מדידת דירה בהתחדשות עירונית

המדריך המלא לחישוב שטחים בהתחדשות עירונית – מחוק המכר ועד תקן 9

בעולם ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי), אחת מנקודות החיכוך המרכזיות בין בעלי הדירות ליזמים היא שאלת השטח: מהו גודלה האמיתי של הדירה הקיימת? התשובה לשאלה זו קריטית, שכן היא מהווה את "בסיס המס" לחישוב התמורה שתתקבל. מאמר זה עושה סדר בבלבול שבין "שטח ארנונה", "שטח רשום" ו"שטח פלדלת", ומסביר מהו המדד הקובע.

"אפקט האקורדיון" של הדירה הישראלית

בעל דירה ממוצע בישראל נתקל בפרדוקס מוזר: אותה דירה בדיוק יכולה להיות רשומה ב**לשכת רישום המקרקעין** כ-80 מ"ר, להיות מחויבת בארנונה על בסיס 110 מ"ר, ולהימדד בפועל על ידי מודד כ-92 מ"ר.

פערים אלו נובעים משיטות מדידה היסטוריות שונות. בעוד שבעבר (לפני שנות ה-90) הרישום ב**לשכת רישום המקרקעין** התבסס לרוב על "שטח נטו" (שטח רצפה בלבד, ללא קירות), העיריות אימצו שיטות מדידה מרחיבות ("ברוטו") הכוללות חלקים ברכוש המשותף.

כאשר יזם מבטיח "תוספת של 25 מ"ר לדירה הקיימת", עולה השאלה – למי מהמספרים הוא מתכוון? אם הדייר חושב שהתוספת היא על שטח הארנונה (הגדול), והיזם מתכוון לשטח הרשום הישן ב**לשכת רישום המקרקעין** (הקטן), נוצר פער ציפיות מסוכן.

"השפה האחידה": תקן 9.0 וחוק המכר

כדי למנוע את אי-הבהירות ולייצר בסיס השוואה אחיד, שוויוני ומדויק בפרויקטים של התחדשות עירונית, נקבע הסטנדרט המחייב: **תקן 9.0 של לשכת שמאי המקרקעין**. תקן זה מיישר קו עם הגדרת "שטח דירה" ב**חוק המכר (דירות)**.

על פי שיטה זו (המכונה לעיתים "שטח פלדלת" או "ברוטו-דירתי"), שטח הדירה מוגדר כך:

1. **שטח הפנים:** כל החלל הפנימי של הדירה.
2. **קירות חוץ:** שטחם המלא של הקירות החיצוניים.
3. **קירות משותפים:** מחצית משטחם של קירות המשותפים עם דירות אחרות.
4. **מרפסות:** מרפסות מקורות נספרות כחלק מהשטח (מרפסות שמש פתוחות מחושבות לרוב בנפרד כ"הצמדה").

מה לא נכלל? שטחים משותפים מחוץ לדלת הדירה (לובי, חדרי מדרגות, פירים).

פסיקות בתי המשפט: הגנה על הרוכש

בתי המשפט בישראל נדרשו לא אחת לסוגיה וקבעו הלכות ברורות שמטרתן להגן על בעלי הדירות מפני מצגי שווא המבוססים על הגדרות "מנופחות".

- **הלכת צמיתות (ע"א 6025/92):** זהו פסק הדין המכונן שקבע כי מונחים עמומים כמו "שטח ברוטו" מטעים את הצרכן. בית המשפט העליון קבע כי בהיעדר פירוט מפורש בתשריט, השטח המחייב הוא שטח ה"נטו". בהתחדשות עירונית, פסיקה זו מחייבת את היזמים להציג נתונים במונחים ברורים של חוק המכר ולא להבטיח תוספות על בסיס שטח ברוטו הכולל שטחים משותפים.
- **פס"ד מלכה נ' שיכון עובדים:** חידד את חובת הגילוי וקבע כי המצג בפרוספקט השיווקי מחייב, אלא אם סויג במפורש, בבולטות ובבהירות בחוזה המכר.

