



רשומות

קובץ התקנות

19 באוקטובר 2025

12066

כ"ז בתשרי התשפ"ו

עמוד

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון), התשפ"ו-2025 92

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון), התשפ"ו-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 145, 157 ו-265 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק) ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ולעניין תקנה 21 – בתוקף סמכותי לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021², אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 1. בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016³ (להלן – התקנות העיקריות), בתקנה 1, במקום ההגדרה "פנקס המהנדסים והאדריכלים" יבוא:

"פנקס המהנדסים והאדריכלים", "פנקס המורשים להיתר" – כהגדרתם בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958⁴."
2. תיקון תקנה 20. בתקנה 20(א) לתקנות העיקריות, אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) התוכניות החלות על המקרקעין, שהתקבלה בעניינן החלטה כי היתר מכוחן יינתן בשטח כולל כאמור בתקנה 2(3) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992⁵."
3. תיקון תקנה 42. בתקנה 42(ד) לתקנות העיקריות, בפסקה (2), אחרי "פירוט תנאים" יבוא "לתחילת עבודה או".
4. בתקנה 46 לתקנות העיקריות –
 - (1) בתקנת משנה (א), במקום "שנתיים" יבוא "שלוש שנים";
 - (2) תקנות משנה (ב) עד (ד) – יימחקו.
5. תיקון תקנה 59. בתקנה 59 לתקנות העיקריות, בתקנת משנה (א) –
 - (1) במקום "שלוש" יבוא "שש";
 - (2) במקום "שש" יבוא "תשע".
6. תיקון תקנה 60. בתקנה 60 לתקנות העיקריות –
 - (1) בכותרת, במקום "הארכת" יבוא "שינוי פרטי היתר";
 - (2) תקנות משנה (א) ו-(ב) – יימחקו;
 - (3) במקום תקנת משנה (ג) יבוא:

"(ג) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות במקרקעין במהלך ביצוע העבודות, רשאית רשות הרישוי, לבקשת בעל ההיתר, לשנות את פרטי בעל ההיתר או בעל הזכויות, לפי העניין."
7. תיקון תקנה 71. בתקנה 71(א) לתקנות העיקריות, ברישוי, במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".
8. תיקון תקנה 72. בתקנה 72 לתקנות העיקריות, אחרי "שיגישו" יבוא "למהנדס".
9. תיקון תקנה 76. בתקנה 76 לתקנות העיקריות –
 - (1) במקום כותרת השוליים יבוא "הגשת בקשה לאישור תחילת עבודה";

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

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

³ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התשפ"ה, עמ' 1110.

⁴ ס"ח התשי"ח, עמ' 108.

⁵ ק"ת התשנ"ב, עמ' 798; התשפ"ו, עמ' 32.

(2) בתקנת משנה (א) –

(א) ברישה –

(1) במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס";

(2) במקום "להודעה" יבוא "לבקשה";

(ב) בפסקה (3), במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".

תיקון תקנה 77

10. בתקנה 77 לתקנות העיקריות –

(1) בכותרת השוליים, במקום "רשות הרישוי" יבוא "המהנדס";

(2) בתקנת משנה (א), במקום "רשות הרישוי תבדוק" יבוא "המהנדס יבדוק";

(3) בתקנת משנה (ב), במקום "מצאה רשות הרישוי" יבוא "מצא המהנדס";

(4) בתקנת משנה (ג), במקום "החליטה רשות הרישוי" יבוא "החליט המהנדס".

תיקון תקנה 78

11. בתקנה 78 לתקנות העיקריות –

(1) בכותרת השוליים, במקום "רשות הרישוי" יבוא "המהנדס";

(2) בתקנת משנה (א), במקום "אישרה רשות הרישוי" יבוא "אשר המהנדס".

תיקון תקנה 79

12. בתקנה 79 לתקנות העיקריות –

(1) בתקנת משנה (א) –

(א) אחרי "תחילת עבודה" יבוא "או מסירת הודעה למהנדס הוועדה על תחילת עבודה כאמור בסימן ג'";

(ב) במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס";

(2) בתקנת משנה (ג) –

(א) במקום "רשות הרישוי תחליט" יבוא "המהנדס יחליט";

(ב) במקום "הודיעה רשות הרישוי על החלטתה" יבוא "הודיע המהנדס על החלטתו";

(3) בתקנת משנה (ד), במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".

