

כ"ד בתשרי תשפ"ו
16 באוקטובר 2025

לכבוד

מהנדסי הוועדות המקומיות/ יו"ר ועדות מקומיות

א.ג.ג

הנדון- חישוב שטחי בנייה בהיתר בנייה בשטח כולל

שלום רב,

ביום 30.10.2025 ייכנסו לתוקף תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשפ"ו-2025, שעיקרן חישוב שטחי בנייה בתכניות ובהיתרים בשטח כולל (ללא חלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות).

בתמצית, התקנות עוסקות בשני נושאים עיקריים כמפורט להלן:

האחד, נוגע להיתרים מכוחן של תכניות חדשות (שאושרו לאחר 3 בדצמבר 2023), שנערכו בשטח בנייה כולל, ללא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולשטח למטרות שירות, ומפרט את אופן חישוב שטחי הבנייה בבקשות להיתר בשטח כולל.

הנושא השני נוגע לקביעת התנאים והכללים למתן היתר בנייה בשטח כולל מכוחן של תכניות שאושרו לפני 3.12.2023, אף אם שטחי הבנייה בהן נקבעו בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

שימת לבכם כי התקנות קובעות שהיתר בנייה כאמור, העונה על התנאים והכללים שנקבעו בתקנות, **חובה** שיהיה היתר בשטח כולל.

עם זאת, יודגש כי נקבעה בתקנות הוראת מעבר לפיה בתקופה של ארבעה חודשים מיום תחילת התקנות (עד 28.2.2026), מגיש הבקשה להיתר יכול לבחור האם להגיש את הבקשה להיתר בשטח כולל או בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

בנוסף, שימת לבכם לתיקון לתקנה 13(ב) בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, שעניינה קביעת הוראת מעבר לגבי תכניות שאושרו או הופקדו לפני שנת 1992 ולא קבעו חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים. לפי הוראת המעבר ניתן להוסיף שטחי שירות בהחלטה של הוועדה המקומית. בתיקון לתקנות נקבע, כי תוקפה של הוראת המעבר לפי תקנה 13(ב) יפקע ביום 28.2.2026 ולאחר מועד זה לא ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות לתכניות ישנות במסגרת החלטה של הוועדה המקומית.

לידיעתכם, בוצעו תיקונים בתקנות רלוונטיות נוספות הנוגעות לשינוי באופן חישוב שטחי הבנייה בהיתר בשטח כולל.

כלל החומרים המקצועיים וההדרכות בנושא יועלו לאתר מנהל התכנון בימים הקרובים.

במידה ויש שאלות בנושא ניתן לפנות לאגף ליווי ועדות בכתובת דוא"ל Pzregulazia@iplan.gov.il

בברכה,

אדר' אסתי אופק

מנהלת אגף תקנות והנחיות בניה

העתקים:

אדר' ימית כהן- סמנ"כלית רגולציה וליווי ועדות

אדר' יאשי סער- מנהל אגף בכיר, רישוי תקנות ומכונים

אדר' מרים פלדמן- מנהלת אגף בכיר ועדות מקומיות