



# אתר מבא"ת טבלת זכויות בניה

---

## חידושים

## בדצמבר 2023 אושר תיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992

התיקון לתקנות כולל בין היתר את הסעיפים הבאים:

**סעיף 8א.** בתקנות קובע כי תכנית תקבע את השטחים שיותר לבנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומעליה, כל אחד בנפרד.

**סעיף 9** קובע כי מוסד תכנון יוכל לבחור לקבוע הוראות בתכנית לעניין חלוקת שטחי הבניה מבין שתי החלופות הבאות:

1. חישוב שטחי בניה **ללא** הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות.
2. חישוב שטחי בניה **עם** הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות (כפי שהיה עד כה לפני תיקון התקנות החדש).

לקישור לקובץ התקנות [לחץ כאן](#)

## ביטול חובת הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בתכניות בנייה חדשות

החל מהיום, בעת הגשת **תכניות בנייה חדשות** באתר מבא"ת, יוכל מגיש התכנית לבחור האם להזין את שטחי הבנייה בטבלה 5:

**1. עם הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות - כפי שהיה עד כה**

או בהתאם לתיקון החדש לתקנות -

**2. ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות - וזאת באמצעות עמודה חדשה שהתווספה לטבלה 5 - 'שטחי בנייה כוללים'**



# פרמטרים לטבלה 5

פרמטרים לזכויות			
סוג ערך	יחידות	הצג כעמודה בטבלת הזכויות	שם העמודה בטבלת הזכויות
	מספר חפשי	<input type="checkbox"/>	
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש <input checked="" type="checkbox"/>
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש מוחלט
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	גודל מגרש מזערי
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	גודל מגרש מרבי
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	שטחי בניה <input checked="" type="checkbox"/>
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	מעל הכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	עיקרי
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	שרות
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	מתחת לכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	עיקרי
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	שרות
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	סה"כ שטחי בניה
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	שטחי בניה כוללים <input checked="" type="checkbox"/>
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	מעל הכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	מתחת לכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	סה"כ שטחי בניה

**חלופה 1 – עם הפרדה בין עיקרי לשירות**

**חלופה 2 – ללא הפרדה**

**הזנת התכנית**

**שלב א - בטרם קליטת תשריט**

- קליטת קבצי תשריט מצב מוצע
- עדכון פרטי תכנית
- זיהוי וסיווג התכנית
- דברי הסבר לתכנית
- מקום התכנית
- מרחבי תכנון גובלים בתכנית
- בעלי עניין בתכנית
- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית
- יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קו
- מגרשים מתכניות קודמות
- מסמכי התכנית
- הגדרות בתכנית
- מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

**שלב ב - לאחר קליטת תשריט**

- גושים וחלקות בתכנית
- גושים ישנים
- שטחים
- ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- ייעודי קרקע ושימושים

**פרמטרים לזכויות והוראות בנייה**

- זכויות והוראות בנייה
- הוראות נוספות
- ביצוע התכנית
- בדיקה ויצירת תדפיס הוראות ותשריט

**הגשת התכנית למוסד התכנון**

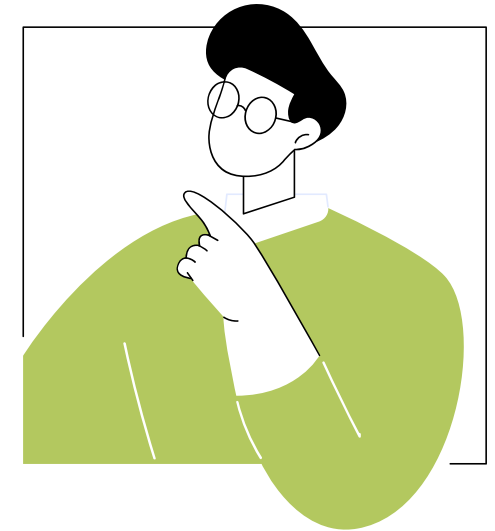


## שיטת החישוב חדשה

---

## אופן הזנת הטבלה:

אם תיבחר העמודה החדשה - "שטחי בנייה כוללים" – המערכת תדרוש להזין נתונים בטבלה 5 בחלוקה לשטחים מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת, אך ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. (חלופה 2)



