בבנייה רוויה בשומות מקרקעין

שומת מקרקעין לזכויות בדירה בבנייה רוויה תכלול, בסעיף "תיאור הנכס והסביבה", דיווח על שטח הדירה, שטחי ההצמדה והשטחים המשויכים לה. בדירה רב-מפלסית ידווח השמאי על שטחי כל מפלס בנפרד. כאשר קיימות כמה הצמדות או שטחים משויכים מאותו סוג, כגון כמה מרפסות שמש, ניתן לדווח על שטחם הכולל ללא פירוט נפרד לכל אחת מהן.

השטחים הבנויים שידווחו בשומה יתבססו על מקור כתוב מהימן, או על מדידה גרפית עצמאית של השמאי מתשריט מודפס או מקובץ תשריט ממוחשב.

בסמוך לנתון השטח שידווח בשומה, יצוין המקור הכתוב שעליו הוא מבוסס. אם הנתון נקבע במדידה גרפית, יצוין סוג התשריט או מקורו.

10.1 דיווח על בסיס מקור כתוב:

בדיווח על שטח דירה ועל שטחים צמודים ומשויכים, יש להעדיף מקורות כתובים מהימנים המציינים את השטחים. מדרג מהימנות המקורות הוא כדלקמן:

א. מפה ערוכה בידי מודד שכוללת מדידה של שטח הדירה לפי ההגדרה בתקן זה או שתואמת את ההגדרה שבצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.

ב. מפרט הדירה שצורף לחוזה מכר שנערך מיום 27/5/2008 ואילך, לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹⁹.

ג. ככלל, שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין ייחשב מקור מתאים אם הבית המשותף נרשם מיום 1/1/2020 ואילך, וזאת לאחר אימות הצהרת עורך המדידה בתשריט (ראו הרחבה בסעיף 3 לדברי ההסבר).

לפני שנת 2020 נמדד השטח הרשום לפי הגדרה מצומצמת, שלא כללה קירות חוץ ולעיתים לא כללה גם חלקים נוספים מהדירה. לכן, שטח שנרשם לפני מועד זה אינו מקור כתוב מתאים להסתמכות בשומה. עם זאת, ניתן להשתמש בו כנתון בקרה או כבסיס לחישוב, באמצעות הוספת חלקי הדירה שלא נכללו בו.

אם קיימת אי התאמה בין מקורות כתובים, יבחר השמאי במקור הרלוונטי והעדכני יותר, לפי שיקול דעתו.

10.2 דיווח על בסיס מדידה גרפית:

אם לא יימצא מקור כתוב מהימן לשטח הדירה, יימדד השטח במדידה גרפית מתשריט מודפס או מקובץ תשריט ממוחשב.

השמאי יבחר את התשריט המתאים ביותר למדידה גרפית, מבין התשריטים העומדים בפניו, לפי מידת התאמתו לשיקוף מצב הדירה בפועל.



¹⁸ ראו הרחבה בסעיף 5 לדברי ההסבר – עיקרון רציפות השטח.
¹⁹ לפי חוק זה חלה חובה לציין את שטח הדירה במפרט שנספח לחוזה מכר קבלניים של דירות שנמכרו לאחר יום 27/5/2008.



ככלל, יועדף תחילה תשריט שנערך בידי מודד מוסמך; אחריו תשריט בית משותף מפנקס הבתים המשותפים; אחריו תשריט היתר בנייה; ולאחריהם תשריט רשמי של רשות ממלכתית או כל תשריט אחר שהשמאי מצא כמהימן.

ככלל, תועדף מדידה מתשריט עדכני ומפורט יותר על פני תשריט מוקדם או כללי. מדידה מתשריט תותנה בבדיקה מדגמית של התאמתו לדירה, באמצעות אימות של לפחות שלוש מידות ארוכות²⁰ בתשריט מול מידות שנמדדו בפועל בביקור בנכס.

10.3 דיווח על שטח קומתי משותף:

אין חובה לציין בשומה לזכויות בדירה בבנייה רוויה את השטח הקומתי המשותף. אם השמאי בוחר לפרט גם את השטחים המשותפים הקומתיים, כביטוי למידת הרווחה בבניין, יציין את סך השטח המשותף בקומה ואת סך שטחי הדירות בקומה. השטח המשותף הקומתי הוא השטח השאריתי שאינו נכלל בשטחי היחידות בקומה. גבולו ייקבע בקו העובר בתוך הקירות המשותפים שבין היחידות לשטח המשותף, במרחק 10 ס"מ מהפנים הפנימיים של קירות היחידות בקומה.

שמאי לא יתבסס בשומתו על מקור לשטח, לרבות מקור כתוב או תשריט למדידה גרפית, אם לדעתו אינו מהימן.

