



ו' שבט תשפ"ה
04 פברואר 2025

אל:

יו"ר הוועדות המחוזיות
מתכנני מחוזות מנהל התכנון

הנחיות לקביעת זכויות בניה בשטח כולל

בדצמבר 2023 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992. התיקון לתקנות כולל, בין היתר, הוראה לפיה תכנית תקבע את השטחים שיותר לבנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומעליה כל אחד בנפרד, וכן תיקון המאפשר למוסד תכנון לבחור את האופן שבו תכנית תקבע את שטחי הבנייה המוצעים בה, באמצעות אחת מבין שתי החלופות הבאות:

- קביעת שטחי בנייה ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות.
- קביעת שטחי בנייה עם הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות (כפי שהורו התקנות טרם התיקון).

הוראות של תכניות הקובעות שטח כולל, ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות, מהוות שלב ביניים לקראת המעבר לתכניות "נפחיות", אשר יתממש במלואו בעת המעבר למערכות "הדור הבא" של מנהל התכנון. עם זאת, אנו מוצאים יתרון גדול בקביעת זכויות הבניה בשטח כולל כבר כעת, בהתאם לאפשרות שנקבעה בתקנות, ומאחר שמדובר בהפחתה משמעותית ברגולציה שתביא לייעול וזירוז של הליכי רישוי הבנייה, באמצעות צמצום שלב חישוב השטחים באופן משמעותי.

כיום, מקודמות תכניות רבות הכוללות הפרדה לשטח עיקרי ולשטח שירות, מאחר שכך החל קידומן, ולא מכוח תפיסה תכנונית מובהקת לפיה קיימת חשיבות להפרדה זו בתכנית המסוימת. על כן, ככל שתכנית כזו מקודמת כיום במוסדות התכנון, ועדיין לא קיבלה תוקף, נבקש לשאוף לתקן את הוראותיה, כך ששטחי הבנייה המוצעים בה יקבעו בשטח כולל, ולא בהפרדה בין שטח עיקרי ובין שטחי שירות, בהתאם להנחיות המפורטות להלן.

בברכה,

הרב נתן אלנן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה

ראש מטה התכנון הלאומי

רפי אלמליח

מנכ"ל מנהל התכנון

העתק: אוגדן הנחיות מנהל התכנון