

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון), התשס"ז-2006

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ובאישור שר האוצר לפי סעיף 30 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985,² אני מתקין תקנות אלה:

1. במקום התוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970,³ יבוא:

החלפת התוספת השלישית

"תוספת שלישית

(תקנה 19)

חישוב שטחי בניה ושיעורי אגרות למתן היתר

סימן א': פרשנות

הגדרות	1.001 (א) בתוספת זו -
	"בנין עזר" - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, בחצרו, בחלק ממנו, או על גג ומשרת את הבנין העיקרי;
	"גדר ביטחון" - גדר המשמשת לצרכים ביטחוניים;
	"דירה" - כמשמעותה בחלק ב' לתוספת השניה;
	"חממה" - מבנה יציב בעל שלד מעץ או ממתכת המכוסה יריעות פלסטיות והמיועד לשמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים;
	"יציע" - חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה;
	"מ"א" - מטר אורך;
	"מ"ר" - מטר מרובע;
	"מ"ק" - מטר מעוקב;
	"עליית גג" - חדר או חלל הנמצא מתחת לגג ובקרתו, שתנועת אדם אפשרית על רצפתו, ויכול שגגו יהיה משופע;
	"קומה" - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, וגובהו אינו קטן מ-2.50 מטרים;
	"ש"ח" - שקלים חדשים;
	"שטחים למטרות עיקריות" ו"שטחי שירות" - כמשמעותם בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 ⁴ (להלן - תקנות אחוזי בניה);
	"תקנות עבודה מצומצמת" - תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשס"ג-2003. ⁵

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

² ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.

³ ק"ת התש"ל, עמ' 1841; התשס"ו, עמ' 1120.

⁴ ק"ת התשנ"ב, עמ' 798.

⁵ ק"ת התשס"ג, עמ' 948.

(ב) מונח שלא הוגדר בפרט משנה (א), יהא כמשמעותו בתקנות אחוזי בניה, בין שהוגדר בהן במפורש ובין שלא הוגדר כך, ותוספת זו תתפרש, דרך כלל, יחד עם תקנות אחוזי בניה.

(ג) מונח שלא ניתן להגדירו או לפרשו לפי פרטי משנה (א) או (ב), יהא כמשמעותו בתקנה 1 לתקנות אלה.

סימן ב': חישוב שטחי בניה לקביעת אגרות

1.00.2 חישוב השטח של בנין או תוספת לבנין הוא השטח הכולל שהותר לבניה, המחושב לפי תקנות אחוזי בניה, והכולל שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות; לענין זה, "השטח הכולל שהותר לבניה" – שטח הבניה הכולל המצוין במפרט שנערך לפי טופס 1 לתוספת הראשונה, אושר בידי הוועדה המקומית וצורך להיתר.

חישוב השטח של בנין או תוספת לבנין

1.00.3 על אף האמור בפרט 1.00.2, שטחו של מיתקן העשוי קונסטרוקציות הוא מספר המ"ר הכולל –

חישוב השטח של מיתקן

(1) של שטח ההיטל האופקי על פני הקרקע של חתך המיתקן, התחום בקו דמיוני המחבר את העמודים החיצוניים של שלד המיתקן;

(2) של שטח ההיטל אופקי של חתך יחידות ציוד המותקנות באותו מיתקן, ככל שהן מותקנות מחוץ לשטח ההיטל האופקי של המיתקן כאמור בפסקה (1); לענין זה, "יחידות ציוד" – לרבות מכלים, ריאקטורים, תנורים, צינורות והחללים שביניהם.

1.00.5 (א) נפחו של בנין הוא הסכום במ"ק של שטחי כל הקומות שבו, המוכפלים כל אחד מהם בגובהה של אותה קומה הנמדד במ"א.

חישוב הנפח של בנין

(ב) בפרט זה, "גובהה של אותה קומה" – המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין מפלס הרצפה מעל התקרה שמעליה, אם היא בנמצא ואם לאו, לבין המפלס העליון של התקרה, כאשר התקרה שטוחה, בין אם יש גג מעליה וביניהם עליית גג ובין אם הגג שטוח או משופע או מונח על הקירות ובין אם לאו.

(ג) אין בבנין תקרה שטוחה וגגו משופע, יימדד גובהה הקומה העליונה עד מחצית המרחק האנכי שבין הקו הגבוה ביותר שבו נפגשים מישורי הגג המשופעים עם מישור הקירות או הקורות החיצוניים של הבנין.

(ד) יש לגג שיפוע אחד או צורה של מישור, יימדד גובהה הקומה העליונה עד הקו הגבוה ביותר שבו נפגש מישור הגג עם מישור הקירות או הקורות החיצוניים של הבנין.