11. דיווח על שטח יחידת דיור צמודת קרקע על בסיס היתר בנייה בשומות מקרקעין

בשומות לזכויות ביחידות דיור בבנייה צמודת קרקע ידווחו שטחי הנכס לפי הכללים שבסעיף 10 לעיל. לחלופין, רשאי השמאי להתבסס על השטחים המפורטים בטבלת השטחים שבתשריט היתר הבנייה ("גרמושקה"), בכפוף להסתייגויות הבאות:

- א. שטחים המסווגים בתשריט היתר הבנייה כשטחי שירות יצורפו לשטח הדירה רק אם הם עומדים בארבעת התנאים שבסעיף 5 לתקן: הם סגורים בקירות, קיימת אליהם כניסה ישירה מהיחידה, ואין אליהם כניסה חופשית מיחידות אחרות או משטח משותף, כגון ממ"ד, מזווה או מחסן.
- ב. שטח בליטות חיצוניות המופיעות בטבלת השטחים שבהיתר הבנייה, שאין אליהן גישה, לא ייכלל בשטח הדירה.
- ג. בשטחי מרתף או חללים שמתחת למפלס הקרקע ומהווים חלק מהדירה, ייכלל שטח הקיר לפי הכללים שבסעיף 6 לעיל.

12. גובה מינימלי

שמאי רשאי להבחין בשומתו בין שטחים בנויים העומדים בגובה המינימלי לפי תקנות התכנון והבנייה לבין שטחים שאינם עומדים בו, אם לדעתו הבחנה זו משקפת טוב יותר את התועלת הכוללת מהנכס.

²⁰ מידות בין קירות מרוחקים זה מזה בתחום הדירה.





13. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לה בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים".

14. תחילה

התקן ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/1/2027 ואילך.

נספחים:

נספח א' - תשריט דירה דו-קומתית והמחשת מיקום גבול השטח
נספח ב' - תצלומים להמחשה של הכללת חלקי מבנה בשטח דירה





דברי הסבר לתקן מספר 9.1

בדבר הגדרה ודיווח של שטחים בנויים בדירות בשומות מקרקעין

1. השינויים בתקן 9.1 שבנדון לעומת תקן 9.0

תקן 9.1 מעדכן ומוסיף הוראות על אלה שנקבעו בתקן 9.0 שאושר בספטמבר 2006. ההגדרה המעודכנת למונח "שטח דירה" בתקן זה איננה משנה את השטח שנמדד לדירות והיא **מניבה תוצאה מספרית זהה**²¹ לזו המתקבלת תחת ההגדרה בתקן 9.0.

מטרת התקן היא לקבוע הגדרה אחידה למונח שטח דירה, לקבוע הוראות לדיווח על שטח דירה בשומות מקרקעין ובנוסף להטמיע את ההגדרה שבתקן, בחוקים, בתקנות ובהוראות הביצוע של היחידות הממשלתיות השונות תוך יצירת אחידות ופשטות של המידע בענף המקרקעין בישראל. בהתאם לכך התקן גובש בשיתוף נציגי המשרדים הממשלתיים שעיסוקם קשור לתחום המקרקעין ובהם: משרד הבינוי והשיכון, הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין, המרכז למיפוי ישראל, אגף שומות מקרקעין, משרד הפנים, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והתאחדות הקבלנים בוני הארץ.

להלן עיקרי השינויים שבתקן 9.1 שבנדון בהשוואה לתקן 9.0:

א. התקן מעדכן את ההגדרה המילולית של המונח "שטח דירה" ומאמץ נקודת מבט "תיחומית - מן החוץ אל הפנים", במקום נקודת המבט "חיבורית מן הפנים אל החוץ" שנקבעה בתקן 9.0. השינוי נועד להתאים את התקן להגדרה שבצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008. נוסף על התאמה זו, ההגדרה החדשה קצרה, חדה ומתאימה יותר לשימוש בכלים ממוחשבים, בשל אופייה הטכני-גיאומטרי-מתמטי.

ב. התקן מבהיר את אופן ההתייחסות לשטח שמתחת לקירות המפרידים בין הדירה לבין שטחים משותפים במבנה, כגון חדרי מדרגות, ממ"קים ופירי תשתיות. בתקן 9.0 נושא זה לא נוסח במפורש דיו, ולכן נוצרה אי-אחידות בהכללת שטחים אלה והבדלי מדידה קטנים, בדרך כלל עד כ-1.5 מ"ר בדירות ארבעה חדרים.

ג. התקן מבהיר כי השטח שמתחת לקיר חוץ על-קרקעי נכלל במלואו בשטח הדירה, ללא הגבלת עובי מרבי.

