



תכנון ובניה -
הכרת מושגי יסוד
וכלים פרקטיים לאיתור מידע תכנוני

עו"ד מיכל בראון – עוסקת בתחום תכנון
ובניה ורישוי עסקים
052-6539636

משרד הפנים



מקומות أماكن Places

ניהול המרחב המוניציפלי



מזהים?



על מה נדבר היום?

ידע בתכנון ובניה – למה זה חשוב
לי?

הכרת מושגי יסוד בעולם התכנון

איתור מידע תכנוני – בלי טובות..

עבירות תכנון ובניה – בדגש על
סעיף 1א8

תכנון ובניה – למה זה חשוב לי?

✓ הגברת עצמאות וצמצום ממשק העבודה למינימום הנדרש - סינון עצמאי של מקרים מובהקים.

✓ מעבר לעמדה פרואקטיבית – העברת בקשה להתייחסות ההנדסה אינה בבחינת "שגר ושכח"

✓ ידע בתחום התכנון והבניה = כוח.



**מושגי יסוד –
צוללים...**

אלו מושגי יסוד נכיר היום?

- גוש וחלקה
- תכנית ומסמכיה
- מוסדות התכנון העיקריים
- הליך רישוי
- היתר בניה ומסמכיו

תיאור המקרקעין - גוש וחלקה

- בהתאם לשיטת רישום הקרקעות במדינת ישראל - שטח המדינה מחולק לחלקים רבים המכונים "גושים".
- כל גוש מחולק אף הוא למספר חלקים המכונים "חלקות".
- במקרים בהם מדובר בחלקה גדולה מאוד – נעזר בנקודת ציון (נ.צ)
- ההבדל בין "מגרש" ל"חלקה" – מושג תכנוני לעומת מושג קנייני/רישומי



תוכנית

- מסמך חוקי מחייב הקובע את היעודים והשימושים המותרים בקרקע, את זכויות הבניה ואת יתר המגבלות החלות על הבניה והשימוש בתא שטח ספציפי.
- קיימים מספר סוגים של תוכניות אשר נועדו להגשמת תכליות תכנון שונות ברמה הארצית, המחוזית והמקומית.
-
- תוכנית מפורטת לעומת תוכנית מתארית



מוסדות התכנון

הוועדה המקומית/המרחבית לתכנון ולבנייה -

סמכות מוגבלת לאשר תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות שאינן מורכבות
סמכות להמליץ לוועדה המחוזית לאשר תוכניות שאינן בסמכותה לאשר.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה

מוסמכת לאשר תוכניות מתאר מקומיות שאינן בסמכות הוועדה המקומית לאשר
מוסמכת להמליץ למועצה הארצית על אישור תוכניות מתאר מחוזיות

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מוסמכת לאשר מכניות מתאר מחוזיות
מוסמכת להמליץ על אישור תוכניות מתאר ארציות
הסמכות לאשר תוכניות אלו נתונה לממשלה.

קריאה בסיסית של מסמכי תוכנית

• תכנית מורכבת משני חלקי יסוד:

• - **תקנון** – שפה פשוטה ומובנת לרוב. קובע מה מותר (לעיתים ברזולוציה גבוה מאוד – ברמת גובה גדרות)

• - **תשריט** - סימון גושים וחלקות, יעוד קרקע, גבולות

• **קיימים גם נספחים**

• **נוהל מבא"ת** (נוהל תוכניות אחוד) – תכניות ישנות פחות מפורטות.

אזור מגורים ב. - ישמש לבנית קוטג'ים טוריים בקב. של 2-6 קוטג'ים בשטח. תותר חלוקת משנה של החלקה למגרשים ששטחם לא ייפחת מ-200 מר. כך שלכל יח"ד יוצמד שטח הקרקע הגובל בה. גובה בנינים עליות גג, עמודים, מבני עזר ראה סעיף 13.1-13.4 לעיל.

