

תחיקת התכנון והבנייה – סיכום

מייל שמואל –

shmuelzeltser@post.bezalel.ac.il

שיעור 1 – הרמוניקה להיתר – 10.03.25

הרמוניקה \ גרמושקה – החוזה הכי בסיסי בין האדריכל לבין הרשות. מאוגד בו כל המידע, והתהליך הזה מביא לקבלת היתר.

מבוססת על תקנות התכנון והבנייה, חלק ג': הגשת בקשה להיתר (יש לינק במצגת).

תוספת ראשונה – מפרטת מה כל תכנית צריכה לכלול, מסמך העמדה, תכנית פיתוח – צ'ק ליסט של כל המרכיבים.

המסמך הזה הוא מפגש של אינטרסים שצריכים לבוא על סיפוקם בתהליך הרישוי:

- היזם – אינטרסים כלכליים, התנהלות תקינה מול הרשות בשביל המשך עבודה
- אדריכלים – שפה אמנותית, וגם טכנית, ניהול היועצים.
- הרגולטור – הועדה המקומית = נבחר הציבור, פוליטיקאים. ויש גם את הדרג המקצועי – מיישמים את האג'נדה של הועדה המקומית. פועל יוצא של משאלי דעת קהלת, היועצות עם הציבור וכו'.
- הציבור – הפרוייקטים חייבים להתפרסם, ובקרה של הקלות.



מסמכי ההרמוניקה

הדף הראשון של ההרמוניקה – מראה לנו מי לוקח חלק ואיך בהרמוניקה.

- ✓ הרשות \ הרגולטור – מיקום, גוש, חלקה, מקום סטטוטורי.
- ✓ היזם – בעל הזכות בנכס.
- ✓ מבקש הבקשה – יכול להיות כל אחד, בהסכמת היזם.
- ✓ אדריכל – עורך הבקשה הראשי, חתום על הבקשה להיתר.
- ✓ קונטרוקטור – חתום על הבקשה להיתר.
- ✓ תיאור הבקשה
- ✓ שימוש עיקרי
- ✓ סוג עבודה
- ✓ שיטת הבנייה - חומרים
- ✓ דיווח סטטיסטיקה על חדרים, פרוגרמות

- ✓ הקלות - הציבור יכול להתנגד לבקשה כשיש לה הקלות – זו זכות מוקנית.
- כשיזם מוציא היתר בלי הקלות כלל, לרוב ההתנגדויות לא יתקבלו כלל או באופן חלקי.
- ✓ טבלת שטחים – פירוט כל השטחים מעל ומתחת לקרקע, שירות ועיקרי, ונסכום הכל.

חישוב שטחים – כל פוליגון ממוספר וצבוע בצבע לפי פרוגרמה \ ייעוד. למשל פרגולה – שטח מקורה שלא משלמים עליו כשטח עיקרי.

מדידה – תרשים סביבה ב-1:2500, תכנית מדידה 1:250.

תכנית העמדה – 1:250.

אישורים מיועצים – נגישות וכו'...

תכנית פיתוח – 1:100, המפגש עם הרחוב, מפלסים, שיפועים, סוגי ריצוף, גובה מעקות וחומות, הסביבה, הקשה למגרשים שכנים, מערכות – מים, אוורור, גז, פתחים, פירים...

פריסת גדרות (ע"ג חזיתות) – גבהי גדרות ומעקות, סימון גבולות מגרש וקווי בניין, יחס לסביבה, סימון קו מפלס פיתוח וקו תת-קרקעי.

נספח תנועה וחניה – חתום עליו מהנדס תנועה וחניה. סימוני מקומות חניה, רוחב רמפות, שיפועים...

תכניות – 1:100, מלמטה למעלה.

קווי בניין, קווי מגרש, קירות וצבעים לפי חומרים, שימוש של כל חלל, סביבה, שיפועים. מתקנים רטובים (כיור, אמבטיה, שירותים) חובה להראות – כלים סניטריים קבועים. רהיטים לא חובה.

כניסה לחצר, חץ כניסה לבתים.

קומת קרקע – ה-0.0 ממנו נמדד הכל, נראה רדיוסים של רחבת כיבוי אש, מפלסי פיתוח של חצרות, פתחי אוורור למרתפים.

מידות – רציפות לניקיון השרטוט, כל מידה צריכה לקבל ביטוי.

מרפסת גג – מרפסת שמחתיה יש שטח עיקרי, חדר.

הגג העליון – חזית חמישית. מערכות, מזגנים, דודים וכו'. שיפועי ניקוז של הגגות, חומרי גמר.

חזיתות – גמרים וחומרים, מפלסים. רואים גבול מגרש וקו בניין, ועוד כ-10 מטרים לאחר גבולות המגרש כדי להבין את ההשקה עם הסביבה.

חתכים – 2 מינימום, חתך אורך וחתך רוחב.

פרטי בניין טיפוסיים – פרט חזית 1:20, חומרים. פריטי פנים, חוץ, פיתוח, בטון.

הדמיות – חומריות, משלימות את החזיתות, גוונים.

סכמות – שתילה, עצים חדשים, עומק שתילה (מעל מרתפים למשל), שטחי חלחול לפי תמ"א 34 (חייבים להשאיר אחוז חלחול למי נגר). יכולה להיות כל סכמה שתעזור לנו להסביר חלקים שונים בתכנון שלנו.

ההבדל בין גוש חלקה ומגרש –

גוש

חלקה

מגרש – יכול להיות מורכב מכמה חלקות.

אחרי ההרמוניקה מתחילים שלב של תוכניות לביצוע.

הרגולטור כבר לא יוכל להשפיע לאחר קבלת ההיתר, לכן צריך להגיש היתר מפורט.

שיעור 2 – תב"ע – 17.03.25

נסתכל על תכנית מידטאון ירושלים כדוגמא.

ייעודי קרקע –

באתר של מנהל התכנון יש "כלי עזר לעריכת תכניות". יש שם טבלאות לייעודי קרקע.

אתר מידע תכנוני – ניתן למצוא מידע על תכניות.

מסמכי התכנית – הקבצים הדיגיטליים נמצאים שם.

על כך מסמך כתוב אם הוא מנחה או מחייב.

מסמכים מופקדים – מסמכי הכנה, רקע.

לייצר תב"ע חדשה לוקח כמה שנים, אבל היתר של מבנה לוקח שנה-שנתיים. לכן הרוב מעדיפים לעשות היתר ולא תב"ע חדשה.

תקנון – יש למנהל התכנון טמפלייט מוכן.

דברי הסבר לתכנית – רקע לתכנית, המהות שלה.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
- 1.2 שטח התכנית
- 1.3 מהדורות
- 1.4 סיווג התכנית
- 1.5 מקום התכנית
- 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
- 1.7 מסמכי התכנית
- 1.8 בעלי עניין
- 1.9 הגדרות בתכנית

יחס לתכניות מאושרות קודמות –

תכנית גדולה – היחס אליה יהיה כפיפות. הוראות התכניות הגדולה יחולו על התכנית הקטנה.

יש גם יחס של החלפה בין התכניות.

תיאור המסמך – כתוב מסמך מחייב \ מנחה.

מחייב – כל הוראה שכתובה במסמך מחייבת.

מנחה – מתכננים ברוח הדברים, הקו יכול לזוז לכאן או לכאן. וזה צריך לשכנע את הרגולטור.

פרק 2 – מטרות התכנית

רואים את כל הפרוגרמות בתכנית.

פרק 3 – ייעודי קרקע

ייעודי קרקע וסימונים בהתאם בתשריט.

טבלת שטחים – מצב מאושר – זה מצב קיים. מצב מוצע – זה התכנון שלנו לפי ייעודי קרקע.

פרק 4 – ייעודי קרקע ושימושים

מהפרקים החשובים ביותר.

ישנו פירוט על כל ייעוד קרקע והוראות לייעוד הקרקע. הוראות קונקרטיות.

פרק 4 – ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.3 תעסוקה

4.4 שצ"פ

4.5 מסחר

4.6 דרך מאושרת / מוצעת

פרק 5 – טבלת זכויות והוראות בניה

שטחים – פירוט דקדקני של שטחים.

מעל \ מתחת כניסה קובעת – כניסה ראשית למבנה.

הפרדה בין עיקרי לשירות.

קומות וקווי בניין (לפעמים שולחים אותנו לסעיף אחר לראות).

האותיות הקטנות בטבלה של פרק 5 – נמצא ב"הוראות טבלה 5" וב"הערות לטבלה זכויות והוראות בניה – מצב מוצע".

הן מאפשרות חריגות בשטחים. הוספת שטחים לתכנית.

יוצא שיש פער – בין השטחים והזכויות של פרק 3, לבין השטחים של טבלה 5.

פרק 6 – הוראות נוספות

פרק 6 – הוראות נוספות

6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה

6.10 ניהול מי נגר

6.11 הפקעות ו/או רישום

6.12 איחוד וחלוקה

6.13 חומרי חפירה ומילוי

6.14 חשמל

6.15 תשתיות

6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.1 הוראות בינוי

6.2 הוראות פיתוח

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

6.4 סטייה ניכרת

6.5 חניה

6.6 זיקת הנאה

6.7 עתיקות

6.8 שמירה על עצים בוגרים

הוראות שחלות על כל התכנית, ולא לשטח מסויים או ייעוד קרקע מסויים.

הוראות בינוי – קשורות לכל הפרוייקט – למשל אחוז האבן, מפלס ה-0.0, וכו'. הערות תכנוניות.

הוראות פיתוח

תנאים למתן היתרי בנייה – פעם היו מוציאים היתרי בנייה בצורה שרירותית, והיו משאירים נושאים מהותיים לתיקון אחרי הועדה. שינוי 101 לחוק - המחוקק צמצם את כמות התנאים שניתן לתת. הרגולטור לא יכול לתת תנאי מהותי להיתר. אם זה עבר ועדה כך זה יגיע להיתר. במעמד כתיבת התכנית אנחנו צריכים להכניס את כל התנאים.

צריך לקבל אישורים כמו אישור נגישות, אישור מהגיוון, אישור על עיצוב החזיתות מאדריכל העיר (המחוקק רוצה לתת לרשות את האופציה לתת אישור לפרוייקט כך שיתאים לאופי העיר), תיאום עם חברת חשמל, תקנות מקרקעין, התגברות על הפרשי טופוגרפיה, וכו'.

עיצוב אדריכלי – אדריכל העיר או הרישוי מתעסקים בזה – חומרי גמר, מערכות שירות בתוך המעטפת, פתחי מרחבים מוגנים, וכו'.

חניה – תקנים, כמויות - מחלקת דרכים בעירייה נותנת אישור לרוב. יועץ חניה ותנועה מתכננים את זה עם האדריכל שנותן ביקורת ומתכלל את זה.

גגות – סוג גג.

איכות סביבה – פתחי אוורור, משטר רוחות, בדיקה אקוסטית למפלסי רעש, תקנים לבנייה ירוקה, וכו'.

כבאות – גישה למבנים עבור כבאיות וכו'.

שמירה על עצים בוגרים – התייחסות לנספח העצים והנחיות.

חשמל – חדרי שנאים, אדריכלים עובדים עם יועצי חשמל גם.

עתיקות – כל פרוייקט שמתחילים לחפור בו ונתקלים בעתיקות, החפירה נעצרת ואנשי משרד העתיקות נותנים הוראות איך מתקדמים.

ניהול מי נגר – תמ"א 34 – תכנית מתאר ארצית שמתייחסת לניהול מי נגר, פתרונות חלחול והשהייה בצורה מכנית. תכנית הידרולוגית של מהנדס הידרולוג.

זיקת הנאה – שטחים עבור הציבור אבל הם עדיין פרטיים.

הפקעות לצרכי ציבור – הפקעה לגמרי, לפעמים לכביש או לדרך.

גובה מבנים \ בטיחות טיסה – גובה למטוסים.

סטיה ניכרת – מאוד קריטי. סעיף שאין עליו הקלה. היא דין פלילי, ולא מקבלים היתר. בנייה של ייעודי קרקע רק במקומות מסויימים, שימושים בבניין לשימור, וכו'.

תנאים למתן היתרי אכלוס – האישור לאכלוס הבניין מותנה בכל מיני תנאים.

יש עוד ועוד הנחיות בפרק 6.

פרק 7 – ביצוע התכנית

שלבי ביצוע –

לכל שלב יש את הצעדים שלו, ולא חייב בכפיפה אחת – תלוי פרוייקט. לכל תא שטח יש את ההתניות שלו.

לפעמים כתוב - "הבנייה תהיה בהינף אחד" – שכל הבנייה תיעשה ביחד.

*טופס 4 – טופס אכלוס.

כתוב שם גם תוקף התכנית, לכמה שנים.

נספחים

נספח בינוי

נספח מנחה – ישנם נושאים מנחים, לא מחייבים. כמו מספר חניות, כניסה לחניה, וצריך לתכנן ברוח הדברים אבל הם יכולים קצת לזוז.

מחולק לתכניות, חתכים וחזיתות.

רואים בו את השימושים השונים, מקרא.

חתכים – רואים תכנון של גושים, אין נושא של עיצוב בכלל במעמד הבקשה להיתר.

נספח עצים – מחייב. עצים לשימור – אדומים. עצים לכריתה או העתקה – צהובים.

נספח פיתוח – מנחה. מעברים, קישוריות.

נספח שימור – מחייב. קירות לשימור בסגול. צהוב להריסה.

נספח תנועה – מנחה. יש בו גמישויות.

תרגיל לשיעור הבא-

שנבין כמתכננים איזה שטחים ומתנות אנחנו מקבלים.

מספרים כללים וכמה משפטים, לא יותר מעמוד. מה ההפרש בין פרק 3 ו-5 לאחר הוספת כל ההערות.

נספחים – מה מחייב ומה מנחה ולאיזה עניין. אם כתוב מחייב חלקית – אפשר לחפש במסמך את שם הנספח ולהבין מה הוא מחייב בדיוק.

תרגיל

1. לבחור תכנית (לציין בשם ובמספר)
2. לסכם פרוגרמה
3. להשוות בין השטחים של פרק 3 לבין השטחים של טבלה 5
4. לציין איזה נספחים מחייבים ולאיזה עניין

שיעור 3 – הנחיות מרחביות – 24.03.25

הנחיות מרחביות - הנחיות לתכנון ערים – נוצרו באופן היסטורי ושומרו מאז. שימוש בחומרים, גבהי מבנים, פרופורציות, פתחים, סיומות של מבנים, ריהוט רחוב... הרגולטור המוניציפלי יוצר חוקיות שחלה על כל העיר, ונוצר מרקם יחסית אחיד, ויש יוצאים מן הכלל – מבני ציבור מסוימים, מונומנטים אדריכליים.

דוגמאות – רומא, וינה, אמסטרדם, העיר הלבנה (עיריית ת"א החילה הנחיות מרחביות על אזור מסוים בעיר כך שיתאים לעיר הלבנה).

אדריכל העיר – אחראי על ההנחיות המרחביות.

היררכיה –

1. חוק התכנון והבנייה

2. תב"ע
3. הנחיות מרחביות

איפה שאחד "שותק" ההבא נכנס. ההנחיות המרחביות גם לפעמים מרחיבות סעיפים של התקנות ומפרטות.

ההנחיות המרחביות חלות על הקטגוריות הבאות –

1. נפח הבניה
2. מפגש עם הקרקע
3. פרטי חזית
4. גג המבנה

דרגות גמישות –

- **הנחיה מרחבית** - מחייבת, אין עליה הקלות. כדי לשנות את הנחיה מרחבית, חייב שמישהו מהועדה ישנה את ההנחיה המרחבית.
- **מדיניות** – אינה מחייבת, מהווה מסגרת תכנונית גמישה. הועדה חותמת עליה אבל היא לא חוק. ניתן לשכנע את הרגולטור לגמישות מסוימת.

דוגמה להנחיות מרחביות - ירושלים -

1. **קביעת מפלס ה-0.0** (דוגמה להתנגשות אינטרסים) – בירושלים יש שיפועים רבים, ואפשר להגביה את מפלס הבניין עד 60 ס"מ מעל מפלס הרחוב – כדי לשמור על אורבניות נעימה, הליכתיות, שהולך הרגל לא ילך ליד גדרות. אם יש שיפוע מסויים לרחוב, אפשר לשקול להעלות את המפלס כניסה עד 1.2 למשל, יש מקום לדיון מול הרגולטור.
2. **נפח הבניה – צורת הבניין -**
 - לא מאפשרים "פטריות", קומה לא תחרוג מגודל הקומה שמתחתיה. קביעת גבהי קומות, וכו'.
 - מפגש עם הקרקע – הנחיות שמייצרות את אופי הרחוב, גדרות, מפלסי פיתוח, תשתיות – ולאן הן פונות (חדרי אשפה שלא יופנו על הרחוב), פריקה וטעינה של מסחר, רחבת כיבוי אש, גישה לבניין – שקדמת הבניין תהיה המשך של הרחוב, נראות.
 - המרווח הקדמי – מפגש המגרש עם הרחוב. מדגימים שם שיפוע הליכתי, נגיש לרחוב. מדרגות ורמפה.
 - מסחר בקומת קרקע
 - קולונדה
 - רחבת כיבוי אש
 - תשתיות ברחוב – ברזי כיבוי אש, אשפה.. המפגש שלהן עם הרחוב.
 - תאורה
 - ניקוז מי נגר עילי – שאחוז מסויים של המגרש יהיה לחלחול מי נגר (ההנחיה מפרשת את תמ"א 34).
 - פרטי פיתוח – כמו חצרות אנגליות.
 - פרגולות.
 - גינות ועצים – הרבה מהריאה הירוקה של העיר במגרשים פרטיים. בירושלים אין גבול תחתון (מינימום) לנטיעת עצים, זו הנחייה מרחבית שלא תופסת.
 - עוגנים – שמבססים קירות דיפון, נשלחים למגרשים סמוכים – ציבוריים או פרטיים. צריך לקבל עליהם אישור. העוגנים לפעמים זמניים לזמן הבנייה ולפעמים קבועים.
3. **פרטי חזית -**
 - שימוש בחומרים שונים
 - הדגשה של אלמנטים
 - יחס אטום \ פתוח במבנה

- יחס למגרשים שכנים, התאמת המפלסים עם השכנים
- מרפסות – בהנחיות המרחביות של ירושלים אין פרק על מרפסות אז יש יותר חופש בנושא. אדריכל העיר כן יבדוק שזה יתאים למרקם הקיים. זה מאפשר להתאים את המרפסות לאוכלוסייה ולאג'נדה התכנונית. בת"א למשל יש הנחיות למרפסות שישבו אחת מעל השנייה.
- חומרים – בת"א יש הנחיה לטיח בגוונים שונים, אופציה לבטון חשוף, איסור על חיפוי קירות בחומרים מסויימים כמו קרמיקה, עץ וכו'. חומרים שונים בתכלית מירושלים – שם יש אבן כחומר עיקרי.
- מסתורי כביסה – שפונה לשכן. אסור על חזית קדמית למשל.
- חומרי גמר – בירושלים לפחות 70% מהאבן יכוסה באבן ירושלמית. בבנייה לגובה מדובר על 50%.
- אבן מתועשת – אבן מלאכותית, בטון עם אגרגטים שיוצרים מראה אבן, זול יותר – בבנייה טרומית.
- כיום מנסים למצוא פתרונות מודרניים לנושא האבן. עוד הנחיה, ששורות האבן יתיישרו עם הפתחים.
- התייחסות של אבן לפתחים – "טבעי", בשפה של האבן.

4. גג המבנה – החזית החמישית –

- הסתרת אלמנטים טכניים – קירות שמסתירים מערכות סולאריות, מתקנים טכניים, קירות בנסיגה, דודי שמש.
- ניקוז ושיפועים
- גובה מעקה
- גובה חדר עלייה לגג
- פרגולות – פתור מהיתר על פרגולות. הרחבה בהנחיות איך העירייה רוצה לראות את הפרגולה, כמה שטח היא יכולה לתפוס מהגג וכו'.
- חומרי גמר בגג, גגות משופעים

עיריית ירושלים – הנחיות תכנון ועיצוב – יש שם מדריכים לעיצוב אלמנטים שונים בעיר, שהם מחייבים.

- שדרוג חזיתות מסחריות
- שילוט
- תכנון רחובות
- תכנון רחובות בעיר העתיקה
- גגות ירוקים
- סגירת חורף וקירוי לילי
- עיצוב קירות אבן

מידע למתכננים – הרשות מחויבת להנגיש את המידע הזה למתכננים

- תדריך אצירת אשפה למתכנן
- הנחיות רישוי ובניה

שיעור 4 – תקנים – 31.03.25

הוראות למתקני תברואה

הל"ת 2007 הוא ארוך ומפורט, והל"ת 2012 הוא עדכון לטבלאות ספציפיות.

פרק 3 - קבועות שרברבות ומחסומים –

צריך לאפשר למתקנים מרחב שימוש ראוי – לשירותים, מקלחות. לכל קבועה יש הוראות שונות.

בחדר שירותים פרטי אפשר לעשות חפיפה בין מרחב השימוש של הכיור, האמבטיה והשירותים. בציבוריים לא.

המרחק בין קבועה לקבועה נמדד מאמצע הקבועות.

בהל"ת יש טבלאות שמפרטות כמויות לפי פרוגרמה, מרחקים בין כל סוגי הקבועות, וכו'. בסוף הטבלאות יש גם שרטוטים גרפיים.

נגישות הסביבה הבנויה – תקן 1918

כל החוקים והתקנות באתר "מנגישים".

אלה כל החלקים:

- חלק 1: עקרונות ודרישות כלליות
- חלק 2: הסביבה שמחוץ לבניין
- חלק 3.1: פנים הבניין, דרישות בסיסיות
- חלק 3.2: פנים הבניין, דרישות משלימות לשימושים ספציפיים
- חלק 4: תקשורת
- חלק 5.1: יחידות אחסון מיוחדות
- חלק 5.2: יחידות דיור נגישות ויחידות דיור בנות-התאמה מיוחדות
- חלק 6: אמצעי אזהרה והכוונה לאנשים עם מוגבלות ראייה

אנחנו נתמקם בכמה חלקים ספציפיים.

חלק 1 – עקרונות ודרישות כלליות

גודל מינימלי למעבר כיסא גלגלים – 80 ס"מ. רדיוס סיבוב לכיסא גלגלים וכו'.

ההתייחסות היא לגוף האדם ומרחב התנועה. היחס בעיקר לריהוט, וגם לבינוי.

רוחב דרך נגישה – 1.3 מ'. אם היא דו-סטריט – 1.6 מ'.

חשוב לדעת מהחלק הזה את גדלי הכיסא גלגלים והמידות שהוא דורש.

חלק 2 – הסביבה שמחוץ לבניין

שיפועי דרכים – למשל מעל 2% שיפוע הדרך כבר נחשבת רמפה (כבש).

הגדרות למיקומי משטח ביניים ברמפות.

הוראות כניסה נגישה לבניין.

למשל נדרשת מעלית להפרשי גובה של מעל 3 מ'. מתחת ניתן לעשות רמפה.

הצבת מעקות (בתי-אחיזה) על הרמפה, גבהים.

סוגי מעקות מותרים ולא מותרים.

חישוב מדרגות (61 - 63) ס"מ = שלח x 1 + רום x 2

רדיוסים של גימור, זוויות לסוף המדרגה, וכו'.

חניות נגישות, מרחב תמרון לכיסא גלגלים ליד החניה. כמות חניות נגישות נדרשות.

חלק 3.1 – פנים הבניין, דרישות בסיסיות

המשך הסבר על תכנון הבינוי לכיסאות גלגלים, רוחב מסדרון לפי אורכו, רדיוסים, רוחב דלתות. (יהיה במבחן)

חדרי שירותים מונגשים.

סוגי מעקות וידיות של דלתות מתאימים.

תקנים לרמפות.

מדרגות – משטחי אזהרה מישושיים (לעיוורים).

חלק 3.2 – פנים הבניין – דרישות משלימות לשימושים ספציפיים

חלק שמדבר על מקרים ספציפיים שיידרשו בפרויקטים מסוימים, כך שכל נושא יכוסה בתקנים. מקלחות סגורות, הושבה באולם לכיסאות גלגלים, תאי הלבשה בחנויות, מקום לחיית שירות, זוויות ראייה...

תקנות בטיחות אש בבניינים

בטיחות מאש, דרכי מילוט, מוצא הכי יעיל מהבניין.

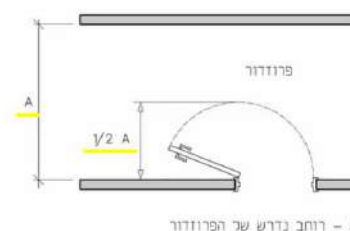
רוחב פרוזדור, רוחב מדרגות - מה שבצהוב חשוב **ולרוב יופיע במבחן –**

רוחב מדרגות ב –דירה 0.8 מ'.

רוחב מדרגות בבניין – 1.10 מ'.

אם מרחק מעקה מהקיר הוא 9 ס"מ ופחות רוחב המדרגות יחושב איתו. אם יותר אז בלעדיו.

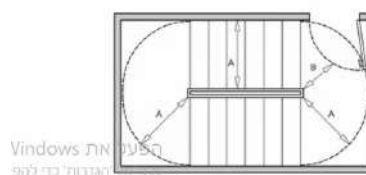
3.2.1.10 (א) במהלך פתיחת דלת, לא יכלוט אנף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר, למעט בדירת מגורים שעליה לא חלה מגבלה זו, כמתואר בתרשים 3.2.1.10 א'.



A – רוחב נדרש של הפרוזדור

תרשים 3.2.1.10 א'

3.2.1.10 (ג) במהלך הפתיחה של אנף הדלת לחדר מדרגות או למהלך מדרגות, רוחב המעבר החופשי במשטח האופקי (הפורסט) לא יקטן ממחצית הרוחב הנדרש של המשטח האופקי (הפורסט): ידית הדלת או אנף הדלת במלב פתוח מרבי לא יכלטו לתוך המשטח האופקי (הפורסט) ביותר מ-18 סנטימטרים; בליטה זו של ידית הדלת לא גורעת מרוחבו של המעבר החופשי כמתואר בתרשימים 3.2.1.10 ד' ו-3.2.1.10 ה'.



A – רוחב חניכב נדרשת
B = 1/2 A

חישוב רום ושלח – **תהיה על זה שאלה במבחן**

אורך פרוזדור מוגן – אם הוא מעל 50 מ' צריכה להיות בו מערכת על-לחץ.

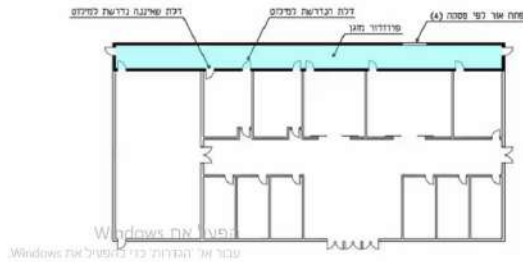
סימן ו': פרודור מוגן

3.2.6.1 פרודור ייחשב פרודור מוגן בתנאי שנתקיימו בו התנאים האלה:

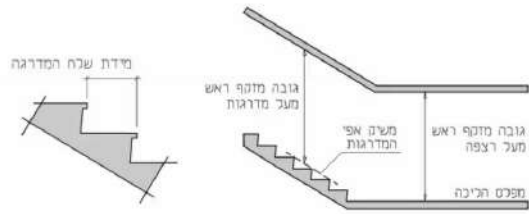
(1) רוחבו יהיה בהתאם לתפוסה שהוא משרת, והוא יהיה 1.10 מטרים לפחות, מידת הרוחב תיעשה כמפורט בפרט 3.2.12.10; ואולם אם פרודור מוגן משרת קומה הנמצאת במפלס היציאה וגם קומות נוספות, לצורך חישוב התפוסה, אין חובה לצרף את תפוסת קומת היציאה לתפוסה של שאר הקומות;

(2) לא יוגבל אורכו של פרודור מוגן; אם אורכו גדול מ-50 מטרים, תותקן בו מערכת על-לחץ למניעת חדירה של עשן;

(3) כל חדר או חלל אחר יובילו לפרודור מוגן רק באמצעות דלת אש בלבד, כמתואר בתרשים 3.2.6.1;



3.2.2.4 גובה מזקף ראש מעל מדרגות יהיה 2.10 מטרים לפחות כאשר הוא נמדד אנכית מעל מישור המקביל למשיק אפי המדרגות כמתואר בתרשים 3.2.2.4.