ד. התקן מעדכן את הכללים להכללת השטח שמתחת לקירות החוץ בדירות מדרון שבהן חלק מהקירות בנויים מתחת לפני הקרקע.

ה. התקן מוסיף הגדרה לשטח עליית גג בעלת תקרה משופעת.

ו. התקן מחדד את הגדרות השטח של מרפסות שמש, מחסנים, חצרות ושטחים משויכים.

ז. לתקן צורפו נספחים ובהם דוגמאות ליישום ההגדרה.

בדומה לתקן 9.0, תקן 9.1 אינו עוסק במעמד החוקי של השטחים הבנויים בדירה או באופן ההתייחסות השומתית אליהם.

²¹ פרט למקרים מסוימים שבהם עובי הקירות המשותפים בין הדירה לבין שטח משותף במבנה עולה על 20 ס"מ.





2. הפניות דינמיות לתקנים אחרים

הפניה בגוף התקן לתקן אחר נעשית לפי מספרו הראשי (שמשמאל לנקודה העשרונית). הפניה זו היא דינמית ומכוונת למהדורה המעודכנת או למהדורה הרלוונטית למועד עריכת השומה, אלא אם צוין במפורש אחרת. מספר המהדורה מצוין מימין לנקודה העשרונית.

3. התפתחות הגדרת המונח "שטח דירה" בישראל

עד שנת 2006 השתמשו הרשויות בהגדרות שונות למונח "שטח דירה", שנקבעו בתקנות ובנהלים. ריבוי ההגדרות הוביל לפערים ניכרים, לעיתים של עשרות אחוזים, בשטח שנמדד לאותה דירה. מצב זה אפשר שימוש בהגדרות ובשיטות מדידה שונות, באופן מגמתי, ויצר אי-ודאות בשוק המקרקעין וחיכוכים בין רשויות לפרטים ובין פרטים לבין עצמם, שחלקם הוכרעו בערכאות.

בשנת 2006 אישרה הוועדה לתקינה שמאית את תקן 9.0 שקבע הגדרה אחידה למונח "שטח דירה" במטרה להביא לאימוץ ההגדרה על ידי רשויות שונות כך שהיא תהפוך להגדרה המובילה.

ביום 24/5/2008 נכנס לתוקף תיקון לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שקבע הגדרה ל"שטח דירה" בהתאם לעקרונות תקן 9.0. בעקבות התיקון חויבו יזמים לציין במפרט הטכני את שטח הדירה בעסקאות מכר של דירות חדשות. נתון זה תועד גם במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, שנפתחה לעיון הציבור בשנת 2010, ובכך שופרה משמעותית איכות המידע על שטחי דירות הזמין לשחקני השוק.

ביום 4/7/2019 נקבע נוהל של הממונה על המרשם, שלפיו שטח דירות שירשם בפנקס הבתים המשותפים מיום 1/1/2020 ואילך יימדד לפי השיטה שנקבעה בתקן 9.0. עם זאת, גם לאחר מועד זה נרשמו בתים משותפים מעטים לפי שיטת המדידה הקודמת, כאשר הטיפול בתיק החל לפני שינוי הנוהל. כמו כן, בתיקוני צו בית משותף שנרשם לפני שנת 2020, גם כאשר חל שינוי בשטח יחידה מסוימת, השטחים אינם מעודכנים לפי השיטה החדשה, אלא נמדדים לפי השיטה שהייתה בתוקף בעת הרישום הראשון.

לפיכך, בסעיף 10.1 ג' לתקן הומלץ להסתמך על השטח הרשום כשטח הדירה רק בבתיים משותפים שנרשמו משנת 2020 ואילך, ולאחר אימות כי שיטת המדידה תואמת את הגדרת "שטח דירה" בתקן 9.1. האימות ייעשה באמצעות עיון בהצהרה של עורך התשריט, המופיעה בדף הראשון מתחת לטבלת השטחים בתשריט הבית המשותף.

לאחר שאומצה בידי הממונה על המרשם, הפכה ההגדרה שנקבעה בתקן 9.0 להגדרה המובילה לשטח דירה בישראל, בדומה למקובל במדינות מערביות שבהן קיימת הגדרה מובילה אחת.

תקן 9.1 נועד להשלים את המענה לסוגיות שלא הוסדרו בתקן 9.0, לקדם האחדה נוספת ואימוץ רחב יותר של ההגדרה בידי רשויות נוספות, ולשפר את איכות המידע על שטחי דירות במשק.

יצוין כי עד היום נתוני שטח דירה שנמדדו לפי הגדרות ישנות שאינן תואמות את תקן 9.0 נפוצים במסמכים רשמיים, חלקם מוטים מטה או מעלה ביחס לשטח הדירה לפי תקן 9.0.