אין לבצע שימוש בשתי  
החלופות 'שטחי הבנייה'  
יחד

# פרמטרים לטבלה 5 'שטחי בניה כוללים' (חלופה 2)

הנחיות חדשות יציאה

מערכת לקליטת תכניות לפי נוהל מבא"ת

הזנת התכנית < שלב ב - לאחר קליטת תשריט > פרמטרים לזכויות והוראות בנייה (SI119)

מספור נוהל מבא"ת:

## פרמטרים לזכויות והוראות בנייה

תכנית: 101-1042431 - בדיקה טבלה 5	בסמכות: מקומית	מיקום: ירושלים
שטחי בניה	מ"ר	<input type="checkbox"/>
מעל הכניסה הקובעת	מ"ר	<input type="checkbox"/>
עיקר	מ"ר	<input type="checkbox"/>
שרת	מ"ר	<input type="checkbox"/>
מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר	<input type="checkbox"/>
עיקר	מ"ר	<input type="checkbox"/>
שרת	מ"ר	<input type="checkbox"/>
סה"כ שטחי בניה	מ"ר	<input type="checkbox"/>
שטחי בניה כוללים	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>
מעל הכניסה הקובעת	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>
מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>
סה"כ שטחי בניה	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>
אחוזי בניה כוללים	%	<input type="checkbox"/>
תכנית	% מתא שטח	<input checked="" type="checkbox"/>
מספר יח"ד	מספר חפשי	<input checked="" type="checkbox"/>
צפיפות יח"ד לדונם	מספר חפשי	<input type="checkbox"/>
גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מטר	<input checked="" type="checkbox"/>
מספר קומות	מספר חפשי	<input checked="" type="checkbox"/>

ניהול תכניות

הזנת התכנית

שלב א - בטרם קליטת תשו

קליטת קבצי תשריט מצו  
עדכון פרטי תכנית  
זיהוי וסיווג התכנית  
דברי הסבר לתכנית  
מקום התכנית  
מרחבי תכנון גובלים בת  
בעלי ענין בתכנית  
נתונים כמותיים עיקריים  
יחס בין התכנית לתכניות  
מגרשים מתכניות קודמו  
מסמכי התכנית  
הגדרות בתכנית  
מטרת התכנית ועיקרי ה

שלב ב - לאחר קליטת תשו

גושים וחלקות בתכנית  
גושים ישנים  
שטחים  
ייעודי קרקע ותאי שטח  
ייעודי קרקע ושימושים  
פרמטרים לזכויות והור  
זכויות והוראות בנייה  
הוראות נוספות  
ביצוע התכנית  
בדיקה ויצירת תדפיס הו

# הצגת עמודת 'שטחי בניה כוללים' במסך טבלה 5- זכויות והוראות בניה (חלופה 2):

## מערכת לקליטת תכניות לפי נוהל מב"ת

### הנחיות חדשות יציאה

הזנת התכנית < שלב ב - לאחר קליטת תשריט < זכויות והוראות בניה (SI120.3)

מספור נוהל מב"ת: 5

### זכויות והוראות בניה

תכנית: 101-1042431 - בדיקה טבלה 5 בסמכות: מקומית  
 סיווגים: תכנית מתאר מקומית, עם פירוט איחוד/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: ירושלים

(סימון לא רלוונטי לאחר מילוי פרטים בטבלה, ימחק את רשומות הטבלה) יש ללחוץ על שמירה לאחר הסרת הסמן

לתשומת ליבך! הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

מחיקה  עדכון  הוספה  עדכון מהיר  הערה לקווי בניין  הוספת שורות לטבלה  העמקת שורה  בחירת עמודות טבלה  ייצא ל Excel ממרי  ייצא ל Excel סדר זכויות

מטר		מספר חפשי	מטר	מספר חפשי	% מתא שטח	מ"ר			% מתא שטח	ברירות מחדל לערכים					
קו בנין		מספר קומות				שטחי בניה כוללים			גודל מגרש						
קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכנית	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	מקום / בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד ראשי
								45	20	20					דיר מיוחד ומסחר