תרשים 3.2.2.5

תרשים 3.2.2.4

3.2.2.5 (א) רום המדרגה יהיה 10 סנטימטרים לפחות ולא יעלה על 17.5 סנטימטרים.

(ב) שלל המדרגה יהיה 26 סנטימטרים לפחות כמתואר בתרשים 3.2.2.5.

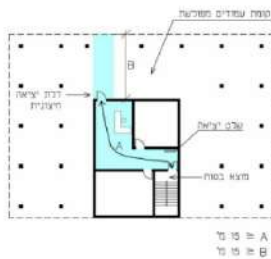
(ג) על אף האמור בפרטי משנה (א) ו-(ב), בבניין ציבורי שלא מותקנת בו מעלית, רום המדרגה לא יעלה על 16.5 סנטימטרים, ושלה המדרגה יהיה 28 סנטימטרים לפחות.

(ד) במהלך מדרגות אחד, לכל אורכו, יהיה גודל אחיד לרום לאחיד לשללה, והיחס ביניהם יהיה לפי הנוסחה: $61 = 65$ סנטימטרים עד 65 סנטימטרים.

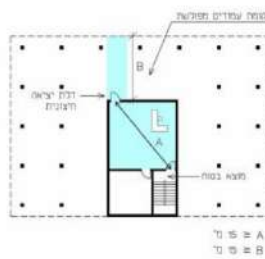
הנקובות בפרט זה חלות על כל המדרגות, וזולת בתקנות אלה ובסמיתות הביצוע המותרות בפרט



יציאה מבניין – מכל מקום, צריך 15 מ' מקסימום יציאה למוצא בטוח.



תרשים 3.2.9.2 א'



תרשים 3.2.9.2 ב'

(ג) המבואות או אולם הכניסה אינם משמשים לשימושים נוספים, ומספרים מאזורים סמוכים בעלי שימוש שונה באלמנט עמיד אש; (ד) מוצאות העזרת מותקן המיועד לשמש את המבואות או את אולם הכניסה, כגון דלת קבלה או פינת המתנה ובלבד שהמיתקן לא יפגע ברוחב הנדרש בעבור דרך מוצא.

(3) קומת עזרים מפולשת, כהגדרתה בחקיקת התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובדוחות, תחשבו כ-100%, בתנאי שנתקיימו לגביה כל התנאים האלה:

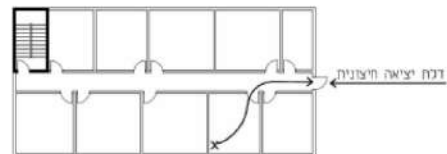
- לפחות שני צירים של הקומה פתוחים לחלל האוויר;
- נתיב היציאה פנוי ממכשולים;
- מרחק ההליכה בין דלת יציאה חיצונית לבין יציאה ממוגנת מפולשת אינו עולה על 15 מטרים, כמתואר בתרשימים 3.2.9.2 א' ו-3.2.9.2 ב';
- נתיב היציאה אל חוץ הבניין יהיה פנוי ממכשולים ויוביל רוחב נתיב היציאה יהיה בהתאם לדרישות התפוסה.

סימן ז': יציאה

3.2.9.1 ביציאה יתקיימו הדרישות המפורטות בסימן זה.

3.2.9.2 (א) יציאה יכולה להכיל אחד או יותר מחלקי הבניין המפורטים להלן:

(1) דלת יציאה חיצונית, בתנאי שתיפתח בכיוון המילוט, כמתואר בתרשים 3.2.9.2 א';



תרשים 3.2.9.2 א'

(2) מבואה או אולם כניסה, בתנאי שנתקיימו לגביהם כל התנאים האלה:

(א) דלת יציאה חיצונית הנצפית בלא הפרעה מדלת היציאה של המוצא הבטוח; אם אין קו מבט ישיר בין דלת היציאה של המוצא הבטוח לדלת היציאה החיצונית, וותקן שלט מוצא, "יציאה", כמפורט בסימן י"ח.

(ב) מרחק ההליכה בין דלת היציאה הממוצא הבטוח לדלת יציאה חיצונית אינו עולה על 15 מטרים, כמתואר בתרשימים 3.2.9.2 א' ו-3.2.9.2 ב';

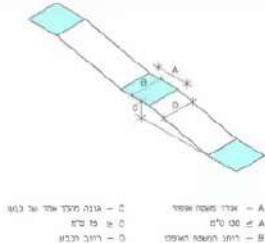
רמפות –

שיפועים מירביים. רוחב משטחים אופקיים בתחילת ובסוף הכבש (130 ס"מ). על כל 75 ס"מ גובה מוסיפים משטח של 130 ס"מ.

סימן י': כבשים

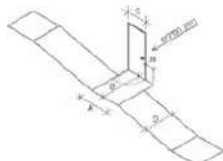
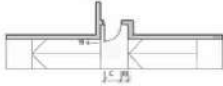
דרישות כלליות 3.2.10.1 בבש המשמש חלק מדרך מוצא, יעמוד בדרישות סימן זה.

מידות כבש 3.2.10.2 (K) מידות הכבש יהיו כמצוין בטבלה שלהלן:



טעם 3.10.4 א

(ב) בכל מקום שבו נפתחה דלת לכיוון הבכש יותקן משטח אופקי; רוחב המשטח האופקי הנמדד מפני הדלת או הפתח ובניצב לזן יהיה 1.30 מטרים לפחות; אורך המשטח האופקי יהיה כרוחב הדלת או הפתח בתוספת 0.30 מטרים לפחות מעבר למזוזה הסמוכה לידית כמותר בתנאים 3.2.10.4 ב'.



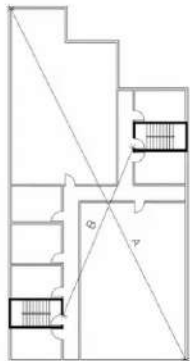
ב. – חתום ומוסר
 ג. – חתום ומוסר
 ד. – חתום ומוסר

1. $A \subseteq B$
 2. $B \subseteq A$
 3. $A \subseteq B$
 4. $B \subseteq A$
 5. $A \subseteq B$
 6. $B \subseteq A$

רוחב מינימלי של פרוזדור שמהווה דרך מוצא – בטבלה.

כמות דרכי מוצא בקומה – 2.

אורך דרכי המוצא – מרחק מינימלי בין דרכי מוצא – ממשקוף למשקוף (A) – שלא יהיה יותר מחצי מהאלכסון בין הנקודות הכי רחוקות בקומה (B).

[illegible]

1987

8 - רעפערט בײַן פּוֹדוֹלזקער וואַסלעבנים וואַסלעבנים און רעפערט וואַסלעבנים

הפעל את Windows

עבור אל 'הגדרות' כדי להפעיל את

טבלה 3.2.12.5 – רחב מינומלו של פרודור תמותה חלק

שם המכשיר	סוג המכשיר	מחיר (₪)
1. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.00
2. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	0.90
3. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.10
4. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.30
5. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.30
6. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	2.40
7. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	2.30
8. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.80
9. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.80
10. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.80
11. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.80
12. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	0.90
13. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.10
14. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.90
15. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	2.20
16. מכשיר לחיתוך פירות	מכשיר לחיתוך פירות	1.60

בניין רב קומות – מעל 29 מ' (מעל 10 קומות). 2 חדרי מדרגות מוגנים לפחות. בבניין כזה חייב מעלית אלונקה.

סימן א': כללי ומדרגות	מרחק גבוה וריקומות	
3.7.1.1	מדידת גובה בניין לעורך סיווגו בכניין גובה או בכניין ריקומות. לפי העניין, לא תחושב, מבנים שהייתה העלינה בהם היא ריקומות. קומה נוספת אחת שהייתה לידה העלינה, אם נתקיים כל אלה:	דריה עליונות דריקומות
(1)	מהקומה הנוספת אין יציאה ישירה לחדר מדרגות משותף;	
(2)	גג הקומה הנוספת ייחשב גג בניין ויחולו הדריה פרט 7.00.81 בחלק ד';	
(3)	האמור פסקאות (XXI), (2), (3) בפרט 7.00.85 בחלק ד', שיחולו בשנייה המחויבים לפני פרט זה;	
(4)	חדר המדרגות המשותף של הבניין מניע לגג הבניין.	
3.7.1.2	(א) בכניין גבוה יהיו שני חדרי מדרגות מוגנים לפחות: כל חדר מדרגות נוסף שאינו נדרש לפי חלק ג, מותר שיהיה חדר מדרגות שאינו מוגן.	חדר מדרגות מוגן
(ב)	על אף האמור בפרט משנה (ד) אי בכך אם יהיה חדר מדרגות מוגן אחד, וכלכל שנתקיים אחד התנאים האלה:	חדרי מדרגות חץ
(1)	הבניין מיועד למגורים;	בכניין גבוה
(2)	בבניין שאינו מיועד למגורים, הפוסת כל אחת מקומות הבניין, אינה עולה על 30 אש;	
(3)	המרחק הנגמר על מסלול ההליכה בין כל נקודה בכל קומה בבניין אל דלת אש של חדר המדרגות המוגן אינו עולה על 30 מטרים.	
(ג)	אם נדרשו שני חדרי מדרגות מוגנים או יותר, ניתן להתקין מערכת מדרגות חץ במקום אחד מחורי המדרגות המוגנים, בתנאי שהמרחק הנגמר על מסלול ההליכה בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חדר המדרגות המוגן אינו עולה על 30 מטרים.	
3.7.1.3	(א) בבניין ריקומות יהיו שני חדרי מדרגות מוגנים לפחות: כל חדר מדרגות נוסף שאינו נדרש לפי חלק ז, מותר שיהיה חדר מדרגות שאינו מוגן.	חדר מדרגות מוגן
(ב)	ניתן להתקין מערכת מדרגות חץ במקום אחד מחורי המדרגות המוגנים, בתנאי שהמרחק הנגמר על מסלול ההליכה בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין דלת אש של חדר המדרגות המוגן הקרוב, אינו עולה על 30 מטרים.	חדרי מדרגות חץ

הפעל את
עצור אל 'הדריה'

הפעל את vs
עזור אל 'הדדיות'

תרגיל 2

1. לפי תקן ה"ת 2007 כמה מקום (מ"ר) דרוש להצבת כורים כולל מרחב שימוש עבור המבקרים באולם תיאטרון של 500 מקומות? (עבור המבקרים בלבד, גברים ונשים)
2. ציין/י 5 ערכונים בין תקן ה"ת 207 לעדכון 2012 – אחד מכל טבלה (3.6.3.3, 3.6.3.10), ו-3 נוספים.
3. לפי תקן נגישות 1918 חלק 1 מהו רוחב מעבר מינימלי עבור כיסא גלגלים?
4. לפי תקן נגישות 1918 חלק 2, חשב/י מהו הגודל המינימלי נטו לחדר מדרגות בעל 2 גרמי מדרגות בני 8 מדרגות כל אחד?
5. לפי תקן נגישות 1918 חלק 3.1 מהו גודלו המינימלי של תא שירותי נכים?
6. לפי תקנות בטיחות אש בבניינים מה יהיה אורך כבש שגובהו 150 ס"מ?
7. לפי תקנות בטיחות אש בבניינים, מה המרחק המינימלי בין שתי דרכי המילוט בבניין מלבני של 200 מ' על 100 מ'?

- נבו – גוף פרטי, משרד עורכי דין שמרכז את כל המסמכים של החוקים והתקנות לשירות הציבור.

לינק לחוק המלא -

פרק א' - פרשנות

1. הגדרות
 2. פרסום בעיתון
 3. חובת פרסום הודעות באינטרנט
 4. אתר אינטרנט
- כלל אצבע – מותר לעשות רק מה שכתוב בחוק מפורשות. אם זה לא כתוב זה אסור.

פרק ב' – מוסדות תכנון

נעבור על הנושא מאוחר יותר עם צופיה סנטו מתכנתת ערים.

סימן א' – המועצה הארצית – וההרכב שלה. היא מאשרת למועצה המחוזית את התכניות, היא ההרכאה הגבוהה ביותר, ויכולה לדון בערער או התנגדות שהגישו למועצה מחוזית.

(ב) וזה הרכב המועצה הארצית:

- (1) שר הפנים או נציגו, והוא יהיה יושב ראש;
- (2) 13 חברי הממשלה, שתחליט עליהם הממשלה מזמן לזמן, או נציגיהם;
- (3) מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגו מבין עובדי מינהל התכנון, והוא יהיה ממלא מקום היושב ראש;
- (4) בעל הכשרה מקצועית בענייני שיכון ובניה שימנהו שר השיכון;
- (5) מנהל הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים או נציגו;
- (6) ראשי העיריות ירושלים, תל-אביב-יפו וחופה;

ועדות משנה – של המועצה הארצית

- ועדת ערר – על החלטות ועדה מחוזית.
- ועדת משנה לתכניות בסמכות ועדה מחוזית – לפי 109א(ב)(2) – למשל המחוקק החליט שהועדה הארצית תקים ועדות לצוואר בקבוק שנוצרו בועדה המחוזית. זירוז תהליכים והפחתת בירוקרטיה. לדון בתכניות במקום לדון אצל המחוזית.
- ועדת משנה להיתרי בניה בסמכות ועדה מקומית (רישוי) – לפי 145 (ג1) – הקמת ועדת משנה, אם בקשה של מישהו לא טופלה בקריטריונים שונים בועדה מקומית (למשל היתר לבית).
- ועדת משנה לתכניות מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה – מגמה של ציפוף אזורי תעסוקה באמצעות מגורים, ציפוף ערים. הועדת הארצית הקימה את הועדה הזו שמטרתה לעזור לשטחים להפוך לשטחים למגורים סטטוטורית.

סימן א'1 – הועדה לתשתיות הלאומיות

עוסקת בכל התשתיות בארץ – חשמל, ארץ, תשתיות למלונאות, סביבה חופית ועוד...

יש בה את נציגי המשרדים הבאים:

הרכב הועדה –

סימן ג': ועדה מקומית



18. (ה) ועדה מקומית תקים **ועדת משנה לחבנון ולבניה** (בסעיף זה – ועדת המשנה), וזה הרכבה:

- (1) ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו שהמועצה מינתה לכך;
- (2) במועצה רשות מקומית שמספר חבריה פחות מעשרים ואחד – לא יותר משישה חברי מועצה, ובמועצה שמספר חבריה עשרים ואחד או יותר – לא יותר מעשרה חברי מועצה; ואולם, אם קיימת במועצה ועדת חנוכה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, יהיה ייצוגן הכללי של הסיעות כאמור בוועדת המשנה יחסי לייצוגן במועצה, אך לא פחות מנציג אחד;
- (3) נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה, בעל הכשרה בתחום בטיחות אש והצלה, יוזמן, דרך קבע, לדיוני ועדת המשנה, ותחיה לו דעה מייצגת בעניינים הנוגעים לבטיחות אש והצלה.

רשות רישוי

30. יושב ראש הועדה המקומית או יושב ראש ועדת המשנה של הועדה המקומית ומנהלם הועדה המקומית, יחדיו, יהיו רשות רישוי מקומית לענף מותן היתר לפי סעיף 145.

רשות רישוי – זרוע מגדילה לועדת משנה לתכנון ולבניה – שדנה בבקשות שאין בהן שום הקלות. תכנית שעוברת במסלול הירוק. ההמלצה של בוחן הרישוי במערכת מגיעה לרשות הרישוי, ששם יושב ראש הועדה המקומית, או ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, וגם מהנדס הועדה המקומית, ושניהם חותמים על הקשה ברשות הרישוי. לא צריך לכנס את כל הועדה, ישיבה ופרוטוקול. בקשה פשוטה שעובדת לפי התכנית, נבדקה ע"י הדרג המקצועי והומלצה. במצב כזה מספיק החתימות של שניהם.

פרק ג' - תכניות

סימן א' – תכנית מתאר ארצית (כמו תמ"א 1 – תכנית שחיברה תמ"אות שונות לאחת של ישראל, תמ"א 38 – לחיזוק הבניה).

סימן ב' – תכנית מתאר מחוזית (כמו תמ"מ 5 מחוז ת"א, המטרופולין ותכנונו כדי לשמר אותו מבחינת תכנון ובניה במרחב הישראלי)

סימן ג' – תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת (כמו ירושלים 2000, לא אושרה והפכה למדיניות, ת"א 5000 שאושרה והפכה לתנ"ך לפיו בונים בעשור האחרון בת"א).

סעיף 62א – תכנית בסמכות ועדה מקומית –

קיים בסעיף הזה הרבה חופש תכנוני למתכננים.

אם למשל התב"ע לא מספיקה לי, היזם צריך לחרוג ממנה – יש שתי אופציות –

- לכתוב תב"ע חדשה לועדה המחוזית – תהליך של 3-5 שנים
- להתחיל להתקדם במקביל ברשות הרישוי ובתכנית בסמכות ועדה מקומית – להגיד להם שיש צורך בהגדלת זכויות ושהם יגדילו את הזכויות במסגרת הסמכות שלהם.

יש כל מיני דרגות לתכניות בועדה המקומית, למשל:

ועדה מקומית רגילה – (למשל ירושלים).

סמכויותיה (מירקורים בצהוב במצגת, פירוט כל התנאים נמצא שם) –

- איחוד וחלוקה
- הרחבת דרך
- הגדלת שטחים בתכנית לצרכי ציבור
- גובה בניינים ומספר קומות
- קביעת קו בניין

- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים
- שינוי שטחי בנייה מותרים בתכנית
- קביעת שטח וגודל המגרש
- הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות
- **סעיף 9 - הקלות** – בעיקרון בוטלו ההקלות (אך לא לגמרי בוטלו). לפי סעיף 147 ו-151. פשט – אין כפל מבצעים – אם מבקשים הקלה לפי סעיף 147 אי אפשר לבקש את השטחים האלה שוב בתהליך אחר. צריך לקזז אותם מתוך השטחים שנקבעו בתכנית.
- שינוי ייעוד קרקע לתחנת תדלוק
- הוספת שימושים למשרדים ומלונאות
- הרחבת שטח יחידת דיור
- קביעת ושינוי הוראות לשימור
- הגדלת השטח הכולל לבנייה למגורים – אם התכנית ישנה, לפחות 10 שנים מאז שאושרה, אין בה את ההטבות של היום, לכן מותר לה להגדיל שטחים ולסגור את הפער שנוצר כדי לא לכתוב תכנית חדשה – הקטנת בירוקרטיה.
- הוספת שימוש למסחר, שימוש למגורים... כלומר יש לוועדה המקומית הוספת הרבה שטחים לתכנון בתכנית קיימת בלי סיבוכים בירוקרטיים.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ברשות עירונית, או ברשות אזורית בצפון ובדרום – לעומת במרכז, יש שוני באחוזי ההגדלה.
- קביעת הוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה (מאז תמ"א 38).
- חלוקת מגרש לאזור המיועד למגורים בנחלה.

ועדה מקומית עצמאית – הדרגה הגבוהה יותר ממקומית רגילה. כל מה שאמרנו לפני כן גם חל עליה אך יש לה יותר סמכויות.

- ההגדרה של שטח מירבי גדולה יותר – שאינו עולה על 5000 מ"ר. שטח מירבי של רגילה – יש מגבלות.
- הגדלת שטח כולל המותר לבנייה ומגורים
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה ומלונאות.

ועדה מקומית עצמאית מיוחדת - (למשל תל אביב, קשור ליחסי עבודה אמון בין המקומית למחוזית, יש לה יותר סמכויות שהמחוזית האצילה לה)

סעיף א' - לא ניתן לעשות תכנית שתסתור תכנית כוללנית למספר שטחים, מפר יחידות דיור, גובה הבניין ומספר קומות.

אך פה ניתן לסתור תכנית כוללנית, אם מתקיימים תנאים מסוימים –

(א1) (א) תכנית לפי סעיף קטן (א)(21) עד (24) החלה בשטח שחלה עליו תכנית כוללנית לא תסתור את התכנית הכוללנית בעניינים הנוגעים לשטח הכולל המותר לבנייה, מספר יחידות הדיור, גובה הבניין ומספר הקומות; ואולם לגבי עניינים שנקבעו בתכנית לפי פסקאות אחרות שבסעיף קטן (א) יחולו הוראות פסקה (1);

(ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), תכנית לפי סעיף קטן (א)(21) עד (24) יכול שתסתור תכנית כוללנית אם התקיים אחד או יותר מהעניינים האלה:

(1) היקף שטחי הבנייה במגרש לא חורג ביותר מ-30% מסך שטחי הבנייה שניתן לאשר במגרש בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית;

(2) מספר יחידות הדיור במגרש לא חורג ביותר מ-30% ממספר יחידות הדיור שניתן לאשר במגרש בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית;

(3) גובה הבניין ומספר הקומות במגרש לא חורג ביותר משלוש קומות ממספר הקומות שניתן לאשר במגרש בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית;

(ג) הוראות פסקאות משנה (א) ו-(ב) לא יחולו לעניין מגרש שחלה עליו תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור בסעיף 64(ב);

(ד) בפסקה זו, "מגרש" – מגרש שבו נמצא מבנה הטעון חיוק בהגדרתו בסעיף 70 או מגרש אחר כמשמעותו בסעיף 70 או 70ה;

כלומר הועדה הזו יכולה להוסיף 30% משטחי הבניה, 30% מיחידות הדיור, לחרוג ב-3 קומות, כל זאת בלי ללכת לוועדה המחוזית!

סימן ד' – תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (סימונים צהובים ותנאים ספציפיים במצגת).

יחסית חדש. זכאויות שמקבלים במסלול הריסה ובניה מחדש – פינוי בינוי –

סמכויות הועדה המקומית – רשאת לכלול אחד או יותר מהנושאים האלה:

- הגדלת השטח הכול המותר לבנייה במגרש.
- הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות.
- הוספת שימושים נוספים לצרכי ציבור.
- סעיף 4 - קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה – כלומר ניתן לחרוג מתכנית מקומית, מתכנית מפורטת (של ועדה מקומית), ואפילו לחרוג מהחוק. כשמחזקים לרעידות אדמה מורידים לאדמה הרבה קונסטרוקציה וממ"דים - זה פוגע בכמות החניה שמתאפשרת. בעצם המחוקק אומר שקודם כל הבניינים צריכים להיות עמידים בפני רעידות אדמה, אז הוא נותן למתכננים לחרוג בחניה.

סימן ו' – הוראות כלליות לתכניות

פרסומים לפי 67, 78 - זה לא שכיח, אך פה החוק אומר - אם הרשות התחילה לתכנן, ועדיין לא סיימה להעביר את התכנית בכל המדרג, אך כבר יש הצהרת כוונות – הודעות לפי 67, 78, מוסד התכנון המוסמך רשאי להפקיד את התכנית, ולפני אישורה הרשות יכולה להוציא היתרי בנייה.

זה חשוב כי לפעמים מקבלים תיק מידע שיהיו בו כבר פרסומים לפי 67, 78 – אלו הוראות בגוברות על תכניות קיימות.

הודעה על הפקדת תכנית – ברגע שהיא מופקדת בועדה המקומית, היא תפורסם ברשומות העיתון, במשרדי הרשויות המקומיות, באתר וכו'. הציבור חייב להיות חשוף לתכניות כדי להגיש התנגדויות ולהביע דעה.

סימן ז' – חלוקה חדשה

כאשר מחלקים את השטח מחד שונותנים ייעודי קרקע מחדש.

מדברים על רישום הערה בפנקסי המקרקעין – "איחוד וחלוקה".

ברגע שמאשרים את התכנית אז החלוקה נכנסת לתוקף, לא לפני כן.

שמונה חודשים מהיום שבו אושרה התכנית לפי סעיף קטן א', יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעים הנוגעת בדבר את התכנית – כלומר צריך להעביר את זה למקרקעין תוך 8 חודשים שהתכנית אושרה לרישום.

פרק ה' - רישוי

הרבה מהנושאים פה יחזרו גם בתקנות התכנון והבניה. התקנות פורטות את הפעולות של החוק להוראות מדויקות.

סעיף 145 - עבודות טעונות היתר – מה דורש היתר מרשות הרישוי המקומית?

- שינוי בדרך
- הקמת בניין, הריסה, הוספה, וכל תיקון שפוגע בחזית, תשתיות שמשרתות את שאר הבניין (למעט שינוי פנימי בדירה – לא דורש היתר, סגירת מרפסת כדין – לפעמים כן ולפעמים לא תלוי ברשות המקומית – נרחיב בתקנות). שינוי שישנה את שטח הדירה או מספר יחידות הדירור כן דורש היתר – איחוד ופיצול דירות.
- היתר בנייה אמור להתאים לתכניות להיתר ולהנחיות המרחביות.

- **אם הבקשה חורגת מעט מהוראות התכנית** – החוק מאפשר גמישות -אם יתקיימו 4 תנאים – המתכן צריך להוכיח לרשות - שההקלה זניחה, הסטייה לא תהווה סיכון או מפגע סביבתי, אין פגיעה בשלד ומערכות הבניין, הסטייה לא רשומה כניכרת בתכנית.

(2) על אף האמור בפסקה (1), שר הפנים יקבע נושאים אשר השפעתם מעטה וזניחה, שלגביהם **רשות רישוי מקומית תהיה רשאית לתת היתר, אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר היא בסטייה מהוראות תכנית, בלא צורך בהליך של מתן הקלה בהתאם להוראות סעיף 149, ובלבד שהתקיימו כל אלה:**

- (א) השפעתה של הסטייה המבוקשת מהתכנית כפי שהתבקשה בהיתר על חזות הבניין, על הסביבה או על אופיין ומאפייניהן, מעטה וזניחה, לפי חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית;
- (ב) אין בהם כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטריד או מפגע סביבתי, של ממש;
- (ג) אין בהם כדי לפגוע בשלד הבניין וכיציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו;
- (ד) לא נקבעה בתכנית הנוראה ולפיה הסטייה מהתכנית היא סטייה ניכרת או הנוראה ולפיה לא ניתן לאשר לפי סעיף קטן זה בקשה להיתר שאיננה תואמת להוראות התכנית.

- **היתר תואם תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה שהיא תכנית לרישוי מהיר** – ישנם כל מיני מסלולי רישוי שמקטינים רגולציה ובירוקרטיה. מסלול רישוי מהיר לתוכניות פינוי בינוי.

- **רישוי בדרך מקוצרת** – מסלול עוד יותר קצר – מהיום בה נפתחת הבקשה הרשות חייבת לתת חוות דעת על הבקשה תוך 25 ימי עבודה במקום 45. אם הועדה לא הספיקה לבדוק, אז הבקשה מאושרת בכל זאת (המלצה להיתר) – בגלל שבתהליך כזה ההגשה צריכה לעמוד בתנאי סף במילא. בנוסף, אם המערכת לא עומדת בזמנים גם לאחר הבקשה להיתר, אז הבקשה להיתר הופכת להיתר אוטומטית.

- **פטור מהיתר** – פשוטים הנדסית, לא מסכנים, לא פוגעים בשלד וכו'...
כן חובה למסור הודעה לרשות הרישוי על הקמת הבניינים. וגם מפרטים ותנאים כי המבנים הפטורים מהיתר מתאימים לתנאים. למשל הקמת פרגולה – לא חייב היתר, אבל יש לשלוח לרשות הודעה – 1. הקמתי פרגולה, 2. הנה אישור קונסטרוקטור שהפרגולה עמידה ותקינה.