השוואה בין שיטות החישוב השונות

כדי להבין את הפערים, להלן טבלה המשווה את שיטות המדידה השונות עבור אותה דירה תיאורטית:

שיטת החישוב	מונח מקצועי	הערכה (לדירה לדוגמה)	מה נכלל בחישוב?	הערות
לשכת רישום המקרקעין ("ישן")	שטח נטו / "ספונג'ה"	**80 מ"ר**	שטח רצפה פנימי בלבד (ללא קירות).	השיטה הישנה. יוצרת אשליה שהדירה קטנה יותר משטחה הבנוי האמיתי.
חוק המכר / תקן 9	**שטח פלדלת**	**92 מ"ר**	פנים + קירות חוץ + 1/2 קירות משותפים.	**המספר הקובע להתחדשות עירונית.** זהו השטח הפיזי הריאלי של הדירה.
ארנונה	ברוטו למגורים	**110 מ"ר**	כל הנ"ל + העמסת של שטחי ציבור (חדר מדרגות, לובי).	שיטה לצורכי מס בלבד. **אין להסתמך עליה במו"מ.**

השלכות מעשיות: היתר, ארנונה ורישום

1. **חישוב שטח להיתר בניה (התיקון לחוק):** חשוב לדעת כי בחוק התכנון והבניה בוצע תיקון מהותי המשנה את כללי המשחק. התיקון **מבטל את ההפרדה ההיסטורית בין "שטח עיקרי" ל"שטח שירות"**. כיום, המגמה התכנונית והחוקית היא להתייחס **לשטח כולל מותר לבנייה** (שטח ברוטו כולל). שינוי זה מפשט את ההגדרות אך מחייב בדיקה מקצועית של זכויות הבניה בתב"ע החדשה, שכן חלוקת השטחים המלאכותית שהייתה נהוגה בעבר אינה רלוונטית עוד בתוכניות החדשות.
2. **חישוב לארנונה:** הרשות המקומית תמשיך לגבות ארנונה לפי צו הארנונה המקומי, שלרוב כולל שטחים משותפים. קבלת דירה חדשה וגדולה יותר תגרור כמעט תמיד עלייה בתשלומי הארנונה, לא רק בגלל תוספת המטרים אלא גם בגלל שינוי סיווג הבניין ליוקרתי יותר.
3. **רישום בית משותף (לשכת רישום המקרקעין):** בסיום הפרויקט, הדירה החדשה תירשם ב**לשכת רישום המקרקעין** על פי **חוק המכר** (תקן 9). כלומר, שטח הדירה הרשום יכלול את הקירות ואת הממ"ד, אך מרפסת השמש והחניה יירשמו כ"הצמדות" נפרדות **ולא** כחלק מהמספר הראשי של שטח הדירה.

סיכום

בתהליך של התחדשות עירונית, יש להימנע מהשוואה שגויה בין שיטות מדידה שונות שאינן עומדות באותו קנה מידה. כאשר בוחנים את התמורה המוצעת, יש להתעלם משטח הארנונה ומהרישום ההיסטורי בלשכת רישום המקרקעין
הדרך הנכונה והיחידה היא לבצע מדידה עדכנית של הדירה הקיימת לפי תקן 9.0 – חוק המכר (על ידי מודד מוסמך בעל ניסיון), ועל בסיס מספר זה לחשב את התוספת המובטחת. רק כך ניתן להבטיח שהתמורה המתקבלת היא אמיתית, הוגנת ומעוגנת בחוק.

אודות הכותב

יאיר דוידובסקי, מודד מוסמך ומודד מבקר, בעל ותק של למעלה מ-40 שנה בתחום המדידות.

בעל משרד עצמאי בהוד השרון המתמחה במדידות הנדסיות, ייעוץ, וקדסטר (רישום מקרקעין).

מרצה בטכניון לתחיקת המדידה וקדסטר (במסלול חרדים ובמסלול לימודי השלמה לאקדמאיים).

המאמר נועד למתן מידע כללי ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי או מדידה פרטנית.