

התאמת הליך הרישוי

לבקשות להיתר בשטח כולל



קצת היסטוריה

2023

1992

המצב החדש - שטח כולל

אפשרות לאשר תכנית והיתר בשטח כולל

תקנות התכנון והבניה (חישוב

שטחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים), תשנ"ב-1992)

הבחנה בין שטח עיקרי ושטח שירות
בהתאם למטרה העיקרית של
המבנה

בסמכות ועדה מקומית- הוספת שטחי
שירות לתכניות ישנות

שטח עיקרי ושטח שירות (עד 1992) אין הבחנה בין

שטח עיקרי ושטח שירות

חישוב שטחים בשטח כולל

יתרונות שיטת החישוב בשטח כולל 2023



מאפשר תכנון איכותי עם פחות
מגבלות טכניות



פישוט עבור הבודקים בוועדות
ועבור עורך הבקשה



ללא שינוי כוונות התכנון המקורי



קיצור זמני הליך הרישוי



ללא הכבדה על המצב הקיים



חסרונות שיטת החישוב בחלוקה מ-1992



מגבלות טכניות רבות אשר נוצרות
בשל הפרדה בין סוגי השטחים



סירבול אופן חישוב השטחים



יכולת מוגבלת לתכנן מראש
את ההבחנה בין סוגי השטחים



גזילת זמן תכנון וזמן בדיקה בשלב
ההיתר, ללא כל רווח מכר.



אין הבדל באגרה בין שטח עיקרי
ושטח שירות



כיום

דוגמה לטבלת חישוב שטחים כיום:

בניין מגורים בן 5 קומות

חישוב שטחים בנין: 1

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	למסרות עיקריות					למסרות שירות					סה"כ		אחר	סה"כ שטח בנייה		אחר מוצע		
			מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מטבח ומשרות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי		אחסנה שירות	אחר		סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות
-3.41	כן	קומה -1																		
+0.00	לא	קומת קרקע	1469.30		37.54	1506.84	1506.84	29.73	70.35	189.00	399.54	288.61					67.19	45.56	16.35	60.55
+3.41	לא	קומה 1	1490.52	188.86	34.85	1714.23	1714.23	33.82	67.21	180.00	298.27						85.44	46.26	11.34	72.78
+6.82	לא	קומה 2	1404.41	129.97	33.54	1567.92	1567.92	30.93	64.20	171.00	296.27						71.81	42.83	109.85	71.16
+10.23	לא	קומה 3	1396.26	146.68	32.16	1575.10	1575.10	31.07	61.25	162.00	273.34						78.57	42.42	83.50	70.22
+13.64	לא	קומה 4	1105.92	124.52	24.19	1254.63	1254.63	24.75	43.55	117.00	252.50						53.33	33.95	435.12	65.43
+17.05	לא	קומה 5	777.84		13.16	791.00	791.00	15.60	29.45	63.00	173.82						27.84	21.41	569.19	45.04
+20.46	לא	קומה גג									11.83							0.23	11.83	
		מעל הקרקע	7644.25	590.03	175.44	8409.72	8409.72	165.90	336.01	882.00	1705.57	288.61					384.18	232.66	1209.00	385.18
		מתחת הקרקע																97.39	97.39	16.35
		סה"כ המבנה	7644.25	590.03	175.44	8409.72	8409.72	165.90	336.01	882.00	1994.18	288.61					384.18	330.05	1209.00	301.53

חישוב שטחים סה"כ

385.18	1209.00	232.66	11793.88	66.76	3384.16	3384.16	384.18		76.40		1705.57	336.01	882.00	165.90	8409.72	8409.72	175.44	590.03	7644.25	מעל הקרקע	
16.35		97.39	4936.77	97.39	4936.77	4936.77		368.48		3929.42	65.13	285.13	288.61							מתחת הקרקע	
301.53	1209.00	330.05	16730.65	164.15	8320.93	8320.93	384.18	368.48	76.40	3929.42	65.13	285.13	1994.18	336.01	882.00	165.90	8409.72	8409.72	175.44	590.03	סה"כ המבנה

שירות מותר על קרקע: 3003
שעברו מלמטה + 820 לפי הקלה.
סה"כ 3823 מ"ר

עיקרי: 367 + 8082
סה"כ 8449 מ"ר

מרפסות 367
היתרה משטח עיקרי כללי

החל מ- 2023

דוגמה לטבלת חישוב שטחים בשטח כולל:

בניין מגורים בן 5 קומות

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מוצע		מוצע		סה"כ שטח בניה		אחר
			מגורים	מרפסת	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש [%]	
-3.41	כן	קומה -1					4936.77	97.39	הורדה
+0.00	לא	קומת קרקע	1469.30		189.00	70.35	2309.32	45.56	
+3.41	לא	קומה 1	1490.52	188.86	180.00	67.21	2345.15	46.26	
+6.82	לא	קומה 2	1404.41	129.97	171.00	64.20	2171.20	42.83	
+10.23	לא	קומה 3	1396.26	146.68	162.00	61.25	2150.26	42.42	
+13.64	לא	קומה 4	1105.92	124.52	117.00	43.55	1721.01	33.95	
+17.05	לא	קומה 5	777.84		63.00	29.45	1085.11	21.41	
+20.46	לא	קומה גג					11.83	0.23	
		מעל הקרקע	7644.25	590.03	882.00	336.01	11793.88	232.66	
		מתחת הקרקע					4936.77	97.39	
		סה"כ המבנה	7644.25	590.03	882.00	336.01	16730.65	330.05	

חישוב שטחים סה"כ

7644.25	590.03	882.00	336.01	11793.88	232.66	1209.00	385.18		
				4936.77	97.39		16.35		
7644.25	590.03	882.00	336.01	16730.65	330.05	1209.00	501.53		

תיקון תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 - תיקון מיום 3/12/2023