**מראה טבלה 5**  
**חלופה 2 – ללא הפרדת עיקרי ושירות**

הוראות טבלה 5:

ניהול תכניות

הזנת התכנית

שלב א - בטרם קליטת תשו

קליטת קבצי תשריט מצו  
 עדכון פרטי תכנית  
 זיהוי וסיווג התכנית  
 דברי הסבר לתכנית  
 מקום התכנית  
 מרחבי כתנון גובלים בת  
 בעלי עניין בתכנית  
 נתונים כמותיים עיקריים  
 יחס בין התכנית לתכניות  
 מגרשים מתכניות קודמו  
 מסמכי התכנית  
 הגדרות בתכנית  
 מטרת התכנית ועיקרי ה

שלב ב - לאחר קליטת תשו

גושים וחלקות בתכנית  
 גושים ישנים  
 שטחים  
 ייעודי קרקע ותאי שטח  
 ייעודי קרקע ושימושים  
 פרמטרים לזכויות והורא

זכויות והוראות בניה

## דוגמה של תדפיס הוראות לשטחי בנייה כוללים (חלופה 2):

תכנית מס': 101-1042431 - שם התכנית: בדיקה טבלה 5

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			גודל מגרש (% מתא שטח)	ישוד
קדמי	אחורי	צידו - שמאלי	צידו - ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		
								45	20	20		דיוור מיוחד זמסחר

תדפיס הוראות  
חלופה 2 – ללא הפרדת עיקרי ושירות

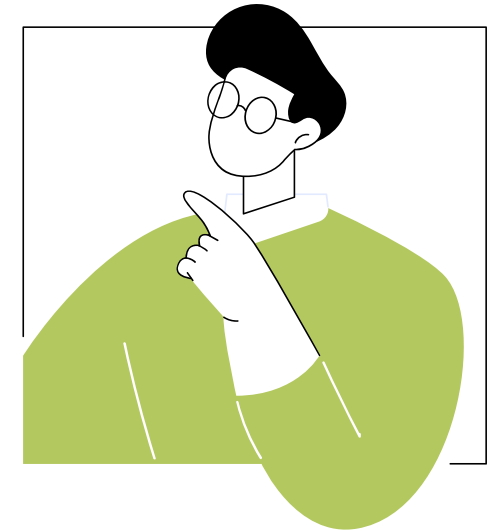


## שיטת החישוב הקיימת

---

## אופן הזנת הטבלה:

הבחירה לגבי אופן הזנת הנתונים בטבלה 5 (עם הפרדה א ללא הפרדה) תתבצע ע"י מגיש התכנית באמצעות מסך פרמטרים לזכויות והוראות בניה כאשר:  
אם תיבחר העמודה הקיימת כיום - "שטחי בנייה" – המערכת תדרוש להזין בטבלה 5 נתונים כפי שהיה עד כה (חלופה 1)



אין לבצע שימוש בשתי  
החלופות 'שטחי הבנייה'  
יחד

# פרמטרים לטבלה 5 שטחי בנייה עיקרי ושירות מעל ומתחת הכניסה הקובעת – חלופה 1 – מצב קיים

מערכת לקליטת תכניות לפי נוהל מבא"ת

הנחיות חדשות יציאה

הזנת התכנית < שלב ב - לאחר קליטת תשריט < פרמטרים לזכויות והוראות בנייה (SI119)

מספור נוהל מבא"ת: 5

## פרמטרים לזכויות והוראות בנייה

תכנית: 101-1042407 - עיקרי שירות - טבלה 5 בסמכות מקומית  
 סיווגים: תכנית מתאר מקומית, עם פירוט ללא איחוד וחלוקה, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: ירושלים

סוג ערך	יחידות	הצג כעמודה בטבלת הזכויות	שם העמודה בטבלת הזכויות
	מספר חפשי	<input type="checkbox"/>	
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש <input checked="" type="checkbox"/>
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש מוחלט
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	גודל מגרש מזערי
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	גודל מגרש מרבי
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	שטחי בניה <input checked="" type="checkbox"/>
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	מעל הכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	עיקרי
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	שירות
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	מתחת לכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	עיקרי
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	שירות
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	סה"כ שטחי בניה <input checked="" type="checkbox"/>
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	שטחי בניה כוללים <input checked="" type="checkbox"/>
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	מעל הכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	מתחת לכניסה הקובעת

