



רשומות

קובץ התקנות

24 בפברואר 2025

11764

כ"ו בשבט התשפ"ה

עמוד

תקנות התכנון והבנייה (שינוי שימוש למטרת עסק), התשפ"ה-2025 1224

תקנות התכנון והבנייה (שינוי שימוש למטרת עסק), התשפ"ה-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145ה(ה) ו-265(1) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בדיקת התאמה" – בדיקה כאמור בתקנה 9;

"בקשה לשינוי שימוש" – בקשה לשינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת עסק;

"בעל זכות במקרקעין" – כמשמעותו בתקנה 36(ו) לתקנות רישוי בנייה;

"גורם מאשר" – גורם המנוי בסעיף 158כא(א) לחוק;

"דרך מוצא" – כהגדרתה בתקנות בקשה להיתר;

"המבקש" – בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין, המגיש את הבקשה לשינוי שימוש;

"המהנדס", "יום" – מערכת רישוי זמין – כהגדרתם בתקנות רישוי בנייה;

"חומר מסוכן" – כהגדרתו בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993², הטעון היתר רעלים לפי החוק האמור;

"חוק רישוי עסקים" – חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968³;

"מיתקן תשתית" – כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014⁴;

"מקום ציבורי" – כהגדרתו בסעיף 1158 לחוק;

"עורך בקשה" – מי שמוסמך לפי סעיפים 1 ו-3 לתוספת הראשונה בתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז-1967⁵, להגיש תוכנית לרשות המוסמכת כהגדרתה באותה תוספת ושהמבקש מינה לתפקיד;

"עורך משנה" – מתכנן שלד הבניין כמשמעותו בתקנה 27(2) לתקנות רישוי בנייה או עורך משנה כמשמעותו בתקנה 28 לתקנות האמורות ושהמבקש מינה לתפקיד;

"עסק טעון רישוי" – עסק הטעון רישוי לפי חוק רישוי עסקים;

"רשות הרישוי" – רשות רישוי מקומית כמשמעותה בסעיף 30 לחוק;

"תחום חוף הים" – כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004⁶;

"תקנות בקשה להיתר" – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970⁷;

"תקנות רישוי בנייה" – תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016⁸;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ז, עמ' 80; התשפ"ה, עמ' 110.

² ס"ח התשנ"ג, עמ' 28.

³ ס"ח התשכ"ח, עמ' 204; התשפ"ב, עמ' 209.

⁴ ק"ת התשע"ד, עמ' 1532; התשפ"ה, עמ' 904.

⁵ ק"ת התשכ"ז, עמ' 2399.

⁶ ס"ח התשס"ד, עמ' 540; התשע"א, עמ' 474.

⁷ ק"ת התש"ל, עמ' 1841.

⁸ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512.

"תנאים מוקדמים" – המסמכים והפרטים המפורטים בתקנה 3;

"תרשים מיתאר" – תשריט או מפה של המקרקעין הכוללים את סימון המבנים הקיימים במקרקעין.

הגשת בקשה
לשינוי שימוש
וניחולה בהליך
דיגיטלי

2. (א) על בקשה לשינוי שימוש לפי תקנות אלה, לגבי עסק טעון רישוי, יחולו הוראות אלה:

- (1) הבקשה לשינוי השימוש תוגש באופן דיגיטלי למהנדס;
- (2) רשות הרישוי תורה מהו אופן ההגשה הדיגיטלי, והוא יפורסם באתר האינטרנט של הרשות המקומית;
- (3) בקשה לקבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לפי תקנה 5(ה) ו- (2) תוגש לרשות מקרקעי ישראל באופן מקוון, כפי שיפורסם באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל; על בקשה כאמור לא יחולו פסקאות (3) עד (5) באותה תקנת משנה;
- (ב) בקשה לשינוי שימוש לפי תקנות אלה, לגבי עסק שאינו עסק טעון רישוי, תיערך בידי עורך בקשה, תוגש למהנדס באמצעות מערכת רישוי זמין ותנוהל באמצעות המערכת האמורה.