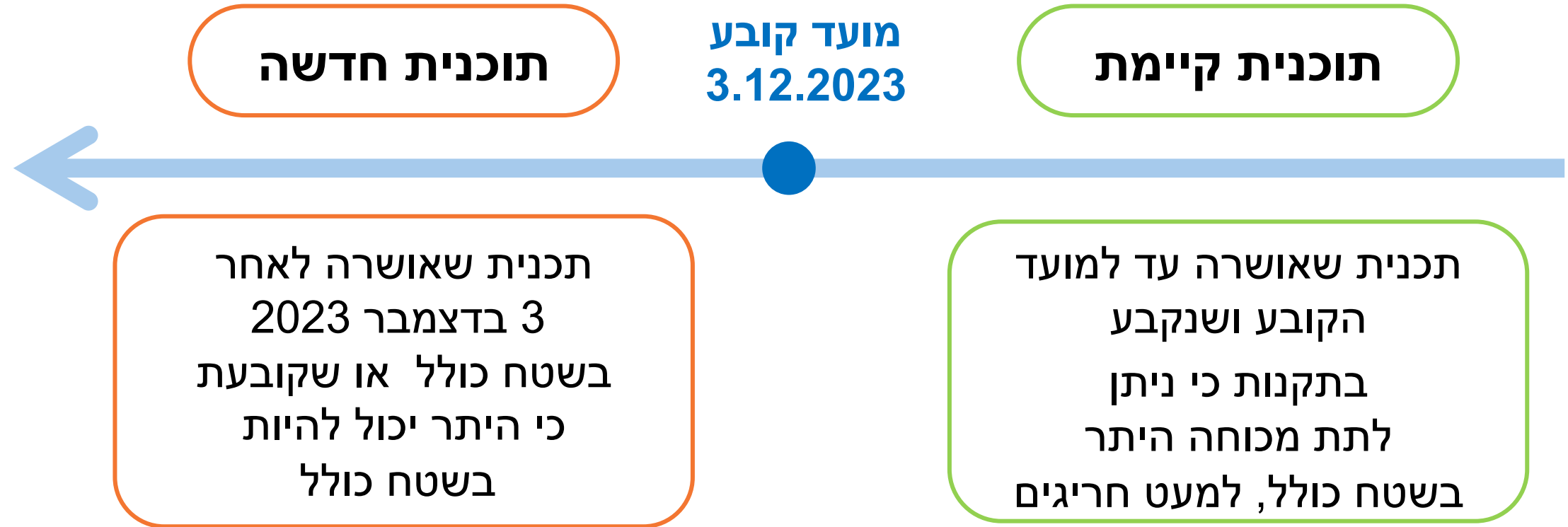
הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות

9. (א) מוסד התכנון המוסמך להפקיד תוכנית המייעדת קרקע פלונית לבנייה וקובעת שטחי בנייה מותרים או אחוזי בנייה למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), **רשאי** לכלול בתוכנית הוראות שיקבעו גם את היחס בין השטחים שהבנייה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן – שטחים למטרות עיקריות), לבין כלל השטחים שהבנייה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן – שטחי שירות); על תוכנית שנכללו בה הוראות שקובעות את היחס בין שטחים למטרות עיקריות לבין שטחי שירות יחולו הוראות תקנה זו.

עקרונות התיקון

- התיקון חל על תוכניות חדשות ותוכניות עבר בכפוף להתניות.
- התיקון חל על בניה חדשה במגרש ריק בלבד בשלב זה.
- ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשטח כולל מכוח תוכניות בשטח כולל או מכוח תוכניות בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות בכפוף להתניות.
- בהיתר בניה בשטח כולל, מכוח תוכנית בחלוקה לעיקרי ושירות, סוכמים את השטח לסך שטחים, בכפוף להתניות.
- בשלב זה נשארים עם שתי שיטות חישוב שטחים.

על איזה תוכניות חל התיקון



תוכנית חדשה

מועד קובע
3.12.2023

תוכנית קיימת

תכנית שאושרה לאחר
3 בדצמבר 2023
בשטח כולל או שקובעת
כי היתר יכול להיות
בשטח כולל

תכנית שאושרה עד למועד
הקובע ושנקבע
בתקנות כי ניתן
לתת מכוחה היתר
בשטח כולל, למעט חריגים

בניה חדשה במגרש ריק

על איזה תוכניות חל התיקון

תוכניות עבר שאושרו עד תאריך 3/12/2023

תוכנית שאושרה בחלוקה לעיקרי ושירות



היתרי בניה בשטח כולל



על איזה תוכניות חל התיקון

תוכניות חדשות שאושרו החל מתאריך 3/12/2023

תוכנית שאושרה בשטח כולל

תוכנית שאושרה בחלוקה לעיקרי ושירות

ניתנה החלטת וועדה
לאחר אישור תוכנית
כי היתר בניה מכוחה
יהיה בשטח כולל.
(תקף לתוכניות
שאושרו עד
1.1.2026)

התוכנית
קובעת כי
היתר מכוחה
יהיה בשטח
כולל

התוכנית
קובעת כי
היתר מכוחה
יכול להיות
בשטח כולל

התוכנית אינה
קובעת כי היתר
מכוחה יכול
להיות בשטח
כולל

היתרי בניה בשטח כולל

היתרי בניה בחלוקה לעיקרי ושירות

בחינת התוכנית שמכוחה יצא היתר בניה

מועד אישור התוכנית החלה על המגרש



התוכנית אושרה
אחרי 3/12/2023



התוכנית אושרה
עד 3/12/2023

בחינת התוכנית שמכוחה יצא היתר בניה

מה מועד אישור התוכנית החלה על המגרש?

התוכנית אושרה **עד** 3/12/2023

האם התוכנית ברשימת התוכניות
המחריגות?

לא

היתר בשטח כולל

כן

היתר בחלוקה
לעיקרי ושירות

בחינת התוכנית שמכוחה יצא היתר בניה

מה מועד אישור התוכנית החלה על המגרש?

תוכנית אושרה **אחרי** 3/12/2023

האם התוכנית בשטח כולל?

