



רשומות

קובץ התקנות

30 בספטמבר 2025

12056

ח' בתשרי התשפ"ו

עמוד

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025 32

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265(31) ו-31(א3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ולעניין תקנה 6 – לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021², אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 1 בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992³ (להלן – התקנות העיקריות), בתקנה 1 –

(1) אחרי ההגדרה "בניין עזר" יבוא:

"היתר בשטח כולל" – היתר שבו שטחי הבנייה מחושבים בלא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות;

(2) אחרי ההגדרה "שטח מקורה" יבוא:

"תוכנית בשטח כולל" – תוכנית שבה שטחי הבנייה נקבעו בלא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות.

2. אחרי תקנה 2 לתקנות העיקריות יבוא:

הוספת תקנות 2א, 2ב ו-2ג

"היתר בשטח כולל" 2א. היתר שהוא אחד מאלה יהיה היתר בשטח כולל, ויראו בו כהיתר תואם תוכנית:

(1) היתר מכוח תוכנית שאושרה לאחר כ' בכסלו התשפ"ד (3 בדצמבר 2023), שהיא תוכנית בשטח כולל, או שנקבע בהוראותיה כי היתר בנייה מכוחה יהיה היתר בשטח כולל או יכול שיהיה היתר בשטח כולל והבקשה להיתר הוגשה לפי זה;

(2) היתר מכוח תוכנית שאושרה עד כ' בכסלו התשפ"ד (3 בדצמבר 2023), ששטחי הבנייה שבה נקבעו בחלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות, בכפוף להוראות אלה:

(א) הבקשה להיתר או התוכנית שמכוחה מבוקש ההיתר, לפי העניין, אינה אחת או יותר מאלה:

(1) בקשה להיתר לגבי מגרש שיש בו מבנה קיים, למעט בקשה כאמור להריסה של המבנה הקיים ובנייה מחדש;

(2) בתוכנית שמכוחה מבוקש ההיתר נקבע בתת־הקרקע שטח למטרה עיקרית וכן נקבעו, בתוכנית כאמור, שטחי שירות בתת־הקרקע לפי סמכות הוועדה המקומית לפי פסקאות (13)ב, (15) או (21) עד (24) בסעיף 62א(א) לחוק;

(3) בתוכנית שמכוחה מבוקש ההיתר נקבעו שטחי שירות לפי סמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א(א1) (4) לחוק;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ג, עמ' 208.

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

³ ק"ת התשנ"ב, עמ' 798; התשפ"ד, עמ' 710.

(4) בתוכנית שמכוחה מבוקש ההיתר נקבעו שטחי שירות, בלי שנקבעה בתוכנית מגבלה לגבי היקף השטח;

(5) בקשה להיתר הכוללת שטחי שירות שנקבעו בתוכנית שהיא תוכנית נושאת כהגדרתה בסעיף 62א(ח) לחוק;

(ב) פסקאות (2) עד (5) לא יחולו אם שטחי השירות שנקבעו בתוכניות כאמור באותן פסקאות נקבעו למטרת שירות מסוימת, אחת או יותר;

(ג) אם לפי התוכנית שמכוחה מבוקש ההיתר, בתת-הקרקע נקבעו אך ורק שטחי שירות, שטחים אלה יותרו לשימוש אך ורק לצורך מטרה, אחת או יותר, מבין המטרות שפורטו בתקנה 9(ד);

(ד) אין באמור בתקנה זו –

(1) כדי לבטל חלוקה שנקבעה בתוכנית, בין שטחים בתת-הקרקע לשטחים מעל פני הקרקע;

(2) כדי לבטל חלוקה שנקבעה בתוכנית, בין שטחי שירות שונים שנקבעו לשרת מטרות עיקריות שונות;

(3) כדי להתיר שימוש בשטחי שירות שנקבעו בתוכנית למטרת שירות מסוימת, אחת או יותר, למטרה שונה;

(ה) תקנה זו תחול גם על בקשה להיתר הכוללת שטחי שירות שנוספו לפי תקנה 13(ב), אם ההחלטה על הוספת שטחי השירות התקבלה לפני י"ט באדר התשפ"ה (19 במרץ 2025);