תכולת בקשה
לשינוי שימוש

3. (א) בקשה לשינוי שימוש תכלול את הפרטים והצורפות האלה:

- (1) הצהרה של המבקש ושל בעל הזכות במקרקעין בעסק שלגביו מוגשת הבקשה כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה;
- (2) פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקשת הבקשה, ובכלל זה כתובתם ופרטי זיהוי;
- (3) בבקשה לשינוי שימוש לגבי עסק שאינו עסק טעון רישוי – פרטי עורך הבקשה המגיש את הבקשה, ובכלל זה כתובת דואר אלקטרוני לצורך קבלת הודעות;
- (4) פרטי המבקש, ובכלל זה כתובת דואר אלקטרוני לצורך קבלת הודעות;
- (5) פירוט השימוש הקיים בהיתר והשימוש המבוקש למטרת עסק וכן שטח העסק במטרים רבועים;
- (6) פירוט התוכניות החלות על המקרקעין שלפיהן הוגשה הבקשה;
- (7) נסח רישום במרשם המקרקעין;
- (8) ההיתר שלפיו הותר השימוש הקיים;
- (9) תרשים מיתאר הערוך בידי עורך בקשה, שבו יסומן כל השטח המשמש לצורך העסק שלגביו מבוקשת הבקשה, תרשים של כל קומה בעסק, מידותיה וגובה רצפתה;
- (10) קובץ תצלומי המקרקעין, שצולמו עד שנה לפני הגשת הבקשה ובאופן שיראה את המקרקעין ואת הבנוי עליהם מכל החזיתות, בציון מועד הצילום;
- (11) הצהרה של עורך בקשה בדבר התאמת הבניין הקיים, לרבות תכן הבנייה, לשימוש המבוקש וכן פירוט העבודות הנדרשות לצורך התאמת הבניין הקיים לשימוש המבוקש, אם נדרשות, ורשאי הוא לצרף הצהרות של עורך משנה לעניין זה;

(12) במקרה שבעסק מצוי חומר מסוכן – סוג החומר המסוכן וכמותו;

(13) הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 5(ב), וכן אישור על מסירה בדואר רשום; בהעדר מענו של בעל זכות במקרקעין יצורף לבקשה העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה בעיתון יומי כאמור בתקנה 5(ד); במקרקעי ישראל – הסכמת רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 5(ה);

(14) העתק אישור או היתר הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, אם נדרש לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998⁹;

(15) העתק אישור רשות העתיקות, אם התקיימו התנאים האלה:

(א) ניתן אישור רשות העתיקות למתן ההיתר שלפיו הותר השימוש הקיים בבניין, לפי סעיף 29(א) לחוק העתיקות, התשל"ח-1978¹⁰;

(ב) רשות העתיקות קבעה באישור תנאים בנוגע לשימוש המותר בבניין;

(16) בעסק שהוא מקום ציבורי שאינו עסק טעון רישוי – חוות דעת מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השירות, לעניין קיומן של הוראות הנגישות החלות על השימוש המבוקש בעסק, לפי החוק או לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998¹¹, לפי המועד שבו ניתן ההיתר הקיים;

(17) במקרה שהשימוש המבוקש הוא מקום להתקהלות והתפוסה המתוכננת בו גדולה מהתפוסה לפי השימוש הקיים – תוכנית אדריכלית הכוללת פירוט של מרכיבי דרך המוצא;

(18) עמדת גורם מאשר, בדבר קיום התנאים המפורטים בסעיף 145(א) לחוק, אם נדרש לפי האמור בתוספת; עמדה כאמור תינתן לפי תקנה 4.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) 18, לעניין עמדת גורם מאשר בבקשה לשינוי שימוש לגבי עסק טעון רישוי, יחולו הוראות אלה:

(1) הבקשה לא תכלול עמדת גורם מאשר כאמור בתקנת משנה (א) 18;

(2) לאחר קליטת הבקשה כאמור בתקנה 8, המהנדס יפנה לכל גורם מאשר שנדרשה עמדתו כאמור בתקנת משנה (א) 18;

(3) תקנה 4 תחול על פניית המהנדס לגורם המאשר ועל תשובת הגורם המאשר לפנייה.

