



רשומות

קובץ התקנות

19 באוקטובר 2025

12065

כ"ז בתשרי התשפ"ו

עמוד

84		תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו-2025
84		תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה) (תיקון), התשפ"ו-2025
85		תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) (תיקון), התשפ"ו-2025
86		תקנות התכנון והבנייה (התרת שינויים על ידי מהנדס ועדה מקומית) (תיקון), התשפ"ו-2025
87		תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון), התשפ"ו-2025
89		תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה) (תיקון), התשפ"ו-2025

תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו-2025

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

1. בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023², בתקנה 1, ברישה, במקום "שנתיים" יבוא "שלוש שנים".

תיקון הוראת שעה – חרבות ברזל

ז' בתשרי התשפ"ו (29 בספטמבר 2025)
(חמ 4861-3)

יריב לוין
ממלא מקום שר הפנים

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ד, עמ' 474.
² ק"ת התשפ"ד, עמ' 202 ועמ' 3488; התשפ"ה, עמ' 14.

תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה) (תיקון), התשפ"ו-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנה 1 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה), התשפ"ה-2019², במקום ההגדרה "שטח בנייה" יבוא:

"שטח בנייה" – השטח הכולל המותר לבנייה בבניין מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע, ואם ההיתר כולל חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות, השטח הכולל המותר לבנייה בבניין יכול את השטחים העיקריים ושטחי השירות מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע";

2. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025³, והן יחולו על בקשה להיתר שתוגש ביום התחילה או לאחריו.

תחילה ותחולה

ז' בתשרי התשפ"ו (29 בספטמבר 2025)
(חמ 6060-3)

יריב לוין
ממלא מקום שר הפנים

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ג, עמ' 208.
² ק"ת התש"ף, עמ' 2550.
³ ק"ת התשפ"ו, עמ' 32.

תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) (תיקון),

התשפ"ו-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145(ב)(2), 151 ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965,¹ ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ולעניין תקנה 4 לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021,² אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג-2023³ תיקון תקנה 1 (להלן – התקנות העיקריות), בתקנה 1, אחרי ההגדרה "הבניין העיקרי" יבוא:

"היתר בשטח כולל" – היתר ששטחי הבנייה שבו חושבו בשטח הכולל המותר לבנייה בלא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות";

2. בתקנה 6 לתקנות העיקריות –

(1) בפסקה (5), בתחילתה יבוא "בהיתר הכולל חלוקה בין שטח למטרות עיקריות לשטח למטרות שירות";

(2) בפסקה (6), בתחילתה יבוא "בהיתר הכולל חלוקה בין שטח למטרות עיקריות לשטח למטרות שירות";

(3) אחרי פסקה (6) יבוא:

"(א6) בהיתר בשטח כולל, העברת שטחי בנייה מעל הקרקע לתת-הקרקע, בהתקיים התנאים האלה:

(א) שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע הם בהיקף של עד 7 אחוזים משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותו השימוש;

(ב) שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע;

(ג) התוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבנייה";

3. במקום כותרת חלק ד' יבוא:

החלפת כותרת חלק ד'

"חלק ד': שונות, ביטול, תחילה, תחולה והוראות מעבר".

4. אחרי כותרת חלק ד' יבוא:

הוספת תקנה א6

"בחינה תקופתית א6. בחינה תקופתית ראשונה של תקנות התכנון והבנייה

(הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) (תיקון),

התשפ"ו-2025,⁴ לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה,

התשפ"ב-2021,⁵ תבצע בתום עשר שנים מיום תחילתן."

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

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

³ ק"ת התשפ"ג, עמ' 1070 ועמ' 1089.

⁴ ק"ת התשפ"ו, עמ' 85.

⁵ ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

5. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025.⁶

ז' בתשרי התשפ"ו (29 בספטמבר 2025)
(חמ 6446-3)

יריב לוין
ממלא מקום שר הפנים

⁶ ק"ת התשפ"ו, עמ' 32.

תקנות התכנון והבנייה (התרת שינויים על ידי מהנדס ועדה מקומית) (תיקון), התשפ"ו-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145(ה) ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965,¹ ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ולעניין תקנה 4 – לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021,² אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 1. בתקנות התכנון והבנייה (התרת שינויים על ידי מהנדס ועדה מקומית), התשנ"ב-1992³ (להלן – התקנות העיקריות), בתקנה 1 –

(1) אחרי "בתקנות אלה" יבוא:

"היתר בשטח כולל" – היתר ששטחי הבנייה שבו חושבו בשטח הכולל המותר לבנייה בלא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות;

(2) ההגדרות "תקנות הבניה" ו"תקנות סטיה ניכרת" – יימחקו.

