

הנחיות לחישוב כולל

על פי תיקון תשפ"ו 2025 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), שנכנס לתוקף ב-29.10.25,

יש לעבור לחישוב שטח בניה כולל, בהיתרי בניה. המעבר הינו חובה לאחר 4 חודשים מכניסת התקנות לתוקף, כלומר, 28.2.26 (גם במקרה שעורך הבקשה לא ביקש זאת).

היתר בשטח כולל – היתר שבו שטחי הבנייה מחושבים בלא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ומטרות שירות.

חובה - יש להחיל את התיקון על בקשות להיתר שיוגשו ממועד זה ואילך – בקשות להיתר בניה חדשה במגרש ריק (שאין בו מבנה קיים) וכן בקשה למבנה חדש הכוללת הריסה של המבנה הקיים.

המועד הקובע הוא 'הגשת הבקשה':

אם בקשה עמדה בתנאים מוקדמים (הבדיקה והאישור בתוך 10 ימים ממועד ההגשה) – מועד הגשת הבקשה הוא המועד שבו הוגשה במקור.

אם בקשה נדחתה בתנאים מוקדמים – המועד הקובע זה הגשת בקשה מתוקנת.

על מה חל התיקון: בקשות להיתר בניה חדשה במגרש ריק (שאין בו מבנה קיים) וכן בקשה למבנה חדש הכוללת הריסה של המבנה הקיים.

תיקון התקנות לא חל על תוספות בניה (תוספות בניה, כולל בנייה של מבנה חדש בחלקה שיש בה מבנה קיים נוסף)

לא ניתן לבקש חישוב שטח כולל במסגרת בקשות לתכנית שינויים על היתר קיים או מצב סופי.

לא ניתן לבקש חישוב שטח כולל ביחס לבקשה להיתר שהוגשה טרם פרסום התקנות (29.9.25), אף אם הבקשה עדיין לא נדונה.

לגבי בקשה להיתר שהוגשה לאחר פרסום התקנות, אך טרם נדונה – ניתן לבקש חישוב שטח כולל (יש לתקן את הבקשה).

לגבי בקשה להיתר שאושרה אך טרם הונפק היתר ומבקשים לשנות אותה ולהסב לחישוב שטח כולל – נדרש להגיש בקשה חדשה מראשיתה.

היתר מכוח תכנית מתאר שאושרה לאחר 3.12.2023 (המועד הקובע) – אך לפני 1.1.2026 ואשר שטחי הבנייה בה נקבעו בחלוקה לעיקרי ושירות – יש לקבל החלטת מוסד התכנון שאישר אותה לעניין החלת חישוב שטח כולל.

אם התקבלה החלטת ועדה בעניין התכנית – יצוין בתיק המידע.

הנחיות לחישוב כולל

יישום חישוב שטח כולל על תכניות שטחי שירות הנוהגות בעיר :

פירוש תקנה 2א מעלה שתכנית שטחי שירות למגורים בחיפה, חפ/229/5, אינה בגדר 'תכנית מחריגה' לגביה לא תחול ההוראה בדבר חישוב שטח כולל :

אמנם תכנית זו הינה 'תכנית נושאת' (סעיף 2א(2)(א)(5)), אשר אמורה להיות מוחרגת מהתקנות, אך בהתאם לס"ק (ב), הוראה זו לא תחול אם שטחי השירות שנקבעו בה הם למטרת שירות מסוימת.

מכיוון שי/5 קובעת מצד אחד סל שטחים לשירות לכל יח"ד, אך מאידך קובעת הנחיות למטרות השירות הכלולות בסל זה (מחסנים, מבואות וכדומה), הרי שלהבנתנו חל תנאי זה, ומכאן שתכנית י/5 אינה תכנית מחריגה ויש לערוך חישוב לשטח כולל על פיה.

חפ/229/5 שטחי שירות למגורים

אם מוצע שטח שירות – יש להציגו בטבלה 5 בנפרד, כדי שניתן יהא לוודא שהשטח מתוכנן לפי ההנחיות (למשל – מחסן, לוודא ששטחו אינו עולה על 8 מ"ר ושמתקיימות לגביו הוראות הגובה).

עליית גג - נקבעה בי/5 כשטח עיקרי ולכן לא תיכלל בסל שטחי השירות ולא ניתן לייעד למטרה אחרת או מיקום אחר.

דגשים לנושא מרתפים. מרתף – קבוע בתת הקרקע, למטרת עיקרי/שירות. שטח המרתף כולל בשטחי השירות וניתן להסבה אך מאחר והתכנית קובעת שימוקם בתת הקרקע - הרי שהסבתו לכל שטח בשימוש אחר מוגבלת לתת הקרקע.

אם התכנית קובעות הוראות אדריכליות מסוימות לאותו שטח שירות – הרי שההוראות מחייבות בכל אופן

חניה- שטח ייעודי ה'צבוע' לצרכי חניה. לא ניתן להסב אותו למטרה אחרת.

שטח שירות הקבוע בתת הקרקע – לא ניתן לנייד לעל הקרקע.

תכנית חפ/1400 שש/1 שטחי שירות למטרות שאינן מגורים

תכנית 1400/שש שטחי שירות לא למגורים – קובעת באופן כללי 40% משטח העיקרי המותר – לשימוש לצרכי שירות. יש הוראות פרטניות לגבי שימושים מסוימים.

על פניו, לא מדובר בתכנית מחריגה והחובה לבצע חישוב שטח כולל – תהא גם מכוחה.

שטחי שירות 'צבועים' בתת הקרקע – לא ניתן לנייד מעל לקרקע.