4. (א) עורך הבקשה יגיש לגורם המאשר את מסמכי הבקשה כאמור בתקנה 3(א), למעט האמור בפסקאות (1), (7), (13) עד (16) ו- (18).

(ב) הגורם המאשר ישיב לבקשה בתוך 15 ימים מיום שהוגשו לו כל המסמכים כאמור בתקנת משנה (א).

(ג) לא ניתנה תשובת הגורם המאשר בתוך המועד האמור בתקנת משנה (ב), תראה אותו רשות הרישוי כמי שאינו מתנגד לבקשה.

עמדת גורם מאשר

⁹ ס"ח התשנ"ח, עמ' 202.

¹⁰ ס"ח התשל"ח, עמ' 76.

¹¹ ס"ח התשנ"ח, עמ' 152.

(ד) הגשת מסמכי הבקשה לגורם המאשר ותשובת הגורם המאשר יתבצעו באופן מקוון, כפי שיפורסם באתר האינטרנט של הגורם המאשר.

5. (א) לא תוגש בקשה לשינוי שימוש אלא לאחר שניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין להגשת הבקשה, בכפוף לאמור בתקנה זו; הסכמת בעל זכות במקרקעין תינתן בכתב לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטי הבקשה לשינוי שימוש וצירופותיה.

(ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו המבקש עותק מהבקשה לשינוי שימוש באותו מועד שבו מסר את הבקשה; העותק יכלול את מסמכי הבקשה לשינוי שימוש, ותצוין בו האפשרות להגיש הערות לבקשה בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת ההערות.

(ג) הודעה לפי תקנה זו תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני – אם מסר בעל הזכות במקרקעין למבקש כתובת דואר אלקטרוני לצורך העניין.

(ד) בהעדר מען של בעל זכות במקרקעין –

(1) יצהיר המבקש כי מענו של בעל הזכות במקרקעין אינו ידוע לו וכי עשה מאמץ סביר להשיגו;

(2) יערוך פרסום בעיתון כאמור בסעיף וא לחוק, שיפורט בו עיקרי הבקשה לשינוי שימוש, האופן והמקום שבו ניתן לעיין בבקשה, המועד שבו תוגש וכן האפשרות להעיר הערות לבקשה בתוך 15 ימים ממועד ההגשה.

(ה) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ד), במקרעי ישראל יחולו לעניין מתן הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה לשינוי שימוש ההוראות האלה:

(1) במקרעי ישראל לא יינתן אישור לשינוי שימוש אלא בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לפי תקנת משנה זו;

(2) עורך הבקשה יגיש לרשות מקרקעי ישראל בקשה לקבלת הסכמה לשינוי שימוש למטרת עסק ויצרף את הפרטים והצירופות המפורטים בתקנה 3(1) עד 11(1) ו-13);

(3) רשות מקרקעי ישראל תשיב לעורך הבקשה בתוך 10 ימים מיום קבלת הפנייה, ואם יש צורך תפרט את הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת הסכמתה לשינוי שימוש למטרת עסק, ורשאית היא להתנות את הסכמתה בתנאים;

(4) לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 45 ימים מיום שמסרה הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-3), יראו זאת כאילו לא נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה לשינוי שימוש למטרת עסק;

(5) לא ניתנה תשובת רשות מקרקעי ישראל בתוך 10 ימים מיום קבלת הפנייה כאמור בפסקה (3), יחל מניין 45 הימים כמשמעותם בפסקה (4).

6. בעל זכות במקרקעין שקיבל הודעה על הגשת בקשה לשינוי שימוש לפי תקנה 5(ב), רשאי להגיש לרשות הרישוי הערות בכתב לבקשה לשינוי שימוש בתוך 15 ימים מיום קבלת הבקשה לשינוי שימוש; המהנדס ישלח העתק מההערות שהתקבלו למבקש ולעורך הבקשה.