2. בתקנה 3(א) לתקנות העיקריות, במקום פסקה (3) יבוא:

"(3) השינויים אינם עומדים בסתירה לאמור בחוק, בתקנות לפיו, וכן בתוכניות, בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד לחוק ובתנאים שנקבעו בהיתר";

3. בתקנה 4 לתקנות העיקריות –

(1) בפסקה (2), בתחילתה יבוא "בהיתר הכולל חלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות –";

(2) בפסקה (3), בתחילתה יבוא "בהיתר הכולל חלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות –";

(3) אחרי פסקה (3) יבוא:

"(3א) בהיתר בשטח כולל, שינויים בחלוקה של שטחי הבנייה, אם אין בהם שינוי במספר הדירות; ובלבד שלא יועברו השטחים שנועדו בהיתר להיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין אל מעל מפלס הכניסה הקובעת";

4. אחרי תקנה 8 לתקנות העיקריות יבוא:

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

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

³ ק"ת התשנ"ב, עמ' 803.

”בחינה תקופתית 8א. בחינה תקופתית ראשונה של תקנות התכנון והבנייה (התרת שינויים על ידי מהנדס ועדה מקומית) (תיקון), התשפ”ו–2025, לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ”ב–2021⁵, תתבצע בתום עשר שנים מיום תחילתן.”

5. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) (תיקון), התשפ”ו–2025⁶ (להלן – יום התחילה), והן יחולו על היתר בשטח כולל שניתן ביום התחילה או לאחריו.

י' בתשרי התשפ”ו (29 בספטמבר 2025)
(חמ 2163–3)

יריב לוין
ממלא מקום שר הפנים

⁴ ק”ת התשפ”ו, עמ’ 86.
⁵ ס”ח התשפ”ב, עמ’ 125.
⁶ ק”ת התשפ”ו, עמ’ 32.

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון), התשפ”ו–2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ”ה–1965¹, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ולעניין תקנה 1, לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ”ב–2021², אני מתקין תקנות אלה:

1. אחרי תקנה 27 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש”ל–1970³ הוספת תקנה 28 (להלן – התקנות העיקריות), יבוא:

”בחינה תקופתית 28. בחינה תקופתית ראשונה של תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון), התשפ”ו–2025⁴, לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ”ב–2021⁵, תתבצע בתום עשר שנים מיום תחילתן.”

תיקון התוספת
השנייה

2. בתוספת השנייה לתקנות העיקריות –

(1) בחלק ב', בסימן ב', בפרט 2.03(א), בטבלה –

(א) בשורה (1), בטור א', במקום "המשמש למטרת שירות" יבוא "שאינו משמש לשהייה של בני אדם";

(ב) בשורה (3), בטור א', במקום "מקום שנועד למטרת שירות" יבוא "מקום שאינו משמש לשהייה של בני אדם";

(ג) בשורה (4), בטור א' –

(1) במקום "הנועד למטרה עיקרית" יבוא "המשמש לשהייה של בני אדם";

¹ ס”ח התשכ”ה, עמ’ 307; התשפ”ג, עמ’ 208.

² ס”ח התשפ”ב, עמ’ 125.

³ ק”ת התש”ל, עמ’ 1841; התשפ”ד, עמ’ 372.

⁴ ק”ת התשפ”ו, עמ’ 87.

⁵ ס”ח התשפ”ב, עמ’ 125.

(2) בסופה יבוא "בתקנות אלה";

(ד) בשורה (5), בטור א', במקום "הנועד למטרה עיקרית" יבוא "המשמש לשהייה של בני אדם";

(ה) בשורה (6), בטור א', במקום "הנועד למטרת שירות" יבוא "שאינו משמש לשהייה של בני אדם";

(ו) שורה (10) – תימחק;

(ז) בשורה (11), בטור א', המילים "כמטרת שירות" – יימחקו;

(2) בחלק ג', בפרק ב', בסימן י"ב –

(א) בפרט 3.2.12.2, בטבלה –

(1) בשורה 33, בטור ג', במקום "שטח המיועד למטרות עיקריות" יבוא "נטו שטח הדירות";

(2) בשורה 34, בטור ג', במקום "שטח המיועד למטרות עיקריות" יבוא "נטו שטח הדירות או החדרים, לפי העניין";

(3) בשורה 41, בטור ג', במקום "שטח המיועד למטרות עיקריות" יבוא "נטו שטח המשרדים";

(4) בשורה 43, בטור ג', במקום "שטח למטרות עיקריות" יבוא "נטו שטח למסחר";

(5) בשורות 44 ו-45, בטור ג', במקום "שטח למטרות עיקריות וחלל" יבוא "נטו שטח למסחר לרבות חלל";

(ב) בפרט 3.2.12.3 –

(1) בפרט משנה (ג), במקום "למטרות עיקריות" יבוא "למסחר";

(2) בפרט משנה (ד), במקום "למטרה עיקרית" יבוא "למסחר";

(3) בחלק ח'1, בפרק א' –

(א) בסימן א', בפרט 8.30, אחרי ההגדרה "שטח" יבוא:

"שטח כולל" – סך כל השטח המותר לבנייה, ללא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות";

(ב) בסימן ח', בפרט 8.123, האמור בו יסומן "(א)" ואחריו יבוא:

"(ב) בבנין ציבורי חדש כאמור בפרט משנה (א), שההיתר לבנייתו ניתן בשטח כולל ושטחו הכולל עולה על 6,000 מטרים רבועים, יותקנו בדרך הנגישה שתי מעליות לפחות לשימוש הציבור";

(ג) בסימן י', בפרט 8.143 –

(1) בפסקה (2), בסופה יבוא "ובהיתר בשטח כולל, בכל קומה ששטחה הכולל עולה על 1,150 מטרים רבועים";

(2) בפסקה (3), בסופה יבוא "ובהיתר בשטח כולל, אם שטחו הכולל עולה על 2,400 מטרים רבועים";

(ד) בסימן ט"ו –

(1) בפרט 8.231 –

(א) בפסקה (5), בסופה יבוא:

"ואם היתר הבנייה הוא בשטח כולל, יציע כאמור ששטחו הכולל קטן מ-300 מטרים רבועים";

(ב) בפסקה (6), בסופה יבוא:

"ואם היתר הבנייה הוא בשטח כולל, תוספת כאמור ששטחה קטן מ-600 מטרים רבועים";

(2) בפרט 8.235 –

(א) בפסקה (2), בסופה יבוא:

"ואם היתר הבנייה הוא בשטח כולל, משרד כאמור ששטחו אינו עולה על 240 מטרים רבועים";

(ב) בפסקה (3), בסופה יבוא:

"ואם היתר הבנייה הוא בשטח כולל, בניין או חלק מבניין כאמור, ששטחו קטן מ-120 מטרים רבועים";

(4) בחלק י"ט, בפרט 19.05(ב)(א), במקום "למטרה עיקרית" יבוא "לשהייה של בני אדם".

3. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ותחילה ותחולה ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025⁶, והן יחולו על בקשה להיתר שתוגש ביום התחילה או לאחריו.

ז' בתשרי התשפ"ו (29 בספטמבר 2025)
(חמ 347-3-1ת)

יריב לוין

ממלא מקום שר הפנים

⁶ ק"ת התשפ"ו, עמ' 32.

תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה) (תיקון), התשפ"ו-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ולעניין תקנה 4 – לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021², אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), התש"ף-2019³ (להלן – תיקון תקנה 1 התקנות העיקריות), בתקנה 1, אחרי ההגדרה "דלת מצנחת לפסולת" יבוא:

"היתר בשטח כולל" – היתר ששטחי הבנייה שבו חושבו בשטח הכולל המותר לבנייה בלא חלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות";

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

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

³ ק"ת התש"ף, עמ' 71.

(1) בתקנת משנה (א), במקום "ולפי סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי הטבלה שבתקנת משנה (ג)" יבוא "לפי טור א' בטבלה שבתקנת משנה (ג) ולפי שטחי הבנייה כמפורט בתקנה זו";

(2) אחרי תקנת משנה (א) יבוא:

"(א1) בהיתר שאינו היתר בשטח כולל החישוב יהיה לפי סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי טור ב' בטבלה שבתקנת משנה (ג), ובהיתר בשטח כולל החישוב יהיה לפי שיעור מהשטח הכולל, כמפורט בטור ג' בטבלה שבתקנת משנה (ג).";

(3) בטבלה שבתקנת משנה (ג) –

(א) בטור ב', בכותרת, בסופה יבוא:

"בהיתר שאינו היתר בשטח כולל";

(ב) לצד טור ב' יבוא:

"טור ג'

בסיס החישוב בליטרים ליום בהיתר בשטח כולל

כאמור בטור ב'

כאמור בטור ב'

2 למטר מרובע כפול 70% מהשטח הכולל

10 למטר מרובע כפול 65% מהשטח הכולל".

החלפת כותרת חלק ז'

3. במקום כותרת חלק ז' יבוא:

"חלק ז': שונות, תחילה והוראות מעבר".

הוספת תקנה 25א

4. אחרי כותרת חלק ז' יבוא:

"בחינה תקופתית 25א. בחינה תקופתית ראשונה של תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה) (תיקון), התשפ"ו–2025⁴, לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב–2021⁵, תבצע בתום עשר שנים מיום תחילתן".

תחילה ותחולה

5. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ו–2025⁶, והן יחולו על בקשה להיתר שתוגש ביום התחילה או לאחריו.

ז' בתשרי התשפ"ו (29 בספטמבר 2025)
(חמ 5760–3)

יריב לוין
ממלא מקום שר הפנים

⁴ ק"ת התשפ"ו, עמ' 89.
⁵ ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.
⁶ ק"ת התשפ"ו, עמ' 32.