

## לכבוד וועדות התכנון והבניה



הנהיות	תקנות	צו	חוק	<b>הודעה על פרסום</b>
--------	-------	----	-----	-----------------------

תאריך פרסום	
03.12.2023	<b>תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים)(תיקון), התשפ"ד 2023</b>
	<b>קישור לתקנה כאן</b>
	<p><b>הסבר, תחילה ותוקף</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בוטלה החובה לקבוע בתכניות שטח עיקרי ושטח שרות ומעתה ניתן לקדם תכניות עם שטח כולל.</li> <li>בשינוי שנעשה בתקנות תו"ב בוטלה החובה להבחין בתכנית בין שטח עיקרי לשטח שרות והנושא נותר לשיקול דעת מוסד התכנון. בדרך זו יתאפשר קידומן של תכניות ששטחי הבנייה המוצעים בהן הם שטחי בנייה כוללים. בהמשך יקודם ויוסדר הנושא גם בהליכי הרישוי בכל הנוגע לבדיקת שטחי הבנייה המבוקשים ביחס לתכנית שאושרה. על פי התיקון המוצע תשמר החובה לקבוע בנפרד את שטחי הבניה המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליה.</li> <li>התקנות פורסמו ברשומות ונכנסו לתוקף ביום 03/12/2023.</li> </ul>
	<p><b>תוכן התקנה</b></p> <p>לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992, בתכנית המייעדת קרקע לבנייה וקובעת שטחי בנייה מותרים, חלה חובה לקבוע חלוקה של שטחי הבנייה המותרים לפי התכנית לשטחים למטרות עיקריות ולשטחי שרות. מהות השינוי בתקנה הוא כי אין חובה לעשות הפרדה בתכניות בין שטח עיקרי לשטח שרות, אלא זו אפשרות בלבד וניתן גם שלא לקבוע את ההפרדה. במידה וכן תקבע הפרדה בתכנית, יחולו כל סעיפי התקנה על התכנית. בנוסף, התקנה מפרידה בין שטחים מעל ומתחת לקרקע.</p>