

הנחיות לקביעת זכויות בניה בשטח כולל

בדצמבר 2023 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן – תקנות חישוב שטחים). התיקון לתקנות כלל, בין היתר, הוראה לפיה תכנית תקבע את השטחים שיוותרו לבנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומעליה כל אחד בנפרד, וכן הוראה המאפשרת למוסד התכנון לבחור את האופן שבו התכנית תקבע את שטחי הבנייה המוצעים בה, באמצעות אחת מבין שתי החלופות הבאות:

- קביעת שטחי בנייה ללא חלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות.
- קביעת שטחי בנייה עם חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות (כפי שהורו התקנות טרם התיקון).

בהמשך לכך, בספטמבר 2025 פורסם תיקון נוסף לתקנות חישוב שטחים ולמספר תקנות נוספות, המהווה מהלך משלים לתיקון הקודם וכולל הוראות מפורטות בנוגע לחישוב שטחי הבנייה בהיתרים בשטח כולל.

הוראות של תכניות הקובעות שטח כולל, ללא חלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות, מהוות שלב ביניים לקראת המעבר לתכניות "נפחיות", אשר יתממש במלואו בעת המעבר למערכות "הדור הבא" של מנהל התכנון. עם זאת, אנו מוצאים יתרון גדול בקביעת זכויות הבניה בשטח כולל כבר כעת, בהתאם לאפשרות שנקבעה בתקנות, ומאחר שמדובר בהפחתה משמעותית ברגולציה שתביא לייעול וזירוז של הליכי רישוי הבנייה, באמצעות צמצום שלב חישוב השטחים באופן משמעותי.

לאור האמור לעיל, מנהל התכנון מבקש לעודד תכנון בשטח כולל ולפיכך, מדיניות התכנון הגורפת של מינהל התכנון היא לאשר את כל התכניות בשטח כולל (למעט תכניות לתוספת על גבי בניה קיימת, שלגביהן יינתנו הנחיות מתאימות בהמשך).

בתכנית חדשה (תכנית שטרם התקבלה החלטה על הפקדתה ותכנית המוגשת מכאן ולהבא)
לשכת התכנון תנחה את עורך התכנית להגיש את התכנית (או לתקן את מסמכי התכנית) באופן ששטחי הבנייה יקבעו בשטח כולל.

ותפעל לפי ההנחיות כדלהלן:

- תכניות שמגיעות לדיון בהפקדתן ללא קביעת שטחי הבניה כוללים, מוסד התכנון יקבע בהחלטתו להפקיד את התכנית תוך עדכון זכויות הבניה כך שיופקדו בשטח כולל.
- מובהר כי ניתן לאשר תכנית שיש בה חלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתקנה 9א בתקנות חישוב שטחים, ככל שקיים צורך תכנוני מובהק והדבר מנומק. מוסד התכנון ישקול וינמק בהחלטתו.

- על אף האמור לעיל, לגבי תכניות הכוללות תוספות בניה על גבי בניה קיימת שנבנתה לפי היתר שיש בו חלוקה לעיקרי ושירות, מאחר שהתקנות עדיין אינן כוללות הוראות הנוגעות לשילוב של היתר בשטח כולל על גבי היתר בחלוקה לעיקרי ושירות, מומלץ בשלב זה לקבוע את שטחי הבנייה בחלוקה לעיקרי ושירות אך לכלול הערה לטבלה 5 שלפיה ניתן יהיה לתת היתר בשטח כולל. כפועל יוצא, כאשר יתוקנו התקנות לא תהיה מניעה לתת היתר בשטח כולל מכוח אותה תכנית ולא יידרש תיקון של התכנית.

הערות

- (1) בתכנית המייעדת שטח למגורים, בקביעת זכויות בשטח כולל, יש לוודא כי התכנית קובעת היקף יח"ד ותמהיל (לכל הפחות חלקו), 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) קיימת חובה לפרט את שטחי הבנייה תוך הפרדה בין השטחים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - (4) קיבוע שימושי משנה: ניתן לשלב הוראות בינוי משלימות, במקרים בהם קיימת חשיבות לקבוע שימושי משנה לטובת איכות תכנונית. לדוגמא, אם קיימת חשיבות להבהיר אילו שימושים מותרים מעל/מתחת למפלס הכניסה. דוגמא נוספת, במגרשי מגורים המיועדים ליחידות דיור קטנות, בהן קיימת חשיבות לקביעת שטחים משותפים משמעותיים, ניתן לקבוע הוראת בינוי לפיה: "תותר תוספת שטח בהיקף של XXX מ"ר אשר ישמשו כשטחים כלליים משותפים 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 לפירוט שימושי המשנה, ככל ונדרשים, מעל הכניסה הקובעת ו/או מתחתיה.