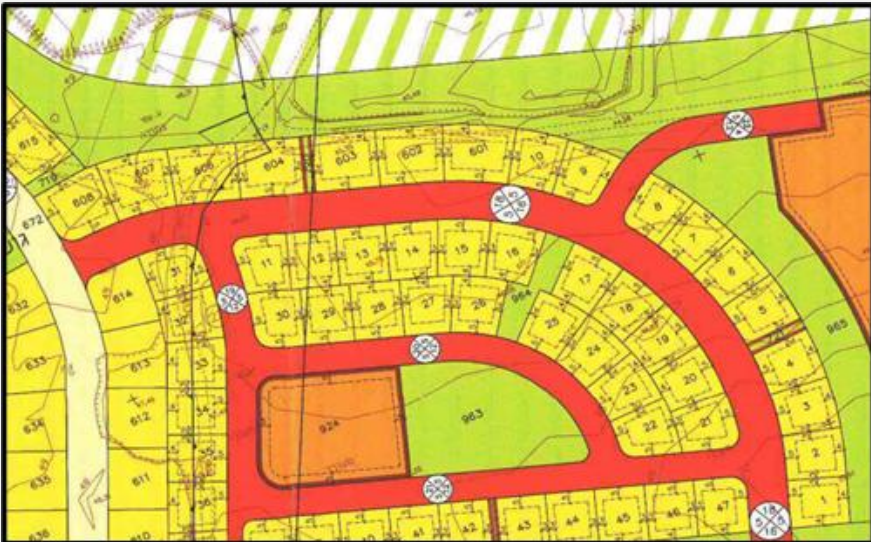
אזור למבני מסחר - ישמש לבנית מרכז מסחרי ליישוב + משרדים.

אזור למבני ציבור - ישמש לבנית גני ילדים ופעוטונים. מגרש מס. 608 ישמש לבניית בי"ס יסודי.

מגרש מספר 626 ישמש לבנית מרכז ציבורי ליישוב, שיכלול: מבני דת, מבני תרבות - כגון: מת"נס, מועדוני נוער, מרכז בריאות, משרדים וכו'. תוגש תכנית בינוי מפורטת לבינוי המרכז בקנ"מ שלא ייפחת מ-1:500, התכנית תכלול בינוי המרכז כולו. התכנית תוגש לאישור וועדה מקומית ובהסכמת וועדה מחוזית.

מקרא

	גבול התכנית
	גבול תכנית מאושרת
	אזור מגורים א'
	אזור מגורים (מצב קיים)
	גבול שטח לסבנים זמניים
	שטח לבניית ציבור
	אזור מסחרי
	שטח למבני משק (מצב קיים)
	שטח פרטי פתוח (מצב קיים)
	שטח ציבורי פתוח
	אזור ספורט
	חניון תחנ"י
	שטח בית עלמין
	אזור חקלאי
	שביל להולכי רגל
	רצועת חייץ נופי
	דרך מוצעת
	דרך קיימת או מאושרת



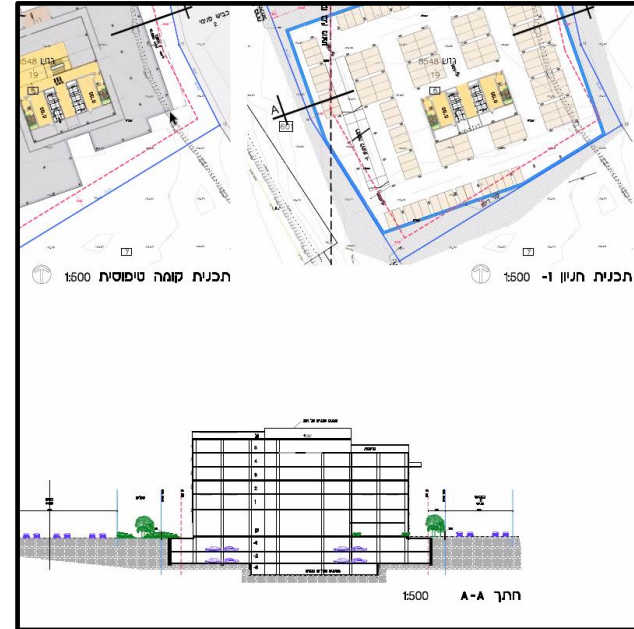
קני בנין	מס' קומות מירבני	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש				מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ (עיקרי + שירות)	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
א	ב	ג	90%	10%	25%	55%	1 (סה"כ 303 יחיד)	1-100 150-200 250-300 350-400 450-499	מגורים א' חד משפחתי (1) (3)		
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף + עלית גג	40%				בשתי קומות 35% מקסי בק. קרקע					
			הזכויות ע"פ תכנית מס' 6/מק/2016				2 (סה"כ 300 יחיד)	101-117 120-122 125 201-219 301-307 314 317-322 401 404-415 423 502-519	מגורים א' דו משפחתי		
4	3	5	260 מ"ר	510 מ"ר	100 מ"ר	60 מ"ר	350 מ"ר	2	601-671 (3)	מגורים א' דו משפחתי	
			+ 2 מרתף + ע. גג								
כמסומן בתשריט	1	5%	5%	-	-	5%	-	כמצוין בתשריט	851-853	בית עלמין	
			ישמש כחניה						850		

קריאה בסיסית של מסמכי תוכנית - טבלת שטחים

- טבלת זכויות - אחוזי בניה וחלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות

דוגמאות לנספחים:

נספח בינוי – מציג בצורה גרפית את הבינוי המוצע בתוכנית (גובה מבנים, דרוג הבניה וכיוצא בזה);



נספח פיתוח – מראה את הפיתוח הצפוי של פני הקרקע (מדרכות, כבישים, גיבון..)