- **הקלות – סעיף 147** - הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש להיתר לפי 62א (למעט 9) – כלומר אפשר לבקש את ההקלה פעם אחת "אין כפל מבצעים". לגבי סעיף 151 – אין הקלה ושימוש חורג אם יש סטייה ניכרת מתכנית.
זה היה סעיף מאוד ארוך שקוצר לתמצית הזו.
כדי לקבל הקלות יש לפרסם ולהודיע ברשומות ועדה מקומית. אם יש התנגדויות חובה לדון בהם.

- **סטייה ניכרת** – לא יינתן היתר בשימוש חורג אם יש סטייה ניכרת – אך יש גם **זכויות שסעיף סטייה ניכרת מאפשר** –
תוספת 5% שטחי שירות לנגישות כמו מעלית.
תוספת שטחי שירות למרחב מוגן.
באזור עימות – תוספת של 3 מ"ר חדר שירותים/רחצה לממ"ד.

- **היתר להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים** – אם שוהים באותה דירה עד 6 פעוטות, הוא פטור מקבלת היתר לשימוש חורג. אם זה 7-36 פעוטות יש לקבל גם היתר להפעלת מעון ורישיון.

- למשל בכל בניין מגורים גבוה אחת מהמעליות צריכה להיות עם מעלית שבת. כמו כן צריך במגדל רב-קומות להתקין גנרטור כך שלא יהיה מצב שאנשים ייתקעו במעליות במגדלים.

- **פרק ה'א – נגישות לאנשים עם מוגבלויות** – המקור של התקן לאנשים עם מוגבלויות

- **פרק ה'3 – מכוני בקרה** – עוד מנגנון שקם כדי לייעל את העבודה של הרשויות המקומיות – חלק מהבקשה של התכן הופרט ויצא למכוני בקרה חיצוניים כדי להוריד עומס מהרשות המקומית.
- **פרק ה'4 – רישוי באמצעות מורשה להיתר** – אדם היום יכול לאשר לעצמו את הבקשה. חייב להיות מישהו עם רישיון אדריכלות וניסיון. אין הרבה הגשות כאלו היום כי זו המון אחריות שעוברת לעורך הבקשה.

פרק ח'

כשהועדה המקומית תפקיע שטח רק לצרכי ציבור. אסור לצרכים פרטיים. הועדה יכולה להפקיע ולפצות.

תוספות לחוק

תוספת שניה לחוק – הוועדה לשמירה החופית – אם מתכננים משהו באזור חופי, יש לקבל אישור מהועדה הזו.

תוספת שלישית לחוק – השבחה – היטלי השבחה – עליית שוויה של מקרקעין עקב אישור תכנית.

ברגע שחלה השבחה במקרקעין ישלם בעל ההיתר או המקרקעין היטל השבחה. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

שיעור ההיטל בפינוי בינוי הוא רבע מההשבחה – רוצים לתמרץ את היזמים לעשות פינוי בינוי. הרשות המקומית יכולה גם להחליט שההתחדשות העירונית תהיה עם פטור מהיטלי השבחה כלל \ או שהיא כן תהיה מחצית, תלוי מה היא רוצה לעודד.

שיעור 6 – תקנות התכנון והבניה – 21.04.25

לינק לתקנות –

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/044_046.htm#Seif720

סעיף 265 – בחוק התכנון והבניה – אומר ששר הפנים רשאי להתקין תקנות

פרק הגדרות – נועד כדי לחפש הבהרות למושגים בתקנות.

חלק ב' – גדלם, איוורם ותאורתם של חלקי בניין.

- גובה מינימלי של חלקי בניין
- שטח מינימלי של חלקי בנין ורוחב מינימלי בין קירות (גדלי חדרים)
- יציע בחנות – גובה של חנות – מינימום 4.75 מ'. שטח מקסימלי של יציע בחנות לפי מ"ר.
- יציע בדירה – לא יעלה על שליש משטח החדר בו ייבנה.
- גובה חלונות בדירה – שטחי חלונות.
- איסור בניית חלון בקירות מסוימים – לא בקו 0 במגרש - צדדי או אחורי של נכס.

שטח מינימלי של חלקי בנין ורוחב מינימלי בין קירות 2.04 (א) שטחו של חלק בנין המפורט להלן בטור א' לא יפחת ממוספר המטרים המרובעים (להלן – מ"ר) המצויין לצדו בטור ב' והרוחב המינימלי בין קירותיו לא יפחת ממוספר המ' המצויין לצדו בטור ג' :

טור א' חלק הבנין	טור ב' שטח מינימלי במ"ר	טור ג' רוחב מינימלי במ' בין קירות
(1) חדר מגורים (נטו – בלי גומחות)	8.0	2.60
(2) חדר מגורים בדירה בת חדר מגורים אחד	14.0	2.60
(3) חדר מגורים אחד לפחות בדירה הכוללת שני חדרי מגורים או יותר	12.0	2.60
(4) חדרון	6.0	2.00
(5) חדר אמבטיה	2.5	1.45
(6) בית שימוש (המדידה בין הציפויים שעל הקירות)	1.1	0.80
(7) מטבח בדירה הכוללת שני חדרי מגורים או יותר	6.0	1.70
(8) מטבח בדירה בת חדר מגורים אחד ; נכלל המטבח בחדר המגורים, יתוסף שטחו לשטח חדר המגורים	4.5	1.70
(9) מטבח הגובל עם פינת אוכל ששטחה 4.0 מ"ר לפחות	5.0	1.70
(10) חדר רחצה המכיל מקלחת ואסלה	1.8	0.90

חלק ג' – בטיחות באש בבניינים – עברו על הרוב בשיעור הקודם, אך חשוב לדעת את הטבלה הזו – 3.2.1.3 רוחב פתחים ודלתות

כאן נמצא חלק ג': בטיחות באש בבניינים (מופיע בפירוט בשיעור על תקנים)



טבלה 3.2.1.3 – רוחב הפתח של דלתות

מס. סדר	טור א' סוג השימוש	טור ב' רוחב הפתח במטרים
1	רוחבו של פתח דלת בדרך מוצא, למעט אם צוין אחרת	0.80
2	בדירת מגורים – דלת יציאה מדירה	0.80
3	בדירת מגורים נגישה – דלת יציאה מדירה, דלת היציאה תעמוד גם בדרישות הנגישות.	0.80
4	בדירת מגורים – דלת בחדר מגורים	0.70
5	בדירת מגורים – דלת בחדר שירות אחד לפחות שבו קיימת אסלה	0.70
6	בדירת מגורים – דלת בחדר שירות נוסף	0.60
7	בבניין ציבורי – דלת בחדר שירות	0.70
8	בבניין ציבורי – דלת בחדר שירות נגיש	0.80
9	דלת יציאה ראשית ממבואת הבניין	1.10
10	דלת יציאה מחדר במשרד	0.80
11	דלת יציאה ממכלול חדרי משרד	0.90
12	דלת כניסה ודלת יציאה לחדר מדרגות מוגן בכל קומות הבניין, למעט במפלס היציאה	0.90
13	דלת כניסה ויציאה לחדר מדרגות מוגן במפלס היציאה	1.10
14	דלת יציאה ממקום להתקהלות בתפוסה של עד 100 איש	0.90

מס. סדר	טור א' סוג השימוש	טור ב' רוחב הפתח במטרים
15	דלת יציאה ממקום להתקהלות בתפוסה העולה על 100 איש	1.10
16	דלת יציאה מכיתה לימוד	0.90
17	דלת יציאה ראשית מבית ספר	1.65
18	דלת יציאה מחנות ששטחה עד 100 מטרים רבועים	0.90
19	דלת יציאה מחנות ששטחה מעל 100 מטרים רבועים	1.10
20	דלת יציאה ראשית ממרכז מסחרי מקורה	1.10
21	בכל בניין – דלת לחלל שירות שאינו מחייב נגישות לאנשים עם מוגבלויות	0.70
22	דלת דו-אגפית – הרוחב החופשי באגף הנפתח ראשון	0.80
23	דלת המשרתת בניין או חלק מבניין, אשר אינו צריך להיות נגיש לאנשים עם מוגבלויות	0.70
24	דלת המשרתת חדר שגודלו קטן מ-6.5 מ"ר, ואשר אינו צריך להיות נגיש לאנשים עם מוגבלויות	0.60
25	דלת מרחב מוגן	על פי הוראות פיקוד העורף
26	דלת לכל שימוש אחר	בהתאם לשימוש הרומה לו ביותר מבין השימושים המפורטים בטור א', על פי החלטת רשות הכבאות

חלק ד' – בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב

הגדרות למושגים –

מרווח – השטח בין קו בניין לגבול מגרש.

בליטות המותרות מבניין – טבלה המתארת סוגי בליטה, ומרחק בליטה.

בליטות המותרות מבנין

מספר	טור א'	טור ב'			טור ג'	טור ד'	טור ה'	הערות
		1	2	3				
	סוג בליטה	אורך הבליטה מקו בנין צדי או אחורי	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שאינו קו רחוב	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב	אורך הבליטה ביחס לרוחב מדרכה	מרחק אופקי מינימלי גובה בין אבן שפת מדרכה לקצה הבליטה	מינימלי מדרכה או מפני הקרקע	
		במטרים	במטרים	במטרים		במטרים	במטרים	
1	כרכוב, גג, אריגז רוח, מזחילה, גבליה, מסתור כביסה	0.75	0.75	0.75	-	0.6	2.4	ראה פרט 4.07
2	שלט ניצב למכנה	1.2	1.2	1.2	1/3	0.6	2.4	ראה פרט 4.07
3	מרפסת – אם אין כוונה אחרת משתמשת בתכנית	0	1.2	1.2	1/3	0.6	2.4	ראה פרט 4.07
4	סף, אומנה דרוכה, כותרת עמוד, סורג חלון, כרי-סול, אריגז מיוזג איר, מערכת טיהור איר, שלט צמוד חזית, סוכך מקופל	0.3	0.3	0.3	-	-	2.4 ממדרכה בלבד	ראה פרט 4.07
5	סוכך, גגון בולט מעל כניסה למכנה או חלק ממכנה	3.0	3.0	3.0	-	0.6	2.4	ראה פרטים 4.07 ו-4.08
6	שער נפתח לרכוב דלת (כמצב פתוח)	עד גבול המגרש	עד קו הרחוב	0	-	-	-	
7	כניס חלון או תריס	עד גבול המגרש	ללא הגבלה	-	-	0.6	2.4 ממדרכה בלבד	ראה פרט 4.07
8	מרכז אנכי או זורבית	0.2	0.2	0.2	-	-	-	
9	זקידי רוכות הורדע התומכת בו	0	2.5	2.5	1/3	0.6	2.4	ראה פרט 4.07
10	צמודים או קורות ואלמנטי שלד לחינוק בנין קיים או לתוספת קומות	0.75	0.75	0	-	-	קורות – 2.20	
11	אורכה, מערכת טיהור אוויר ומערכת מיוזג איר כותספת לבנין קיים	0.6	0.6	0	-	-	2.4	

בליטות מעבר לקו מגרש – יותרו רק לכיוון הרחוב או לשטח ציבורי פתוח. אסור למגרשי פרטיים – שלרוח יהיו אחוריים או צדיים.

בנייה מותרת במרווח –

- גדר של 1.5 מ' מקסימום, במבנים שאינם מגורים 2 מ'.
- קיר תומך. לא יותר מ-3 מ' גובה סה"כ מפני הקרקע עד סוף המעקה.



בליטות מעבר לקו מגרש תק' (מס' 2) תשס"ב-2002

4.03 בליטות מעבר לקו מגרש יותרו רק לעבר קו רחוב או שטח ציבורי פתוח.

בנייה מותרת במרווח תק' (מס' 2) תשס"ב-2002

4.09 דערה מקומית תהא רשאית להחיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

- (1) גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים – 2 מטרים לכל היותר – מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר;
- (2) קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שמבבול מגרשים שגובהם זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הנבבלת עמם – על 3 מטרים; ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים, יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מטרים – לא יחא הקיר רצוף אלא מדרג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים;

- חצר אנגלית – רוחב וגובה לא מעל 1.5 מ'.
- מצללה – 40% אל תוך המרווח מקסימום.

חלק ח' – סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבור

עברנו על זה בשיעורים קודמים, נפרט כמה נושאים נוספים –

- כמויות חניות נגישות שיש להוסיף לנכים –
- חובת כניסה עיקרית נגישה לבנין ציבורי חדש
- מרחק הליכה אל המעלית – לא יותר מ-100 מ'

מקומות חניה של מגרש ציבורי

מספר מינימלי של מקומות חניה נגישים	טור ב'		מספר מקומות חניה הנדרשים על פי התוספת לתקנות החניה
	לרכב גבוה	לרכב רגיל	
1	1	1	10-4
1	1	1	25-11
1	2	1	50-26
1	2	2	75-51
2	2	2	100-76
2	3	2	150-101
2	4	2	200-151
3	4	3	300-201
3	5	3	400-301
3	6	3	500-401
מקום חניה נגיש אחד לפחות לרכב גבוה וקוצה לכל 6 או חלק מ-6 מקומות חניה נגישים נוספים			9 + 2% מכלל מקומות החניה מעל 500
			19 + 1% מכלל מקומות החניה מעל 1,000
			יותר מ-1000

כניסה לבניין ציבורי חדש

8.55 (א) הכניסה העיקרית לבניין, המיועדת לשימוש הציבורי, תהיה כניסה נגישה.

מרחק הליכה למעלית

8.122 מרחק ההליכה האופקי באותו מפלס, מכל דלת כניסה המשמשת את הציבור, אל מעלית לשימוש הציבורי, לא יעלה על 100 מטרים.

הפעל את Windows

עבור אל 'הגדרות' כדי להחזיר את Windows.

מספר מקומות חניה נגישים בבניין מגורים חדש – מקום חניה לרכב גבוה

מקום חניה לרכב גבוה תק' (מס' 2) תש"ע-2010

8.274 (א) על אף האמור בת"י 1918 חלק 2, במקום שבו סך כל מקומות החניה הנדרשים על פי תקנות החניה או סך כל מקומות החניה המתוכננים אינו עולה על 75, גובה מקום חניה נגיש לרכב גבוה לא יפחת -2.20 מטרים.

מקומות חניה נגישים תק' (מס' 2) תש"ע-2010

8.271 בבניין מגורים חדש, יוקצו מקומות חניה נגישים לרכב רגיל ולרכב גבוה מתוך סך כל מקומות החניה הנדרשים על פי תקנות החניה או מסך כל מקומות החניה המתוכננים, הגבוה מביניהם, כמפורט בטור ב' בטבלה שלהלן:

מספר מועדני של מקומות חניה נגישים	טור א'	
	מספר כולל של מקומות חניה	מספר מועדני של מקומות חניה נגישים
1	1	1
1	2	1
1	3	2
1	3	2
2	4	2
2	5	3
3	6	3

הפעל את Windows

עבור אל 'הגדרות' כדי להפעיל את Windows.

הליך רישוי בדרך מקוצרת –

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_639.htm

מקרים שאין בהם רישוי מקוצר – סייג לתחולה

- שימוש חורג
- רשימת שימור
- חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה
- שיטת בנייה חדשה
- תוספת יחידת דיור

סייג לתחולה

3. תקנות אלה לא יחולו על בקשה להיתר –

- (1) הכוללת הקלה לפי סעיף 147 חוק או שימוש חורג לפי סעיף 146 לחוק;
- (2) הטענה אישור או דיון במוסד תכנון שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר;
- (3) לסוגי בניינים או עבודות שהם בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בניין המיועדים לשימוש לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית לחוק;
- (4) אשר בשלה חלה חובת חיווק הבניין בפני רעידות אדמה;
- (5) הכוללת שיטת בנייה חדשה;
- (6) הכוללת תוספת יחידת דיור אחת או יותר.

מסירת מידע

רישוי בדרך מקוצרת פותר מתיק מידע לחלק מהמהויות.

במסלול אפשר להוסיף ממ"ד, מרפסת, חדר עד 25 מ"ר. אפשר לעשות בקשה שמורכבת מכמה מהויות.

אך אם בוחן הרישוי רואה שהתוספות הן יותר מדי הוא יכול להעביר את הבקשה למסלול רגיל ולדרוש הגשת תיק מידע.

הקלות מרישוי רגיל

- פטור מתיק מידע למי שמבקש מרחב מוגן. פטור מתיק מידע למי שמוסיף - גדרות, שילוט, מכל גז, מיזוג אוויר, שינוי חזית
- צרופות לבקשה לתיק מידע – במקרים מסויימים כמו – רכיב עזר למבנה או לשימוש בקרקע, מיזוג אוויר מסויים (ניתן לחפש את המספרים)... יש לצרף תרשים מתאר במקום תכנית מדידה. תרשים מתאר הוא תכנית מדידה מצומצמת וזולה יותר.
- בקשה להיתר בהליך רישוי בדרך מקוצרת במקום תכנית ראשית – אם רוצים לעשות תוספת לדירה, אפשר לשרטט רק את הדירה ומיקום השינוי ולא צריך לשרטט את כל התכנית של הבניין. שרטוטים מצומצמים יותר.
- מה אי אפשר וחובה תכנית מלאה? מעלית, מרפסת זיזית, בנייה על גג, בנייה על הקרקע עד 25 מ"ר.
- הסכמת רשות מקרקעי ישראל – לא נדרשת לבקשה להיתר לגבי עבודות אלה.
- בדיקת התאמת הבקשה – המהנדס יבדוק את הבקשה להיתר תוך 25 ימי עבודה במקום 45 ימי עבודה.
- החלטת רשות הרישוי – אם רשות הרישוי לא החליטה תוך 25 ימים, אז הבקשה אושרה.

חלק ב' - עבודות ומבנים בהליך רישוי בדרך מקוצרת –



חלק ב': עבודות ומבנים בהליך רישוי בדרך מקוצרת

חלק ב': עבודות ומבנים בהליך רישוי בדרך מקוצרת		7	7
8	Go	סימן ה': מבנה חקלאי	39
8	Go	חממה	39
8	Go	סימן ו': תוספת בנייה למבנה קיים	41
8	Go	תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע בבניין למגורים	42
8	Go	תוספת בנייה על גג בניין למגורים	43
9	Go	הוספת מרפסת זיזית	44
9	Go	סגירת מרפסת	45
9	Go	הוספת מעלית	46
9	Go	סימן ז': מחסן ומבנה לשומר מחסן	47
9	Go	מבנה לשומר	48
9	Go	סימן ח': עבודות פיתוח והנגשה	49
9	Go	ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח	49
9	Go	עבודות לשיפור הנגישות	49
9	Go	סימן ט': הוספת מרחב מוגן לבניין קיים	49
9	Go	הוספת מרחב מוגן לבניין קיים	49
7	Go	סימן א': גדר וקיר תמך	23
7	Go	גדר וקיר תמך	24
7	Go	גדר המוקמת בידי רשות מקומית	25
7	Go	גידור בידי גוף המוני בסעיף 261	26
7	Go	סימן ב': גגון ומצללה	27
7	Go	גגון, סוכך מתקפל וסככה מצללה	28
7	Go	סימן ג': שימוש נלווה למבנה	29
7	Go	רכיב עזר למבנה או לשימוש בקרקע	30
7	Go	מיתקן מכפיל חנייה	31
7	Go	שלט	32
8	Go	מערכת מיזוג אוויר	33
8	Go	מיתקן הסקה בדירה	34
8	Go	החלפה או שינוי רכיבים בבניין	35
8	Go	שינוי חזית	36
8	Go	מכל גז	37
8	Go	סימן ד': מבנה טכני	38
8	Go	מיתקן ניטור	38
8	Go	מבנה טכני	38
8	Go	תוכנית אבטלה	38

מה ניתן לאשר ברישוי מקוצר (בתנאים מסויימים – להיכנס לקישור) –

- גדרות וקירות תמך, גגון ומצללה, רכיב עזר למבנה, מתקן מכפיל חניה, שילוט, מיזוג אוויר, מתקן הסקה, אנטנה, מבנה חקלאי, חממה.
- החלפה או שינוי רכיבים בבניין – לפעמים קונסטרוקטיבי, לפעמים בחזית – כל עוד לא עולה על עומס מסוים.
- שינויי חזית.
- מבנה טכני עד 25 מ"ר וגובה עד 4 מ'.
- תוספת בנייה למבנה קיים – עד 25 מ"ר על הקרקע במבנה מגורים (דורש תיק מידע).
- תוספת בנייה על הגג.
- תוספת מרפסת זיזית, מקסימום 14 מ"ר ועומק עד 2.5 מ'.
- סגירת מרפסת – מקורה – למעט מרפסת זיזית, באמצעות חומרים קלים.
- מחסן פשוט מוכן
- מעלית לבניין פשוט
- ריצוף חצר, הקמת מסלעה, ועבודות פיתוח
- עבודות לשיפור הנגישות
- הוספת מרחב מוגן לבניין קיים

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית

https://www.nevo.co.il/law_html/law00/214171.htm

שלושה דברים עיקריים:

שמירת סמכויות מוסד התכנון – זו לא זכות מוקנית, זה לשיקול דעת בוחן הרישוי והועדה.

שימוש חורג מתכנית – שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתכנית – יהווה סטייה ניכרת. למשל מסחר בתכנית שמיועדת רק למגורים. דבר כזה ניתן לאשר רק זמנית – 5 עד 10 שנים.

שימוש חורג מהיתר – ניתן לאשר לצמיתות (תם תכנית).

הקלות -

הקלות

4. בנושאים המפורטים להלן רשאית הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת:
- (1) בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים;
 - (2) שינוי במספר הבניינים במגרש המותר לפי התוכנית, בקרקע שהיא ביעוד מבני ציבור;
 - (3) הקמת בניין עזר או חלק מבניין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית, המיועד לשמש לאחד או יותר מהמפורטים להלן:
(א) ביתן שמירה, ובלבד ששום חלק מהביתן לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים, ובתנאי שהיתר הבנייה לביתן שמירה בבניין מגורים יינתן לתקופה מוגבלת;
 - (ב) מקלט או מרחב מוגן המוקם כתוספת לבניין קיים;
 - (ג) פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים;
 - (ד) מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים ליציאת חירום כתוספת לבניין קיים;

הפעל את Windows
עבור את ההתקן כדי להפעיל את Windows

הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית - המשך



- (4) צמצום מספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), הן או צמצום מספר מקומות החניה במקום ציבורי קיים, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;
- (5) הקמת אחד מאלה במדרכה, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בקשר למגרש:
(א) כבש שיתקיימו בו הוראות אלה:
- (1) לא יחרוג יותר מ-1.5 מטרים מעבר לגבול המגרש הפונה לרחוב, ובלבד שיישאר במדרכה מעבר חופשי שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטרים ובכלל זה שפת המדרכה;
- (2) הפרש הגובה בין הנקודה הגבוהה על פניו לכל אורכו בתחומי המדרכה, ביחס לפני המדרכה, לא יעלה על 75 סנטימטרים;

הקלה שעניינה ביצוע התאמת נגישות – במקום קיים - ציבורי או בניין מגורים. הקלות מתכנית בכל מה שקשור להתאמות לנגישות.

סטייה מהוראות התכנית – רשות הרישוי רשאית לתת היתר (מהנדס העיר ומישהו שממונה מטעם ראש העיר, לא הוועדה) – יכולים לחתום על היתר עם אחת מהחריגות הבאות –

חלק ג': סטייה מהוראות תוכנית

סטייה מהוראות תוכנית

6. רשות הרישוי רשאית לתת היתר אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר היא בסטייה מהוראות תוכנית, לגבי הנושאים המפורטים להלן ובהתאם לסעיף 145(ב)(2) לחוק:
- (1) בנייה מעבר לקו בניין צידי או אחורי, החורגת עד 7 אחוזים מהמרווח שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה;
 - (2) סטייה בשיעור התכנסות המותרת במגרש, שלא תעלה על 5 אחוזים משטח המגרש;
 - (3) סטייה מיעד נפח ניהול הנגר שלא תעלה על 10 אחוזים מהיעד שנקבע בתוכנית;
 - (4) שינוי השימוש בשטח בבניין שנועד לשמש לפי תוכנית כשטח עיקרי, לשטח למטרת שירות;
 - (5) העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת-הקרקע, בהתקיים התנאים האלה:

הפעל את Windows
עבור את ההתקן כדי להפעיל את Windows

מכון בקרה – פרק ט' – תחומי הבקרה

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_869.htm

נושאים של תכן נבדקים ע"י מכון בקרה, של הרשות עצמה או של מכון חיצוני.

מדובר על כל התחומים שיש להם יועצים – קונסטרוקציה, איטום, תברואה, אקוסטיקה, ועוד... הבוחנים במכון הבקשה בודקים את התכניות מדגמית.

מכון בקרה – פרק ט: תחומי הבקרה

תחומי בקרת תכן ובקרת ביצוע

88. (א) בקרת תכן מדגמית ובקרת ביצוע מדגמית, יהיו בנושאי תכן הבנייה בספרות התחומים המפורטים להלן, אם הם נדרשים לגבי אותה עבודה:
- (1) יציבות השלד למצבי הרים וביסוס הבניין;
 - (2) בטיחות מפני אש, מילוט וחילוד;
 - (3) צמצום האפשרות לפגיעה ממוערת, מנפילה, מוהיקלות או מכוויה;
 - (4) איטום חלקי הבניין הבאים במגע עם הקרקע או מצויים בחת-הקרקע;
 - (5) מתקני תברואה והבטחת תנאים תברואיים נאותים;
 - (6) אודור הבניין;
 - (7) ניקיון למניעת שטיפנות וזיהום קרקע וביצוע חשיה והחדרה;
 - (8) מינון – מקלט ומרחב מוגן;
 - (9) הגנת המבנה והשוהים בו מפני תופעים מסוכנים;
 - (10) אקוסטיקה.
- (ב) בקרה תהליכית הויה בנושאי תכן הבנייה, בתחומים המפורטים בחקנת משנה (א) ובתחומים האלה, אם הם נדרשים לגבי אותה עבודה:

- (1) קרינה;
- (2) אסכסט;
- (3) בטיחות חשמל;
- (4) בידוד תרמי;
- (5) נגישות.



מתוך אתר מינהל התכנון:

בקרה **מדגמית** היא למעשה הליך בדיקה מדגמי של התוכניות והחישובים במספחי התכן ותכניות העבודה ובמצעויות ביקורים באתר הבניה, על בסיס הערכת סיכונים. בדיקה **תהליכית** לעומת זאת לא בודקת את התוכניות או הביצוע באופן פרטני על בסיס תוכנם אלא רק מודאית כי תהליכי העבודה תקינים. לדוגמא, בקרה תהליכית לא תבחן באופן פרטני את התכנים המוגשים במסגרת תכנית נגישות אלא רק תודא את קיומו של מורשה נגישות ואת קיומה של תכנית הנותנת מענה לנושא.

Windows for Windows 7

בקרה תהליכית – בתחומים כמו קרינה אסבסט, בטיחות חשמל, בידוד תרמי, נגישות – בדיקה שמוודאת שתהליכי העבודה תקינים – שיש יועץ שלוקח אחריות מקצועית על הדבר, ושיש תכנית.

למשל לא תהיה בדיקה פרטנית אלא רק תבדוק את קיומו של מורשה נגישות ואת קיומה של תכנית הנותנת מענה לנושא.

התקנת מקומות חניה – תקן חניה

https://www.nevo.co.il/law_html/law00/74651.htm

הגדרות שחשוב לדעת:

מתע"ן – מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

מקום חניה – כמה מ"ר לרכב פרטי, כמה למשאית, כמה לאוטובוס.

חישוב מספר מקומות – יעוגל כלפי מעלה.