כן

היתר בשטח כולל

לא

ניתנה החלטת וועדה לאחר אישור תוכנית, כי היתר בניה מכוחה יהיה בשטח כולל. (תקף לתוכניות שאושרו עד 1.1.2026)

התוכנית קובעת כי היתר מכוחה יהיה בשטח כולל

התוכנית קובעת כי היתר מכוחה **יכול** להיות בשטח כולל

התוכנית **לא** קבעה כי ניתן להוציא היתר בשטח כולל ולא ניתנה החלטת וועדה לאחר אישור התוכנית

היתר בשטח כולל

היתר בחלוקה לעיקרי ושירות

הוראות מחייבות להיתר בניה בשטח כולל

חלוקה שנקבעה בתכנית, בין שטחים בתת הקרקע לשטחים מעל פני הקרקע, תישמר בהיתר בשטח כולל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	400	20070	600	3900	20070		4	2	(1)	(1)	(1)	(1)

הוראות מחייבות להיתר בניה בשטח כולל

חלוקה שנקבעה בתכנית בין שטחי שירות שונים, שנקבעו לשרת מטרת עיקריות שונות
 תישמר בהיתר בשטח כולל

פירוט השטחים בשטח כולל

שטחי בניה (מ"ר)		תא שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
שטח כולל	שטח כולל		
3000	2000	100	מוסדות ציבור
8000	12,500		מגורים
3,680	5,900		תיירות

פירוט השטחים בחלוקה לעיקרי ושירות

שטחי בניה (מ"ר)				תא שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
3000		300	1700	100	מוסדות ציבור
8000		3100	9400		מגורים
3250	430	2300	3600		תיירות



הוראות מחייבות להיתר בניה בשטח כולל

שימוש בשטח שירות שנקבע בתכנית למטרת שירות מסוימת, ישמר בהיתר בשטח כולל, ולא ישמש למטרת שירות שונה

היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)					שטח מגרש	מס' מגרש	שימושים	אזור
סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
300%	40%	10% + תנייה 50%	200%		עפ"י המצוין בטבלת המגרשים בנספח החלוקה (נספח מס')	51,282 281,271 420,430 450,440 470,460	מלון	מלונאות ונופש

הוראות מחייבות להיתר בניה בשטח כולל

אם לפי התוכנית נקבעו בתת הקרקע אך ורק שטחי שירות, שטחים אלו יותרו לשימוש אך ורק לצורך מטרה, אחת או יותר, מבין מטרות השירות לפי תקנה 9(ד) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992

- מקלט
- מרחב מוגן
- מערכות טכניות ומתקני שירות
- אחסנה
- חניה, מבואות וחדרי מדרגות
- קומת עמודים מפולשת, ארקדה, קולונדה
- מעברים ציבוריים

*בהתאם לקבוע בתקנות

הוראות מחייבות להיתר בשטח כולל

התיקון חל גם על בקשה להיתר הכוללת שטחי שירות שנוספו לתוכנית

לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992

אם ההחלטה על הוספת שטחי השירות התקבלה לפני 19/3/25

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(א) ו-158טז לחוק.

התיקון קובע כי ניתן לקבל החלטה על תוספת שטחי שירות לתוכנית לפי תקנה 13(ב) עד ליום 28/2/26. תוכנית שניתנה לגביה החלטה לפי סעיף זה לאחר 19/3/25 לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתר בשטח כולל

עקרון התיקון בתקנות

כיום: התקנות מתייחסות לחישוב שטחים בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות

המצב החדש: בתקנות הרלוונטיות התווסף תיקון המתייחס לאופן חישוב השטחים בשטח כולל

***בעת בדיקת/עריכת חישובי השטחים יש להתייחס לשיטת החישוב הרלוונטית.**

התקנות בהן בוצעו שינויים להתאמת הליך הרישוי עבור היתרים בשטח כולל:

- ✓ תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016
- ✓ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992
- ✓ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970
- ✓ תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), תשנ"ב-1992
- ✓ תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002

עקרון התיקון בתקנות

כיום: התקנות מתייחסות לחישוב שטחים בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות

המצב החדש: בתקנות הרלוונטיות התווסף תיקון המתייחס לאופן חישוב השטחים בשטח כולל

*** בעת בדיקת/עריכת חישובי השטחים יש להתייחס לשיטת החישוב הרלוונטית.**

התקנות בהן בוצעו שינויי חישובים טכניים עבור היתרים בשטח כולל:

- ✓ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983
- ✓ תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), תש"ף-2019
- ✓ תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020
-
- ✓ תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990
- ✓ תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011.

עקרון התיקון בתקנות

דוגמה לתקנה בה בוצעו שינויים להתאמת הליך הרישוי עבור היתרים בשטח כולל:

נוסח התקנות המקורי בהתייחס להיתר בחלוקה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות:

תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), תשנ"ב-1992

4. אלה הם הסוגים של שינויים שניתן להתירם לפי תקנה 3, בכפוף לקיום האמור בפסקאות (1) עד (4) שבה, ובלבד שהמהנדס שוכנע שאין בשינוי פגיעה בעיצובו של הבנין:

(1) שינויים בצורתם ובמיקומם של חלקי בנין ושל שלד הבנין, שיש בהם, לדעת המהנדס, שיפור בתפקודיו של הבנין או בעיצובו;

(2) שינויים בחלוקה של שטחי הבניה, אם אין בהם שינוי במספר הדירות; לענין תקנה זו, "דירה" – כהגדרתה בסעיף 145 לחוק;

(3) שינויים הטעונים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בחלוקת השטחים הנועדים לחלקי השירות של הבנין, לפי תקנות חישוב שטחים, ובלבד –

(א) שלא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבנין או מעליה;

(ב) שסך כל השטח שמבוקש לשנותו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בהיתר או בתכנית כשטחים למטרת שירות כאמור, הכל לפי הנמוך מביניהם;

עקרון התיקון בתקנות

דוגמה לתקנה בה בוצעו שינויים להתאמת הליך הרישוי עבור היתרים בשטח כולל:
נוסח התקנות המעודכן בהתייחס להיתר בשטח כולל:

תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), תשנ"ב-1992

4. אלה הם הסוגים של שינויים שניתן להתירם לפי תקנה 3, בכפוף לקיום האמור בפסקאות (1) עד (4) שבה, ובלבד שהמהנדס שוכנע שאין בשינוי פגיעה בעיצובו של הבנין:

(1) שינויים בצורתם ובמיקומם של חלקי בנין ושל שלד הבנין, שיש בהם, לדעת המהנדס, שיפור בתפקודיו של הבנין או בעיצובו;

(2) **בהיתר הכולל חלוקה בין שטח עקרי לשטח שרות** - שינויים בחלוקה של שטחי הבניה, אם אין בהם שינוי במספר הדירות; לענין תקנה זו, "דירה" – כהגדרתה בסעיף 145 לחוק;

(3) **בהיתר הכולל חלוקה בין שטח עקרי לשטח שרות** - שינויים הטעונים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בחלוקת השטחים הנועדים לחלקי השירות של הבנין, לפי תקנות חישוב שטחים, ובלבד –