(ה) אין בבנין, כולו או מקצתו, תקרה שטוחה או גג, או שחלק ממנו אינו מוקף קירות ואין לו גג, יימדד גובהה הקומה האמורה עד קצהו העליון של הקיר הגבוה ביותר בבנין או הקורה הגבוהה ביותר בבנין.

1.00.6 (א) הנפח של חפירה, חציבה או מילוי הוא מספר המ"ק המתקבל מהכפלת שטח המגרש או אותו החלק שבו מתבצעת עבודת החפירה, החציבה או המילוי, בגובהו.

חישוב הנפח של חפירה, חציבה או מילוי

(ב) בפרט זה –

- (1) "גובהו" של חפירה, חציבה או מילוי – המרחק האנכי במ"א המהווה את ההפרש בין גובה שהוא ממוצע אריתמטי של הגבהים האבסולוטיים הקיימים בשטח המגרש האמור לפני תחילת ביצוע אחת העבודות המפורטות בפרט משנה (א) והמסומנים בתכנית הבניה, לבין גובה המהווה ממוצע אריתמטי של הגבהים האבסולוטיים שיהיו בשטח המגרש האמור לאחר תום העבודה כאמור והמסומנים בתכנית הבניה;
- (2) "גובה אבסולוטי" – גובה המתייחס לפני הים או לגובהה של נקודה מסוימת וקבועה בסביבה.

סימן ג': נוהלי תשלום אגרות

- | | |
|---|----------------------|
| 1.00.7 (א) בעד כל עבודה או שימוש הטעונים היתר המפורטים בטורים א' ו'ב' בטבלה שבסימן ד', תשלום אגרה בשיעור הנקוב לצדם בטור ג'. | אגרות |
| (ב) חישוב האגרה ייערך על בסיס תכניות הבניה המצורפות להיתר ובהתאם לשיטות החישוב של שטחי הבניה המפורטות בסימן ב'; | |
| (ג) בהיתר לבנין חדש או לתוספת לבנין קיים, תשלום האגרה בהתאם לאחת החלופות המנויות בפרטים 1 ו-2 לטבלה שבסימן ד', ולא תיווסף אגרה בשל בניה לפי פרטים 3 עד 7 לטבלה האמורה, הנלווית לבנין או לתוספת כאמור, ובלבד שהיא כלולה בהיתר הבניה. | |
| 1.00.8 נקבע שיעור האגרה לפי יחידת חישוב של מידה או כמות, תחושב האגרה בהתאם להיקף העבודה, ובלבד שלא תפחת מ-250 שקלים חדשים, ובהיתר לעבודה מצומצמת כמשמעותה בתקנות עבודה מצומצמת – 50 שקלים חדשים. | שיעור מינימלי |
| 1.00.9 לצורך חישוב האגרה דין תוספת בניה כדין בניה חדשה ונפרדת מהבנין הקיים. | תוספת בניה |
| 1.00.10 בעד היתר להמיר בנין מסוג לסוג, בין בדרך שינוי השימוש, שינוי הבניה או בניה חדשה ובין בכל דרך אחרת, תשלום אגרה כמפורט בסימן ד', בהתאם לשיעור הנקוב לגבי סוג הבנין החדש המבוקש. | המרת סוג הבניה |
| 1.00.11 חלקים שונים של בנין, המשמשים או המיועדים לשמש, למטרות שונות, תשלום אגרה לכל חלק וחלק כאילו היה אותו חלק בנין נפרד. | בנין בעל שימוש מעורב |
| 1.00.12 בעד שינוי בתכניות הבניה המצורפות להיתר, הטעון דיון חוזר בוועדה המקומית, תשלום האגרה המינימלית הקבועה בפרט 1.00.8 או האגרה שנקבעה לגבי העבודה הנוספת הכרוכה בשינוי האמור והמפורטת בסימן ד', הכל לפי הסכום הגדול. | שינוי בתכנית בניה |
| 1.00.13 (א) עם הגשת בקשה להיתר ישלם המבקש לוועדה המקומית 20% מסכום האגרה המשוערת המשתלמת בעד ההיתר (להלן – הפיקדון). | פיקדון |

(ב) סירבה הוועדה המקומית לתת את ההיתר, תודיע למבקש בכתב על הסירוב וכי הפיקדון יוחזר לו בתוך 30 ימים.

(ג) קבעה הוועדה המקומית תנאי להיתר או הכניסה שינויים בבקשה לא ייחשב הדבר כסירוב ליתן היתר.