מקומות חניה נגישים – יהיו בנוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים.

פרק ב' – טבלאות על חניה – מפורטות ומאוד ספציפיות. חלק ב' – מקומות חניה כלי רכב, מקומות חניה למסחר, מקומות חניה למשרדים ותעשייה עתירת ידע, מקומות חניה למלאכה ותעשייה ואחסנה, למוסדות חינוך, למוסדות תרבות ופנאי, ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין, מלונאות, מוסכים, לאופניים, אופנועים...

שינויים בסמכות מהנדס ועדה מקומית

מסלול רישוי שהוא שינויים בהיתר במהלך ביצוע העבודה – מסלול מקוצר יותר מהמקוצר – התאמות במהלך הבנייה

https://www.nevo.co.il/law_html/law00/74664.htm

לא מגיע לרשות הרישוי, רק מהנדס ועדה מקומית. הליך מצומצם מאוד ויש בו סייגים:

- ההיתר צריך להיות בתוקף.
- אין שינוי בתוספת לשטחי הבנייה והקומות.

סוגים של שינויים שניתן להתירם:

- חלוקה פנימית של השטחים.
- שינוי בצורתם ובמיקומם של חלקי הבנין ושל שלד הבנין.
- שינוי חלוקת השטחים של חלקי השירות אך שלא יעברו מעל למתחת לבנין ולהיפך
- שינוי פתחים
- שינוי בבליטות ובמעקים
- שינוי בגימור וחומרים
- ועוד ועוד

המהנדס ייתן את החלטתו תוך 21 יום.

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/044_128.htm

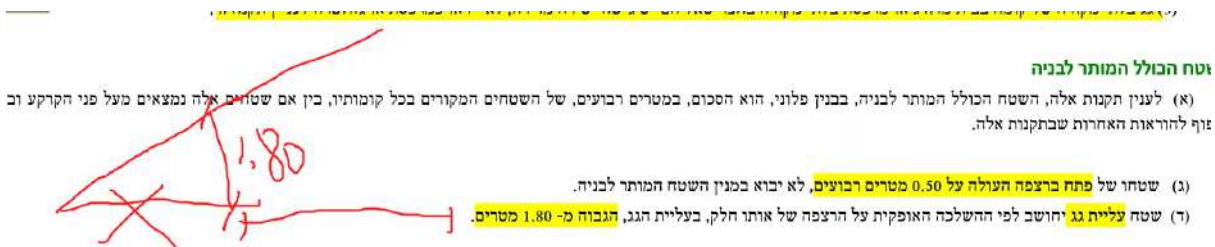
- שטח של גזוזטרה, מרפסת, ששטח עד 14 מ"ר לא תימנה בשטח המותר לבניה. ובלבד שהשטח הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול כמות הדירות.
- מרפסת בלתי מקורה שבחצר או בגג – לא ייחשבו כמרפסת או גזוזטרה.

השטח הכולל המותר לבניה –

כל השטח המקורה בכל הקומות מתחת ומעל לקרקע.

מה לא נחשב בתוכו?

- פתח ברצפה העולה על 0.5 מ"ר
- עליית גג – הסבר בשרטוט האדום



- עובי קיר – אם זה עד 0.25 מ' הוא נחשב במנין השטחים. קיר של מעל 0.25 מ' ועד 50 מ' לא ייחשב במנין השטחים. החלק שעולה על 50 יחושב כשטח שירות.
- מקום שבו עלה עוביו של הקיר בגלל חיזוק לא מחשבים את החלק שעולה על 25 מ' במנין השטחים.
- אם יש שטח מקורה בקומה שנייה ומעלה זה לא נחשב שטח. אם זה קומה ראשונה זה כן נחשב שטח שירות.
- שטח מצללה הוא לא שטח מקורה – בתנאים האלה –

(י) על אף האמור בתקנת משנה 4(א) לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

- (1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת, או במרפסת גג;
- (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או $\frac{1}{4}$ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר;
- (3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במנין שטחי השירות.

מפלסים בקומה – יציע – ייחשב כחלק מהשטחים.

- קירות – כל השטח שמתחת לקירות מרחב מוגן דירתי בדירת מגורים יבוא במנין שטחי השירות של הבניין.

הפרדה בין שימושים עיקריים לחלקי השירות –

למשל מסדרון – נחשב שירות, אבל במגורים הוא עיקרי. או מחסן שצמוד למסחר הוא עיקרי, ולא מחסן... משמאל – כתוב מהם שטחי שירות-

חישוב שטחים - המשך

הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות

(ב) מטרת עיקרית לענין תקנות אלה הן:

- (1) מגורים;
 - (2) מסחר;
 - (3) בידור;
 - (4) תעשייה;
 - (5) מלאכה;
 - (6) צרכים הקלאיים;
 - (7) משרדים;
 - (8) בתי מלון ובתי אירוח אחרים;
 - (9) גופש וספורט;
 - (10) בנייני ציבור אף אם מטרתם איננה מטרה מן המפורטות בפסקאות (1) עד (9);
 - (11) שימושים אחרים הדומים לאלה המפורטים בפסקאות (1) עד (10);
 - (12) מטרת שירות כחלקים בבניין אם הם מיועדים גם לשימוש מהשימושים המפורטים בפסקאות (1) עד (11), למעט השטח המועדף של מרחב מוגן דירתי אשר ייחשב כשטח שירות גם אם שימושו למגורים.
- (ג) לענין תקנה זו ייראו כל חלקי הבנין שאינם שטחי שירות גם כן כשטחים למטרות עיקריות.

(ד) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ו), ייראו השטחים שנועדו בתכנית רק למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות האמורות בתקנת משנה (ב), כשטחי שירות אם הם נמנים עם אחד מאלה:

- (1) ביטחון ובטיחות: מקלט, והלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות וכלבד שאינם מיועדים לשימוש למטרה עיקרית; ואולם במרחב מוגן דירתי יראו כשטח שירות בודדת מגורים רק את השטח המועדף הנדרש לפי התקנות בענין, וכן את השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי, אף אם הקיפו הקירות שטח העולה על השטח המועדף הנדרש לפי אותן תקנות;
- (2) מערכות טכניות ומיתקני שירות: חדר למכונות או למיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, השמל, שנאים, גרסור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה ומקום למתן שירותים כיוצא באלה;
- (3) אחסנה: מקום לאחסנה כלי עבודה, כלי צינח, חומר ארכיוני, חמרי גלם או מוצרים כיוצא באלה המסווגים את החלקים העיקריים שבאותו בנין;
- (4) חניה: מקום חניה לרכב, לרבות כבשים ודרכי גישה נוספים;
- (5) מבואות וחדרי מדרגות: מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים;
- (6) קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות, לרבות מקמרות (אריקה) וסטיו (קולונדה), וכלבד ששני האחרונים אינם משמשים למטרה עיקרית מהמטרות המנויות בתקנת משנה (ב) וקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים;
- (7) מעברים ציבוריים (פסגים): מעברים ציבוריים שרחבם עולה על 1.50 מטרים אם נחלקים בהם כל אלה:
- (א) הם נמצאים במקום הנודע, בתכנית או בהיתר, למרכז מסחרי או לפעילויות רב- תכליתיות אחרות;
- (ב) כשלעצמם אינם מותרים לשימוש מסחרי כלשהו;
- (ג) הם נועדים, בתכנית או בהיתר, לשימוש או למעבר של כלל הציבור;
- (ד) הותנה, בתכנית או בהיתר, שתורשם בהם כפנקסי רישום מקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור;
- (ה) עלה רוחב מעבר ציבורי שנתקיימו בו כל התנאים בפסקאות משנה (א) עד (ד), על 3 מטרים, ייחשב כל שטחו כשטח שירות;
- (ו) אותו חלק של מעברים ציבוריים שרוחבו אינו עולה על 1.50 מטרים וכן מעברים ציבוריים שהתנאים בפסקאות (א) עד (ד) אינם מתקיימים בהם, אף אם עלה רוחבם על 1.50 מטרים, יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.

(ז) בנין שעיקר שימושו, לפי האמור בהיתר ובנספחיו, הוא למטרה ממטרות השירות המפורטות בתקנת משנה (ד) (1) עד (4), רואים את אותם חלקי הבנין המשמשים לאותה מטרה – והם בלבד – כאילו נועדו לשמש מטרה עיקרית.

סעיף ו' – שמאל למטה, למשל בהאנגר שהעסק שלו הוא אחסנה, אז המחסן שלו נחשב שטח עיקרי ולא שירות.

עבודות ומבנים פטורים מהיתר

תנאים לפטור מהיתר –

תנאים לפטור מהיתר

2. סוגי בניינים, עבודות ושימושים המפורטים בתקנות אלה פטורים מהיתר ובלבד שהתקיימו בהם, נוסף על האמור בסעיף 145ג לחוק, כל אלה:

- (4) הם מתאימים לתכניות ולהנחיות המרחביות החלות במקום, ואם ניתן היתר הקובע הוראות לגבי הקמתם, הם תואמים את הוראותיו;
- (5) הם אינם בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בניין המיועדים לשימור לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית לחוק;
- (6) הם אינם בתחום חוף הים, למעט אם העבודות מבוצעות בשטח המיועד למגורים או בשטח מיתקן תשתית;
- (7) הם אינם בתחום מימי החופין, כהגדרתם בחוק הפרשנות, התשמ"א-1981.

אחריות המקום, המבצע או המשתמש –

למשל אסור להקים פרגולה למשל במקום שלא שייך לי, גם אם היא עומדת בתקנות.

אחריות המקום, המבצע, או המשתמש

4. (א) פטור מהיתר לפי תקנות אלה לא ישמש הגנה בפני תביעה אזרחית כנגד המקום, המבצע או המשתמש לפי העניין.
- (ב) אין בפטור מהיתר לפי תקנות אלה כדי לגרוע מחובה לפי כל דין של בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם, כלפי בעלי זכויות אחרים במקרקעין אלה, או בעלי זכויות אחרים לגבי אותם מקרקעין.

דיווח בדרך מקוונת – באמצעות טופס לרשות הרישוי. אישור מהנדס מבנים על התקנה של – סוכך וגגון, מיתקן פוטו וולטאי, וסככת הצללה במסגרת צנרת.

- לפרק ב' – עבודות ומבנים הפטורים מהיתר – פירוט העבודות – יש לעיין בקישור –

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_065.htm

- קיר תמך שלא עולה על מטר.
- קיר במרווחים הצדדים והאחוריים של הבניין.
- גדרות...
- מחסום בכניסה לחניה בתנאים מסויימים.
- מצללה שלא עולה על 50 מ"ר...תנאים נוספים, קירוי שקוף

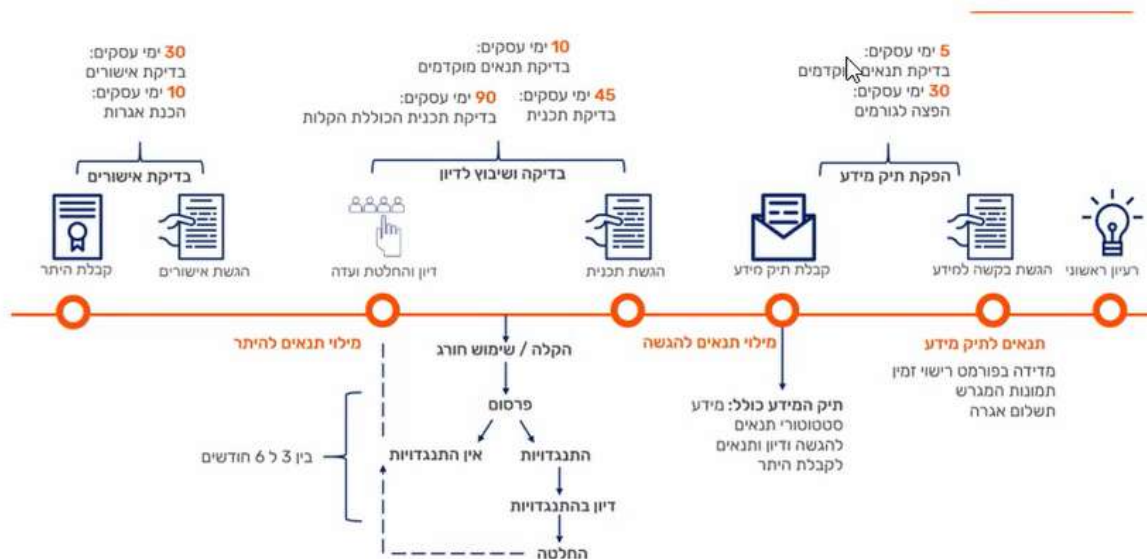
- דוד מים
- מזגן
- החלפת רכיבים לבניין, רעפים חלונות צנרת מים...
- מבנה זמני
- מחסן שגודלו לא עולה 6 מ"ר
- מבנה לשומר שלא עולה 4 מ"ר
- סגירה עונתית
- מרחב מוגן דירתי לבנייה נמוכה
- ועוד ועוד

השלמה שיעור 6 –

תקנות רישוי ובניה

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_429.htm

תהליך הרישוי – היתרי בנייה מול רשויות מקומיות

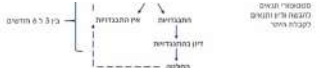


צורפות לבקשה - בקשה למידע –

- לבניין ספציפי, של כמות קומות, כמות שטח, על מגרש.
- מצרפים מפת מדידה בתוקף של 6 חודשים.

תוקף המידע - מקבלים תיק מידע – בתוקף לשנתיים (אם זו בניה בשלבים – ל-4 שנים)

אם חל שינוי בדין לאחר תיק המידע השינוי עדיין חל על התכנית.



צורפות לבקשה

12. לבקשה לקבלת מידע להיתר יצורפו שני אלה:

תק' (מס' 4) תשפ"ב-2022

(1) קובץ **מפת מרידה להיתר**, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מורדד מוסמך **מצורכן לחצי השנה האחרונה**, לכל היותר, ממועד הגשת בקשה לקבלת מידע להיתר;

(2) קובץ תצלומי המוקדמים באופן שיראה את המוקדמים ואת הבנוי עליהם מכל החזיונות, בציון מועד הצילום.

מסירת המידע להיתר

20. * תכולתו של חוק המידע – נמצא בקישור המצורף לעיל

תוקף המידע

23. (א) **תוקף המידע להיתר הוא שנתיים** מיום מסירתו למבקש הבקשה, ואולם נמסר מידע להיתר שלפיו מותרת בניית כמה **בניינים בשלבים**, יהיה המידע להיתר תקף לתקופה של **ארכע שנים**.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), גורם מאושר, גוף נוסף או בעל השתת רשאי לקבוע במידע להיתר שהוא מוסר שהמידע תקף לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנתיים.

(ג) **חל שינוי בדין**, אושרה או הופקדה תכנית או שנקבעו מגבלות להיתר לפי סעיפים 78 או 98 לחוק בתקופת תוקף המידע להיתר, **יחולו הוראות הדין**, התכנית שאושרה או הופקדה, והמגבלות האמורות על היתרי בנייה שיונתנו לאחר כניסתן לתוקף של התכנית או ההחלטות, או אחרי הפקדתה של התכנית, לפי העניין, **אף שלא פורטו במידע שנמסר**.

תנאים מוקדמים לבקשה להיתר

33. * פירוט התנאים המוקדמים להגשת בקשה להיתר – נמצא בקישור המצורף לעיל

הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין תק' תש"ף-2020

36. * פירוט על הודעה לבעלי זכויות במקרקעין – נמצא בקישור המצורף לעיל

הפעל את Windows

עבור את המידע כדי להמשיך את Windows

בדיקת התאמת הבקשה – המהנדס יבדוק את הבקשה תוך 45 ימים

עריכת שינויים בבקשה – אם מבקשים תוספת לדירה, והמהנדס רואה שמשהו קיים בדירה לא עומד בתקנות, המהנדס יכול להורות על הריסה של חלק קיים, לפני שתהיה אופציה להתקדם עם הבקשה להיתר.

חלק ד': בדיקה והחלטת רשות רישוי

סימון א': אופן הבקרה המרחבית

בדיקת התאמת הבקשה

40. המהנדס יבדוק בתוך **45 ימים** ממועד קליטת הבקשה להיתר אם מתקיימים התנאים המפורטים להלן (להלן – תנאי הבקרה המרחבית):

(1) הבקשה היא לפי התכנית התקפות, התכנית המופקדת, ומגבלות ההיתר לפי סעיפים 78 ו-98 לחוק, או שניתן לגביה אישור לפי סעיפים 97 או 99 לחוק;

(2) הבקשה תואמת את המידע להיתר שנמסר, ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה, וההנחיות המרחביות הפריטיות שנמסרו;

(3) בחינת הבקשה תבוסת ביחס לרישוי שנמסר במידע להיתר בנוגע לחיבור לתשתיות, למרווחים שיש לשמור מהן ומגבלות נוספות שנקבעו בעניין זה;

(4) בחינת הבקשה תבוסת ביחס לתנאים, למעט אלה הנוגעים לתכן הבניין, שפירוט הגורמים המאשרים וגופים נוספים בעת מסירת המידע להיתר למתנדס לפי תקנה 16 (1) או 20, או לפי כל חיקוק או תכנית;

(5) הבקשה תואמת את ההודעה שנשלחה לבעלי הזכויות במקרקעין ככל שנשלחה כאמור בתקנה 36;

(6) הבקשה תואמת תוראות אחרות לפי החוק, החלטות על המקרקעין או הבניין הנדונים.

עריכת שינויים בבקשה הולא יאוחר מעשרה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית, לחוות את דעתו בדבר שינויים שיש לערוך בבקשה להיתר

41. (א) המהנדס רשאי, בכל עת אם ראה שלא מתקיימים בה תנאי הבדיקה המרחבית.

(ב) **בבקשה להיתר לתוספת לבניין קיים רשאי המהנדס להורות על שינוי, תיקון או הריסתו של חלק מבניין קיים בתנאי שהחלק אשר לגביו לא מבוקש ההיתר יותאם לתנאי הבקרה המרחבית ולתקנות תכן הבניין**, ובלבד שקיים קשר בין החלק האמור ובין העבודה נושא ההיתר.

(ג) עורך הבקשה רשאי להגיש בקשה מתוקנת לפי השינויים שהתבקשו כאמור בתקנות משנה (א) או (ב) עד חמישה ימים לפני תום תקופת הבקרה המרחבית.

תק' תשפ"ג-2023

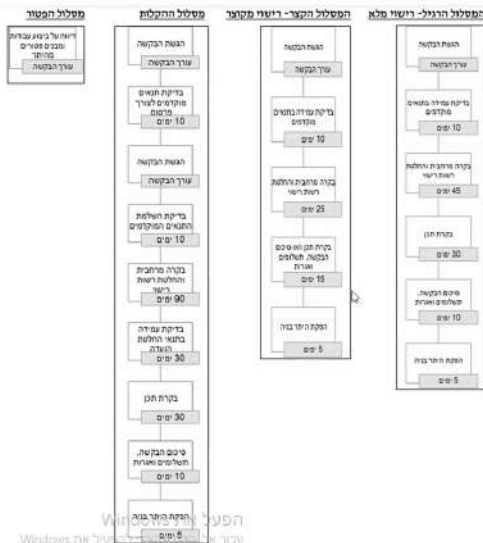
(1) עורך הבקשה רשאי להגיש, במועד האמור בתקנת משנה (2), בקשה לסטייה מהוראות תוכנית לגבי שינוי שהתבקש כאמור בתקנות משנה (א) או (ב), אם ניתן להגיש באותו עניין בקשה לסטייה מהוראות תוכנית; הבקשה תכלול את האמור בתקנה 33(א) ו-19) ולאחר שהתקיים לגביה האמור בתקנה 36.

(ד) על אף האמור בתקנת משנה (2), המהנדס רשאי להיתר לעורך הבקשה להגיש תיקונים לבקשה בכל עת ובלבד שהבקשה המתוקנת תוגש בתוך תקופת הבקרה המרחבית ורשם מתן החלטת רשות הרישוי בבקשה.

משמאל – סכמה של מסלולי הרישוי וזמנים

החלטת רשות הרישוי לאשר בקשה להיתר – אם היא לא החליטה מתוך 45 ימים מקליטת הבקשה, הבקשה מסורבת אוטומטית.

תוקפו של היתר – 3 שנים, אם הוא מורכב אז רשות הרישוי יכולה להאריך ל-6 שנים.



סימן ב': החלטת רשות הרישוי

החלטת רשות הרישוי לאשר בקשה להיתר

42. (א) בתוך ארבעים וחמישה ימי הבקרה המרחבית, תחליט רשות הרישוי אם הבקשה להיתר עומדת בתנאי הבקרה המרחבית או אם לדחותה לפי תקנה 44; ההחלטה תישלח למבקש הבקשה להיתר, לעורך הבקשה, למגיש ההתנגדות לבקשה, אם הוגשה התנגדות, ואם החליטה לאשר את הבקשה תשלח את החלטה לגורם מאשר, גוף נוסף או בעל תשתית שאישורו, תיאום או התייעצות עמו הם תנאי למתן היתר לפי תכנית או לפי כל דין, או לגוף נוסף שהופנתה אליו בקשה לקבלת מידע להיתר לפי תקנה 16(ב) או (ד), זולת אם ביקש גוף כאמור שלא לקבל את ההחלטה.

(ה) לא החליטה רשות הרישוי בבקשה להיתר בתוך 45 ימים מיום קליטת הבקשה, יראו את הבקשה כבקשה שמורכבה ויחולו הוראות תקנה 68.

תוקפו של היתר

59. (א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם דאחה כי חיקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

תקנות התגוננות אזרחית - מקלטים

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/125_020.htm

שטח המרחב המוגן הדירתי - שטח ממ"ד דירתי תקני – לא פחות מ-9 מ"ר לא כולל קירות. הקירות הם שטחי שירות. שטח פנימי מעל 9 מ"ר ייחשב עיקרי.

הכניסה למרחב מוגן דירתי – דלת הדף, אם יש קיר מול הדלת שהוא חלק מהשלד\מבטון מזויין הוא יהיה במרחק 110 ס"מ.

חלון הדף – שטח מיירבי 1.21 מ"ר.

שטח המרחב המוגן הדירתי

197א. שטח המרחב המוגן הדירתי יכול –

- (1) שטח מרחב דירתי שלא יפחת מ-9 מ"ר נטו, לא כולל קירות; נפח המרחב הדירתי לא יפחת מ-22.5 מ"ק; ואולם רשות מוסמכת רשאית לאשר מרחב מוגן דירתי בשטח או בנפח קטנים יותר, אם ראתה שהתנאים ההנדסיים במקום אינם מאפשרים בניית מרחב מוגן דירתי בשטח ובנפח כאמור, ובלבד שלא תאשר מרחב מוגן דירתי בשטח הקטן מ-5 מ"ר נטו, לא כולל קירות, ובנפח הקטן מ-12.5 מ"ק;
- (2) מבואה לפי תקנה 202(ג).

הכניסה למרחב מוגן דירתי

- (א) הכניסה למרחב מוגן דירתי תהיה מתוך שטח הדירה ותותקן בה דלת הדף דירתי, אשר תהיה אטומה בפני גזים.
- (ב) במקום שבו מול דלת הדף הדירתי מצוי קיר המהווה חלק מהשלד או קיר העשוי בטון מזויין, ימוקם הקיר במרחק של 110 סנטימטרים לפחות ממול לדלת כך שיווצר שטח פנוי לפתיחת הדלת על ידי אדם המתנייד בכיסא כלכלים, ובהתאם לשרטוט שבתוספת השמינית.
- (ג) בתכנון וחקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו.

חלון הדף

- (א) 206. השטח המרבי של חלון הדף יהיה 1.21 מ"ר, ובלבד שרוחב החלון לא יעלה על 1.1 מטר ולא יפחת מ-0.6 מטרים, ואורכו לא יעלה על 1.1 מטר ולא יפחת מ-0.8 מטרים.

שיעור 7 – 28.04.25 – מנגנון התכנון – צופיה סנטו

נושאי השיעור:

- הסמכות לתכנן
- אבני הבניין של מנגנון התכנון עפ"י החוק ועקרון המדרג
- מוסדות תכנון
- מרחבי תכנון
- תכניות ודוגמאות

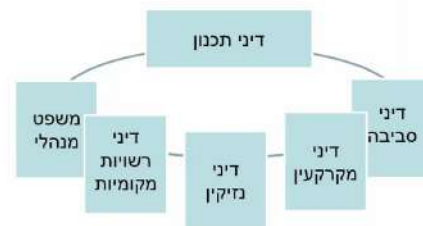
דיני תכנון ובניה

דיני התכנון הם רב תחומיים.

חוק התכנון והבניה הוא לא החוק היחיד שמשפיע על הבניה, יש גם חוקים כמו חוק המקרקעין, חוק הרשויות המקומיות, חוק מקרקעי ישראל, וכו'...

דיני התכנון והבניה מתממשקים עם כל החוקים האלה. התווך שבין דיני קניין (הזכות לקניית), ומסדירים את השימוש בקרקע. מנסים למנוע נזקים.

- ❖ דיני התכנון הם רב תחומיים, מתממשקים עם חוקים אחרים ומשפיעים עליהם.
- ❖ "מתווכים בין דיני קניין ודיני נזיקין: מסדירים שימושי קרקע, מונעים נזקים"



הסמכות לתכנן

חוק התכנון מתבסס על ההכרה שלציבור מותר להגביל את זכות הפרט במקרקעין. יש לנו זכות לקניין אבל עם גבולות מסויימים. חוק התכנון עושה זאת באמצעות מוסדות התכנון.

הסמכות לתכנן

חוק התכנון מתבסס על ההכרה שהציבור רשאי, באמצעות המוסדות המוסמכים, להגביל/להטיל בקרה על זכות הפרט במקרקעין.

- בישראל:
1. עפ"י חוק המקרקעין: זכויות הבניה שבתכנית "נובעות" מהקרקע וצמודות אליה. הבעלות על קרקע כוללת את המשך המגרש ממרכז האדמה ועד לב השמיים.
 2. חוק ההתכנון והבניה - החוק המרכזי שמסדיר פיתוח קרקע: מגביל את זכויות הקניין של הפרט, מאפשר להגביל את הפיתוח, להגדיר שימוש בקרקע, סוג הפיתוח והיקפו.
 3. ההגבלה צריכה להיות מוצדקת תכנונית (בין היתר, שקולי כושר הנשיאה...) וסבירה.
 4. הכלי התכנוני לעצוב הפיתוח (הטלת הגבלות) היא תכנית בנין עיר.
 5. תכנית היא מעין חקיקה - חייבת לעמוד במבחן פרופורציונלי ובמבחן חוקי היסוד.
 6. תכנית קובעת את ערך הקרקע.

תכנית איננה מקנה זכויות בנייה. הזכויות נובעות מחוק המקרקעין.

הבעלות על הקרקע היא בעלות לא רק על המגרש, אלא בעלות על כל המנסה ממרכז כדור הארץ עד השמיים. כלומר זכויות בנייה בלתי מוגבלות וכל אחד עושה בו שימוש כפי שהוא רוצה. אך בגלל שהציבור רשאי במדינה דמוקרטית להגביל את זכויות הקניין של הפרט כדי לא לקבוע בכלל, נוצרו חוקי התכנון והבניה.

כושר נשיאה – אזור מסויים יכול לנשוא בנייה מסוימת בלי לפגוע בסביבה.

כאשר יש הגבלה לבנייה היא צריכה להיות מוצדקת מבחינה משפטית ומוצדקת תכנונית.

בשביל לנסח את ההגבלה הזו – משתמשים בתכנית בנין עיר, תב"ע. כלי של המתכנן כדי לעצב את הסביבה בה הוא עובד.

התכנית = חוק. כאשר היא אושרה סופית. כדי לתקן תכנית צריך לעבור שוב את כל פרוצדורת אישור התכנית. יש לה מעמד סטטוטורי.