4. שיקולים בהגדרת "שטח דירה" שנבחרה בתקן

נתון שטח הדירה הוא החשוב או בין החשובים שבנתונים והתכונות הפיזיות של דירה. בראיה כלכלית וצרכנית הנתון "שטח דירה" מבטא בעיני קונה מרצון ובחשיבת השוק את "כמות"²² המוצר שקובעת את רמת התועלת ממנו.

מטעם זה שיטת המדידה הרצויה של דירה מבין השיטות הרבות מאוד²³ האפשריות תהיה השיטה בעלת המִתְאָם (קורלציה) הגבוה ביותר לכמות ולתועלת הצפויה²⁴ מהנכס בעיני השוק.

כדי למקסם את המתאם בין נתון השטח לבין התועלת והשווי של הדירה, נבחנו תרומתם של חלקי המבנה השונים. בהתאם לכך, ההגדרה שבתקן כוללת חלקים בנויים שתורמים תרומה גבוהה לתועלת מהדירה, ואינה כוללת חלקים שתורמתם נמוכה בעיני השוק. לכן שטח קומתי משותף, כגון חדרי מדרגות, שנכלל בעבר בחלק מההגדרות, אינו נכלל בשטח הדירה. לעומת זאת, השטח שמתחת למדרגות פנימיות נכלל בשטח הקומה שממנה הן עולות, משום שהוא תורם לנפח הדירה, לתחושת הרווחה ולשימושיותה. השטח שמעל המדרגות העולות לקומה העליונה בדירה רב-קומתית אינו נכלל בשטח הדירה, שכן הוא מהווה פיר למשתמשים בקומה העליונה ואינו ניתן לשימוש ממשי.

שטח קירות החוץ נכלל במלואו בשטח הדירה, גם כשהם עבים במיוחד. זאת משום שחלק מעובי הקיר עשוי לשמש כשטח רצפה או כחלל מעל פתחים, ועובי הקיר וחיפוי עשויים לתרום לבידוד ולתחושת יוקרה. בנוסף, הכללת מלוא עובי הקיר מפשטת את המדידה כאשר לא ניתן להיכנס לדירה.

השטח שמתחת לקירות הגובלים בשטח משותף יחושב לפי עובי של 10 ס"מ, שהוא בקירוב מחצית מעובי של קיר משותף רגיל. כלל זה תואם את המטרה של התאמה לתועלת, שכן קיר חיצוני שעוביו לרוב כפול, תורם לתועלת מהדירה יותר מקיר משותף אטום.

קיר חוץ של מרתף המכוסה בקרקע יובא בחישוב לפי עובי תיאורטי של 20 ס"מ, מאחר שעוביו אינו משפיע על התועלת מהמרתף ואינו ניתן למדידה בבניין קיים.

5. עקרון רציפות השטח

רציפות השטח מתקיימת כאשר מתקיימים שני תנאים מצטברים :

א. שלמות הקומה : כל שטח הקומה משויך ליחידות, להצמדות או לשטחים משותפים, כך שלא נותרת בה נקודה שאינה משויכת לרכיב כלשהו.

ב. ספירה יחידה : כל נקודה במישור נספרת פעם אחת בלבד ; אין נקודות שאינן נספרות ואין נקודות הנספרות יותר מפעם אחת.

התקן שואף לשמור על עקרון רציפות השטח ככל הניתן. עם זאת, במקרים שבהם קיימים קירות עבים במיוחד, הקפדה יתרה על עקרון זה עלולה לפגוע במתאם שבין נתון השטח לבין התועלת המופקת ממנו, באופן המצדיק חריגה מהעיקרון.

²² על אף שהשימוש בפועל בחלל הדירה, לא נעשה שימוש בשוק בנתון הנפח בשל מורכבות המדידה של נפח הדירה ובשל השוליות הפוחתת של התועלת ביחס לנפח המצוי מעל לגובה התקרה המינימלי התקני.

²³ מספר השיטות האפשריות רב מאד בשל ריבוי משתני ההחלטה (2 מחזקת מספר משתני ההחלטה).

²⁴ מאחר ששווי של נכס מבטא סכימה מהוונת של התועלות ממנו, הרי שההתייחסות לנתון השטח תהיה ככזה שמבטא את התועלת העתידית הצפויה ולא את התועלת הנוכחית השוטפת.





לפיכך, יישום עקרון רציפות השטח במדידה לפי תקן זה כפוף לכללים הבאים:

ג. היעדר כפילויות: בשום מקרה לא תתבצע לפי כללי התקן ספירה כפולה של שטח.