הוספת סימן ג' 1

13. אחרי תקנה 79 לתקנות העיקריות יבוא:

"סימן ג' 1 – סוגי עבודות שאינן טעונות אישור תחילת עבודה

הקמת בניין חדש 79א. (א) הקמת בניין חדש למגורים אינה טעונה אישור למגורים תחילת עבודות ולא יחולו לגביה תקנות 75 עד 78, ובלבד שמתקיימים התנאים האלה:

(1) הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, הוא עד 42 מטרים;

(2) לפחות 80% משטחי הבנייה שאושרו בהיתר מיועדים למגורים, ובכלל זה שטחים למטרת שירותים המשרתים את המגורים;

(3) רשות הרישוי נתנה את ההיתר ולא מורשה להיתר;

(4) עורך הבקשה של ההיתר שניתן רשום כמורשה להיתר בפנקס המורשים להיתר;

(5) עורך הבקשה כאמור בפסקה (4) הודיע למהנדס על כוונה להתחיל בביצוע העבודות לפי ההיתר שניתן, לאחר שמצא כי התקיימו כל התנאים לתחילת עבודות שנקבעו בסימנים א' ו-ב' לחלק זה, במידע להיתר או בהיתר; ההודעה תימסר 7 ימים לפחות לפני תחילת ביצוע העבודות;

(6) עורך הבקשה כאמור בפסקה (4) צירף להודעה כאמור בפסקה (5) את כל המסמכים המפורטים בתקנה 76(א)(1) עד (6);

(7) אם ההיתר מסוג ההיתרים שאינם טעונים בקרת תכן ובקרת ביצוע במכון בקרה כאמור בסעיף 158מח(2)(ב) לחוק, יצורפו המסמכים המפורטים בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), התשע"ח-2018⁶, ולא יצורפו להודעה המסמכים המפורטים בסעיף 76(א)(2).

(ב) נמסרה הודעה למהנדס כאמור בתקנת משנה (א)(5), המהנדס רשאי לתת לעורך הבקשה כאמור בתקנת משנה (א)(4), בתוך 7 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה, הנחיות לתיאום תחילת העבודות בעניין שנכללו לגביו תנאי או הוראה במידע להיתר או בהיתר בנוגע לתיאום תחילת העבודות, וחל שינוי באותו עניין מאז שנכללו התנאי או ההוראה כאמור.

(ג) נתן המהנדס הנחיות לתיאום תחילת העבודות כאמור בתקנת משנה (ב), לא יחל בעל ההיתר בביצוע העבודות אלא לאחר שעורך הבקשה כאמור בתקנת משנה (א)(4) אישר שבוצעו ההנחיות שהמהנדס הורה כי יש לבצען כתנאי לתחילת העבודות.

(ד) הודעה כאמור בתקנת משנה (א)(5) תהווה אישור זמני לחיבור לתשתית לצורך ביצוע העבודות.

תיקון תקנה 119 י"ג 14. בתקנה 119 י"ג(ב) לתקנות העיקריות –

(1) בפסקה (2)(ב), בסופה יבוא:

"לעניין תוכנית שאושרה לאחר יום כ' בכסלו התשפ"ד (3 בדצמבר 2023) ושטחי הבנייה שבה נקבעו בשטח כולל או שנקבע בהוראותיה כי היתר מכוחה יינתן בשטח כולל או תוכנית כאמור בתקנה 20(א)(1) – יפורט השטח הכולל המותר לבנייה מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע."

⁶ ק"ת התשע"ח, עמ' 2074; התשפ"ד, עמ' 3500.

(2) אחרי פסקה (9) יבוא:

"(10) פרטי חשבון בנק לצורך תשלום שומת המורשה להיתר כמשמעותה בסעיף 158נא(1)(ז) לחוק."