נספח תנועה וחנייה – מראה את ההיתכנות של התוכנית מן ההיבט של התחבורה: כניסות למגרשים ויציאות מהם, מקומות חנייה ועוד.

איתור תוכנית בשלוש דרכים

לשם איתור תוכנית עליכם לאתר תחילה: מספר גוש + מספר חלקה.

ניתן לאתר תוכנית בשלוש דרכים:

1. אתר רשות מקרקעי ישראל
2. אתר מנהל תכנון – גם תוכניות בתהליך (טרם אושרו)
3. מערכת GIS – בחלק מן הוועדות, ישנו מעבר ישיר לתוכניות החלות על הקרקע.

אל דאגה – הכל מופיע בדף ההנחיות!

1. אתר רשות מקרקעי ישראל



אתר תוכניות (תב"ע)

רשות מקרקעי ישראל

איתור תוכניות (תב"ע)

חיפוש

מספר/מזדה תוכנית	יישוב	ועדת תכנון
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
גוש	חלקה	סיווג תוכנית
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
סטטוס	מתאריך סטטוס	עד תאריך סטטוס
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

[נגמל](#)



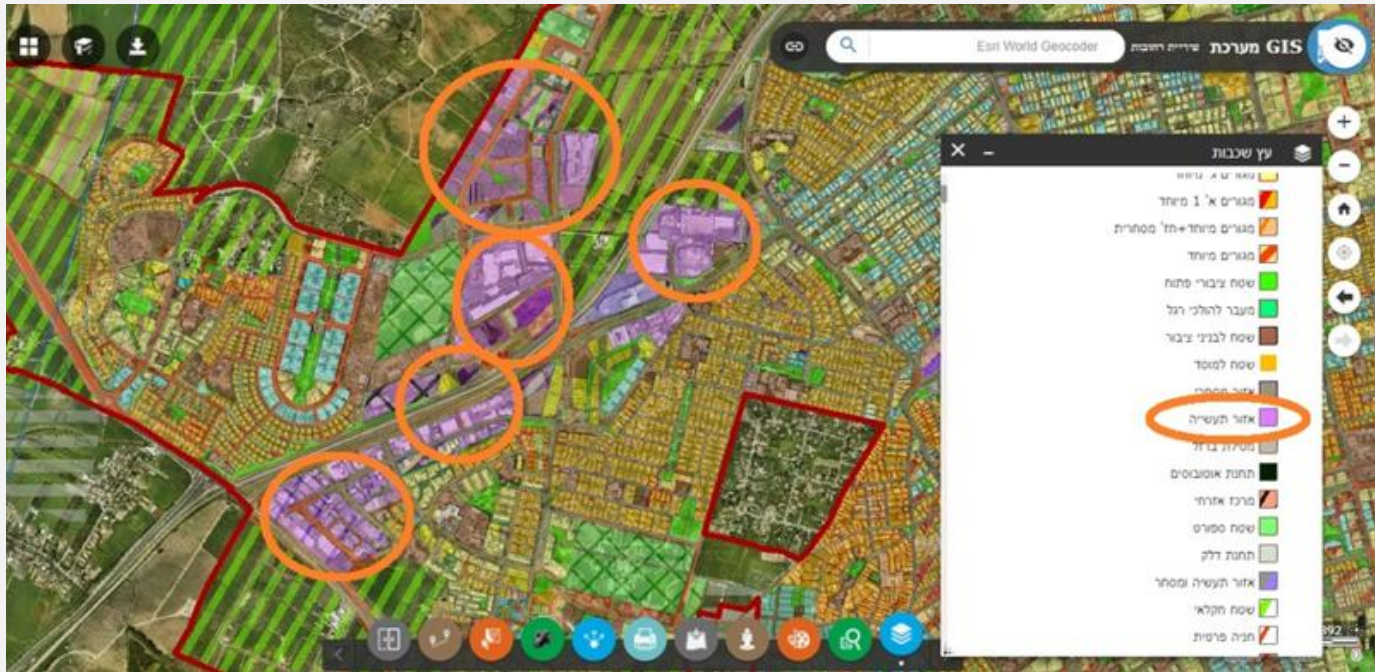
3. אתר מנהל התכנון

אתר
מנהל
התכנון

The screenshot displays the website of the Planning Authority of Ashdod (מינהל התכנון). The main heading is "קיום כחולים - מערכת לאיתור תכניות מקוונות בישראל" (Existing Yellow - System for identifying online plans in Israel). The interface includes a search bar, a map of Ashdod with various colored planning zones, and a legend on the right side. The legend lists different types of plans and their corresponding colors: אחר (Other), אישור (Approval), בבדיקה תכנונית (Technical review), בהליך אישור (Approval process), דיון בהפקדה (Review in the planning