ד. החרגת קירות עבים: ייתכנו מצבים שבהם שטחו של קיר לא ייכלל בחישוב השטח של רכיב כלשהו, וזאת כאשר הקירות המשותפים או החיצוניים עבים במיוחד. מקרים אלו אופייניים, בין היתר, לקומות תת-קרקעיות שבהן עובי הקירות נגזר מתפקידם כקירות תומכים. בנוסף, בקומות אלו עובי קיר החוץ לרוב אינו ניתן למדידה בפועל לאחר השלמת הבנייה.

6. הגדרה מילולית נוספת למונח "שטח דירה"

הגדרה נוספת למונח "שטח דירה" (בנוסף להגדרה שבסעיף 3 לתקן), שהיא אינטואיטיבית יותר לציבור הרחב ומניבה תוצאה מספרית זהה, היא:

שטח פנים הדירה, בתוספת רכיבי השטח הבאים:

א. השטח שמתחת לקירות החוץ²⁵. המרכיבים את מעטפת הבניין.

ב. השטח שמתחת למחצית רוחב הקירות שמפרידים בין הדירה לבין יחידות אחרות.

ג. מחצית השטח שמתחת לקירות שמפרידים בין הדירה לבין שטחים משותפים (כגון חדרי מדרגות, פירי תשתיות, חדרי מכונות וכיוצא באלה). עובי מחצית הקיר יוגבל ל- 10 ס"מ.

הגדרה זו נוקטת בנקודת מבט "חיפויית מן הפנים אל החוץ" והיא תואמת את ההגדרה למונח "שטח דירה" שנקבעה בתקן 9.0 משנת 2006.

7. השימוש במילה "מצולע" בהגדרת המונח "שטח דירה"

מצולע (באנגלית: פוליגון - Polygon) הוא צורה מישורית הסגורה על ידי קווים ישרים (צלעות). המילה "מצולע" המופיעה בהגדרת המונח "שטח דירה" (הגם שהיא איננה מתאימה לדירה שבה קירות מעוגלים) נועדה ליצור פשטות וודאות בהגדרת המונח כך שיהיה נהיר, נוח לתפישָה, נוח ליישום, ושיתאים לרוב רובם המכריע של המקרים.

בנוסף לכך, מבחינה מעשית, ניתן לייצג קו מעוגל כסדרה של קטעים ישרים קצרים מאוד ובדרך זו אכן מחושבים שטחים בעלי פאות מעוגלות בחלק מתוכנות המחשב הייעודיות.

8. התייחסות לשטח שמתחת לקיר משותף בין הדירה לבין שטח משותף

תקן 9.1 קובע באופן ברור ומפורש כי ייכלל בשטח הדירה שטח שמתחת לקיר משותף בעובי 10 ס"מ (שמהווה כמחצית מעובי קיר רגיל שמפריד בין הדירה לבין השטחים המשותפים במבנה כגון חדרי מדרגות, ממ"קים, פירי תשתיות וכיוצא באלה). הסיבות להכללה של כמחצית מעובי קיר בעובי רגיל הן:

א. הכללת מלוא עובי הקיר המשותף מִפְּרָה את "עקרון רציפות השטח" מאחר שהיא עלולה להביא לחישוב שטח הקיר פעמיים ולהכללתו בשתי דירות גובלות שממוקמות בניצב זו לזו או לחלופין ל"היעלמות" של שטח קיר שלא נספר כלל. במקרים אלה יהיה סכום שטח כל היחידות בקומה שונה משטח הקומה

²⁵ קיר חוץ הוא: רכיב במעטפת המבנה שמפריד בין פנים המבנה לבין מה שמחוץ לו, בין אם הוא אנכי או משופע, ללא תלות בסוג החומר שממנו הוא עשוי (לרבות בטון, בלוקים, אבן, זכוכית, מתכת או כל חומר אחר המיועד לכך). עובי הקיר יכלול את כל שכבותיו ומרכיביו לרבות שכבות בידוד, קונסטרוקציית נשיאה, מרווחי אוויר המהווים חלק ממערכת החיפוי, חיפוי וגימור פנימי או חיצוני.





האמיתי (גדול או קטן ממנו).