הערות בעל זכות
במקרקעין

7. לא יידרשו בעת הגשת הבקשה לשינוי שימוש מסמכים, פרטים וצורפות נוספים, מעבר למפורט בתקנות אלה.
8. (א) המהנדס יבדוק בתוך 10 ימים ממועד הגשת הבקשה, אם הבקשה שהוגשה עומדת בתנאים המוקדמים; בקשה העומדת בתנאים המוקדמים תיקלט ברשות הרישוי ותישלח הודעה על כך למבקש בתוך המועד האמור.
- (ב) לא כללה הבקשה את כל התנאים המוקדמים, ישלח המהנדס הודעה על אי-קליטת הבקשה למבקש, ויפורטו בה התנאים המוקדמים החסרים.
- (ג) במקרים חריגים, המהנדס רשאי, בהחלטה מנומקת בכתב, לקלוט בקשה בהעדר העתק של ההיתר הקיים כאמור בתקנה 3(8), ובלבד שהבקשה כוללת נימוקים לכך הנתמכים במסמכים.
- (ד) בקשה לשינוי שימוש שהמהנדס לא הודיע על תוצאות בדיקת התנאים המוקדמים במועד האמור בתקנת משנה (א), יראו כבקשה שנקלטה בתום אותה תקופה.
9. (א) המהנדס יבדוק בתוך 30 ימים ממועד קליטת הבקשה לשינוי שימוש אם מתקיימים בה התנאים המפורטים בסעיף 145ה(א) לחוק.
- (ב) לעניין בקשה לשינוי שימוש לעסק טעון רישוי, מניין 30 הימים לבדיקת התאמת הבקשה כאמור בתקנת משנה (א) יחל בתום המועד למתן תשובת הגורם המאשר כאמור בתקנה 4.
10. (א) המהנדס רשאי בכל עת, ולא יאוחר מ־10 ימים לפני תום תקופת בדיקת ההתאמה, לבקש עריכת שינויים בבקשה, בכפוף לאמור בתקנה 7, אם ראה שלא מתקיימים בה תנאי בדיקת ההתאמה.
- (ב) עורך הבקשה רשאי להגיש בקשה מתוקנת כאמור בתקנת משנה (א) עד 5 ימים לפני תום תקופת בדיקת ההתאמה.
11. בתוך 30 ימי בדיקת ההתאמה תחליט רשות הרישוי אם לאשר את הבקשה או לדחותה, ותשלח את החלטתה בתוך מועד האמור למבקש, לעורך הבקשה, למגיש ההערות ולגורם מאשר שנתן את עמדתו לבקשה לפי תקנה 4.
12. (א) הוגשו הערות בעל זכות במקרקעין, כאמור בתקנה 6, תבחן רשות הרישוי את ההערות ותכריע בהן במסגרת החלטתה בבקשה.
- (ב) הכריעה רשות הרישוי בהערות שהוגשו, תשלח למבקש, לעורך הבקשה ולמגיש ההערות החלטה מנומקת.
13. רשות הרישוי תחליט לדחות את הבקשה לשינוי שימוש בשל אחד או יותר מאלה:
- (1) הבקשה אינה עומדת בתנאי בדיקת ההתאמה;
- (2) רשות הרישוי קיבלה הערות של בעל זכות במקרקעין לבקשה, ובשל קבלת ההערות לא ניתן לאשר את הבקשה.
14. תוקף אישור לשינוי שימוש החליטה רשות הרישוי לאשר את הבקשה לשינוי שימוש, האישור יינתן לצמיתות, אך רשות הרישוי רשאית, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה, לקצוב את תקופת תוקפו של האישור, ובלבד שלא תפחת מחמש שנים.

15. (א) נקצבה באישור תקופת תוקפו של האישור, רשות הרישוי שנתנה את האישור הארכת תוקף אישור לשינוי שימוש הפרטים שיש לכלול בבקשה כאמור והמסמכים שיש לצרף לה, בכפוף לאמור בתקנות אלה.

(ב) לא יוארך תוקפו של אישור אם קיימת מניעה לפי תקנות אלה למתן האישור במועד חידושו או הארכתו.