(א) שלא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבנין או מעליה;

(ב) שסך כל השטח שמבוקש לשנותו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בהיתר או בתכנית כשטחים למטרת שירות כאמור, הכל לפי הנמוך מביניהם;

(3א) **בהיתר בשטח כולל, שינויים בחלוקה של שטחי הבניה, אם אין בהם שינוי במספר הדירות; ובלבד שלא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.** לענין תקנה זו, "דירה" – כהגדרתה

בסעיף 145 לחוק;

עקרון התיקון בתקנות

דוגמה לתקנה בה בוצעו שינויי חישובים טכניים עבור היתרים בשטח כולל:

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970

חלק ח1, פרק א- בניין ציבורי חדש

התקנת שתי מעליות בבניין תק' (מס' 5) תשס"ט-2009

8.123 (א)- בבניין ציבורי חדש שהפרשי הגבהים והשיפועים בו מחייבים התקנת מעלית כאמור בפרט 8.60, ושטחו **העיקרי** עולה על 5,000 מטרים רבועים, יותקנו בדרך הנגישה שתי מעליות לפחות לשימוש הציבור.

(ב)- בבניין ציבורי חדש שנבנה מכח תכנית שאושרה בשטח כולל או שקובעת כי היתר יכול להיות בשטח כולל לאחר יום כ' בכסלו התשפ"ד (3 בדצמבר 2023) להלן המועד הקובע ובהיתרים מכח תכניות אלו, או בהיתרים שיוגשו בשטח כולל מכח תכנית שאושרה קודם למועד הקובע ושנקבע בתקנות לפי סעיף 265 (א31) לחוק התו"ב לגביה כי ניתן לייתן מכוחה היתר בשטח כולל ושהפרשי הגבהים והשיפועים בו מחייבים התקנת מעלית כאמור בפרט 8.60, ושטחו הכולל עולה על 6,000 מטרים רבועים, יותקנו בדרך הנגישה שתי מעליות לפחות לשימוש הציבור.

דוגמה לחישוב שטח כולל מתוכנית בחלוקה לעיקרי ושירות

טבלת זכויות הבניה בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות:

פירוט השטחים בשטח כולל:

✓ תישמר ההפרדה בין על הקרקע לתת הקרקע.

✓ תישמר ההפרדה בין השימושים: שטחים למסחר ושטחים לתעשייה קלה ומלאכה. ניתן יהיה להוסיף את שטחי השירות לסך השטחים העיקרי המותר ליעודים אלו עד לסך הכל המותר.

שטח מתחת לכניסה הקובעת		שטח מעל הכניסה הקובעת		יעודים מותרים במגרש
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מסחר תעשייה קלה ומלאכה
160%	-	18%	60%	מסחר
	-	12%	40%	תעשייה קלה ומלאכה

תרגום טבלת זכויות בניה לשטח כולל:

שטח מתחת לכניסה הקובעת	שטח מעל הכניסה הקובעת	יעודים מותרים במגרש
שטח כולל	שטח כולל	מסחר תעשייה קלה ומלאכה
160%	78%	מסחר
	52%	תעשייה קלה ומלאכה

רובוט חישוב שטחים – שטח כולל

מכיוון שהתקנות מאפשרות חישוב שטחים בשטח כולל בבקשה להיתר בבניה חדשה בלבד, ולא בבקשה להיתר לתוספות בניה ואף לא בבקשה להיתר מכוח תוכניות מוחרגות, בקשות להיתר עדיין יערכו בשתי שיטות חישוב שטחים: בשטח כולל ובחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

מעתה, חישוב שטחים בכל אחת מהשיטות כאמור יוכל להיעשות באמצעות הרכיב האוטומטי לחישוב שטחים.

בקישור ניתן לצפות בקודים הרלוונטיים לכל שיטת חישוב וכן בתבנית DWG מותאמת לכל רכיב (רכיב לחישוב בחלוקה לשטח עיקרי ושירות או רכיב לחישוב שטח כולל)

במערכת רישוי זמין יש להטמיע את קבצי החישוב הכוללים את הקודים המתאימים לשיטת החישוב הרלוונטית.

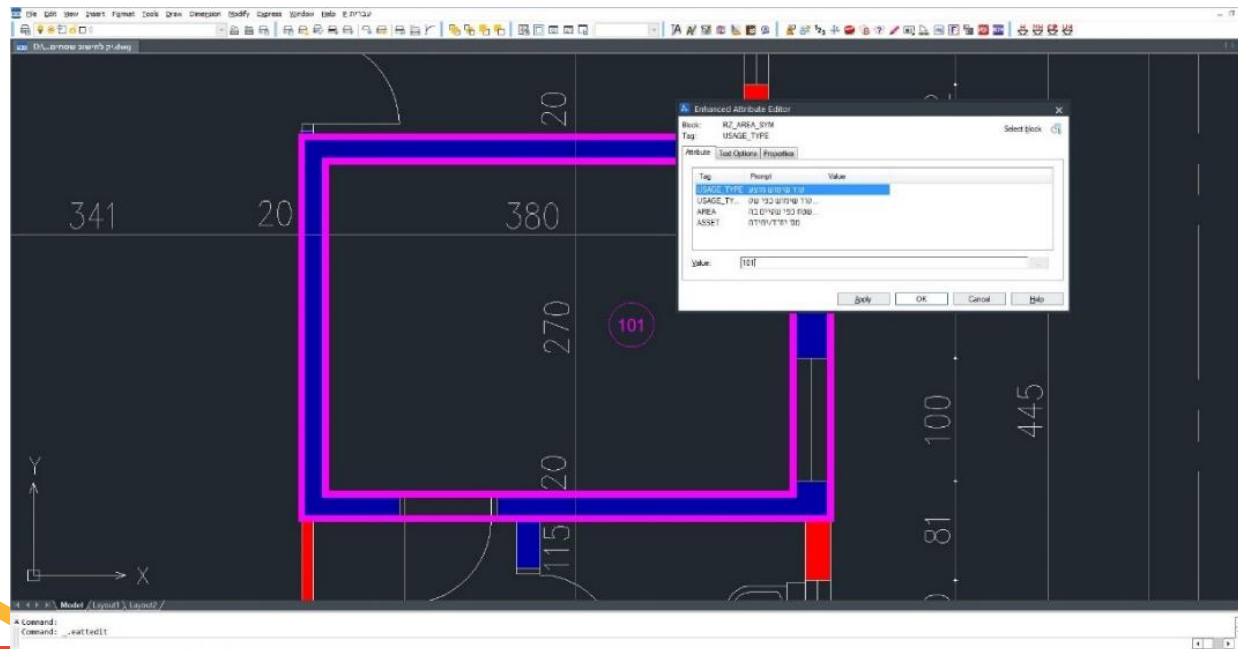
הרכיב האוטומטי לחישוב שטחים יזהה על פי הקודים באיזו שיטת חישוב לבצע את החישוב האוטומטי.