התכנית קובעת את ערך הקרקע – לפי מה שהיא מאפשרת בקרקע.

מבנה חוק התכנון והבניה – נושאים

בנוי מפרקים - סימנים – סעיפים.

יש עוד קטע של "תוספות" – מקבצים של הוראות לפי נושאים ספציפיים.

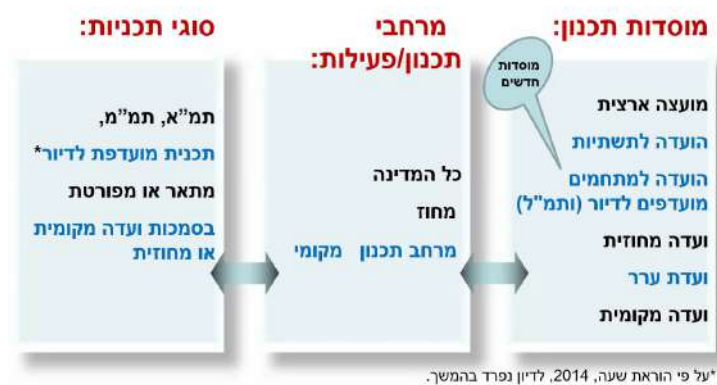
מבנה חוק התכנון והבניה - נושאים



מנגנון התכנון עפ"י חוק התכנון והבניה – איך הוא בנוי? מ-3 אבני בסיס:

- מוסדות התכנון
- מרחבי תכנון \ פעילות – גיאוגרפיים, תחומי שיפוט.
- סוגי תכניות – אילו תכניות בסמכות הועדה.

מנגנון התכנון עפ"י חוק התכנון והבניה



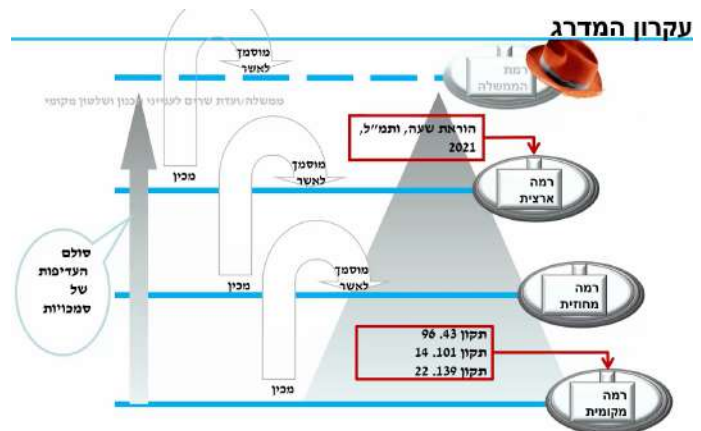
מוסדות תכנון –

אנשים נבחרים \ ממונים שמקבלים החלטות בנושאים תכנוניים – אישורי תכניות.

אין חובה שאנשי הועדות יהיו אנשי מקצוע. לכל מוסד תכנון יש סגל, שעומד מאחורי המוסד ומספק את הידע המקצועי שנדרש, מיעצים בעניין איכות התכנית, האם מתפקדת, האם היקף הזכויות מתאים למה שמקום מסוים יכול לשאת וכו'.

- מועצה ארצית לתכנון ולבניה
- ועדה לתשתיות לאומיות
- הועדה למתחמים מועדפים לדיור
- ועדות מחוזיות – ישנם 6 מחוזות בישראל.
- ועדות ערר
- ועדות מקומיות

עקרון המדרג - יש מדרג של סמכויות בין הועדות מארצי למקומי – אושר ב-1965 כאשר אושר החוק.



למשל, כדי לאשר תכנית ברמה מקומית, תכנית שאפשר להוציא ממנה היתרים וכו', צריך לקפוץ דרגה אחת יותר גבוה וללכת לוועדה מחוזית. ועדה מחוזית של מחוז ת"א תוסמך לאשר תכנית שנוגעת לרמה מקומית, למשל בת-ים.

אישור תכנית מתאר מחוזית, תמ"מ, מצריך לגשת למועצה הארצית לתכנון ולבניה.

כדי לאשר תמ"א, תכנית מתאר ארצית, צריך לגשת לנציגות של הממשלה, ועדת שרים לענייני תכנון ושלטון מקומי, "קבינט התכנון".

בעצם ירשנו את "פקודת הערים" המנדטורית של הבריטים.

בפועל – יש הרבה מאוד חריגים, ולא הכל עובר בצורה היררכית. החריגים הגיעו דרך תיקונים לחוק שהעבירו. למשל - תיקון 43 ב-1996, תיקון 101-2014, תיקון 139 – 2022. תיקונים שהעבירו סמכויות מועדה מחוזית למקומית.

החריגים סוכמו בסעיף 62אא.

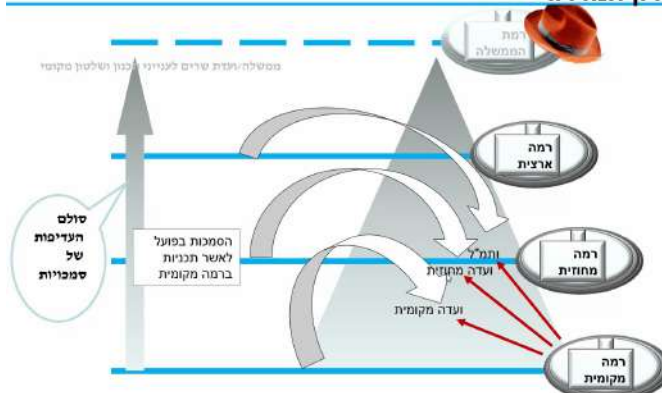
החוק לא שונה באופן שיבטל את המדרג, עדיין יש פירמידה של סמכויות. אך יש כ"כ הרבה חריגים שניתן להגיד שהעיקרון הזה לא תמיד חל (כמו שהיה עד 1996).

ותמ"ל - ועדה ארצית שנוצרה בהוראת שעה ב-2014. היא מייצרת תכניות שחלות ברמה מקומית.

בשביל לייצר תכניות ברמה מקומית, היום כמעט כל רמה מעורבת:

- ועדה ארצית – ותמ"ל מייצרת תכניות ברמה מקומית.
- ועדה מחוזית – תמיד יכלה לאשר תכניות ברמה מקומית.
- ועדה מקומית – יכולה לאשר תכניות ברמה מקומית באמצעות חרידים שסוכמו ב-62אא.

עקרון המדרג

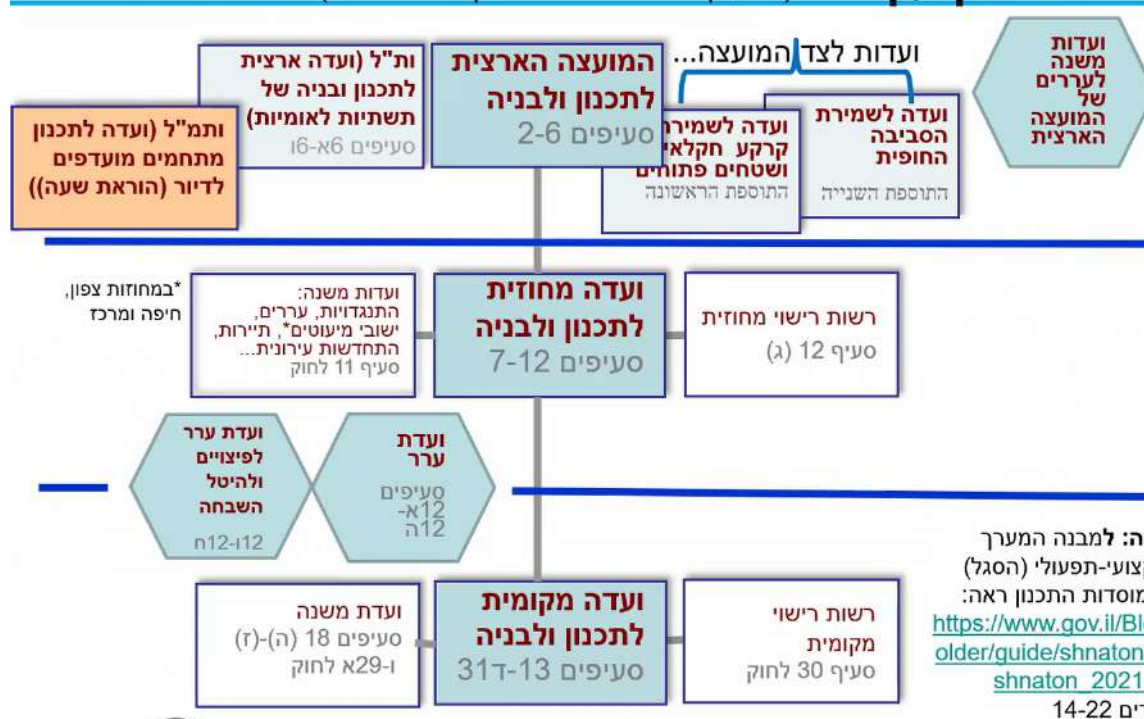


בעצם כדי ליצור עוד תכניות לציפוף ומגורים, החליטו לשלש את מספר הגורמים שיכולים לאשר תכניות ברמה מקומית.

עקרון המדרג מתבטא בכך שכל תכנית עדיין כפופה למדרג הקיים. תכנית מקומית לא תוכל לסתור תכנית מחוזית, מחוזית לא תסתור ארצית וכו'. כל תכנית צריכה לשמור על כל שרשרת הכפיפויות.

מוסדות תכנון עיקריים במדינה

מוסדות תכנון עיקריים (המערך הסטטוטורי של מקבלי החלטות)



הערה: למבנה המערך המקצועי-תפעולי (הסגל) של מוסדות התכנון ראה: https://www.gov.il/BlobFolder/guide/shnaton/he/shnaton_2021.pdf עמודים 14-22

לכל רמה – ארצית, מחוזית ומקומית, מצויים המוסדות העיקריים (יש עוד כ-20 ועדות לנושאים מסויימים, כמו למתקנים בטחוניים וכו' וכו').

השלב של המבנה הזה הוא המוסדות העיקריים של כל רמה –

ברמה הארצית – המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ברמה המחוזית – הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הרמה המקומית – הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רמה ארצית –

המועצה הארצית לתכנון ובניה – 35 חברים בועדה. 14 נציגי ממשלה, נציגי גופים נוספים, ואנשי מקצוע. רוב החברים ממונים ע"י שר הפנים לאחר שהוא מקבל המלצה מהגוף שמעורב. נציגי ממשלה ממנים נציגים שונים, ושר הפנים ממנה נציגי ציבור, נציגים שמייצגים את הדור הצעיר, את הטכניות וכו' וכו'.

מנהל התכנון הוא הגוף המקצועי של המועצה.

לצד **המועצה הארצית לתכנון ולבניה יש עוד כמה ועדות חשובות:** אלה ועדות מקצועיות שמלוות את המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

- **הועדה לשמיר קרקע חקלאית ושטחים פתוחים –** מפורטת בתוספת הראשונה לחוק.
 - **ועדה לשמירת הסביבה החופית –** עד 300 מ' מקו המים. מפורטת בתוספת השנייה לחוק.
- לועדות אלה יש השלכות סביבתיות, והן היו מאוד חזקות בשנות ה-90 ותחילת שנות ה-2000. כיום בגלל הלחצים של הפיתוח נלקחו מהן המון סמכויות. תיקנו את החוק וצמצמו את סמכויותיהן.
- **ועדה ארצית לתשתיות לאומיות – ות"ל –** אין הגדרה מדויקת לתשתית לאומית. ועדה זו מטפלת לרוב בתכניות שיותר קל להעביר אותן ברמה הארצית, ושלא רוצים שהיא תעבור בכל שרשרת הוועדות המקומיות והמחוזיות כדי להסיר קשיים והתנגדויות. אך היא לא חייבת לטפל בכל מה שקשור לתשתית לאומית.
 - **ועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור – ותמ"ל –** מגיעה מהוראת שעה ולא מחוק התכנון והבניה – להוראת שעה יש תפוגה. לחוקים אין תפוגה, רק תיקונים. הותמ"ל אושרה ב-2014, והתוקף שלה היה צריך להיות ל-4 שנים. הותמ"ל עוקפת את הועדה המקומית והמחוזית ועושה תכניות ברמה מקומית – תכניות דיור מאוד גדולות – 750 יח"ד ומעלה.
- זו הועדה היחידה שיכולה להתעלם מכל תמ"א אם היא רואה לנכון,** בתנאי שהיא לא תשנה את תכנית הפיתוח המרכזית של מדינת ישראל, תמ"א 35 (יכולה רק בפרוצדורה מורכבת). אסטרטגיית הפיתוח של המדינה שנתנו לה תוקף סטטוטורי.

רמה מחוזית – אין לה משמעות שלטונית רק אדמיניסטרטיבית

בישראל יש 2 רמות שלטון – שלטון עיקרי – ממשלה, ושלטון מקומי – עירייה, מועצה מקומית וכו'.

מחוז = חלוקה אדמיניסטרטיבית. אין פה סמכות שלטונית עצמאית. ישנם 6 מחוזות בישראל – חלוקה אדמיניסטרטיבית של שלטון הממשלה. הממשלה שולטת גם ברמה הארצית וגם ברמה המחוזית.

משרד הפנים – אחראי למערכת התכנון – יש לו 6 לשכות בכל מחוז לתכנון ולבניה. הלשכה מנוהלת ע"י ועדה מחוית לתכנון ולבניה, יש סגל, יש מתכנן מחוז – המנכ"ל של סגל הלשכה.

מורכבת מ-19 חברים, 11 נציגי ממשלה.

הועדה המחוזית לשם ייעול העבודה מייצרת **ועדות משנה** כמו:

- ועדה ששומעת התנגדויות לתכניות
 - ועדה שדנה בנושאים של יישובי מיעוטים (רק במחוז צפון מרכז וחיפה).
- רשות רישוי מחוזית –** לא ועדה שמקבלת החלטות תכנוניות, אלא מאשרת שהיתר או בנייה תואמים את התב"ע שמאושרת באותו מקום. מורכבת מ-2 אנשים בלבד, יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז.

רמה מקומית –

ועדה מקומית לתכנון ולבניה – הועדה הזו יכולה להיות מסוגים שונים. זו הרמה בה מוציאים היתרים.

בערים – תחום הפעילות שלה חופף את תחום השיפוט של העיר. התחום המוניציפלי. הועדה המקומית לתכנון ולבניה היא של נבחרים – בעצם כל מועצת העיר, חובשת כובע והופכת למועצה לתכנון ולבניה.

למשל בת"א יש 31 חברי מועצת עיר. זו ועדה גדולה ומסורבלת. אז היא ממנה לעצמה **ועדת משנה** – שמורכבת מ-11 חברים במקרה של ת"א, והיא זו שמתמקצעת ולומדת את נושאי התכנון. הם עושים את העבודה היום-יומית, מתכנסת פעם בשבוע לערך. אם יש מחלוקת בועדת המשנה, אפשר לערור לועדה המלאה – ולהגיע עם זה לכל 31 חברי מועצת העיר.

רשות רישוי מקומית – פועלת לצד הועדה המקומית. ועדה של 2 – יו"ר הועדה המוקמית לתכנון ולבניה שהוא בד"כ ראש העיר או אחד מסגניו שהתמקצע בתחום התכנון, ומהנדס הועדה (מהנדס העיר).

ערר - בין הרמה המחוזית למקומית -

ועדות ערר מחוזיות - סמכויות של הועדה המקומית להתקין ולאשר תכניות הן די חדשות – מ-1996. באותה שנה, תיקון 43, אמר שהועדה המקומית מקבלת סמכויות אך שיש לועדה המחוזית סמכות בקרה משפטית. כך נוצרו ועדות הערר המחוזיות.

- עדת ערר לנושאים כלליים של תכנון
- ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה

הן פועלות כמו בית משפט זוטרי, יש שני צדדים, ויש להם סמכות לדון כמעט בכל החלטה שנעשתה ברמה המקומית.

יש המון עררים, כי כל מי שמתנגד לתכנית בסמכות מקומית יכול להגיע לשם, או אדם שלא קיבל היתר, יכול לפנות לועדת ערר.

יש 14 ועדות ערר במדינה – רק בת"א יש 4. איפה שיש יותר פיתוח ובנייה יהיו יותר עררים וועדות.

ערר - בין הרמה המחוזית לארצית -

אם רוצים לערור על החלטות של ועדה מחוזית – או על החלטות אחת הועדות שפועלות לצד הועדה הארצית – עורכים אל ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית – זהו גוף משפטי.

הועדות האלה מוסמכות לדון ולהחליט בעררים לגבי החלטות ועדה מחוזית, והחלטות של הועדות שלצד המועצה הארצית. בנושאים מסויימים אפשר להמשיך מהועדת ערר הזו לבית משפט רגיל.

דגשים -

עררים על החלטות הועדת המקומית -

זאת באמצעות פניה **לועדת הערר המחוזית** - מוסמכות לדון ב-2 תחומים –

- כמעט כל ההחלטות של הועדה המקומית בענייני רישוי למשל.
- החלטות ביחס לתכניות שהן בסמכות ועדה מקומית

למשל תכנית שמשנה את גובה המבנים, ואנשים שמתנגדים פונים לועדת ערר מחוזית. אם הועדה מסכימה עם הרשות ומסכימה לגובה המבנים, אז אפשר לערור גם על ההחלטה שלה. ואז האנשים המתנגדים פונים **לועדת משנה לעררים של הועדה המחוזית**.



הותמ"ל – ועדה מאוד עוצמתית, בעשור האחרון הם אחראיים על יצירת מרבית יחידות הדיור במדינה. היסטוריית הותמ"ל –

רגשים: הותמ"ל

...קצת היסטוריה

❖ אוגוסט 2014 – הוראת שעה, הקמת הוועדה לקידום מתחמחם מועדפים לדיור (ותמ"ל).

❖ אוגוסט 2018 – הארכת תוקף הותמ"ל בשנה

❖ אוגוסט 2019 – הארכה אוטומטית (אין ממשלה)

❖ אוגוסט 2020 – פג התוקף של הוראת השעה (לא ניתן היה להכריז על מתחמים חדשים או להפקיד תכניות שקידומן החל קודם לכן)

❖ **4.8.21 - אושרה גרסה חדשה לחוק (תקון 7) ותוקפו הוארך ב-4 שנים נוספות.**

נתנה למדינה אופציה ללכת ישירות לאזור שהיא רוצה לתכנן בו מגורים בצורה מאסיבית, ולעקוף את כל היררכיית הועדות.

כיום תוקף הותמ"ל הוא עד אוגוסט 2025 – אך בגלל המלחמה יש חוק של הארכת מועדים והם כולם הוארכו בעוד כחצי שנה.

ב-2024 נעשה ניסיון להפוך את הותמ"ל לוועדה קבועה – להכניס אותה לחוק התכנון והבניה. אך ארגון השלטון המקומי, שכולל את 15 הרשויות העצמאיות החזקות ביותר, וארגוני חקלאים, פנו בהתנגדות מאוד חזקה בטענה שאם מחדשים את הותמ"ל לעוד 4 שנים, שתהיה נקודת בקרה. הזדמנות להסתכל על מצב הדיור במדינה ופועלה של הותמ"ל. החשש היה שהיא תאכל חלקות חקלאיות בלי סוף, אולי תפתור את משבר הדיור אך תיצור משברים אחרים.

סמכויות ועדה מקומית –

1966 - תיקון 43 – נתן לוועדות מקומיות 12 סמכויות בנושאים מאוד ספציפיים, לגבי צורה ועיצוב, לא היו סמכויות מהותיות שישנו את ערך הקרקע בצורה ניכרת. הכל היה גם בסעיף 62אא.

2014 – תיקון 101 - היינו כבר 3 שנים לתוך משבר דיור די משמעותי, והמוסדות ראו שקשה להתמודד עם המשבר כאשר יש פקק בוועדה המחוזית, ואז הוחלט להעביר עוד סמכויות מהמחוזית למקומית.

אז הנושאים בסעיף 62אא הורחבו בצורה ניכרת אך מדוקדקת ומתחשבת – למשל -

- ועדה מקומית יכולה לשנות שימושים במקרים מסויימים.
- סעיף 13ב מאפשר להוסיף אחוזי בנייה למטרות של מגורים עד 50%.

2022 – תיקון 139 – היה לחץ גדול לבטל את תמ"א 38, וכדי לבטל אותה תוקן תיקון נוסף בסמכויות ועדה מקומית – נוספו תכניות "עמידות מבנה לרעידות אדמה". שינוי לתב"ע שיבטיחו עמידות מבנים, מה שמוביל להתחדשות עירונית. ישנם 4 מסלולים:

- פינוי בינוי
- הוספת שטחי בנייה במגרש אחר
- חיזוק ללא הריסה
- חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר

נוסף גם סעיף שמאפשר לוועדה מקומית במקרים כאלה של עמידות מבנים, לעשות רישוי ולתכנן תכנית בו זמנית כלומר היתר – חוסך בזמן.

גשים: סמכויות ועדות מקומיות

❖ **החל מתקון 43 (1996):** ועדות מקומיות מוסמכות להפקיד ולתת תוקף לתכניות במספר מוגבל של נושאים מוגדרים (סעיף 62א(א)).

❖ העקרון המוביל: לוועדה המקומית סמכויות צורניות/עצוביות. **לא היתה לה סמכות לשנות יעוד קרקע או להוסיף זכויות בניה.**

❖ **החל מתקון 101 (2014):** הרחבת של הנושאים בהם יש סמכות לוועדה המקומית, לרבות תוספת מותנית של זכויות בניה. הקניית חלק בבנין לרשות המקומית כשטח צבורי...

❖ **החל מתקון 139 (2022):** הרחבה נוספת הכוללת אפשרות להכין תכנית ל"עמידות מבנה לרעידות אדמה"

❖ הרחבת הסמכויות אינה אחידה לכל הועדות אלא מדורגת לפי היכולת המקצועית של הועדה.

* קביעת היכולת המקצועית נעשית ע"י אגף יעודי במנהל התכנון.

מיון ועדה מקומית בחוק – סיווג ועדות מקומיות

עד 2014 – החוק הבחין בועדות רק לפי מרחבי התכנון שלהן. ישנן 3 סוגי ועדות –

1. ועדה בתחום רשות מקומית אחת (כמו בערים). לפי סעיף 18.
2. ועדה בתחום יותר מרשות מקומית אחת - ועדה מרחבית - כמה מועצות מקומיות של יישובים למשל, יש נציג מכל יישוב, לפי סעיף 19א.
3. ועדה מרחבית עם רשות אחת לפחות עם מס' תושבים של 35,000 או יותר - לפי סעיף 19ב. למשל הרצליה שהיא עיר גדולה וכפר שמריהו שהוא מועצה מקומית קטנה. ובמקרה הזה יו"ר הועדה יהיה מהרצליה - ניתנת עדיפות לעיר הגדולה.

גשים: סיווג ועדות מקומיות

סיווג תלוי-גודל ישוב: שלושה סוגי ועדות הנבדלות זו מזו ב-: מרחב התכנון ובהתאם לכך ב-: (2) הרכב הועדה

1. ועדה בתחום רשות מקומית אחת
2. ועדה בתחום יותר מרשות מקומית אחת (ועדה מרחבית)
3. ועדה מרחבית עם רשות אחת לפחות עם מס' תושבים של 35,000 או יותר.

סיווג עפ"י יכולת מקצועית: ארבעה סוגים נוספים של ועדות,

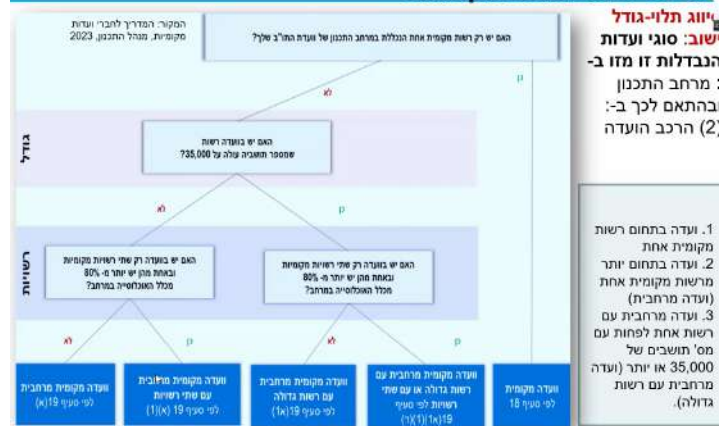
בהתאם ליכולת מקצועית לוועדות מוקנות סמכויות תכנון (א.עצמאות בהפקדת תכניות ואשורן) באופן מדורג. ככל שהועדה "חזקה יותר" היא מקבלת סמכויות בנושאים רחבים יותר:

1. ועדה מקומית רגילה
2. ועדה מקומית עצמאית (ללא תכנית מתאר)
3. ועדה מקומית עצמאית מיוחדת (ללא תכנית מתאר)
4. ועדה מקומית עצמאית עם תכנית מתאר

** קביעת היכולת המקצועית נעשית ע"י אגף יעודי במנהל התכנון.

דיאגרמה של מנהל התכנון שמסבירה איך ממנים את חברי הועדות המקומיות – (לא צריך להיכנס לעומק).

גשים: סיווג ועדות מקומיות



סיווג הועדות משפיע בעיקר על הרכב הועדה.

למשל בוועדה עפ"י סעיף 19, שפועלת בתחום רשות מקומית אחת, הרכב הועדה הוא ברור – הוא מועצת העיר, נבחר ציבור.

אך בוועדות המרחביות, מי שממנה את יו"ר הועדה הוא שר הפנים, והוא ממנה גם את חבריה בהמלצת היישובים המעורבים. זו כבר לא ועדה של נבחרים, אלא תערובת.

בתיקון 101 – 2014 – המחוקק אמר שאי אפשר לתת לכל הועדות את אותן הסמכויות, כי יש ועדות חזקות יותר. כמו ת"א שמעסיקה 80 איש, ידע נרחב וטכנולוגיות. לכן בדקו מהן היכולות המקצועיות של הועדות המקומיות, וחילקו אותן ל-4 רמות:

1. ועדה מקומית רגילה – עושה את המינימום הנדרש עפ"י החוק.
2. ועדה מקומית עצמאית – קיבלה אישור מאגף ההסמכה במנהל התכנון, והיא מקבלת יותר סמכויות עפ"י סעיף 62אא.
3. ועדה מקומית מיוחדת – מקבלת גם סמכויות של פרויקט התחדשות עירונית, ולא צריכה לפנות בנושא זה למחוזית.
4. ועדה מקומית עצמאית עם תכנית מתאר כוללית – שקובעת את אסטרטגיית הפיתוח – אם התכנית תואמת את תכנית המתאר, אז היא יכולה להיות עצמאית לגמרי. אפילו מעבר לנושאים שמופיעים בסעיף 62אא.

יחידת ההסמכה במנהל התכנון – סמכויות הועדה המקומית – גזרים ומקלות

גשים: סמכויות הועדה המקומית - גזרים ומקלות



...ובמקביל:

- ❖ תהליך הסמכה לתקופה של עד 5 שנים (יחידת הסמכה של מנהל התכנון)
 - ❖ מעקב ובקרת תפקוד (יחידת בקרה של מנהל התכנון)
 - ❖ סמכות לשר לבטל את ההסמכה
 - ❖ סמכות לשר הממונה להעביר סמכויות הועדה המקומית לועדה המחוזית
 - ❖ סמכות לשר הממונה למנות מהנדס יועץ
- (סעיף 31 לחוק)

לאחר קבלת הסמכה מהיחידה התוקף הוא ל-5 שנים ואז יש צורך בהארכה. היא עושה ביקורת שוטפת על הועדות.