1.00.14 (א) בכפוף לאמור בתקנה 20(א) חייב המבקש לשלם את האגרה בניכוי הפיקדון לוועדה המקומית בתוך שנה מיום קבלת ההודעה על אישור הבקשה להיתר מאת הוועדה האמורה; הפיקדון יהיה צמוד למדד כמשמעותו בתקנה 19א.

מועד
תשלום

(ב) לא שילם המבקש את האגרה כאמור בפרט משנה (א), לא יוחזר לו הפיקדון.

1.00.15 (א) בעל היתר שלא החל בעבודה, החזיר את ההיתר לוועדה המקומית בתוך שישה חודשים מיום הוצאתו, וצירף בקשה לבטלו – זכאי להחזרת מחצית האגרה.

החזרת
מחצית
האגרה

(ב) נתמלאו התנאים המפורטים בפרט משנה (א), תוחזר מחצית האגרה לבעל ההיתר לא יאוחר משלושה חודשים מיום החזרת ההיתר.

1.00.16 (א) בעד חידוש היתר ישלם בעל ההיתר 10% מסכום האגרה שנקבעה לגבי ההיתר המקורי, ובלבד שהתשלום לא יפחת מהאגרה המינימלית הקבועה בפרט 1.00.8.

חידוש
ההיתר

(ב) בעד חידוש היתר בנסיבות האמורות בתקנה 20(א) ישלם בעל ההיתר 50% מסכום האגרה ששולמה בעד מתן ההיתר המקורי.

(ג) הוחל בעבודה שלגביה ניתן היתר אך היא לא הושלמה בתוך תקופת תוקפו, פטור בעל ההיתר מכל תשלום בעד חידוש ההיתר.

1.00.17 יושב ראש ועדה מקומית רשאי לפי החלטת ועדה מקומית, ועל פי אישור לשכת הסעד כמשמעותה בחוק שירותי הסעד, התשי"ח-1958⁶, לפטור מבקש מתשלום אגרה, כולה או מקצתה, אם מצבו החומרי מצדיק זאת.

פטור
מאגרה

1.00.18 רשות מקומית ואיגוד ערים פטורים מתשלום אגרה בעד היתר לגבי –
(1) בנינים ציבוריים שבנייתם מבוצעת על ידיהם;
(2) עבודות לצורכי עצמם.

פטור
לרשויות
מקומיות

1.00.19 המדינה פטורה מתשלום מחצית האגרה בעד היתר לגבי בניה המבוצעת בידיה, מטעמה או ביזמתה והמיועדת למטרות אלה:

פטור חלקי
למדינה

(1) שיכוני עולים ומפונים;

(2) בניני מסחר, מלאכה ותעשייה לצורכי עולים ומפונים;

(3) שיכוני זוגות צעירים;

בפרט זה, "שיכון זוגות צעירים" – שיכון המיועד לזוגות צעירים על פי אישור הרשות המקומית הנוגעת בדבר או על פי אישור משרד הבינוי והשיכון.

⁶ ס"ח התשי"ח, עמ' 103; התשנ"ו, עמ' 163.

פטור חלקי לבנין להשכרה

1.00.20 (א) המבקש היתר לבנין להשכרה, כהגדרתו בסעיף 53א לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, פטור מתשלום מחצית האגרה.

(ב) נמכר בנין שניתן לו היתר כאמור בפרט משנה (א), חלקו או כולו, ישלם המוכר את המחצית הנותרת של האגרה שהיה פטור מתשלומה לפי פרט משנה (א).

סימן ד': שיעורי אגרות להיתרי בניה

טור א' סוג העבודה או השימוש	טור ב' פירוט סוג העבודה או השימוש	טור ג' אגרה
1. בניה או שימוש חורג, למעט כמפורט בפרט 2 ואילך	בניה חדשה או תוספת בניה לרבות יציע, בניני עזר, מצללות, שטחי שירות, מרפסות, גזוזטראות, קירוי משטחים פתוחים, אצטדיונים, מיתקני נופש וספורט לרבות בריכות שחיה, בין מקורות ובין שאינן מקורות, גני אירועים, מחסנים ובתי אריזה (אף אם הם למטרות חקלאיות), ושינוי שימוש	27 ש"ח לכל מ"ר
2. בניית מבנים חקלאיים למטרות חקלאיות או שימוש חורג במבנה לא-חקלאי למטרות חקלאיות	מבנים חקלאיים המשמשים רפתות, ארוות, לולים, חממות, וכיוצא באלה, למעט מחסנים ובתי אריזה	1 ש"ח לכל מ"ר
3. עבודות בניה ופיתוח בלא הקמת בנין	סלילת או הרחבת דרך, מדרכה או חניה פתוחה, לרבות גשרים וגשרונים וכן הפירה לצורך הקמתם	1 ש"ח לכל מ"ר
4. בניית מיתקנים הנדסיים או מבנים לתעשייה כבדה, או שימוש חורג במבנים או מיתקנים אחרים למטרות כאמור	(א) מיתקנים הנדסיים ומיתקני חקלאות משאבות, מגדלי מים וסילוסים, בריכות, בורות, מיתקנים ובריכות לטיפול בביוב ובמים, מכלי דלק וגז לרבות תחנות שאיבה לטיפול בשפכים, מיתקני תקשורת פתוחים, לרבות מיתקנים תת-קרקעיים	3 ש"ח לכל מ"ק
	(ב) מאגרי מים וביוב לפי נפח המאגר	10 אגורות לכל מ"ק
	על כל מ"ק נוסף מעל 3 מיליון מ"ק	פטור