- ניהול תכניות
- הזנת התכנית
- שלב א - בטרם קליטת תשריט
  - קליטת קבצי תשריט מצד עדכון פרטי תכנית
  - זיהוי וסיווג התכנית
  - דברי הסבר לתכנית
  - מקום התכנית
  - מרחבי תכנון גובלים בת
  - בעלי עניין בתכנית
  - נתונים כמותיים עיקריים
  - יחס בין התכנית לתכנון
  - מגרשים מתכניות קודמו
  - מסמכי התכנית
  - הגדרות בתכנית
  - מטרת התכנית ועיקרי ה
- שלב ב - לאחר קליטת תשריט
  - גושים וחלוקות בתכנית
  - גושים ישנים
  - שטחים
  - ייעודי קרקע ותאי שטח
  - ייעודי קרקע ושימושים
  - פרמטרים לזכויות והוראות
  - זכויות והוראות בנייה
  - הוראות נוספות
  - ביצוע התכנית

# הצגת עמודות טבלה 5 שטחי בנייה עיקרי ושרות מעל ומתחת הכניסה הקובעת (חלופה 1, מצב קיים):

מערכת לקליטת תכניות לפי נוהל מבא"ת

הזנת התכנית < שלב ב - לאחר קליטת תשריט < זכויות והוראות בנייה (SH20.3)

מספור נוהל מבא"ת: 5

זכויות והוראות בנייה

תכנית: 101-1042407 - עיקרי שירות - טבלה 5 בסמכות מקומית  
 סיווגים: תכנית מתאר מקומית, עם פירוט ללא איחוד וחלוקה, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשות מקום: ירושלים

לתשומת ליבך! הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הגדר טווח תאי שטח

(סימון לא רלוונטי לאחר מילוי פרטים בטבלה, ימחק את רשומות הטבלה) יש ללחוץ על שמירה לאחר הסרת הסמן

טבלת זכויות | סדר זכויות | ייצוא Excel ממרי | ייצוא ל Excel | בחירת עמודות טבלה | העתקת שורה | הוספת שורות לטבלה | הערה לקווי בניין | עדכון מהיר | הוספה | עדכון | מחיקה

מטר	מספר חפשי	מטר	מספר חפשי	% מתא שטח	מ"ר					גודל מגרש	גודל מגרש מוחלט	מיקום / בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד ראשי				
					שטחי בניה														
קו בנין					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת												
קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מספר יח"ד	תכנית	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מספר יח"ד	מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
						200	20	20	20	20									אחסנה

הוראות טבלה 5:

**מראה טבלה 5**

**חלופה 1 - כמו במצב הקיים כיום**

הדפסת מסך | שמירה

ניהול תכנית | הזנת התכנית | שלב א - בטרם קליטת תשו | קליטת קבצי תשריט מצו | עדכון פרטי תכנית | זיהוי וסיווג התכנית | דברי הסבר לתכנית | מקום התכנית | מרחבי תכנון גובלים בת | בעלי עניין בתכנית | נתונים נכונותיים עיקריים | יחס בין התכנית לתכנון | מגרשים מתכניות קודמו | מסמכי התכנית | הגדרות בתכנית | מטרת התכנית ועיקרי ה | שלב ב - לאחר קליטת תשו | גושים וחלקות בתכנית | גושים ישנים | שטחים | ייעודי קרקע ותאי שטח | ייעודי קרקע ושימושים | פרמטרים לזכויות והורא | זכויות והוראות בנייה | הוראות נוספות | ביצוע התכנית | בדיקה ויצירת תדפיס הו

## תדפיס הוראות טבלה 5 שטחי בנייה עיקרי ושרות מעל ומתחת הכניסה הקובעת (חלופה 1, מצב קיים):

תכנית מס': 101-1042407 - שם התכנית: עיקרי שירות - טבלה 5

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
					200	20	20	20	20	20	אחסנה (דיוור מיוחד ומסחר)

תדפיס הוראות  
חלופה 1 - כמו במצב הקיים כיום