15. בתקנה 119 ויט לתקנות העיקריות, אחרי תקנת משנה (ד) יבוא:

"(ה) לא נמסר פירוט החיובים, ישלם המורשה להיתר את היטל ההשבחה לפי שומת המורשה להיתר לפרטי חשבון הבנק שנמסר לו כאמור בתקנה 119(ג)(ב)(10)."

16. בתקנה 119 לא לתקנות העיקריות, אחרי "רשות הרישוי" יבוא "או המהנדס".

17. בתקנה 119 ללד לתקנות העיקריות, בכותרת השוליים וברישה, במקום "לרשות הרישוי" תיקון תקנה 119 ללד יבוא "למהנדס".

18. בתקנה 119 ללה לתקנות העיקריות –

(1) במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס";

(2) במקום "רשות הרישוי רשאית" יבוא "המהנדס רשאי";

(3) במקום "לה" יבוא "לו".

19. בתקנה 119 ללו לתקנות העיקריות –

(1) בתקנת משנה (א) –

(א) בפסקה (1), במקום "לרשות רישוי מקומית" יבוא "למהנדס";

(ב) בפסקה (2), במקום "שנתנה רשות רישוי" יבוא "שנתן המהנדס";

(2) בתקנת משנה (ה), במקום "לרשות הרישוי" יבוא "למהנדס".

20. במקום כותרת חלק י"ג יבוא:

החלפת כותרת חלק י"ג

"חלק י"ג: שונות, ביטול, תחילה והוראות מעבר".

21. אחרי כותרת חלק י"ג לתקנות העיקריות יבוא:

"בחינה תקופתית 119נא. בחינה תקופתית ראשונה של תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון), התשפ"ו-2025⁶, לפי סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021⁷, תתבצע בתום עשר שנים מיום תחילתן."

22. (א) תחילתן של התקנות האלה חודש מיום פרסומן (להלן – יום התחילה):

(1) תקנה 1 לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 1 לתקנות אלה;

(2) תקנה 42(ד) לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 3 לתקנות אלה;

(3) תקנה 46 לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 4 לתקנות אלה;

(4) תקנה 59 לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 5 לתקנות אלה;

(5) תקנה 60 לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 6 לתקנות אלה;

(6) תקנה 79(א) לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 12(א)(1) לתקנות אלה;

(7) תקנה 79א לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 13 לתקנות אלה;

⁶ ק"ת התשפ"ו, עמ' 92.

⁷ ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

- (8) תקנה 119יג(ב)10 לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 14(2) לתקנות אלה;
 (9) תקנה 119יט(ה) לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 15 לתקנות אלה;
 (10) כותרת חלק י"ג לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 20 לתקנות אלה;
 (11) תקנה 119נא לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 21 לתקנות אלה.

(ב) התקנות המפורטות בתקנת משנה (א) יחולו:

(1) לעניין סוגי עבודות שאינן טעונות אישור תחילת עבודה – על עבודות שהחלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה להיתר לביצוען, ניתנה ביום התחילה או לאחריו;

(2) לעניין החלטה לאשר בקשה להיתר – החלטה כאמור שהתקבלה ביום התחילה או לאחריו והחלטה כאמור שביום התחילה טרם חלפו שלוש שנים מיום שהתקבלה;

(3) לעניין היתר – היתר שניתן ביום התחילה או לאחריו והיתר שביום התחילה טרם חלפו שלוש שנים מיום שניתן.

(ג) תחילתן של תקנה 20(א)1א לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 2 לתקנות אלה ותקנה 119יג(ב)2(ב) לתקנות העיקריות כנוסחה בתקנה 14 לתקנות אלה, ביום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025, והן יחולו על מידע להיתר שנמסר במועד האמור או לאחריו.

(ד) לעניין היתר שביום התחילה חלפו שלוש שנים או יותר מיום שניתן – תמשיך לחול לגביו תקנה 60 לתקנות העיקריות, כנוסחה ערב יום התחילה.

ז' בתשרי התשפ"ו (29 בספטמבר 2025)
 (חמ 5221-3)

יריב לוין
 ממלא מקום שר הפנים

⁹ ק"ת התשפ"ו, עמ' 32.