⁷ ס"ח התשי"ט, עמ' 234; התשמ"ח, עמ' 172; התשנ"ב, עמ' 102.

טור א' סוג העבודה או השימוש	טור ב' פירוט סוג העבודה או השימוש	טור ג' אגרה
	(ג) נמלים ותעשייה כבדה מקונסטרוקציות	1 ש"ח לכל מ"ק
5. עבודות כריה וחציבה	עבודות חציבה, כריה, חפירה או מילוי וכיוצא באלה, שלא למטרת הקמת בנין	1 ש"ח לכל מ"ק
6. התקנת כבלים צנרת ותעלות שאינם חלק מהבנין ואינם משרתים אותו באופן ישיר	התקנה של – (1) צנרת לאספקת מים, ביוב ותיעול וניקוז; (2) צנרת להובלת נפט, גז וכיוצא באלה; (3) צנרת עילית; (4) כבלים בכל קוטר שהוא; לרבות התקנת תעלות, תאים, מעבירי מים, מגלשים, מכלים, תמיכות, אבזרים וכיוצא באלה, וכן חציבה, חפירה ומילוי לצורך כל אחת מן ההתקנות האמורות	1 ש"ח לכל מ"א
7. הקמת גדר	הקמת גדר – למעט גדר חקלאית או גדר ביטחון	1 ש"ח לכל מ"א
	הקמת גדר ביטחון או גדר חקלאית	פטור
8. עבודה מצומצמת ועבודות אחרות	לעבודה הטעונה היתר שלא נקבעה לה אגרה בסומן זה	250 ש"ח
	לעבודה שלא נקבעה לה אגרה בסומן זה ואושרה לגביה בקשה להיתר לפי תקנות עבודה מצומצמת	50 ש"ח
9. מבנים הפטורים מאגרה	בתי תפילה	פטור

2. תחילתן של תקנות אלה שלושים ימים מיום פרסומן, והן יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית ביום תחילתן או לאחריה.

י' באלול התשס"ו (3 בספטמבר 2006)

רוני בר־און
שר הפנים

(חמ 347-3)

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ז-2006

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992² (להלן – התקנות העיקריות) –

תיקון תקנה 1

(1) אחרי ההגדרה "בליטה" יבוא:

"בנין עזר" – בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, בחצרו, בחלק ממנו, או על גגו ומשרת את הבנין העיקרי;"

(2) אחרי ההגדרה "מצללה (פרגולה)" יבוא:

"מקמרת" (ארקדה) – מרחב או חלל מכוסה או בלתי מכוסה הנמצא בין שורות עמודים או בין שורת עמודים ובין הקיר הסמוך אליה, והמחוברים ביניהם באמצעות קשתות;"

(3) במקום ההגדרה "מרפסת גג" יבוא:

"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;"

(4) אחרי ההגדרה "מרפסת גג" יבוא:

"סטיו" (קולונדה) – חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של בנין;"

(5) אחרי ההגדרה "קומה" יבוא:

"קומת עמודים מפולשת" – חלל מכוסה תקרה אשר –

(1) נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר;

(2) גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מטרים;

(3) יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבניני עזר;

(4) יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו;"

2. בתקנה 9(ד)6 לתקנות העיקריות, המילים "כמשמעות" עמודים" בסעיף 1.001 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 – יימחקו.

תיקון תקנה 9

3. תחילתן של תקנות אלה שלושים ימים מיום פרסומן, והן יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית ביום תחילתן או לאחריו.

תחילה ותחילה

י' באלול התשס"ז (3 בספטמבר 2006)

(חמ 2342-3)

רוני בר-און
שר הפנים

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

² ק"ת התשנ"ב, עמ' 798; התשנ"ז, עמ' 325.