כיום יש הרבה סמכויות לשר –

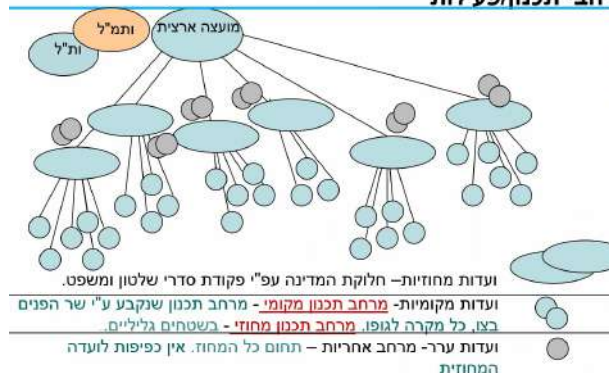
- יכול לבטל את ההסמכה, במקרה שהועדה המקומית עשתה טעות למשל.
- יכול להעביר סמכויות מועדה מקומית למחוזית, למשל אם התכנית מתעכבת מדי. היזם יכול לבקש.

מחיר ההסמכה הוא הביקורת הללו.

מרחבי תכנון \ פעילות

- מועצה ארצית – כל המדינה. תמ"א על כל המדינה \ חלקים מסויימים.
- הותמ"ל – מוסמכת לגעת רק במתחמים שנבחרו.
- הות"ל – כל המדינה, אך בנושאי תשתית לאומית בלבד.
- ועדות מחוזיות – 6 ועדות – המחוז.
- ועדות מקומיות – כ-150 ועדות – תחום שהוגדר כמרחב תכנון מקומי, הוא אינו קבוע ונקבע בכל מקרה לגופו על ידי שר הפנים. הוא מוציא צו ושם את הגבול למרחב מסויים. כל הרשויות שם יפעלו יחד בועדת תכנון מקומית אחת. בכ-5% של המדינה אין שום רשות מקומית, "שטח לבן", שם הועדה המחוזית לוקחת על עצמה את התפקיד של הועדה המקומית – זה נקרא "מרחב תכנון מחוזי".

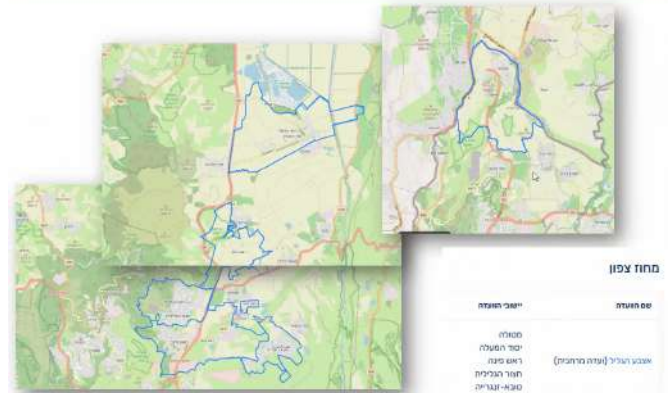
רחבי תכנון/פעילות



דוגמא למרחב תכנון – אצבע הגליל

המרחב לא חייב להיות רציף, או בעל היגיון תכנוני (לדעת צופיה). החוק מאפשר את זה – שר הפנים חקר ומצא מכנה משותף שקושר יחד רשויות מקומיות מסויימות ולפי זה הועדה מורכבת, ללא רצף טריטוריאלי.

רחבי תכנון



שיעור 8 – 05.05.25 – תקנים תקנות ומדרגת תכניות

חזרה על תרגיל 2

מדרגות – חישוב

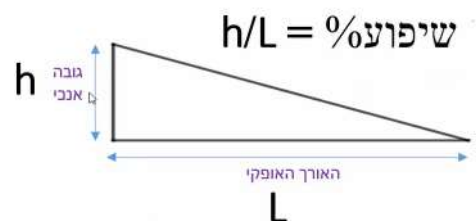
אורך מדרגות -

- פעמיים פודסט מכל כיוון
- אורך מינימלי של שלח (28 בנגיש) X מספר מדרגות

רוחב מדרגות – מינימלי

- בתוך דירה – 80 ס"מ
- בניין מגורים עד 2 דירות – 90 ס"מ למדרגות המשותפות
- בבניין פשוט – 100 ס"מ
- בבניין גבוה – 110 ס"מ

חישוב שיפוע רמפה



$$L = h / \% \text{ שיפוע}$$

$$h = L * \% \text{ שיפוע}$$

תרגיל 3 – הגשה בשיעור 10

תרגיל 3

- מהו השטח המינימלי של חלונות בסלון בגודל 20 מ"ר היוצא למרפסת ששטחה 12 מ"ר?
- תנו שלוש אפשרויות חוקיות לבנייה בחריגה מקו בניין. (יש לציין מאיזה קו בניין)
- כיצד יש לתכנן הפרש מפלסים של 6 מ' בין פני הקרקע במגרש שבו אתם מתכננים לפני הקרקע במגרש השכן?
- למצוא את ההגדרות של "מפת מדידה" ו"תרשים מתאר" ולהסביר את ההבדלים ביניהם.
- כמה מקומות חניה לאופניים יש לתכנן בבית ספר המיועד ל-3000 תלמידים?
- מה ההליך הנכון לאישור מצללה בשטח 100 מ"ר בחצר פרטית שגודלה 500 מ"ר?
- באיזה סיטואציה בקשה להיתר תאושר אוטומטית?

תקנים תקנות ומדרגת תכניות

תמ"א 1 – בתוקף מינואר 2020 – עושה סדר ומאחדת מלא נושאים לאותה תמ"א – מים, חשמל, גז טבעי, מסילות ברזל, נחלים, חופים, פסולת, גז, דרכים...

תמ"א 1 כללי - <https://www.gov.il/he/pages/tama1-about>

תמ"א 1 לפי נושאים - <https://mavat.iplan.gov.il/SV3?text=%D7%AA%D7%9E%22%D7%90%201>

הוראות התכנית - מחולקת לפרקים, נספחים...

דוגמא – תמ"א 15\1 – כרייה וחציבה

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005212720/310>

תמ"א 38\3 – עברה כמה גלגולים בגלל כדאיות כלכלית, רק בגלגול הנוכחי היא יותר כדאית.

תמ"א 34 – תכנית מתאר ארצית למשק המים

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99001208/310>

(התכנית הראשית)

4. מטרת התכנית

- 4.1 מטרת התכנית היא התוויית פתרון לנושא השפכים במדינת ישראל, תוך שמירה על בריאות הציבור, איכות הסביבה, איכות מים עיליים לרבות מי נחלים, מי תהום, שטחים פתוחים, חקלאות וערכי טבע ונוף, ומתן משקל לשיקולים של יעילות כלכלית וזאת על ידי:
- 4.1.1 קביעת אזורי איסוף שפכים.
 - 4.1.2 ייעוד שטחים למתקני טיפול בשפכים ומאגרי קולחים.
 - 4.1.3 קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות למתקני טיפול בשפכים ולמאגרי קולחים.
 - 4.1.4 קביעת הוראות והנחיות להקמתם של מובלי שפכים וקולחים ומובלי קולחים בין אזוריים.
 - 4.1.5 קביעת הוראות והנחיות למזעור מפגעים סביבתיים ובריאותיים.
 - 4.1.6 קביעת הוראות גמישות ומעקב.

(תוספות מאוחרות)

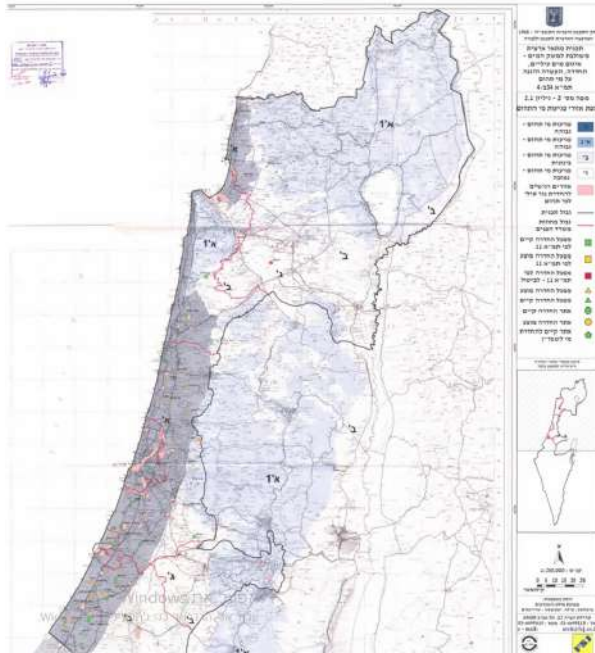
מספר תכנית	שם תכנית
תמא / 34 / ב / 5 ב	תכנית מתאר ארצית למשק המים מערכות מים
תמא / 34 / ב / 2 1	תמ"א חלקית לאתרים להתפלת מי ים-מתקן התפלה נוסף לאספקת מים לאוכלוסיה הפלשתינאית
תמא / 34 / ב / 5	תכנית מתאר ארצית למשק המים - פרק מערכות מים
תמא / 34 / ב / 4	תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגום, החדרה והידרולוגיה
תמא / 34 / ב / 3	תכנית מתאר ארצית לנושא ניקוז ונחלים.
תמא / 34 / ב / 2	תכנית מתאר ארצית חלקית לאתרים להתפלת מי ים
תמא / 34 / ב	הפעל את Windows תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים

התוספות המאוחרות פוגשות אותנו בתכנון –

תמא\34\ב\4 – תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגום, החדרה, והידרולוגיה

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99004940/310>

מחלקת את האזורים בארץ לפי הקלות בה מחלחים המים, וכמה אחוז שטחים חדירים למים צריך להשאיר במגרש.



תוכנית תמא/34/ב/4

תכנית מתאר ארצית למשק המים –
איגום, החדרה והידרולוגיה

23. הוראות בדבר העשרת מי תהום בתכנית מפורטת

23.1 תכנית מפורטת, שאינה תכנית להרחבה ניכרת כאמור בסעיף 22, בתחום אזורי א' ו-א' המסומנים במפה מס' 2, הכוללת שינוי ייעוד משטח פתוח לשטחי בינוי ופיתוח, לרבות דרכים, או תכנית מפורטת המשנה את מערך השטחים הפתוחים והתבסוּת הבניה בתחומה, או תכנית שחלות בה הנסיבות של סעיף 22.3, תכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, חשהיתים והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.

23.2 הוראות התכנית בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי ייקבעו תוך התחשבות במגמת התכנון הכולל של התכנית הנדונה ואופי הבינוי המוצע לפיה, אל מול המאפיינים הפיזיים של המקום עליו חלה התכנית, הכוללים בין השאר את המערכת ההידרולוגית הטבעית, כמויות ועוצמות הגשמים, יכולת החדירה של הקרקע והמיסלע, המבנה הטופוגרפי, שיקולים של מניעת זיהום מי תהום ומניעת הצפות.

23.3 תכנית תתייחס, בין השאר, להנחיות תבואת:

23.3.1 באזור א', כמסומן במפה מס' 2, ויותר לפחות 15% שטחים חידירי מים מותך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חידירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלקים וכד'). ניתן והיה להותיר פחות מ-15% שטחים חידירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מותקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קדוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ותמ"ל – ועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור – המסלול שעוקף את כל הרמות

מיועדת להנחתת שכונות מגורים במהירות שיא של תכנון ואישורים, באזורים שסימנו כפוטנציאליים להתפתחות עירונית.

התכניות – תמ"ל – תכנית למתחמים מועדפים לדיור – יש עליהם הרבה ביקורת כי הם מתכננים בזום-אאוט, והרשויות המקומיות והמחוזיות מתלוננים על כך שחסר קשר ראוי עם המרקם הקיים – תשתיות, תנועה וכו'.

תכניות – תכנית מועדפת לדיור (תמ"ל)

תכנית מועדפת למגורים: תמ"ל 1042

ביהמ"ש דחה העתירות נגד תוכנית

בניה של 8,200 דירות בעכו

"בית המשפט המחוזי בחיפה דחה

שלשום (א') את העתירות שהוגשו נגד

התוכנית להקמת שכונת הענק החדשה

במזרח העיר עכו. השכונה, שאושרה

בינואר 2018 בהליך מזור בוועדה

לקידום מתחמים מועדפים לדיור

(ותמ"ל), כוללת כ-8,200 דירות

אלף מ"ר שטחי תעסוקה ו-60 אלף

מ"ר למסחר. מדובר בתוכנית ענק

הממוקמת בשטחים פתוחים מעבר

המזרחי של כביש 4. (כלכליסט, ביל

פרנקל, 180619).

תכנית מועדפת למגורים: תמ"ל 1072

הותמ"ל, שמקדמת בהליכים מהירים תוכניות

גדולות למגורים, הפקידה אתמול תוכנית

להקמת רובע מגורים חדש במזרח העיר (מעל

3000 יח"ד). בין מושב מגשימים לכביש 40;

י"ר הנהלת מגשימים: "התוכנית תותיר למושב

מגשימים 30% בלבד מהקרקעות החקלאיות

שלו, מה שיביא לחיסולו כמושב חקלאי"

(כלכליסט, ביל פרנקל, 250719).



תמ"ל 1072 (יחיד: עד קרקע של
מושב מגשימים)
הדפיה: פרנקל, 250719



תמ"מ – תכנית מתאר מחוזית

תמ"מ 1 – מחוז ירושלים – נוסחה ב-1977

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99001575/310>

מאוד כללית, ייעודי שטחים, מיקומים של דברים, היישובים שמוגדרים כחלק ממרחב התכנון של תמ"מ 1.

- כלל - אי אפשר להוציא היתר בניה מתמ"א ותמ"מ, רק מתב"ע (חוץ מתמ"א 38).

תמ"מ 1 \ 30 – עדכון (שינוי מספר 30)

יש המון תוספות ועדכונים לתמ"מ 1, אפשר לראות אותם במנהל התכנון.

שינוי מספר 30 – מגדירה את המוטיבציה לפיתוח המואץ בירושלים. היא מאפשרת חלק מהפיתוח הזה. העלאת צפיפות בינוי בשכונות העיר. בנייה בשטחים פתוחים, פינוי בינוי, תוספת קומות, שדרוג המרחב הציבורי.

הבטחת חינויות של שכונות מגורים והחזקתן לאורך זמן, חיזוק מרכז העיר מבחינת מגורים וכלכלה.

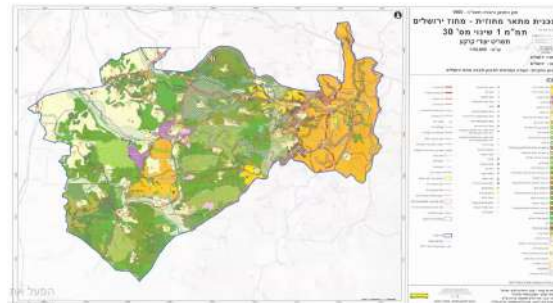
חיזוק ירושלים והגדלת היקף הבנייה.

מתן עדיפות לירושלים מבחינת אזורי תעסוקה. פיתוח מתחמי תעסוקה של מדיה, טכנולוגיה וכו'. הרחבת ענף התיירות, מלונות במרכז העיר.

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99001919/310>

תוכנית תמ"מ / 30 / 1

תכנית מתאר מחוזית - מחוז ירושלים - שינוי מס' 30 - תמ"מ כוללת



תמ"מ 1\30 –

עדכון 1 על עדכון 30. תכנית של דף 1 – הרחבת אזור פיתוח עירוני של ירושלים.

בין קריית מנחם לאורה עמינדב. שינוי יעוד קרקע, הרחבה על רכס לבן.

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99000885225/310>

תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור. אושרה בשנת 2012.

הוספת פרוגרמות וחיזוק תכנוני ברמה הארצית. נותנת כיוון לכל הארץ מבחינת תכנון.

יחסית מאוחרת.

שיעור 9 – 12.05.25 – יזם

אינטרסים, אגרות, זכויות בנייה, קיימות ופוטנציאליות.

לעיר יש 3 כוחות עיקריים –



יזמים { פיתוח
שימור
תשתיות
אגרות
השבחה

יש ביניהם יחסים של בלמים ואיזונים. בלי אחד המרכיבים האלה עיר לא תתקיים.

עיר בלי כספים לא תוכל לממש את כל מה שהיזמים נותנים לה.

האגרות והיטלי ההשבחה שמשלמים היזמים הולכים לכל מיני פרויקטים בעיר (יש לה עוד הכנסות כמו ארנונה ותקציבי ממשלה, אבל אחוז גדול הוא מפרויקטים נדלניים).

העירייה מצידה צריכה לדאוג לאיזון של אינטרסים, לשמור על אינטרס התושבים.

דוגמה מההיסטוריה – משפחת מדיצ'י



משפחת מדיצ'י
שושלת סוחרים איטלקית שעלתה לגדולה, ממנה יצאו שליטים פוליטיים ודתיים.



פטרוני העיר פירנצה, יזמים של כמה מהמבנים ויצירות האמנות החשובות בעיר ובעולם כולו.



ריפא האונג פטרוני על העיר פירנצה (היום) קונסטנציו דה מדיצ'י (הממלך)

יצאו ממנה 3 אפיפיורים. הוא החליף את הקיסר של האימפריה הרומית. האיש הכי חזק באירופה.

היו יזמים של המון פרויקטים אדריכליים אמנותיים.

האינטרס לבניה הוא לבסס מעמד, שליטה. מי ששולט במבנים שולט בנרטיב – בכנסיות נתנו דרשות לעם, להצטייר כפילנתרופים.

דוגמה מההיסטוריה - משפחת רוטשילד



משפחת רוטשילד

שושלת בנקאים יהודים באירופה. לקחו חלק נכבד בהקמתו של היישוב היהודי בארץ ישראל ובבניית מדינת ישראל (ראשון לציון, זכרון יעקב, ראש פינה ועוד).



כמה מהמושבות הצעירות במאה ה-19 ומהמבנים החשובים בארץ נבנו מתרומותיהם של בני המשפחה (ע"ע קרן יד הנדיב).



עזרו בהקמת יישובים חדשים בארץ ישראל.

הקימו את קרן יד הנדיב – הגלגול המודרני של הכספים של רוטשילד. שימשו להקמת משכן הכנסת, בית המשפט העליון, ולאחרונה את הספרייה הלאומית החדשה.

לצד האינטרס הלאומי הציוני, יש אינטרס להיות חלק מהנרטיב, בנקודות מפתח בקבלת החלטות ומפעלים נדלניים.

יזמים בולטים נוספים בארץ שמשפיעים על הנוף הישראלי - עזריאלי, אקירוב, אריסון.
כל פרוייקט בא לתת ליזמים את מה שהן צריכים, גם למרחב העירוני לפי דרישות הרשות, ולציבור.

מגדל נווה צדק –



מגדל נווה צדק (2011)

דוגמה לפרויקט נדל"ני המחולל הכנסות לעיר שביכולתן לשקם ולשמר שכונה שלמה.

הייתה התנגדות גדולה למגדל, אך המון מהכספים של האגרות וההיטלי בניה של המגדל הושקעו בתכנון ושיקום שכונת נווה צדק. שימור המרקם הקיים ומבנים היסטוריים. מגדל אחד יכול לקיים מבחינת כספים שכונה שלמה.

אגרות בנייה

תשלום קבוע הנקבע לפי חוק התכנון והבנייה.

אגרות בנייה

תשלום קבוע הנקבע לפי חוק התכנון והבנייה.

מתוך [מחשבון אגרות להיתרי בנייה](#)
של מינהל התכנון

קיימים מספר סוגי אגרות:
1. אגרת היתר בניה
2. אגרת פיתוח
3. אגרת תיעוד

גובה האגרה מושפע מ:

- אזור בארץ
- סוג הבנייה
- גודל הבנייה
- ייעוד הקרקע

סוגי אגרות –

1. היתר בניה – כל פעם שמישהו רוצה להוציא
2. פיתוח – לפעמים נכללות ולפעמים בנפרד כשמפחיתים תשתיות במרחב הציבורי
3. תיעוד

מחשבון

מחושב לפי מ"ר – מחשבון של מנהל התכנון (כ-37.6 ש"מ"ר), אך יש גם מינימום לתשלום במחשבון ניתן לראות את כל סוגי האגרות לפי פרוגרמה

גובה האגרות מושפע מ-

1. אזור בארץ
2. סוג בנייה
3. גודל הבנייה
4. ייעוד הקרקע

היטל השבחה –

לא אגרה, אבל תשלום חובה הנדרש מבעלי המקרקעין כשהרשויות משביחות את הנכס.

היטל השבחה

תשלום חובה הנדרש מבעלי המקרקעין כשהרשויות משביחות את הנכס בעקבות:

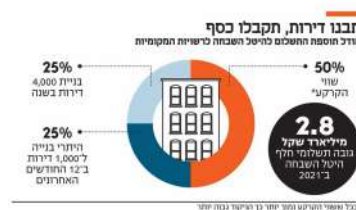
1. אישור תכנית (הגדלת זכויות / שינוי ייעוד)
2. מתן הקלה (תוספת קומות למשל)
3. אישור שימוש חורג (מדירה למשרד למשל)

גובה ההיטל:

50% משווי ההשבחה

מתי משלמים?

1. בקשה להיתר בנייה
2. מכירת נכס
3. אישור הקלה / שימוש חורג



למשל – אם השבחנו נכס של 1,000,000, ל-1,600,000. בעצם ב-600,000 שקל, אז ההיטל יהיה 50% משווי ההשבחה, ההפרש – כלומר 300,000.

מתי משלמים? אירועי מס

1. בקשה להיתר בנייה - כאשר מגישים היתר בנייה שכולל השבחה – משלמים גם היטל השבחה, תוספות למשל.
2. מכירת נכס – יש לי דירה שלא שיניתי כלל, אבל אושרה תכנית שתקפה על המגרש שמשביחה את הקרקע – אז הדירה שאני מוכר יש לה פוטנציאל יותר גבוה ממועד הקניה. לפעמים בהסכמים של מכירה מסכימים על כך שהקונה ישלם את היטל ההשבחה.
3. אישור הקלה (כמעט ואין כבר מינואר 2025) \ שימוש חורג.

בסוף כספי היטלי ההשבחה מגיעים לעירייה ולתושבים.

השבחה היא הערכה – שמאי עושה הערכה. אפשר להגיש לעירייה שומה נגדית עם השבחה קטנה יותר.

שאלות לדוגמה (ממבחני הרישוי)

שאלה לדוגמה – שאלת יזם – בוחנת את היכולת שלנו למקסם את זכויות הבנייה על מגרש. לבצע את המטלה שהיזם מבקש.

1

שאלה לדוגמה – "שאלת יזם":

יזם פנה אליך וביקש לבדוק אפשרות לממש פרויקט מגורים על מגרש שבבעלותו. מדובר במגרש בשטח של 1,000 מ"ר, המסומן בתב"ע כ"אזור מגורים ג'". התוכנית החלה על המגרש מאפשרת 3 קומות, 50% שטח עיקרי, ו-20% שטחי שירות. היזם מעוניין לדעת:

1. מהו היקף הבנייה המותר על פי התוכנית?
2. האם ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה? ומה המשמעויות המשפטיות והרגולטוריות לכך?
3. האם צפוי לחול היטל השבחה במקרה כזה? ואם כן – באילו שלבים?

תשובת דוגמה – שאלת יזם

1. חישוב זכויות הבנייה:
המגרש בשטח 1,000 מ"ר.
על פי התב"ע:
שטח עיקרי מותר: $500 = 1,000 \times 50\%$ מ"ר
שטחי שירות: $200 = 1,000 \times 20\%$ מ"ר
סה"כ שטח בנוי פוטנציאלי: 700 מ"ר (לא כולל מרתף, חניה תת-קרקעית וכו')
הבנייה מותרת עד 3 קומות, לכן נדרש לחלק את השטח בהתאם (למשל: ~167 מ"ר עיקרי לכל קומה, בתוספת שירות).
2. החל משנת 2025, לא ניתן לבקש הקלות.
כדי לאפשר תוספת קומה, יש ליזום תוכנית חדשה (תב"ע נקודתית) לפי סעיף 62א לחוק.
3. היטל השבחה:
אם מנצלים זכויות שמקורן בתוכנית שאושרה לאחר רכישת הנכס – תחול חובת תשלום היטל השבחה.
ההיטל ישולם בשלב היתר הבנייה או מכירת הנכס (המוקדם מביניהם).

סעיף 62 א – תכניות בסמכות ועדה מקומית. מותר לה לאשר קומה נוספת.

החיסרון בהגשת בקשה בסמכות ועדה מקומית – זו לא זכות מוקנית, הימור שנוכל לקבל את הזכויות הללו. לפני כן כן נפגשים עם הרשויות, מגיעים להבנות, מבחינה כלכלית ויזמית או שכונתית יש צורך להגדלה של זכויות הבנייה, בודקים תקדימים.

2

שאלת יזם – דוגמה מתקדמת:

יזם פונה אליך בשאלה מקצועית.
הוא רכש מגרש בגודל 1,200 מ"ר באזור עירוני (ייעוד מגורים), עליו חלה תוכנית מאושרת שמאפשרת בניית 2 קומות בלבד, 60% שטח עיקרי, ו-15% שטחי שירות.
היזם מעוניין להקים בניין של 4 קומות עם 12 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של כ-1,000 מ"ר.
הוא מבקש לדעת:

1. מה היקף הזכויות שניתן לממש כיום לפי התוכנית התקפה?
2. האם ניתן לפעול בשלבים – להתחיל בנייה מיידית לפי הזכויות הקיימות, ובמקביל לקדם תוספת זכויות?
3. האם יחול היטל השבחה ומתי?

תשובה לדוגמה:

1. זכויות בנייה לפי התוכנית התקפה:
שטח מגרש: 1,200 מ"ר
שטח עיקרי: $1,200 \times 60\% = 720$ מ"ר עיקרי
שטחי שירות: $1,200 \times 15\% = 180$ מ"ר שירות
קומות מותרות: 2
סה"כ זכויות: 900 מ"ר בנוי כולל שירות (כפוף לקווי בניין, תכנית, חניה וכו')
2. אפשרות למימוש בשלבים:
כן. ניתן לפעול בשני מסלולים מקבילים:
שלב 1: להוציא היתר בנייה לפי הזכויות הקיימות – ולהתחיל בביצוע.
שלב 2: במקביל, להגיש תוכנית בסמכות ועדה מקומית (סעיף 62א לחוק) לשינוי תב"ע:
הגדלת מספר קומות (מ-2 ל-4) הגדלת אחוזי בנייה
קביעת שימושים מותרים (למשל: דירות קטנות)
היתרון: חיסכון בזמן.
החיסרון: תכנון מחייב מראש התאמה עתידית (למשל חיבור מעלית, גרעין מדרגות, שלד תואם)
3. היטל השבחה:
בגין מימוש של זכויות קיימות – לא צפוי היטל (אם לא נכללות בהשבחה קודמת).
אם תאושר תוכנית חדשה – ייקבע היטל השבחה (50% מעליית הערך).
היזם יחויב בעת היתר נוסף (לשלב ב') או בעת מכירה.

3

ו. ו. ו. ו.

שאלת יזם – תכנון אסטרטגי בשני מסלולים

יזם רכש מגרש בשטח של 2,500 מ"ר בשכונה מתפתחת בעיר במרכז הארץ.
על המגרש חלה תוכנית מאושרת בתוקף, המאפשרת בניית 3 קומות בלבד, בשטח עיקרי של 75% משטח המגרש ושטחי שירות 15%.

- היזם מעוניין:
להתחיל בבנייה בהקדם האפשרי, כדי לנצל את הזכויות המאושרות.
ובמקביל, לקדם תוספת זכויות משמעותית (ל-6 קומות ו-180% בנייה), כחלק ממדיניות עירונית לעיבוי השכונה.
הוא שוקל להגיש שתי תוכניות שונות:
1. תוכנית אחת בסמכות הוועדה המקומית לצורך תוספת מתונה של קומה או שתיים.
 2. תוכנית נוספת בסמכות הוועדה המחוזית לשינוי כולל של ייעוד וציפוף משמעותי יותר.