יובהר כי שימוש בקודים משני רכיבים שונים לא יאפשר חישוב תקין ומתן תוצר

רובוט חישוב שטחים – שטח כולל

הכנת הקבצים לחישוב ע"י עורך הבקשה

- שיטת חישוב השטחים נעשית באופן זהה לזה שנעשתה עד כה
- עורך הבקשה משרטט את תאי השטח לחישוב ע"ג תנוחת הקומה
- מגדיר את השימוש המבוקש מתוך טבלת השימושים באתר לפי שיטת החישוב הרלוונטית- חישוב בשטח כולל או חישוב בחלוקה לעיקרי ושירות



**פירוט שימושי השטחים, בנוסף לייעודי הקרקע,
נדרש רק במידה וישנה דרישה בתוכנית.**

רובוט חישוב שטחים – טבלת שימושים

gov.il > מדריכים ומידע > מינהל התכנון > תהליך רישוי הבנייה > מערכת רישוי זמין > חישוב שטחים

חישוב שטחים

רובוט לשירות עורכי הבקשות להיתר בנייה המחשב את שטחי הבקשה להיתר, צובע את השטחים שחושבו ועורך את טבלת השטחים.

שתפו:

מדריכים והנחיות

מדריכים

קבצים להורדה להורדת כל הקבצים

קנדי שימוש ומדריך להדפסה (733.07 Kb)

מציגת הדרכה חישוב שטחים (4.47 Mb)

מדריכים והנחיות
מה חדש מאי 2020
הורדות

רכיב חישוב שטחים

כ-97,400 תוצאות (0.34 שניות)

rz_calculation_areas_1 > guides > www.gov.il

חישוב שטחים | מינהל התכנון - Gov.il

חישוב שטחים. רובוט לשירות עורכי הבקשות להיתר בנייה המחשב את שטחי הבקשה להיתר, צובע את השטחים שחושבו ועורך את טבלת השטחים. שתפו: לכל הפרקים. מדריכים והנחיות.

רבוט חישוב שטחים – טבלת שימושים

טבלת שימושים לחישוב שטח כולל

usage_type	שימוש	גוון
שטח מקורה כולל		
401	מגורים	
402	מסחר והסעדה	
404	תעשייה ומלאכה	
406	חקלאות	
407	משרדים ותעשיות עתירות ידע	
408	מלונאות ובתי אירוח	
409	נפש וספורט	
410	מבני ציבור ודת	
411	פנאי ותרבות	
412	מוסדות חינוך	
413	מוסדות בריאות	
414	מבני חירום וכליאה	
415	מבני תחבורה, מבני דרך ותדלוק	
416	מבנים טכניים, תשתיות ושמירה	
432	מצללה סטייה ביחס למותר	
501	מב"ד שטח רצפה	
502	מב"ד קירות	
518	חדר רשום קמ"ד	
503	מב"ק קמ"מ מקלט שמירה	
504	מעלית	
505	מבואות וחדרי מדרגות	
506	קומת עמודים מפולשת	
507	מעברים לכלל הציבור	
508	מערכות טכניות ומבני שירות	
509	חדרי שירות משותפים	
510	מרפסת מקורה	
511	מרתף	
512	חניה	
513	עובי קירות	
514	בליטות גגונים קירוי	
515	אחסנה	
516	מבני שמירה	
530	אחר	
שטח לא מקורה		
650	מרפסת זיגזג	
658	מרפסת גג	
652	שטח מרופף	
655	מצללה	
656	בריכת שחיה	
657	בליטות גגונים קירוי	
659	גג טכני	
660	תאים פוטו-וולטאים	
661	חצר אנגלית	
הורדות		
700	הורדה	
701	הריסה ופירוק	
702	חפירה	

טבלת שימושים לחישוב שטח בחלוקה לעיקרי ושירות

1. טבלת סוגי שימושים

usage_type	שימוש	גוון
שטחים עיקריים		
1	מגורים	
2	מסחר והסעדה	
4	תעשייה ומלאכה	
6	חקלאות	
7	משרדים ותעשיות עתירות ידע	
8	מלונאות ובתי אירוח אחרים	
9	נפש וספורט	
10	מבני ציבור ודת	
11	פנאי ותרבות	
12	מוסדות חינוך	
13	מוסדות בריאות	
14	מבני חרום וכליאה	
15	מבני תחבורה, מבני דרך ותדלוק	
16	מבנים טכניים, תשתיות ושמירה	
30	מרפסת	
31	אחסנה	
32	מצללה	
33	חניה	
שטחי שירות		
101	מרחב מוגן דירתי - שטח רצפה	
102	מרחב מוגן דירתי - שטח קירות	
103	מרחב מוגן קומתי / מוסדי / מקלט / מבנה שמירה	
104	מעלית	
105	מבואות וחדרי מדרגות	
106	קומת עמודים מפולשת ומקמרות	
107	מעברים לכלל הציבור	
108	מערכות טכניות ומבני שירות	
109	חדרי שירות משותפים	
110	מרפסת	
111	מרתף	
112	חניה	

דוגמה להיתר בניה בשטח כולל מתוכנית בחלוקה לעיקרי ושירות

טבלת השטחים בשטח כולל:

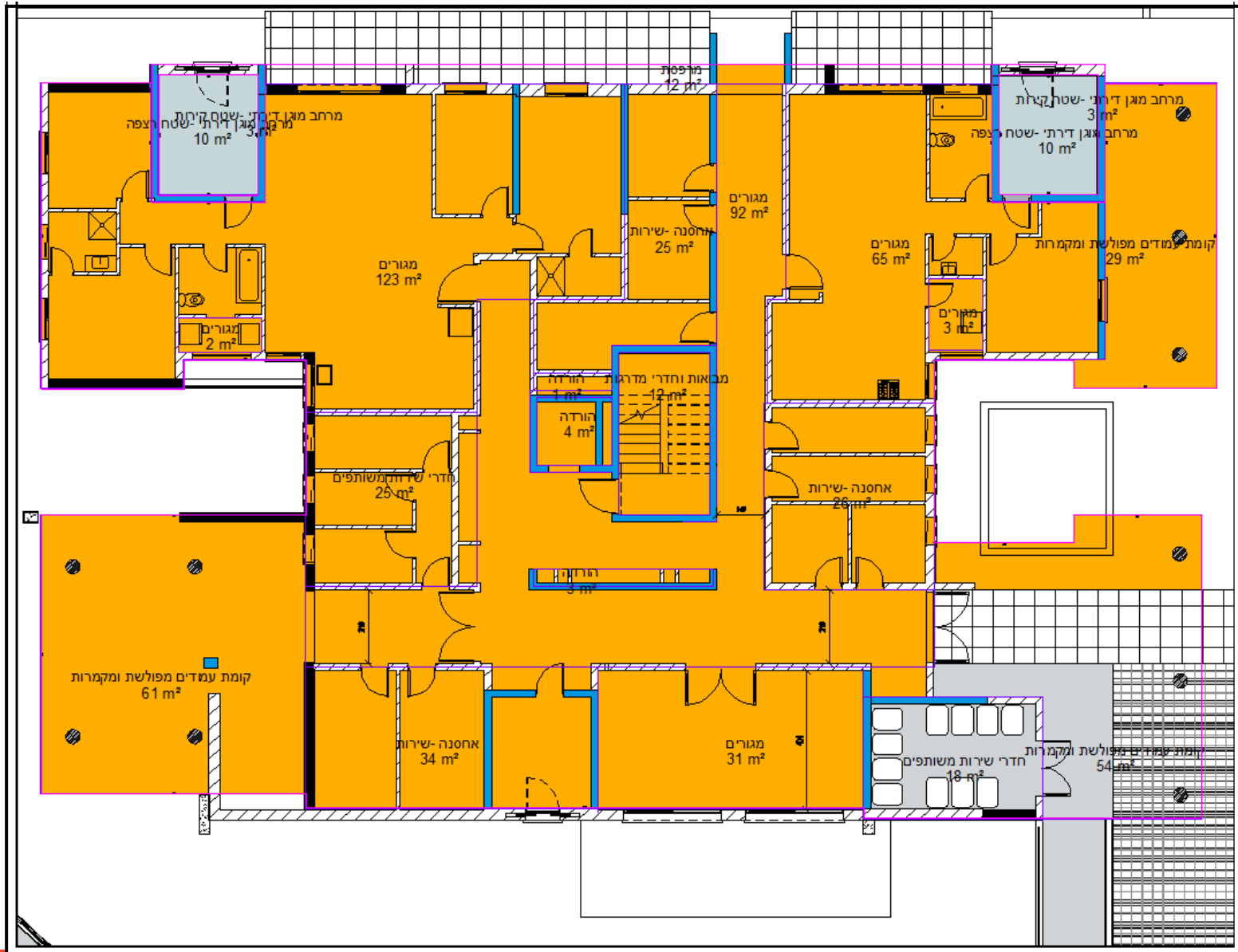
ממ"ד	אחר		סה"כ שטח בניה		שטח כולל					קומה	מתחת לקרקע	מפלס
	מוצע		אחוז משטח המגרש [%]	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח כולל מוצע	ממ"ד קירות	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד ריצפה סטיה	מגורים			
ממ"ד סה"כ	מצללה	מרפסת זיזית										
24.12			64.18	645.02	645.02	6.12	18.00	1.50	619.40	קומת קרקע	לא	+0.00
60.92		89.51	64.37	646.90	646.90	15.92	45.00	2.01	583.97	קומה א	לא	+3.10
60.67		90.25	64.19	645.11	645.11	15.67	45.00	2.01	582.43	קומה ב	לא	+6.20
48.46	40.25	50.65	62.13	624.43	624.43	12.46	36.00	1.83	574.14	קומה ג	לא	+9.30
24.38	50.66		55.21	554.87	554.87	6.38	18.00	0.85	529.64	קומה ד	לא	+12.40
			2.02	20.32	20.32				20.32	קומה ה	לא	+15.50
218.55	90.91	230.41	312.10	3136.65	3136.65	56.55	162.00	8.20	2909.90	מעל הקרקע		
										מתחת הקרקע		
218.55	90.91	230.41	312.10	3136.65	3136.65	56.55	162.00	8.20	2909.90	סה"כ המבנה		

חישוב שטחים סה"כ												
218.55	90.91	230.41	312.10	3136.65	3136.65	56.55	162.00	8.20	2909.90	מעל הקרקע		
										מתחת הקרקע		
218.55	90.91	230.41	312.10	3136.65	3136.65	56.55	162.00	8.20	2909.90	סה"כ המבנה		

טבלה מצומצמת
הכוללת רק את
השימושים הראשיים.

נוסיף התייחסות נפרדת
לשימושים שגודלם נבחן
בנפרד כמו ממ"ד

דוגמה להיתר בניה בשטח כולל מתוכנית בחלוקה לעיקרי ושירות



שימו לב:

ככל שלא נדרש בתכנית החלה על המגרש
הוראות בדבר שטחי שימושים מסוימים,
כמו שטח מקסימלי למחסן ליח"ד,
אין צורך לצייןם בקוד נפרד!

יש מקום לסימון נפרד של ממ"ד ומרפסות
ששטחם מוגבל מכוח התקנות ונבדק
בהתאמה.

תוכניות מחריגות שמכוחן לא ניתן להוציא היתרים בשטח כולל

מדוע ישנן תוכניות מחריגות מתקנות שטח כולל?