(3) היתר מכוח תוכנית שאושרה לאחר כ' בכסלו התשפ"ד (3 בדצמבר 2023), ששטחי הבנייה שבה נקבעו בחלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות, אם התקיימו תנאים אלה:

(א) ההחלטה על אישור התוכנית התקבלה לא יאוחר מיום י"ב בטבת התשפ"ו (1 בינואר 2026);

(ב) מוסד התכנון שהפקיד את התוכנית או שהעביר אותה להשגות הציבור, לפי העניין, החליט, לאחר תחילת התוכנית, כי היתר בנייה מכוחה יהיה היתר בשטח כולל; מוסד התכנון האמור ישלח את ההחלטה למהנדס הוועדה המקומית שבשטחה חלה התוכנית;

(ג) פסקה (2)(א) עד (ה) תחול על היתר לפי פסקה זו.

בתוכנית בשטח כולל ובהיתר בשטח כולל כאמור בתקנה 2א, יקראו את תקנות 4 ו-8 כך שבכל מקום, במקום "שטח שירות" או "שטח שירות לפי תקנה 9" יבוא "שטח כולל".

התאמת תקנות
4 עד 8 לתוכנית
והיתר בשטח כולל

- ייעוד שטח למטרה ג2. בתוכנית בשטח כולל ניתן לקבוע כי שטח מסוים מיועד מסוימת בתוכנית למטרה מסוימת מבין המטרות שפורטו בתקנה 9(ד).³² בשטח כולל
- תיקון תקנה 4 3. בתקנה 4(ט) לתקנות העיקריות, במקום "הבנוי" יבוא "המותר לבנייה".
- תיקון תקנה 10 4. בתקנה 10 לתקנות העיקריות –
- (1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "בחלוקת שטחי בנייה למטרות שירות";
- (2) בפסקה (2) –
- (א) בתחילתה יבוא "אם";
- (ב) במקום "ולא יהא" יבוא "לא יהיה".
- הוספת תקנה 10א 5. אחרי תקנה 10 לתקנות העיקריות יבוא:
- "שינויים מותרים בחלוקת שטחי בנייה בשטח כולל
- 10א. בהיתר בשטח כולל כאמור בתקנה 2א, רשאית הוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית להיתר שינוי בשטח שנקבע בתוכנית למטרה מסוימת מבין המטרות שפורטו בתקנה 9(ד), כך שישמש למטרה אחרת מבין המטרות שפורטו בתקנה 9(ד), אם התקיימו שני אלה:
- (1) סך כל השטח שמבקשים לשנותו למטרה אחרת אינו עולה על 200 מטרים רבועים או 1.5 אחוזים מהשטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתוכנית, לפי הנמוך שבהם;
- (2) אם נקבע בתוכנית ששטח פלוני ימוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לא יהיה בשינוי כדי להעביר את מקומו מעל למפלס האמור."
- הוספת תקנה 11א 6. אחרי תקנה 11 לתקנות העיקריות יבוא:
- "בחינה תקופתית 11א. בחינה תקופתית ראשונה של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים) (תיקון). התשפ"ו-2025, לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021, תתבצע בתום עשר שנים מיום תחילתן."
- תיקון תקנה 13 7. בתקנה 13(ב) לתקנות העיקריות, בפסקה (3), בסופה יבוא "הוועדה המקומית רשאית לקבל החלטה כאמור, עד תום ארבעה חודשים מיום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים) (תיקון). התשפ"ו-2025".⁵
- תחילה, תחולה והוראת מעבר 8. (א) תחילתן של תקנות אלה חודש מיום פרסומן (להלן – יום התחילה), והן יחולו, לעניין היתר, על בקשה להיתר שהוגשה ביום התחילה או לאחריו.
- (ב) על אף האמור בפסקאות (2) ו-(3) בתקנה 2א, בבקשה להיתר שתוגש עד תום ארבעה חודשים מיום התחילה, רשאי מגיש הבקשה להיתר לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי במסגרת הבקשה להיתר, כי על הבקשה להיתר לא יחולו הפסקאות האמורות.
- ז' בתשרי התשפ"ו (29 בספטמבר 2025)
- (חמ 2342-3)

יריב לוין
ממלא מקום שר הפנים

⁴ ק"ת התשפ"ו, עמ' 32.

⁵ ק"ת התשפ"ו, עמ' 32.