- ב. הכללת מחצית מעובי הקיר המשותף מקטינה את מספר הפאות בפולגון המדידה ובכך מפשט את חישוב השטח.
- ג. השיטה תורמת ליציבות הנתון "שטח דירה" לאורך חיי הנכס. במקרים שבהם נעשה שינוי שימוש בשטח שגובל בדירה כגון יצירת יחידה במקום שטח משותף או הפיכת שטח יחידה לשטח משותף. זאת מבלי שאירע כל שינוי בדירה עצמה.
- ד. הכללת מחצית עובי הקיר משפרת את העקביות (קוהרנטיות) במדידת שטח של חלקים משותפים במבנה שגם בהם נכלל שטח שמתחת למחצית עובי הקיר המשותף.
- ה. הכללת מחצית עובי הקיר משפרת את הקורלציה בין נתון השטח לבין התועלת (ראו הרחבה בסעיף 4 לדברי ההסבר).
- ההוראה שמגבילה את העובי של קיר משותף בין דירה לבין שטח משותף ל- 10 ס"מ (ולא מחצית מעובי הקיר כפי שנוסח בתקן 9.0) נובעת משלוש סיבות:
 - א. קיר משותף עבה מעבר לעובי הרגיל משמש בדרך כלל את הצורך המשותף ולא את הצורך הדירתי (כגון ממ"ק או קיר מעובה הגובל במעלית). לכן יש לייחס את תוספת העובי שמעבר לעובי קיר משותף רגיל לחלק המשותף בבניין.
 - ב. קיר משותף עבה מעבר לעובי הרגיל איננו משפיע על התועלת מהדירה.
 - ג. קיים קושי טכני במדידת חלק מהקירות המשותפים בבניין (כגון מאחורי מעלית או ממ"ק). יתרת שטח הקיר המשותף המרוחקת מהדירה תיכלל במניין השטח המשותף שבקומה.

9. התייחסות לשטח שמתחת לקירות מחסנים ומקומות חניה

- התקן קובע כי לשטח מחסנים ומקומות חניה יתווסף שטח שמתחת לחלק הפנימי של קירות המחסן וקירות שתוחמים את החניה בעובי תיאורטי של 10 ס"מ, מהסיבות הבאות:
- א. הוספת שטח הקירות (בעובי 10 ס"מ) לשטח הפנים של המחסן נועדה לשמור על עקביות ביחס להגדרת המונח "שטח דירה", אשר כוללת בתוכה את רכיב השטח שמתחת לקירות שהיא בבחינת "העמסה" של שטח שאיננו שימושי. שיעור ההעמסה של קיר בעובי 10 ס"מ דומה לשיעור ההעמסה בשטח דירה²⁶.
 - ב. הוספת שטח הקירות התוחמים את מקום החניה (בעובי 10 ס"מ) לשטח הפנים שלו נועדה לשמור על אחידות בהגדרות השטח, וכן לבטא את התרומה של קירות אלו לתועלת בשל שיפור הבטיחות ומתן אפשרות להצבת מתקנים נלווים, כגון עמדות טעינה לרכב.

10. קירות חיצוניים כפולים

ככלל, שטח הדירה כולל את מלוא עוביים של הקירות החיצוניים המהווים את מעטפת הדירה. עם זאת, במקרים מיוחדים שבהם מעטפת המבנה כוללת מערכת של קירות חיצוניים כפולים (שני קירות מקבילים או חופפים), ייקבע גבול "שטח הדירה" כגבול החיצוני של הקיר הראשון והפנימי המהווה את המעטפת של חלל

²⁶ החלק שמהווה שטח הקירות בדירת 4 חדרים טיפוסית בשטח 100 מ"ר שצורתה ריבועית מהווה בהערכה גסה כ- 10% משטח הדירה לפי הנוסחה: $\frac{\sqrt{100 \times (0.2 + 0.1) \times 2 + 40 \times 0.1}}{100} \approx 10\%$ והחלק שמהווה שטח הקירות בעובי 10 ס"מ במחסן ריבועי ששטחו 12 מ"ר – דומה לכך. הנוסחה: $\frac{\sqrt{12 \times 4 \times 0.1}}{12} \approx 11.5\%$





המגורים ובלבד שעוביו הוא 20 ס"מ לפחות. במקרים שבהם עובי הקיר הפנימי קטן מ- 20 ס"מ, תיראה מערכת הקירות כקיר חיצוני יחיד.

להלן דוגמאות לקירות חיצוניים כפולים אשר בהם אין להביא במניין שטח הדירה את הקיר החיצוני הנוסף ואת החלל שבין הקירות:

א. בניינים שעברו חיזוק מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38 במסלול עיבוי בינוי שבהם נבנה קיר בטון חיצוני חדש בצמוד לקיר הבניין המקורי לשם חיזוקו. במקרים אלה שטח הדירה יחושב לפי הגבול החיצוני של הקיר המקורי הקיים. קיר החיזוק הנוסף אינו תורם לתועלת הפונקציונלית או לנפח הפנימי של הדירה, ועל כן הכללתו תעוות את נתון שטח הדירה.

ב. במבנים מיוחדים שבהם נבנה קיר חוץ כפול הכולל חלל אוויר בין הקירות. במקרים אלה חלל האוויר והקיר החיצוני הנוסף משמשים כאלמנטים הנדסיים מבודדים בלבד, שאינם ניתנים לשהייה או לניצול פנימי, ואינם משפיעים על התועלת המופקת משטח הרצפה של הדירה.