סוגיה תכנונית

חוק התכנון והבניה- סעיף 265 (תיקון מס' 143) תשפ"ג-2023

"שר הפנים... רשאי להתקין תקנות.... בכל הנוגע לביצוע חוק זה ובין השאר בעניינים אלה:

(א31) תנאים והוראות לעניין שינוי כללי חישוב השטח הכולל המותר לבנייה בתוכניות מאושרות שקבעו את שטח

הבנייה כאמור בחלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות, ובלבד **שהשפעה התכנונית של שינוי כללי**

החישוב תהיה מועטה"

לפיכך-

במקרים שבהם המעבר לחישוב שטחים בשטח כולל יכול לגרום להשפעה תכנונית משמעותית- **לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשטח כולל**, והיתר הבניה יצא בחלוקה לעיקרי ושירות

מדוע ישנן תוכניות מחריגות מתקנות שטח כולל?

סוגיה משפטית

תוכנית בסמכות וועדה מקומית שהוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע-
הוצאת היתר בשטח כולל שיתיר שימוש עיקרי בשטחי שירות שניתנו מכוח תוכנית זו, חורגת מהסמכות שהייתה
נתונה לוועדה המקומית בעת אישור התוכנית.

לפיכך-

התוכנית תוחרג מהאפשרות להוצאת היתרי בניה בשטח כולל מכוחה, וההיתר יצא בחלוקה לעיקרי ושירות

תכנית בסמכות וועדה מקומית
שקבעה שטחי שירות לפי סעיף
62א(א1)(4) לחוק

אם נקבעו השטחים למטרת שירות
מסוימת אחת או יותר- התוכנית
אינה מחריגה

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית מספר התכנית
1.2 שטח התכנית	שטח התכנית
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

מגרש 312- שחמון רובע 6, אילת

602-0891150

0.509 דונם

תכנית מפורטת

כן

מקומית

62א(א1)(4)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תוכניות מחריגות

תכנית מס': 101-1309061 - שם התכנית: התחדשות עיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 37.5	(3) 93	(2) 9600		(1) 3986	8400	2400		מגורים ד'	
					350	2400	1	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
					50	2400	1	מגורים ד' מסחר	

תכנית, מקומית או מחוזית, שקבעה שטחי שירות, מבלי שנקבעה בתכנית מגבלה לגבי היקף השטח

אם נקבעו השטחים למטרת שירות מסוימת אחת או יותר- התוכנית אינה מחריגה

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות כאשר בפועל הקיר החיצוני יחושב לפי 25 ס"מ מעובי הקיר, מעבר ל 25 ס"מ לא יחושב ללא תלות בעובי הקיר
- שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד.
- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, הם יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה במידה ומספר היחיד יגדל לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה להגדיל את שטחי המרפסות לפי 12 מ"ר ליחיד בממוצע.
- לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות תעשה בהתאם לתכנון המקצועי. שטחי הבניה של קומות תת-קרקעיות נוספות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהקלה או הגשת תכנית נוספת.

תוכניות מחריגות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים %					גודל מגרש / מזערי (דונם)	מס' תא שטח	יעד
	סה"כ שטחי בניה	מהחית לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
70	--	10	--	10	(2) 50	2 - 0.5	כ.ר	(נ) מבני ציבור
70	--	10	--	15	45 (8)(7)(3)	מעל 2	כ.ר	(נ) מבני ציבור לחינוך
70	--	10	--	10	(2) 50	2 - 0.5	כ.ר	(נ) מבני ציבור לחינוך
70	--	10	--	15	(3) 45	מעל 2	כ.ר	שטח ציבורי פתוח
60	--	--	--	--	(5) 60	עד 1 דונם	כ.ר	שטח ציבורי פתוח
50	--	--	--	--	(5) 50	מעל 1 דונם	כ.ר	שטח ציבורי פתוח
65	--	--	--	--	(5) 65	על פי תכנית מאושרת אחרת	כ.ר	חניית
15	--	--	--	--	(6) 15	על פי תכנית מאושרת אחרת	כ.ר	מבני ציבור
15	--	--	--	--	(6) 15	על פי תכנית מאושרת אחרת	כ.ר	מבני ציבור לחינוך

תכנית נושאת שאושרה על ידי הוועדה המקומית, וקבעה שטחי שירות כלליים

אם נקבעו השטחים למטרת שירות מסוימת אחת או יותר- התוכנית אינה מחריגה

תכנית זו הינה כלל עירונית ובה להסדיר את הנושאים הבאים:

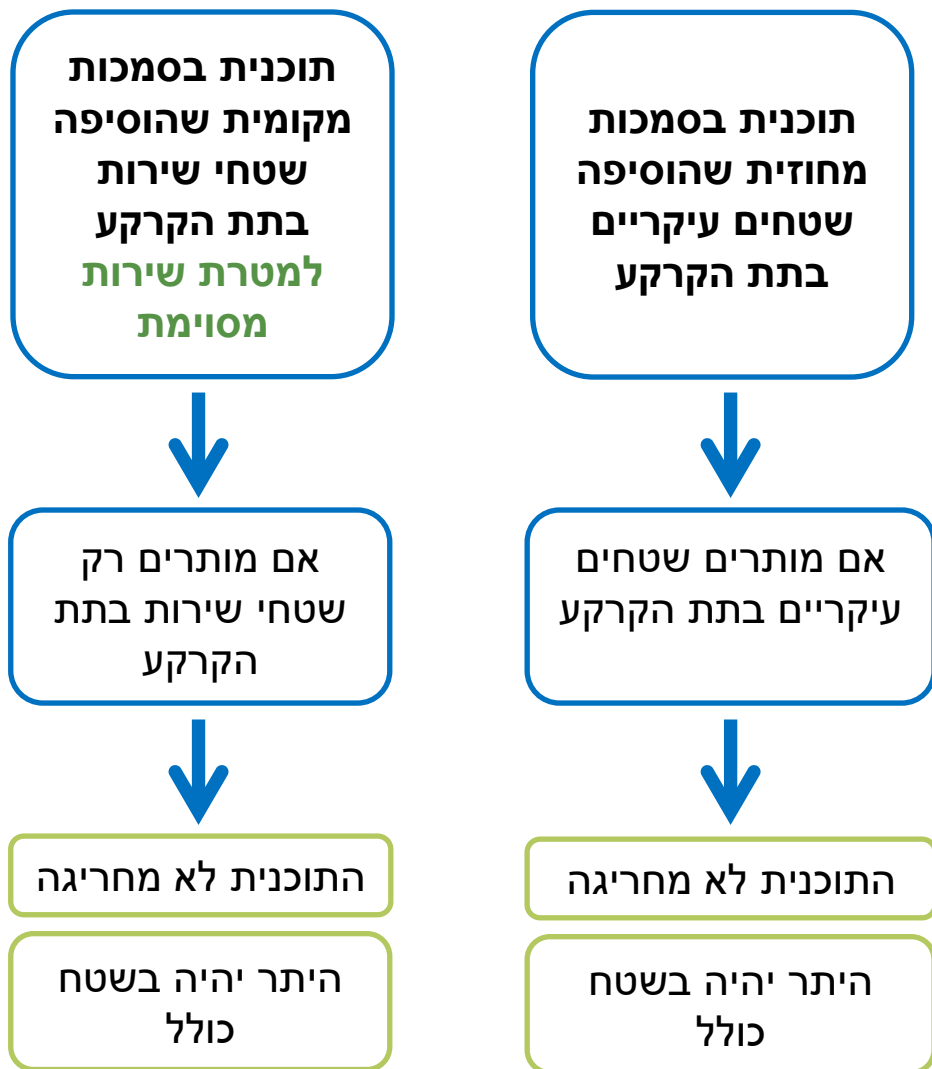
1) קביעת זכויות בנייה במגרשים למבני ציבור ולמגרשים למבני ציבור לחינוך, אשר לא הוגדרו עבורם זכויות בנייה בתוכניות התקפות. כמו כן, קובעות התכניות תנאים למתן חיתרי בנייה.