היזם פונה אליך כאדריכל בשאלות הבאות:

1. מהן זכויות הבנייה שניתן לממש כיום לפי התוכנית התקפה, כולל חישוב שטחים?
2. האם ניתן לפעול במסלול כפול של מימוש מיידי והגשת תוכניות מקבילות? נמק.
3. מהן הסמכויות של כל ועדה (מקומית ומחוזית) בתהליך זה?

פתרון לדוגמה – מסלול כפול: מקומית + מחוזית

1. זכויות הבנייה לפי התוכנית התקפה:
שטח מגרש: 2,500 מ"ר
אחוזי בנייה עיקריים: 75%
שטח עיקרי מותר: $2,500 \times 75\% = 1,875$ מ"ר עיקרי
קומות מותרות: 3
שטח שירות (15%): $2,500 \times 15\% = 375$ מ"ר שירות
סה"כ פוטנציאל בנוי (לפי תוכנית קיימת): 2,250 מ"ר
 2. האם ניתן לפעול במסלול כפול?
כן. החל מ-2025 (תיקון 136 לחוק), לא ניתן להגיש הקלות, ולכן היזם חייב לפעול דרך תוכניות:
מסלול א – מימוש מיידי:
היזם יכול להוציא היתר בנייה בהתאם לתוכנית התקפה (3 קומות, 75%+15%) ולהתחיל בביצוע.
מסלול ב – תוכנית מקומית:
במקביל, ניתן להגיש תוכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית לצורך תוספת קומות/זכויות מתונות (למשל: מ-3 ל-4 קומות, עד 120% בנייה).
מסלול ג – תוכנית למחוזית:
תוכנית רחבה יותר (6 קומות, 180%) תחייב אישור בוועדה המחוזית – במיוחד אם יש שינוי ייעוד או חריגה ממדיניות התכנון המאושרת.
 3. סמכויות הוועדות:
ועדה מקומית – תוספות מתונות בהתאם לתוכנית מתאר תקפה, כפוף לסמכות לפי תקנות סעיף 62א.
ועדה מחוזית – שינויים מהותיים: גובה, ייעוד, תשתיות, שינוי מדיניות או חריגה ממסמכי מדיניות עירונית/מחוזית.
הפעל את Windows
עבור אי-הגדרת קודי ללאפעיל את Windows
- בגלל שאין הקלות מינואר 2025 – היזם חייב ללכת במסלולים של תוכניות – מול ועדה מקומית, או מול ועדה מחוזית, תלוי בגודל השינוי והבקשה.
- גם פה יש אי ודאות כי זו לא זכות מוקנית.

מבחן –

אמריקאי

25 שאלות

שעתיים

חומר פתוח

שיעור 10 – 19.05.25 – שיעור חזרה למבחן

משמעות המושג הקלה

מה משמעות המושג "הקלה"?

1. קבלת היתר בנייה, בסטייה שאינה ניכרת מהוראות התכנית
2. קבלת היתר בנייה בתהליך מזורז, כהיתר לעבודה מצומצמת
3. בניית אלמנטים במבנה על-פי תקנות פטור מהיתר
4. אישור תכנית מפורטת על-ידי ועדה מקומית בלבד

תשובה נכונה – 1

על מי חלה חובת התשלום של היטל השבחה לרשות המקומית?

על מי חלה חובת התשלום של היטל השבחה לרשות המקומית?

1. על רוכשי יחידות במבנה במגרש
2. על בעל הנכס בתחום התכנית
3. על הקבלן שזכה במכרז הבנייה בנכס
4. על בעלי נכס דומים לאלה שבתכנית

תשובה נכונה – 2

במהלך הבנייה אדריכל מבקש לשנות במעט את המיקום והגודל של החלונות בחזית הבניין. מהו ההליך שיעשה לקראת קבלת אישור גמר הביצוע?

במהלך הבנייה אדריכל מבקש לשנות במעט את המיקום והגודל של החלונות בחזית הבניין. מהו ההליך שיעשה לקראת קבלת אישור גמר הביצוע?

1. הגשת בקשה לתיקון ההיתר לאישור ועדת הערר המחוזית
2. הגשת תצהיר שלא חלו שינויים מהותיים ביחס להיתר הבנייה
3. הגשת בקשה לביטול ההיתר הקיים והגשת בקשה חדשה להיתר
4. הגשת בקשה לשינוי ההיתר בסמכות מהנדס הוועדה המקומית

מהנדס הוועדה = בוחן הרישוי של הרשות המקומית. הליך קצר שנוגע לשינויים קטנים (לא תוספות שטחים, לא קונסטרוקציה, וכו'). כשבונים קירות זזים ופתחים, כמה ס"מ, שינוי עיצובי מינורי = שינויים בסמכות מהנדס ועדה.

תשובה נכונה – 4

אילו מחלקי הבניין הבאים יש לכלול בחישוב השטחים הכוללים בבניין?

אילו מחלקי הבניין הבאים יש לכלול בחישוב השטחים הכוללים בבניין?

1. פרגולה (מצללה) במרפסת הגג ששטחה עד 50 מ"ר או ¼ משטח הגג
2. השטח של מבואת הכניסה הראשית לבניין, המקורה בגובה 2.6 מ' (קומה אחת)
3. שטח החלל (אטריום) בקומות הטיפוסיות בבניין, שרצפתו חושבה בקומת הקרקע
4. כל השטח של קומת הקרקע, לרבות שטח מפולש ללא קירות, שגובהו 7.8 מ' (שלוש קומות)

1. פרגולה – לא נכלל בשטחים
2. מבואת הכניסה – תחושב כשטח שירות
3. שטח חלל – לא יחושב
4. שטח מקורה – מעל 6 מ' לא מחושב

תשובה נכונה - 2

מהו חדר מגורים עפ"י חוק?

מהו "חדר מגורים" על-פי חוק?

1. חדר המיועד למגורים, למעט מטבח, חדר שירות, מסדרון ומרפסת.
2. הסלון, שהוא החדר הגדול ביותר בדירה, הפונה לחזית או למרפסת.
3. כל החדרים בדירה, לרבות חדרי שירות ומרפסת שירות.
4. החדר שהוגדר בתכנית הבקשה להיתר כ"חדר מגורים"

תשובה נכונה - 1

אילו הוראות חלות על תב"ע חדשה?

אילו הוראות חלות על תב"ע חדשה?

1. רק ההוראות של התב"ע החדשה, בתחום כל שטחי המגרשים הכלולים בגבולותיה.
2. כל הוראותיהן של התב"עות השונות החלות על מתחמים שונים בתחום היישוב.
3. כל ההוראות של התב"עות הקודמות שחלו על תאי השטח, הנכללים בתב"ע החדשה.
4. כל הוראות התב"ע החדשה והוראות תב"עות קודמות, שלא שונו בתב"ע החדשה.

בכל תב"ע יש פרק של התייחסות לתב"עות קודמות – אם התב"ע החדשה לא שינתה את ההוראות של התב"ע הקודמת אז היא עדיין תקפה. יש מקרים של ביטול תב"ע קודמת גם.

תשובה נכונה - 4

האם מותר לוועדה מקומית לאשר חדר שנאים תת קרקעי במרווח?

האם מותר לוועדה מקומית לאשר חדר שנאים תת קרקעי במרווח?

1. כן, כולל חדר מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש לו.
2. כן, בתנאי ששטחו כולל פירי האוורור אינו עולה על 10 מ"ר
3. לא, אלא אם גובהו אינו עולה על 1.8 מ' מעל פני הקרקע
4. לא, אין לאשר חדרי שנאים במרווח, לא עילי ולא תת קרקעי

פרק בנייה במרווחים (בין קו בניין לקו מגרש) – בתקנות התכנון והבניה

תשובה נכונה - 1

האם מותר לוועדה המקומית לאשר מצללה הבולטת מעבר לקו בניין אל תוך המרווח?

האם מותר לוועדה מקומית לאשר מצללה הבולטת מעבר לקו בניין אל תוך המרווח?

1. כן, בתנאי שהיא בולטת עד 30% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קשיחים ומחופה בגוון הבניין.
2. כן, בתנאי שהיא בולטת עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.
3. כן, בתנאי שהיא בולטת עד 50% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.
4. כן, בתנאי שהיא בנויה מחומרים קשיחים ומחופה בחומרי החיפוי של הקירות החיצוניים של הבניין.

פרק בנייה במרווחים (בין קו בניין לקו מגרש) – בתקנות התכנון והבניה

לא יכולה להיות בנויה מחומרים קשיחים – כי אז זו קונסטרוקציה לכל דבר ונחשבת שטח.

תשובה נכונה – 2

כמה ניתן להבליט מרפסת מקו בנין צידי בתחום תכנית שאינה נותנת לכך הוראות מיוחדות?

כמה ניתן להבליט מרפסת מקו בניין צדדי, בתחום תכנית שאינה נותנת לכך הוראות מיוחדות?

1. 1.2 מ' רק אם קו הבניין הוא קו רחוב.
2. 1.2 מ' רק אם קו הבניין איננו קו רחוב.
3. 0 - לא ניתן להבליט מרפסת מקו בניין צדדי, אם אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית.
4. 1.2 בכל אחד מהמקרים.

פרק בנייה במרווחים (בין קו בניין לקו מגרש) – בתקנות התכנון והבניה – טבלאת הבליטות המותרות במרווח

תשובה נכונה – 3

מספר	סדר א	סדר ב			סדר ג	סדר ד	סדר ה
		1	2	3			
	סוג בליטה	אורך חבליטה מקו בנין או צירי אזורי	אורך חבליטה מקו בנין קדמי	אורך חבליטה מקו בנין קדמי רחוב	אורך חבליטה מקו בנין קדמי רחוב	מרחק אופקי מינימלי ממודרגת או מפקד הקרקע	גובה מעימלי
1	רכיב, גג, ארבע מדרגות, מדרגות, מדרגות, מדרגות	0.75	0.75	0.75	*	0.6	2.4
2	קיר, גג, מדרגות, מדרגות, מדרגות	1.2	1.2	1.2	1/3	0.6	2.4
3	מרפסת – אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית	0	1.2	1.2	1/3	0.6	2.4

מה מהבאים אינו נדרש להיכלל להגשה מלאה להיתר בניה לפי תקנות רישוי ובניה?

מה מהבאים אינו נדרש להיכלל בהגשה מלאה להיתר בניה לפי תקנות רישוי ובניה?

1. טופס בקשה להיתר (טופס 1) חתום על ידי המבקש והמתכנן הראשי
2. תשריט מדידה של המגרש חתום על מודד מוסמך
3. אישור מס רכוש מהמוסד לביטוח לאומי
4. תכניות אדריכליות בהתאם לדרישות התקנות והוראות התכנית התקפה

שיעור היתרים ותבעות

תשובה נכונה – 3

מהי מטרתו העיקרית של תקן מבא"ת?

מהי מטרתו העיקרית של תקן מבא"ת?

1. לקבוע את סוגי הבנייה המותרים לפי תקן הבניה הירוקה.
2. לאפשר הצגה אחידה וברורה של תכניות סטטוטוריות לכלל הגופים העוסקים בתכנון.
3. להגדיר את גובה הבניינים המרבי בכל תכנית מתאר מקומית.
4. לאפשר חישוב היטל השבחה באופן אוטומטי לפי נוסחאות.

מבא"ת = מבנה אחיד לתכניות

מהו הפרמטר הקבוע בתכנית מתאר מפורטת לגבי חישוב שטחים?

מהו הפרמטר הקבוע בתכנית מתאר מפורטת לגבי חישוב השטחים?

1. ייעודי קרקע ושימושים המפורטים בפרק 4
2. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית המפורטת בפרק 3
3. הוראות מיוחדות לבינוי ועיצוב הבניין כמפורט בפרק 6
4. טבלת זכויות והוראות בניה כמפורט בפרק 5

תשובה נכונה – 4

מהי המשמעות של נספח מחייב חלקית לתכנית?

מהי המשמעות של נספח מחייב חלקית לתכנית?

1. זהו נספח המחייב עבור חלק מהמבנים בתחום התכנית
2. זהו נספח המהווה המלצה למתכנן בתחום התכנית
3. זהו נספח שחלק מהפרמטרים שבו מחייבים עבור כל תחום התכנית
4. זהו נספח מחייב שנמצא באותו מעמד כמו התכנית

נספח המהווה המלצה – לא מחייב

נספח מחייב חלקית – חלק מהפרמטרים שבו מחייבים עבור כל תחום התכנית – כמו מפלסי ה-0.0 וגובה אבסולוטי של המבנים.

תשובה נכונה – 3

מהו המעמד הסטטוטורי של הנחיות מרחביות?

מהו המעמד הסטטוטורי של הנחיות מרחביות

1. הן מחייבות אך ניתן לבקש מהן הקלה
2. הן מחייבות ולא ניתן לבקש מהן הקלה
3. הן אינן מחייבות ומהוות מדיניות של הוועדה המקומית
4. הן מחייבות ולא ניתן לבקש מהן הקלה אלא אם נאמר אחרת בתכנית התקפה.

1. אי אפשר לקבל הקלה מהנחיות מרחביות
2. זה נכון – הנחיות מרחביות הן מחייבות אבל זו לא תשובה מלאה
3. לא נכון כלל
4. תשובה נכונה – איפה שהתכנית שותקת, לא מתייחסת, אז יש הנחיות מרחביות שחלות על כל העיר. התכנית גוברת על ההנחיות המרחביות.

תשובה נכונה – 4

מהי אחת הסמכויות המרכזיות של ועדת ערר מחוזית לפי חוק התכנון והבנייה?

מהי אחת הסמכויות המרכזיות של ועדת ערר מחוזית לפי חוק התכנון והבנייה?

1. לדון בהתנגדויות לתכניות בסמכות ועדה מחוזית לפני הפקדתן
2. לערור על החלטות של ועדה מקומית בהליכי רישוי כולל סירוב להיתר או תנאים שהושתו
3. לאשר תכניות מתאר מקומיות בשם הוועדה המקומית
4. להעניש באכיפה מנהלית קבלנים שבנו ללא היתר

ועדת ערר נכנסת לנעלי הועדה שמתחתיה – כלומר ועדת ערר מחוזית נכנסת לנעלי המקומית.

דנה מחדש בהחלטות של ועדה מקומית בתהליכי רישוי.

1. זה התפקיד של ועדת הערר הארצית
2. נכון
3. ועדת ערר לא מאשרת תכניות
4. לא נכון

תשובה נכונה - 2

שאלת יזם

יזם מעוניין לקדם תכנית מתאר מקומית להגדלת שטח בנייה ומספר קומות למבנה מגורים בגובה 3 קומות במקום 2. האם הוא יכול להגיש את התכנית לוועדה המקומית בלבד, לפי סעיף 62א לחוק התכנון והבנייה?

1. לא, רק ועדה מחוזית מוסמכת לדון בתכניות לשינוי ייעוד.
2. כן, בתנאי שהתכנית אינה חורגת מהוראות תכנית מתאר כוללת וכוללת תשתיות מתאימות.
3. כן, בכל מקרה שבו מדובר בתוספת קומות למגורים.
4. לא, כי כל שינוי גובה מבנה מחייב אישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

במצגת חוק התכנון והבניה

סעיף 62א – תכניות בסמכות ועדה מקומית – יכולות של הועדה המקומית -

- הגדלת שטחים
- הגדלת מספר יחידות דיור
- הגדלת מספר קומות
- הגדלת גובה
- גודל שטח המגרש
- הרחבת דרך
- וכו'

תשובה נכונה - 2

מה מבין הבאים אינו מחייב היתר בנייה לפי סעיף 145א לחוק התכנון והבניה?

מה מבין הבאים אינו מחייב היתר בנייה לפי סעיף 145(א) לחוק התכנון והבנייה?

1. הריסת קיר תומך פנימי בתוך דירה לצורך הרחבת חלל.
2. התקנת דלת נוספת ביציאה מהדירה לחדר מדרגות.
3. שינוי חלון לדלת ביציאה לחצר.
4. שינוי חלוקת הפנים של הדירה, ללא שינוי בקונסטרוקציה או חזיתות.

1. שינוי קונסטרוקטיבי, מחייב היתר
2. נחשב שינוי בשטחים המשותפים – מחייב הודעות לכל הבניין, היתר מסודר
3. כנ"ל + שינוי בחזית הבניין – רכוש משותף
4. לא מחייב היתר – תשובה נכונה

תשובה נכונה – 4

מה מבין הבאים מהווה סטייה ניכרת מתכנית, כהגדרתה בסעיף 151א לחוק התכנון והבנייה?

מה מבין הבאים מהווה סטייה ניכרת מתכנית, כהגדרתה בסעיף 151א לחוק התכנון והבנייה?

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי לבניית בית צמוד קרקע.
2. תוספת ממ"ד בדירת מגורים קיימת בהתאם להוראות התקנות.
3. הוספת מרפסת תלויה בקומה שנייה בבניין מגורים, אם אינה חורגת מהקווים הקובעים.
4. הקלה של 5% בשטחי הבנייה המאושרים במגרש.

תשובה נכונה – 1

מהו השטח המזערי של חדר מגורים ליחיד בדירה, לפי חלק ב' לתקנות התכנון והבנייה – גדלם, איורם ותאורתם של חלקי בנין?

מהו השטח המזערי של חדר מגורים (ליחיד) בדירה, לפי חלק ב' לתקנות התכנון והבנייה – גדלם, איורם ותאורתם של חלקי בניין?

1. 5 מ"ר
2. 6 מ"ר
3. 8 מ"ר
4. 9 מ"ר

8 מ"ר

תשובה נכונה - 3

מהו זמן הבדיקה של בקשה במסלול רישוי בדרך מקוצרת?

מהו זמן הבדיקה של בקשה במסלול רישוי בדרך מקוצרת?

1. 10 ימים
2. 25 ימים
3. 45 ימים
4. 90 ימים

1. בדיקה של תנאי סף לפני הבדיקה המרחבית
2. נכון
3. רישוי במסלול רגיל ברשות רישוי
4. בדיקה של בקשה עם הקלות ופרסומים

תשובה נכונה – 2

באיזה מהמקרים הבאים ניתן לאשר היתר בנייה במסלול רישוי בסמכות מהנדס הוועדה מקומית ללא צורך בהחלטת מליאת הוועדה?

באיזה מהמקרים הבאים ניתן לאשר היתר בנייה במסלול רישוי בסמכות מהנדס הוועדה המקומית, ללא צורך בהחלטת מליאת הוועדה?

1. הקמת מבנה ציבור חדש בשטח פתוח בשטח חורג מהתכנית.
2. שינוי ייעוד ממגורים למסחר.
3. תוספת ממ"ד בדירת מגורים קיימת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה.
4. הקלה של 10% מגובה מותר לפי תכנית בניין עיר.

1. חייב היתר להקמת מבנה
2. שינוי ייעוד - סטייה ניכרת – אלא אם כן ועדה בסמכות גבוהה יותר אישרה את זה בתב"ע
3. נכון
4. לכל הקלה צריך וועדה

תשובה נכונה – 3

מהו מעמדה של הוות"ל (הוועדה לתשתיות לאומיות) בהיררכיה של מוסדות התכנון, היחס לוועדות הארצית, המחוזית והמקומית?

מהו מעמדה של הוות"ל (הוועדה לתשתיות לאומיות) בהיררכיה של מוסדות התכנון, ביחס לוועדות הארצית, המחוזית והמקומית?

1. הוות"ל כפופה לוועדה המקומית, שכן היא פועלת בתחומה.
2. הוות"ל היא ועדת משנה של הוועדה המחוזית המוסמכת לקדם תשתיות בלבד.
3. הוות"ל פועלת תחת הוועדה המחוזית ומאשרת תכניות מחוזיות בלבד.
4. הוות"ל פועלת כמוסד תכנון עצמאי ברמה ארצית, במקביל לוועדה הארצית.

מצגת מנגנון התכנון

תשובה נכונה – 4

מה ההשלכות לפי חוק התכנון והבניה כאשר רשות הרישוי לא נותנת החלטה בבקשה להיתר בתוך 45 ימים ממועד סיום שלב הבדיקה המהותית?

מה ההשלכות לפי חוק התכנון והבנייה כאשר רשות הרישוי לא נותנת החלטה בבקשה להיתר בתוך 45 ימים ממועד סיום שלב הבדיקה המהותית?

1. הבקשה נחשבת כסירוב אוטומטי ולא ניתן להגיש ערר.
2. הבקשה נמחקת ויש להגיש אותה מחדש.
3. המבקש רשאי לראות בבקשה כאילו אושרה, ולקבל את ההיתר אוטומטית.
4. המבקש רשאי להגיש את הבקשה לוועדת הערר, כאילו נדחתה.

במצגת שיעור תקנות התכנון והבניה – תקנות רישוי ובניה

רק ברישוי של דרך מקוצרת יש אישור אוטומטי לאחר 25 ימים כאשר לא נבדק.

במקרה זה הבקשה סורבה לאחר חוסר מענה אחרי 45 ימים. תקנה 68 – נוגעת לוועדת ערר.

תשובה נכונה – 4

מהו הגודל הפנימי המינימלי הנדרש לממ"ד לפי התקנות?

מהו הגודל הפנימי המינימלי הנדרש לממ"ד (מרחב מוגן דירתי) לפי התקנות?

1. 12.00 מ"ר
2. 9.00 מ"ר
3. 8.00 מ"ר
4. 6.00 מ"ר

פרק תקנות התגוננות אזרחית

9 מ"ר נטו, לא כולל קירות.

רשות מוסמכת רשאית לאשר ממ"ד קטן יותר במקרים שלא ניתן לתכנן כך – מקרה חריג, לא קטן מ-5 מ"ר נטו.

תשובה נכונה - 2

על פי הוראות תמ"א 34ב4 (ניהול משק המים), מהו האחוז המינימלי משטח המגרש שיש להותיר שטח מחלחול מי נגר לצרכי העשרת מי תהום?

על פי הוראות תמ"א 34 ב'4, מהו אחוז מינימלי משטח המגרש שיש להותיר שטח מחלחול למי נגר לצרכי העשרת מי תהום?

1. 25%
2. 20%
3. 15%
4. 10%

ממצגת שיעור 8

לחילופין ניתן להציג פתרונות מכאניים בייעוץ הידרולוג וייעוץ קרקע.

תשובה נכונה – 3

מהו שיעור היטל ההשבחה שעל בעל הנכס לשלם לפי חוק התכנון והבניה?

מהו שיעור היטל ההשבחה שעל בעל נכס לשלם לפי חוק התכנון והבנייה?

1. 25% מעליית ערך הנכס
2. 33% מעליית ערך הנכס
3. 50% מעליית ערך הנכס
4. 100% מעליית ערך הנכס

משיעור היזם

תשובה נכונה - 3

שיעור 11 – 26.05.25 – שיעור חזרה למבחן

פתרון תרגיל 3

פתרון תרגיל 3



1. מהו השטח המינימלי של חלונות בסלון בגודל 20 מ"ר היוצא למרפסת ששטחה 12 מ"ר?

מתוך [תקנות התכנון והבנייה](#) – גדלם, איוורם ותאורתם של חלקי בניין:

• **גודל חלון המופנה למרפסת או למטבח**

- 2.22 (א) לא יפחת שטח חלון הפונה למרפסת מ-8% מסכום שטח רצפת החדר ו-1/8 משטח קטע המרפסת שבהמשך לגזרת החדר, אם אין בחדר חלון אחר מלבד החלון האמור.

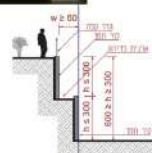
ולכן:

- אם יש חלון – 1.6 מ"ר (20 מ"ר x 8%)
- אם אין חלון – 3.1 מ"ר (1.6 מ"ר + 12 מ"ר x 1/8)

הסלון הוא Windows

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/044_046.htm#med3 - תקנות התכנון והבניה

פתרון תרגיל 3 (המשך)



3. כיצד יש לתכנן הפרש מפלסים של 6 מ' בין פני הקרקע במגרש שבו אתם מתכננים לפני הקרקע במגרש השכן?

מתוך פרק בנייה במרווחים

• **בניה מותרת במרווח תק' (מס' 2) תשס"ב-2002**

• 4.09 ...

(2) קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה **צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנייה עליו** מפני הקרקע הגובלת עמם – על **3 מטרים**; ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים, יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מטרים – לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של **0.6 מטרים**;

על מנת לתכנן הפרש מפלסים של 6 מ' + מעקה של 1.05 מ' מינימום – יש לתכנן **שני דירוגים של 60 ס"מ כל אחד**, עבור גינות. כך כל דירוג יהיה פחות מ-3 מ' גובה.

פרק בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב - https://www.nevo.co.il/law_html/law01/044_046.htm#med3



פתרון תרגיל 3 (המשך)

4. למצוא את ההגדרות של "מפת מדידה" ו"תרשים מתאר" ולהסביר את ההבדלים ביניהם.

מתוך [תקנות המדידות](#):

"מפת מדידה להיתר" – מפה טופוגרפית שמוציגים בה גם נתונים הנדרשים לקבלת היתר בנייה;

מתוך [תקנות רישוי בניה](#):

"תרשים מיתאר" – תשריט או מפה של המקרקעין הכוללים את סימון המבנים הקיימים במקרקעין וסימון סכמטי של המבנה המבוקש.

הבדלים: רמת פירוט, עלות ביצוע, סטטוס חוקי

הפעל את Windows
נכנסו אל "מספרות כדי להשתמש באפשרויות"

תקנות המדידות – מפת מדידה להיתר

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_418.htm

תקנות רישוי בניה - תרשים מתאר –

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_429.htm



פתרון תרגיל 3 (המשך)

5. כמה מקומות חניה לאופניים יש לתכנן בבית ספר המיועד ל-300 תלמידים?

חלק ג': מספר מקומות חניה לאופניים – מספר מזערי

שימוש קרקע	מס' מקומות חניה לאופניים	מיקום מקומות החניה לאופניים
מוסדות חינוך	1 לכל 10 תלמידים	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין

לפי [תקנות התכנון והבניה \(התקנת מקומות חניה\)](#) טבלה חלק ג': מספר מקומות חניה לאופניים, יש לתכנן מקום 1 לכל 10 תלמידים. בבית ספר של 300 תלמידים יש לתכנן 30 מקומות חניה לאופניים.

הפעל את Windows
נכנסו אל "מספרות כדי להשתמש באפשרויות"

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - https://www.nevo.co.il/law_html/law00/74651.htm



פתרון תרגיל 3 (המשך)

6. מה ההליך הנכון לאישור מצללה בשטח 100 מ"ר בחצר פרטית שגודלה 500 מ"ר?

מתוך [תקנות עבודות ומבנים הפטורים מהיתר](#)

- 12. הקמת מצללה פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בה תנאים אלה:
- (1) שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על ¼ משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג – הכול לפי הגדול יותר;
- (2) המצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה, אלא אם כן נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית שלפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר;

מצללה בשטח 100 מ"ר בחצר שגודלה 500 מ"ר מהווה פחות מ-1/4 משטח החצר ולכן ניתן לאשרה בהליך של [פטור מהיתר](#). יש ליידע את הרשויות בצירוף אישור קונסטרוקטור בלבד.

הפעל את Windows
נכנסו אל "מספרות כדי להשתמש באפשרויות"

תקנות עבודות ומבנים הפטורים מהיתר - https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_065.htm



פתרון תרגיל 3 (המשך)

7. באיזה סיטואציה בקשה להיתר תאושר אוטומטית?

בהליך של **רישוי בדרך מקוצרת** אם לא ניתנת חו"ד מהנדס הוועדה בתוך 25 ימים מיום קליטת הבקשה, יראו זאת כהחלטה **שהבקשה עומדת בתנאי הבקרה המרחבית** וכי היתר בנייה יינתן לאחר עמידה בהוראות תכן הבנייה ותשלום האגרות וההיטלים כחוק.

