

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
רויטל פולד	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | info@hs-law.org | www.hs-law.org

תאריך: 18.3.25

חוזר 10/25 (תכנון ובניה): מהפכה בחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים

המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אישרה ביום ג' 4 בפברואר 2025, תקנות חדשות המבטלות את **ההפרדה בין שטח בנוי עיקרי לשטחי שירות** גם בתוכניות (תב"ע), שאושרו בעבר. מהלך זה, שיחול באופן רטרואקטיבי, יאפשר הגשת היתרי בניה עם חישוב של שטח הבניה הכולל, ללא צורך בהפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ההפרדה הפורמלית בין שטחים עיקריים לשטחי שירות נקבעה בתקנות משנת 1992. התקנות דאז, יצרו מסגרת ברורה להבחנה בין סוגי השטחים ואופן חישובם.

בחדש דצמבר 2023, פורסם תיקון לתקנות דלעיל, (תקנה 9(א)). תיקון זה נתן למוסדות התכנון **לעת תכנון תכניות חדשות**, את האפשרות לבחור בין קביעת שטחי בניה ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות, או להמשיך ולקבוע שטחי בניה עם הפרדה כפי שהורו התקנות טרם התיקון.

אישור התקנות החדשות מתחילת חודש פברואר 2025, הוא מהלך משלים לתקנות שפורסמו בחודש דצמבר 2023. בענייננו, התקנות החדשות כוללות גם תכניות (תב"ע) ישנות, בהן קיימת ההפרדה דלעיל. **הוועדה המקומית תהיה רשאית להתעלם מההוראה בתכנית הקיימת ולאפשר תכנון והגשת בקשה להיתר, עם חישוב זכויות בניה כולל.**

הדרישה בתקנות משנת 1992, להבחין בין שטח עיקרי לשטח שירות, יצרה לעוסקים בהיתרי הבניה (מתכננים וגם וועדות מקומיות) סרבול משמעותי בהליכי הרישוי. כל בניה נדרשה לכלול חלוקה מדויקת בין השטחים העיקריים (למשל, מגורים, מסחר ומבני ציבור) לבין שטחי השירות (כגון חניות, מחסנים וממ"דים). מעתה, ייבחן המבנה במלואו. **מהלך זה צפוי לייעל את תהליך התכנון של המבנים ואת אישור ההיתרים.**

* האדריכל יונתן פרג'ון הוא עורך-דין במשרד אשר מלווה את לקוחות המשרד בתחומי המקרקעין והתכנון והבניה. שימש בין היתר כמהנדס העיר אילת והמועצה אזורית חבל אילות.

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.

• ניתן לעקוב אחרינו גם בפייסבוק וכן בערוצי ההרצאות של המשרד ביו טיוב (לרבות "המדרשה המקוונת").