2) עקב תנאי מוג האוויר הקיצוניים המאפיינים את העיר אילת, קיים הצורך להצלה בכל רחבי העיר. מכח תכנית זו ינתן הסמכות לוועדה המקומית לאשר הצללות על פי האמור בתכנית זו לשטחים הציבוריים, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים למבנה ציבור ולחניית ציבוריות.

תוכניות מחריגות

תכנית בסמכות וועדה מקומית שהוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע (לפי סעיפים 62א(א) (13ב), (15), (21) עד (24)). וזאת רק אם נקבע בתת הקרקע שטח למטרה עיקרית לפי כל תכנית שחלה על המגרש

אם נקבעו השטחים למטרת שירות מסוימת אחת או יותר- התוכנית אינה מחריגה



תוכנית בסמכות מקומית, שכוללת שטחים עיקריים בתת הקרקע, ושהוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע **שלא למטרת שירות מסוימת**



אם התוכנית כוללת שטחים עיקריים וגם שטחי שירות בתת הקרקע



התוכנית מחריגה

היתר יהיה בחלוקה לעיקרי ושירות

תכנית בסמכות וועדה מקומית שהוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע (לפי סעיפים 62א(א) (13ב), (15), (21) עד (24). וזאת רק אם נקבע בתת הקרקע שטח למטרה עיקרית לפי כל תכנית שחלה על המגרש

אם נקבעו השטחים למטרת שירות מסוימת אחת או יותר- התוכנית אינה מחריגה

✓ התוכנית בסמכות וועדה מקומית מכוח הסעיפים

✓ התוכנית כוללת שטחים עיקריים וגם שטחי שירות בתת הקרקע

✓ שטחי השירות אינם למטרת שימוש מסוימת



התוכנית מחריגה

היתר יהיה בחלוקה לעיקרי ושירות

תכנית בסמכות וועדה מקומית שהוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע (לפי סעיפים 62א(א) (13ב), (15), (21) עד (24). וזאת רק אם נקבע בתת הקרקע שטח למטרה עיקרית לפי כל תכנית שחלה על המגרש

אם נקבעו השטחים למטרת שירות מסוימת אחת או יותר- התוכנית אינה מחריגה

תוכניות מחריגות – דוגמה

תכנית מס': 219-0351569 - שם התכנית: אומגה בגולן ג/23178

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(2) 4	1.97			100 (1)	200	15214.38	תחנה תחתונה	630	תיירות	אטרקציה תיירותית
(2) 4	4.82				100	2072.64	תחנה עליונה	633	תיירות	אטרקציה תיירותית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המ גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. 100 מ"ר סככות צל, לא ניתן להסב את שטחי סככות הצל לשימושים אחרים

ב. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לסככות צל.

(2) למעט 5 מטר גובה לעמודי האומגה.

תכנית מס': 219-0351569 - שם התכנית: אומגה בגולן ג/23178

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אומגה בגולן ג/23178
	מספר התכנית	מספר התכנית	219-0351569
1.2	שטח התכנית	שטח התכנית	127.812 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן

תוכניות מחריגות – דוגמה

תכנית מס': 219-1118124 - שם התכנית: אומגה בגולן-תת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

גובה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 4		2	(2) 300		(1) 100	200	15214.39	630	אטרקציה תיירותית

תכנית מס': 219-1118124 - שם התכנית: אומגה בגולן-תחנה תחתונה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אומגה בגולן-תחנה תחתונה
		מספר התכנית	219-1118124
1.2	שטח התכנית		15.214 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א(א)(15)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

סיכום התוכניות המחריגות

- ✓ תכנית בסמכות וועדה מקומית שקבעה שטחי שירות לפי סעיף 62א(א1)(4) לחוק
- ✓ תכנית שקבעה שטחי שירות, מבלי שנקבעה בתכנית מגבלה לגבי היקף השטח
- ✓ תכנית נושאת שאושרה על ידי הוועדה המקומית, וקבעה שטחי שירות
- ✓ תכנית בסמכות וועדה מקומית שהוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע (לפי סעיפים 62א(א) (13ב), (15), (21) עד (24). וזאת רק אם נקבע בתת הקרקע שטח למטרה עיקרית לפי כל תכנית שחלה על המגרש

בתנאי ששטחי השירות אינם מוגדרים לשימוש מסוים

- ✓ היתר בניה בשטח כולל מכוח תוכניות עבר הינו **חובה** (למעט במקרים חריגים)
- ✓ היתר בניה בשטח כולל מכוח תוכניות חדשות – **בהתאם לקבוע בתוכנית**.
- ✓ יש לעמוד **בהוראות הכלליות** בעת עריכת/בדיקת היתר בניה בשטח כולל.
- ✓ בעת עריכת/בדיקת היתר בניה בשטח כולל יש להתייחס **לתקנה הרלוונטית** לשיטת החישוב.
- ✓ יש לבחור את **הקודים המתאימים** לשיטת החישוב ברובוט חישוב שטחים

תודה