11. דוגמאות לחלקי מבנה שייכללו או לא ייכללו במניין שטח הדירה

שטחי מבנה יכללו או לא ייכללו במניין שטח דירה לפי ארבעת התנאים שנקבעו בסעיף 5 בתקן.

להלן דוגמאות לחלקי מבנה **שייכללו** במניין שטח דירה:

א. **מרחב מוגן דירתי** ייכלל במניין שטח הדירה הגם שהוא מסווג בהיתרי בנייה כשטח שירות שכן הוא עונה על כל ארבעת התנאים שבסעיף 5 לתקן.

ב. **מרפסת שירות** המהווה חלל המיועד לשימוש תפעולי הצמוד פיזית בדרך כלל למטבח, חדר רחצה או חדר מגורים. מרפסת השירות מקורה, סגורה בקירות ומאווררת באמצעות פתח רחב, תריסים או מסתור, תיכלל במניין שטחי הדירה וזאת גם אם אחד הכיוונים בה סגור במעקה בלבד.

ג. **עליית גג** שיש אליה גישה באמצעות גרם מדרגות בנוי קבוע - תיכלל במניין שטח הדירה. עליית גג ללא גישה או בעלת גישה ארעית (כגון סולם או סולם נשלף) לא תיכלל במניין שטח הדירה.

ד. **מחסן דירתי** שבנוי בצמידות פיזית לדירה, שיש אליו כניסה מהדירה בלבד, ושאינו אליו כניסה מיחידות אחרות או משטח משותף ייכלל במניין שטחי הדירה. מחסנים כאלה נבנו באזורים שונים על פי תכנית מקומית וסווגו בחלק מהמקרים כשטח עיקרי ובחלק מהמקרים כשטח שירות.

מחסן שלא מקיים את אחד התנאים שבסעיף 5 לתקן (למשל אם הכניסה אליו נעשית משטח משותף של הבניין) לא ייכלל במניין שטחי הדירה.

ה. **מדרגות פנימיות בדירה** הוא שטח היטל אופקי של המדרגות שממוקמות בתוך דירה. שטח זה יהיה חלק משטח הדירה וייכלל במניין השטח שבקומה ממנה הן עולות. בדירה שבנויה במפלסים (למשל בחצאי קומות) שטח מדרגות שמחברות בין שני מפלסים יתווסף לשטח המפלס שממנו הן עולות.





להלן דוגמאות לחלקי מבנה שלא ייכללו במניין שטח דירה:

- א. **מרפסת שמש**²⁷ שמהווה שטח שֶׁהִיא פתוח, מאוורר הממוקם מחוץ למעטפת קירות החוץ של הבניין במפלס המשכי למפלס הדירה, לא תיכלל במניין שטחי הדירה מאחר שלפחות אחת מפאותיה איננה סגורה בקיר אלא במעקה.
- ב. **מסתור כביסה** שבו הפאה החיצונית בה איננה סגורה בקיר אלא באלמנט מסתיר ומאוורר (כגון סרגלי אלומיניום או רשת מתכת) יחשב לחלל שאיננו סגור. לכן, חלל המסתור נחשב כחלק מחוץ המבנה. בנוסף, אין אליו גישה ישירה וקבועה. לכן שטחו לא ייכלל בשטח הדירה.
- ג. **מרחב מוגן קומתי** לא ייכלל במניין שטח הדירה שכן לא קיימת אליו כניסה משטח פנים הדירה אלא מהשטח המשותף בבניין (איננו עומד בתנאי הרביעי). שטח הממ"ק יחשב לחלק מהשטח המשותף בבניין.
- ד. **שטח מקורה בחזית יחידה צמודת קרקע** (כגון סוכך גשם או מבואה פתוחה שתחומה בין קירות החוץ) לא ייכלל במניין שטח הדירה גם אם אין אליו כניסה מיחידות אחרות או משטחים משותפים מאחר שהוא איננו סגור בקירות (איננו עומד בתנאי הראשון).
- ה. **"חצר אנגלית"** (שהיא שטח מוגן שנועד להחדיר אור ולאוויר מרתף²⁸) לא תיכלל במניין שטח הדירה מאחר שהיא איננה מקורה (איננה עומדת בתנאי הראשון). שטח זה יחשב לשטח חצר.
- ו. **מדרגות פנימיות המובילות אל הקומה העליונה** שטח היטל אופקי של המדרגות שממוקמות בתוך דירה שעולות לקומה העליונה (האחרונה בדירה), ייכלל רק פעם אחת ויתווסף לשטח הקומה שממנה הן עולות. שטח זה לא ייכלל במניין שטח הקומה אליה הן מובילות. כפועל יוצא מכלל זה, בדירה בת מספר קומות המחוברות באמצעות פיר מדרגות רציף, סך שטח המדרגות בדירה יקיים את הכלל:
$$\text{שטח פיר המדרגות} \times (1 - \text{מספר הקומות}) = \text{שטח סך המדרגות בדירה}$$