לא להתבלבל!

ברשות רישוי – לפי **תקנות רישוי בניה**:

לא החליטה רשות הרישוי בבקשה להיתר בתוך 45 ימים מיום קליטת הבקשה, יראו את הבקשה **כבקשה שסורבה** ויחולו הוראות תקנה 68.

רישוי בדרך מקוצרת - https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_639.htm

תקנות רישוי בניה - https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_429.htm

דוגמאות לשאלות למבחן

בשנת 2017 אושרה וקיבלה תוקף תכנית בועדה המחוזית לתכנון ובניה ונקבע בה מגרש בייעוד מגורים. המגרש ממוקדם ברשות עירונית, בה פועלת ועדה מקומית עצמאית. כעת מבוקש להוסיף שטחי בניה נוספים באמצעות תכנית בסמכות הועדה המקומית. כמה שטחי בניה באחוזים ניתן להוסיף בתכנית כזו?

בשנת 2017 אושרה וקיבלה תוקף תכנית בועדה המחוזית לתכנון ובניה ונקבע בה מגרש בייעוד מגורים. המגרש ממוקם ברשות עירונית, בה פועלת ועדה מקומית עצמאית. כעת מבוקש להוסיף שטחי בניה נוספים באמצעות תכנית בסמכות הועדה המקומית. כמה שטחי בניה (באחוזים) ניתן להוסיף בתכנית כזו?

1. תוספת שטח של עד 40% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.
2. תוספת שטח של עד 50% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.
3. תוספת שטח של עד 100% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.
4. תוספת שטח של עד 200% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.

מבוסס על סעיף 62א - חוק התכנון והבניה, סעיף 62א (1) (2) -

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/044_001.htm#Seif47

סמכויות של ועדה מקומית עצמאית – שקופית 16 מצגת 5

תשובה נכונה - 4

מה מטרת הסימון זיקת הנאה למעבר רגלי?

מה מטרת הסימון "זיקת הנאה למעבר רגלי"?

1. מתן עדיפות להולכי רגל, על מנת ליצור מפגשים חברתיים פיזיים בכיכר הציבורית בשכונה.
2. לסמן שטחים שיופקעו מהבעלים לטובת פיתוח המרחב.
3. אפשרות מעבר לציבור בקרקע פרטית המיוצרת רצף וגישה לשטחים ומרחבים ציבוריים.
4. אפשרות ליצור אזורי בילוי במרחב התכנון.

זיקת הנאה = נותנים לציבור להנות משטח פרטי. מעבר הציבור בקרקע פרטית.

לקוח מנוהל מבא"ת

תשובה נכונה - 3

במסגרת הליך רישוי מה בהכרח ייחשב לסטייה ניכרת מתכנית?

במסגרת הליך רישוי מה בהכרח ייחשב לסטייה ניכרת מתכנית?

1. תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות.
2. תוספת שטחי שירות של עד 10% משטח המגרש או 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות.
3. תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן בגודל מינימלי.
4. באזור עימות, תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה למרחב מוגן דירתי שהיא מרחב מוגן ליחידת דיור קיימת בבניין רב-קומות

הסבר – חוק התכנון והבניה 151 סטייה ניכרת

מצגת 5 שקופית 28

תשובה נכונה – 2

במהלכי חדר מדרגות בבניין משרדים תוכננו מדרגות ברום של 16.5 ס"מ. מהי המידה המינימלית של ההיטלים האופקיים של שלחי המדרגות?

במהלכי חדר מדרגות בבניין משרדים תוכננו מדרגות ברום של 16.5 ס"מ. מהי המידה המינימלית של ההיטלים האופקיים של שלחי המדרגות?

1. 26 ס"מ
2. 27 ס"מ
3. 28 ס"מ
4. 31 ס"מ

נוסחה של רום ושלח – חשוב למבחן

תשובה נכונה: 3

הסבר: "נוסחת רום ושלח" היא $(2H + B) = 61-63$ כאשר H מייצג את גובה המדרגה (רום) ו-B מייצג את עומק המדרגה (שלח).

הפעל את ows
עבור אל המרחב

תשובה נכונה - 3

האם אפשר לבנות חלון בחזית הנמצאת על קו גבול מגרש (נכס) לפי הוראות תקנות הבנייה?

האם אפשר לבנות חלון בחזית הנמצאת על קו גבול מגרש (נכס) לפי הוראות תקנות הבנייה?

1. כן, גודלו של חלון לא יפחת מ-8% משטח החלל שהוא מאוורר
2. לא ייבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס
3. לא ייבנה חלון בקיר על קו גבול קדמי או צדדי של נכס
4. כן, בתנאי שההינחיות המרחביות מאפשרות זאת

הסבר – גודלם אוורם ותאורתם של חלקי בנין, סימן ג': חלונות

כנראה אם הבניין שלי על קו מגרש גם הבניין השכן כך, ואין אופציה לבנות חלונות.

תשובה נכונה – 2

האם ניתן להגיש בקשה להיתר למגרש הנכלל בתכנית שפורסמה ברשומת לפי סעיף 77 לחוק?

האם ניתן להגיש בקשה להיתר למגרש הנכלל בתכנית שפורסמה ברשומות לפי סעיף 77 לחוק?

1. כן, אם הבקשה עומדת בתנאים שנקבעו על ידי מוסד התכנון המוסמך.
2. כן, אם הבקשה היא בהתאם לתכנית התקפה במגרש שאושרה לפני 1980.
3. לא, אלא אם התכנית שפורסמה לא הופקדה תוך שנה מיום פרסומה.
4. לא, לא ניתן להגיש בקשה להיתר למגרש הנכלל בתכנית שפורסמה כנ"ל.

הסבר – חוק התכנון והבניה סעיפים 77-78

תשובה נכונה – 1

מהו מעבר משופע על פי חוק?

מהו "מעבר משופע" על פי חוק?

1. מעבר קבוע המקשר בין שני מפלסים וששיפועו 5% או פחות
2. מעבר קבוע המקשר בין שני מפלסים וששיפועו 8% או פחות
3. מעבר המסומן עליו חץ בכיוון העלייה וששיפועו 10% או פחות
4. מעבר זמני המסומן עליו חץ בכיוון הירידה וששיפועו 15% או פחות

הסבר – תקנות התכנון והבניה - הגדרות

תשובה נכונה – 1

"בניין רב-קומות" – בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף, עולה על:

"בניין רב-קומות" – בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף, עולה על:

1. 17 מטרים
2. 29 מטרים
3. 32 מטרים
4. 41 מטרים

הסבר – חוק התכנון והבניה סעיף 158טו1

תשובה נכונה – 2

בניין גבוה –

תקנות התכנון והבנייה קובעות כי בניין גבוה הוא כזה שבו הפרשי הגובה בין מפלס הכניסה לבין הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס עולה על:

1. 9 מטרים
2. 13 מטרים
3. 22 מטרים
4. 27 מטרים

הסבר – תקנות התכנון והבניה – הגדרות

בניין גבוה הוא מעל 4 קומות לערך, מעל 4 קומות למשל חייב מעלית.

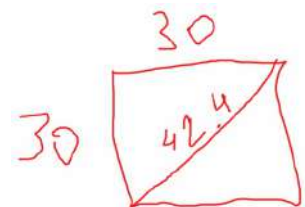
תשובה נכונה – 2

אם נדרשות שתי דרכי יציאה מקוה מרובעת בשטח 900 מ"ר, מה המרחק המינימלי בין שתי דלתות היציאה מהקומה, אם הקומה הנה אגף אש אחד, ללא מתזים?

אם נדרשות שתי דרכי יציאה מקומה מרובעת בשטח 900 מ"ר, מה המרחק המינימלי בין שתי דלתות היציאה מהקומה, אם הקומה הנה אגף אש אחד, ללא מתזים?

1. 30 מטרים
2. 42.43 מטרים
3. 21.21 מטרים
4. 15 מטרים

הסבר – חצי אורך האלכסון המחבר את שתי הנקודות המרוחקות ביותר בקומה. משפט פיתגורס. **יהיה במבחן**



תשובה נכונה – 3

כדי להתגבר על הפרש גבהים של 100 ס"מ, מהו אורך הרמפה המינימלי האפשרי?

כדי להתגבר על הפרש גבהים של 100 ס"מ, מהו אורך הרמפה המינימלי האפשרי?

1. 15.46 מטרים
2. 12.50 מטרים
3. 15.10 מטרים
4. 16.40 מטרים

הסבר – תקנות בטיחות באש. רמפה יכולה להגיע בכל מהלך עד 75 ס"מ גובה. לאחר מכן חייבת פודסט של 1.3 מ'.

הסבר –

יש צורך ב-3 פודסטים באורך 1.3 מ' בשיפוע 2% (גובה 7.8 ס"מ) + 2 רמפות בשיפוע מקסימלי של 8% על 92.2 ס"מ גובה (100-7.8).

חישוב אורך רמפה – 92.2 חלקי 0.08 (8%) + 1.3 מ' כפול 3 פודסטים = 15.46 מ'

תשובה נכונה – 1

וועדה מקומית, של רשות עירונית גדולה, קבעה במליאתה הנחיות מרחביות, ובהן גם הוראה המאפשרת הוספת קומות ושטחי בנייה מעל אלה המותרות בתכנית בניין העיר.

וועדה מקומית, של רשות עירונית גדולה, קבעה במליאתה הנחיות מרחביות, ובהן גם הוראה המאפשרת הוספת קומות ושטחי בנייה מעל אלה המותרות בתכנית בניין העיר

1. קיימת לוועדה המקומית חובת פרסום הנחיות ובהן תוספת הקומות והשטח, לידיעת הציבור
2. תוספת זכויות כמתואר בשאלה, אינה בסמכות הוועדה, כחלק מהנחיות מרחביות
3. הוועדה יכולה לקבוע שאישור תוספת הקומות והשטח, יעשה בדרך של הקלה
4. הוועדה רשאית להוסיף שטחים וקומות בהנחיות מרחביות, לאחר התייעצות פרטנית

הנחיות מרחביות לא יכולות לסתור הוראות תכנית

נושאים עיצוביים – לא מדובר בתוספת קומות כאשר מדובר בהנחיות מרחביות. חובה לעשות תכנית כדי להוסיף שטחים וקומות.

הסבר – חוק התכנון והבניה, 1945 הנחיות מרחביות

מצגת הנחיות מרחביות – שיעור 3

תשובה נכונה – 2

בבניין משרדים מתוכנן בקומות המרתף חניון ובו 70 מקומות חניה. בחניון יהיו גם מקומות חניה נגישים לאנשים עם מוגבלויות.

על פי תקנות התכנון והבניה ות"י 1918, מהו הגובה הנקי המינימלי הנדרש לתאי החניה לרכב גבוה ולמסלולי הנסיעה אליהם ומהם?

בבניין משרדים מתוכנן, בקומות המרתף חניון ובו 70 מקומות חניה. בחניון יהיו גם מקומות חניה נגישים לאנשים עם מוגבלויות. על-פי תקנות התכנון והבניה ות"י 1918, מהו הגובה הנקי המינימלי הנדרש לתאי החניה לרכב גבוה ולמסלולי הנסיעה אליהם ומהם?

1. 205 ס"מ
2. 220 ס"מ
3. 240 ס"מ
4. 245 ס"מ

שיעור 4 תקנים – תקן 1918 נגישות הסביבה הבנויה חלק 2 (צריך להוריד מאתר "מנגישים").

לחניית רכב רגיל 220, לחניית רכב גבוה – 245.

תשובה נכונה – 4

בבניין משרדים מתוכנן בקומות המרתף חניון ובו 70 מקומות חניה. בחניון יהיו גם מקומות חניה נגישים לאנשים עם מוגבלויות.

על פי תקנות התכנון והבניה ות"י 1918, כמה מקומות חניה נגישים נדרשים בחניון?

בבניין משרדים מתוכנן, בקומות המרתף חניון ובו 70 מקומות חניה. בחניון יהיו גם מקומות חניה נגישים לאנשים עם מוגבלויות. על-פי תקנות התכנון והבניה ות"י 1918, כמה מקומות חניה נגישים נדרשים בחניון?

1. 2 מקומות
2. 3 מקומות
3. 5 מקומות
4. 7 מקומות

שיעור 4 תקנים – תקן 1918 נגישות הסביבה הבנויה חלק 2 (צריך להוריד מאתר "מנגישים").

טבלה 1 - חניות נגישות

מספר מינימלי של מקומות חניה נגישים			מספר מקומות חניה כללי
לרכב גבוה ^(א)	לרכב רגיל	סה"כ	
1	-	1	עד 25
1	1	2	50 - 26
1	2	3	51 - 50
1	3	4	76 - 100
1	4	5	101 - 150
1	5	6	151 - 200
1	6	7	201 - 300
1	7	8	301 - 400
2	7	9	401 - 500
ראו הערה ^(א)			1000 - 501
ראו הערה ^(א)			יותר מ-1000
ראו הערה ^(א)			12 + 1% מכלל מקומות החניה
ראו הערה ^(א)			2% מכלל מקומות החניה

הערה לשביל: (א) לפחות מקום חניה נגיש אחד לרכב גבוה^(א) יוקצה לכל 8 או חלק מ-8 מקומות חניה נגישים.

תשובה נכונה – 2

בניין נבנה כבניין לחניון בתשלום. מהו הגובה המזערי הנדרש למקומות חניה?

בניין נבנה כבניין לחניון בתשלום. מהו הגובה המזערי הנדרש למקומות החניה?

1. 2.05 מ'
2. 2.20 מ'
3. 2.40 מ'
4. 2.45 מ'

גובה מינימלי במקום הנועד לחניה כמטרה עיקרית – 2.4 מ'

גובה מינימלי במקום הנועד לחניה כמטרת שירות (כמו חניה בבנין מגורים או משרדים) – 2.05 מ'

הסבר – תקנות התכנון והבניה, חלק ב' - גדלם איורם ותאורתם של חלקי בניין

תשובה נכונה – 3

בתחום תכנית בנין עיר שאושרה ב-1 לינואר 2002, נדרש להוסיף שטחי שרות בגין התקנת מרחבים מוגנים. מה התהליך המועדף, שיאפשר תוספת של שטחים אלה?

בתחום תכנית בנין עיר, שאושרה ב - 1 לינואר 2002, נדרש להוסיף שטחי שרות בגין התקנת מרחבים מוגנים. מה התהליך המועדף, שיאפשר תוספת שטחים אלה?

1. הגשת תכנית בנין עיר לתוספת שטחי שרות, בסמכות הוועדה המחוזית
 2. הגשת תכנית בנין עיר לתוספת שטחי שרות, בסמכות הוועדה המקומית
 3. אישור בניה, בהליך של הקלה, לתוספת שטחי שרות לממ"דים
 4. קבלת היתר בניה בתוספת שטחי שרות לממ"דים, מתאפשרת בחוק
- ההבדל בין רשות רישוי לבין רישוי בדרך מקוצרת מבחינת ממ"דים הוא - האם הבנין הוא פשוט (עד 4 קומות) \ גבוה = רישוי בדרך מקוצרת, לבין בנין רב-קומות = הליך בניה רגיל ברשות רישוי.
- מסקנה – כדי להוסיף ממ"דים לא חייב ללכת לוועדה המקומית או המחוזית.
- הסבר – תקנות התכנון והבניה, תקנות רישוי בניה, או רישוי בדרך מקוצרת
- תשובה נכונה – 4

שיעור 12 – 09.06.25 – שיעור חזרה למבחן

במסגרת האמצעים למניעת נפילה מבנין ומחוצה לו, מאיזה הפרש גבהים יש להתקים מעקה?

במסגרת האמצעים למניעת נפילה בבנין ומחוצה לו, מאיזה הפרש גבהים יש להתקין מעקה?



1. בכל מקום בבנין ומחוצה לו, שבו הפרשי הגובה בין שני מפלסים סמוכים הוא 60 סנטימטרים לפחות.
2. בכל מקום בבנין ומחוצה לו, שבו הפרשי הגובה בין שני מפלסים סמוכים הוא 40 סנטימטרים לפחות.
3. בכל מקום בבנין ומחוצה לו, שבו הפרשי הגובה בין שני מפלסים סמוכים הוא 100 סנטימטרים לפחות.
4. לפי חוות דעת יועץ בטיחות.

תשובה נכונה – 1

הסבר: [תקנות התכנון והבניה \(תכן הבניה\) \(בטיחות המשתמש\)](#)

בנין נבנה כבנין לחניון בתשלום. מהו הגובה המזערי הנדרש למקומות החניה?

בנין נבנה כבנין לחניון בתשלום. מהו הגובה המזערי הנדרש למקומות החניה?



1. 2.05 מ'
2. 2.20 מ'
3. 2.40 מ'
4. 2.45 מ'

תשובה נכונה: 3

הסבר: [תקנות התכנון והבניה, גדלם של חלקי בנין](#)

מהו השטח המרבי של חלון ההדף לפי תקנות התגוננות אזרחית?

מהו השטח המרבי של חלון הדף לפי תקנות התגוננות אזרחית?



1. 1.00 מ"ר
2. 1.21 מ"ר
3. 1.50 מ"ר
4. 1.75 מ"ר

תשובה נכונה: 2

הסבר: [תקנות ההתגוננות האזרחית \(מפרטים לבניית מקלטים\)](#)

חדר בצורת משולש שווה צלעות, כל צלע הצלעות הזהות היא באורך 5.20 מ' (מידות נטו אחרי חיפוי טיח). מה תהיה הגדרתו של החדר על פי התקנות, לפי שטחו המינימלי והרוחב המינימלי בין קירותיו?

חדר בצורת משולש שווה צלעות, כל צלע מהצלעות הזהות היא באורך 5.20 מ' (מידות נטו אחרי חיפוי טיח). מה תהיה הגדרתו של החדר על פי התקנות, לפי שטחו המינימלי והרוחב המינימלי בין קירותיו?



1. חדר מגורים בדירה בת חדר 1
2. חדר מגורים ששטחו מעל 12 מ"ר
3. חדר מגורים כלשהו
4. חדרון שמהווה חצי חדר

תשובה נכונה: 4

לא ניתן להכניס מרובע של 2.6×3.08 מ' בתוך משולש כנ"ל, ואלה המידות המינימליות לחדר בשטח 8 מ"ר. לכן ניתן להגדיר את החלל כחדרון שבו האורך המינימלי בין קירות הוא 2.0 מ' ושטחו המינימלי 6 מ"ר.

הסבר: [תקנות התכנון והבנייה, גדלם של חלקי בנין](#)

יזם קיבל היתר בניה לאחר שהושלמו דרישות ותשלומי אדמות ההיתר, היטלי פיתוח והיטלי השבחה. בעקבות קשיים בגיוס הון, היזם התעכב למשך 30 חודשים בהתחלת הבנייה, ותוקפו של ההיתר עתיד לפוג. מה היזם יכול לעשות?

יזם קיבל היתר בניה לאחר שהושלמו דרישות ותשלומי אגרות ההיתר, היטלי פיתוח והיטלי השבחה. בעקבות קשיים בגיוס הון, התעכב למשך 30 חודשים בהתחלת הבנייה, ותוקפו של ההיתר לפוג. מה היזם יכול לעשות?



1. להגיש למוסד התכנון בקשה חדשה להיתר, הכוללת גם עדכונים שנערכו במסגרת תקנות התכנון והבנייה.
2. להתחיל לבנות ובמקביל להגיש למוסד התכנון בקשה לחידוש ההיתר.
3. להתחיל לבנות את המבנה על בסיס היתר הבנייה המקורי. כל עוד התחיל את הבנייה בזמן תוקפו של היתר אין בעיה להמשיך גם אחרי שההיתר פג תוקף.
4. להתחיל לבנות, ובמקביל להגיש בקשה שתכלול שינויים לא מהותיים בהיתר, בסמכות מהנדס הוועדה.

תשובה נכונה: 2

הסבר: [תקנות רישוי בנייה](#)

להלן הגדרת "קו בניין" – "קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתוכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבנייה אסורה". מהו שיעור הבלטת מרפסת המתאפשר מקו בניין קדמי, ללא צורך בפרסום הקלה, למרות ההגדרה הנ"ל?

להלן הגדרת "קו בניין" – "קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתוכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבנייה אסורה". מהו שיעור הבלטת מרפסת המתאפשר מקו בניין קדמי, ללא צורך בפרסום הקלה, למרות ההגדרה הנ"ל?

1. 0.30 מ'
2. 0.75 מ'
3. 1.20 מ'
4. 2.00 מ'

תשובה נכונה: 3

הסבר: תקנות תכנון ובנייה - בנייה במרווחים

מהו הרוחב המינימלי הנדרש למדרגות הפנימיות בבית צמוד קרקע המתוכנן כדירה דו-מפלסית?

מהו הרוחב המינימלי הנדרש למדרגות הפנימיות בבית צמוד קרקע המתוכנן כדירה דו-מפלסית?

1. 0.80 מ'
2. 0.70 מ'
3. 0.90 מ'
4. 1.10 מ'

תשובה נכונה: 1

במצגת שיעור 4 - תקנים

הסבר: תקנות תכנון ובנייה - חלק ג': בטיחות אש בבניינים, סימן ב': מדרגות, חדרי מדרגות ומדרגות נעות

האם מותר לוועדה מקומית לקבוע הנחיות מרחביות מחייבות שיש בהן סתירה לתוכנית?

האם מותר לוועדה מקומית לקבוע הנחיות מרחביות מחייבות שיש בהן סתירה לתוכנית?

1. כן, בתנאי שההנחיות המרחביות אושרו על ידי השר
2. כן, בתנאי שההנחיות המרחביות אושרו על ידי ועדת הערר
3. לא, אלא אם התוכנית היא תוכנית ישנה שאושרה לפני 1980
4. לא, הנחיות מרחביות לא יסתרו תכנית בניין עיר בתוקף.

תשובה נכונה: 4

הסבר: [חוק התכנון והבנייה](#)

מה הדין אם חל שינוי בתוכנית בניין עיר או בתקנות התכנון והבנייה לאחר מסירת מידע להיתר, אך בתוך תקופת תוקפו של המידע שנמסר?

מה הדין אם חל שינוי בתוכנית בניין עיר או בתקנות התכנון והבנייה לאחר מסירת מידע להיתר, אך בתוך תקופת תוקפו של המידע שנמסר?

1. המידע שהתקבל קובע במשך כל תקופת תוקפו
2. המידע שהתקבל נוגע רק לתשתיות, וניתן לשינוי אם השתנתה התוכנית
3. שינוי בהוראות תכנית או תקנות יכול גם על מידע שבתוקף
4. הרשות המקומית לא רשאית לערוך שינויים שישפיעו על מידע שנמסר

תשובה נכונה: 3

הסבר: תקנות רישוי בניה

מהו שטחו המינימלי של פתח הבנייה עבור חלון בחדר רחצה מתוכנן בשטח 5.5 מ"ר, הפונה לחזית חיצונית?

מהו שטחו המינימלי של פתח הבנייה עבור חלון בחדר רחצה מתוכנן בשטח 5.5 מ"ר, הפונה לחזית חיצונית?

1. 0.275 מ"ר
2. 0.3 מ"ר
3. 0.44 מ"ר
4. 0.55 מ"ר

תשובה נכונה: 4

הסבר: 10% בחדרי שירות

תקנות התכנון והבנייה, מידות וגדלים

האם אישור תוספת שטחי שרות של 5% משטח המגרש, או מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הקטן ביניהם, לצורך התאמת נגישות, תיחשב כסטייה מתכנית שיש לפרסמה כהקלה?

האם אישור תוספת שטחי שרות של 5% משטח המגרש, או מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הקטן ביניהם, לצורך התאמת נגישות, תיחשב כסטייה מתכנית שיש לפרסמה כהקלה?

1. כן, כל תוספת לשטחים הקבועים בתכנית תיחשב סטייה ניכרת שיש לפרסמה כהקלה
2. כן, אלא אם אישרה הוועדה המחוזית שלסוג זה של תוספת אין לפרסמה כהקלה
3. לא, תוספת מסוג זה אינה נחשבת כסטייה מתכנית ואין לפרסמה כהקלה
4. לא, אלא אם התכנית שמכוחה ניתן ההיתר, אושרה לפני 1996

תשובה נכונה: 3

הסבר: תקנות סטייה ניכרת

נתון מבנה שהיציאה ממנו היא דרך מבואה או אולם כניסה. מהו מרחק ההליכה המקסימלי המותר בין דלת היציאה של המוצא הבטוח ובין דלת היציאה החיצונית?

נתון מבנה שהיציאה ממנו היא דרך מבואה או אולם כניסה. מהו מרחק ההליכה המקסימלי המותר בין דלת היציאה של המוצא הבטוח ובין דלת היציאה החיצונית?

1. 5 מ'
2. 10 מ'
3. 15 מ'
4. 30 מ'

תשובה נכונה: 3

במצגת 4 – תקנים

הסבר: תקנות בטיחות אש בבניינים, סימן ט': יציאה

על-פי תקנות התכנון והבנייה, מהו הגובה המקסימלי של חנות באזור מגורים?

על-פי תקנות התכנון והבנייה, מהו הגובה המקסימלי של חנות באזור מגורים?

1. 2.75 מ'
2. 3.50 מ'
3. 4.50 מ'
4. 5.00 מ'

תשובה נכונה: 3

הסבר: תקנות התכנון והבנייה, גדלים ומידות

באיזה מקרה יוזמן נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה לדיוני הועדה המקומית או ועדת המשנה לתכנון ובנייה?

באיזה מקרה יוזמן נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה לדיוני הועדה המקומית או ועדת המשנה לתכנון ובנייה?

1. דרך קבע
2. לפי הצורך
3. כל פי החלטת יו"ר הוועדה
4. למבנים רבי קומות בלבד

תשובה נכונה: 1

הסבר: חוק התכנון והבנייה, הרכב הוועדה המקומית

אילו נספחים יש לצרף לבקשה להיתר בנייה?

אילו נספחים יש לצרף לבקשה להיתר בנייה?

1. תכניות בנייה, תכניות עיצוב החזיתות, הדמיה תלת-ממדית של המבנה, מפרט בקשת היתר בנייה.
2. מפה מצבית, תב"ע, תכניות בנייה, תכנית ההשתלבות של המבנה בסביבה העירונית.
3. מפת איתור העבודה, גיליון חישובי שטחים לכל קומה בנפרד, תכניות הבניינים הסמוכים, תכניות בנייה.
4. מפה מצבית ומפת איתור העבודה, תשריטים של שטחי הבנייה, מפרט בקשת היתר, תכנון בנייה, חתכים וחזיתות.

תשובה נכונה: 4

אין צורך לצרף תב"ע, תכניות הבניינים הסמוכים...

כן צריך - מפה מצבית = מדידה. מפת איתור העבודה = מיקום העבודה.

הסבר: תקנות רישוי בנייה, תכולת בקשה להיתר

מהו מעמדה של החלטת ועדת ערר?

מהו מעמדה של החלטת ועדת ערר?

1. החלטת ועדת הערר תבוא במקום החלטת הוועדה המקומית או רשות הרישוי, לפי העניין
2. החלטת ועדת הערר תבוא במקום החלטת הוועדה המחוזית או רשות הרישוי המחוזית, לפי העניין
3. החלטת ועדת הערר תבוא במקום החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים
4. החלטת ועדת הערר תבוא במקום החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים

תשובה נכונה: 1

מדובר בוועדת ערר רגילה = ועדת ערר מחוזית.

היא פועלת במקביל לוועדה המחוזית – אותו סטטוס. היא נכנסת לנעליה של הוועדה המקומית כדי לדון בהחלטותיה.

תשובות בשיעור של צופיה סנטו + בשיעור על חוק התכנון והבנייה

הסבר: חוק התכנון והבנייה, מדרג ועדות