16. (א) תחילתן של תקנות אלה, למעט האמור בתקנת משנה (ב), חודשיים מיום פרסומן תחילה והוראת מעבר (להלן – יום התחילה).

(ב) תחילתן של תקנות 2(ב) ו-5(ה)2 עד (5) ביום י"ב בטבת התשפ"ו (1 בינואר 2026) או 30 ימים מיום שיפרסם שר הפנים הודעה ברשומות כי החלה פעילותה של מערכת מקוונת לניהול ההליכים לפי תקנות אלה, לפי המוקדם.

(ג) מיום התחילה עד יום תחילתה של תקנה 2(ב), יחולו לעניין בקשה לשינוי שימוש לעסק שאינו עסק טעון רישוי תקנות 2(א)3 ו-3(ב), ובקשה לפי תקנות אלה תוגש לרשות הרישוי באופן מקוון באמצעות דואר אלקטרוני או באמצעות אתר האינטרנט של רשות הרישוי, כפי שיפורסם באתר האינטרנט של רשות הרישוי.

תוספת

(תקנה 3(18))

משרד הבריאות	רשות כבאות והצלה	המשרד להגנת הסביבה	פיקוד העורף
עסק המיועד לצורכי ציבור.	(א) עסק שהוא אחד מאלה: (1) מקום להתקהלות כהגדרתו בתקנות בקשה להיתר; (2) מוסד ציבורי שאינו עסק טעון רישוי; (3) עסק המשמש ללינה של יותר מעשרים וחמישה אנשים; (ב) עסק שמצוי בו מטען אש גדול כהגדרתו בחלק ג' לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר; (ג) עסק שמצוי בו חומר מסוכן.	עסק שמתקיים בו אחד מאלה: (1) מצוי בו חומר מסוכן; (2) עסק המצוי בתחום מימי החופין, כהגדרתם בחוק הפרשנות, התשמ"א-1981; (3) עסק המצוי בתחום חוף הים, למעט בשטח המיועד למגורים או בשטח מיתקן תשתית; (4) לפי התוכנית החלה על העסק, נדרש אישור, תיאום או התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן	בעסק שמתקיים בו אחד מאלה: (1) בשטחו של העסק נעשה שינוי מבני במחיצות העשויות בטון או במחיצות העשויות בלוקים המצויות במרחק של עד 15 מטרים ממישור המקביל לסף החיצוני של דלת המרחב המוגן הקיים בעסק; (2) בעסק לא קיים מרחב מוגן; בעסק שמתקיים בו אחד מאלה:

¹² ס"ח התשמ"א, עמ' 302.

משרד הבריאות	רשות כבאות והצלה	המשרד להגנת הסביבה	פיקוד העורף
		היתר בבניין שבו מצוי העסק, אלא אם כן התקיים אחד מאלה:	(1) בשטחו של העסק נעשה שינוי מבני במחיצות העשויות בטון או במחיצות העשויות בלוקים המצויות במרחק של עד 15 מטרים ממשור המקביל לסף החיצוני של דלת המרחב המוגן הקיים בעסק;
		(א) השימוש הקיים בהיתר והשימוש המבוקש הם אחד מאלה: מגורים או מקום ציבורי;	(2) בעסק לא קיים מרחב מוגן;
		(ב) הבניין מצוי בשטח שאינו מיועד בתוכנית לשימושי תעשייה, מלאכה, או תעסוקה או בסמיכות לשטח כאמור;	(3) שטח המרחב המוגן הנדרש לפי תקנות ההתגוננות האזרחית לפי השימוש המבוקש, גדול משטחו של המרחב המוגן הקיים בעסק;
		(ג) התנאי בתוכנית לעניין האישור, התיאום או ההתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה נועד, לפי התוכנית, אך ורק לצורך הקמת הבניין או ביצוע עבודות הבנייה.	(4) מרחק הגישה למרחב המוגן אינו גדול ממרחק הגישה המרבי המותר לפי תקנות ההתגוננות האזרחית לפי השימוש המבוקש.

כ"ב בשבט התשפ"ה (20 בפברואר 2025)
(חמ 5608-3)

משה ארבל
שר הפנים