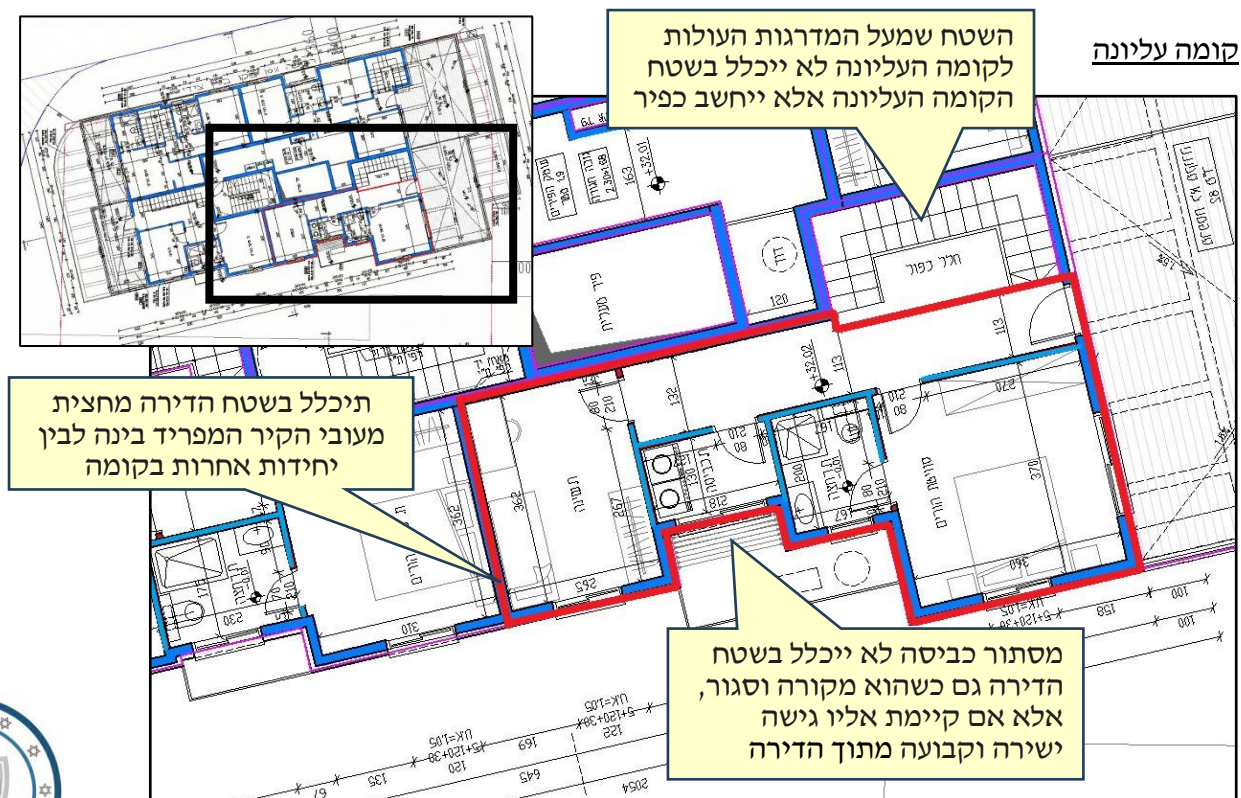
²⁷ מרפסת שמש היא: חלק ממבנה הבולט מחוץ לקירות הבניין, שאיננו סגור בקירות זולת קיר הבניין. (מתוך מילון מונחים מקצועי בענף שמאות המקרקעין, אוגוסט 2025).

²⁸ ההגדרה של חצר אנגלית בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 היא: שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוויר לשטחים וחללים במרתף הבניין.





נספח א': תשריט דירה דו-קומתית להמחשת גבול שטח הדירה המסומן בקו אדום רצוף:



נספח ב' - תצלומים להמחשה של הכללת חלקי מבנה בשטח דירה:



מרפסות הבולטות מחוץ למעטפת קירות החוץ של הבניין שאינן סגורות בקירות לא יכללו במניין שטח הדירה.



מרפסת שירות מקורה וסגורה בתריסים הפונה אל חדר המגורים (סלון), מטבח או חדר רחצה תיכללו במניין שטח הדירה.



מבואה מקורה וסגורה בשלוש פאות בקירות ובפאה אחת פתוחה אל החוץ לא תיכללו במניין שטח הדירה.



מרפסות שקועות (מקורות וסגורות בשלוש פאות בקירות ובפאה אחת פתוחה אל החוץ ותחומה במעקה) לא יכללו בשטח הדירה.