committee), הודעה 77/78 (77/78 notice), הכרעה בתכנית (Decision on the plan), המתנה לדיון חוזר בוות"ל (Waiting for a second meeting with the committee), הפקדה להתנגדויות (Submission of objections), מילוי תנאים להערות והשגות (Fulfilling conditions for objections and appeals), סמכות מקומית בתהליך (Local authority in the process), רשת חלוקה (Zoning map), שימור אתרים (Preservation of sites), תמ"א (TMA), תמ"מ (TMM), and תסקיר סביבתי (Environmental assessment).

At the bottom of the page, there is a navigation bar with links for "מה חדש?" (What's new?), "שירותי מפה" (Map services), "כתבו לנו" (Write to us), and "אודות" (About). The footer also includes the text "© כל הזכויות שמורות למנהל התכנון" (All rights reserved to the Planning Authority).

3. מערכת ה-GIS

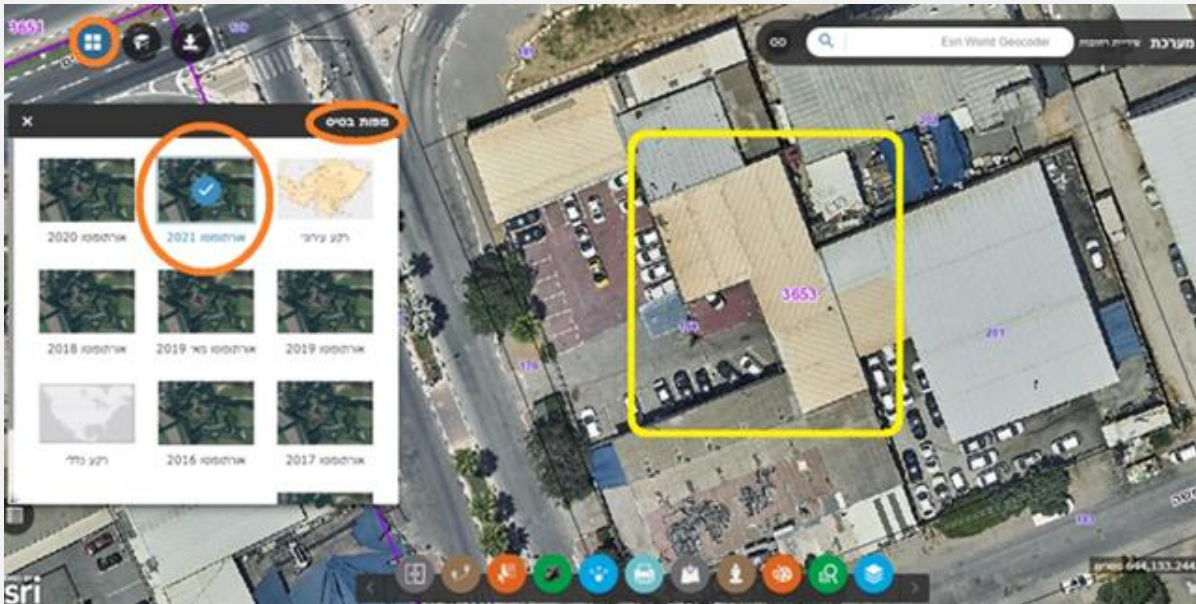


- מערכת מידע מדהימה – ידע אין סופי
- תצלומי אוויר
- ייעודי קרקע
- איתור תוכניות וקישור למידע הנדסי -
לא בכל הוועדות
- מדידת מרחקים/גדלים

השוואה באמצעות מערכת ה-GIS

2021

2016



**סימולציה
אתגרית**

**עכשיו נראה
אתכם...**



סימולציה – חלק א



תאריך: 23/05/06

תחנה: פרסום
לתוקף ברשומות

מהות תוכנית:
הרחבת הישוב

ישוב: ניצן

תוכנית
291/03/6

אתרו את התוכנית באתר רשות מקרקעי ישראל לפי דף ההנחיות שקבלתם.

• באיזה צבע מסומן יעוד "אזור מסחרי"?

← **רמז** – חפשו במסמך "תשריט מקרא"

אני בעלת עסק שמעוניינת לפתוח קיוסק ביישוב.

פניתי למחלקת רישוי עסקים ושאלתי האם יש היתכנות עקרונית – מה דעתכם?

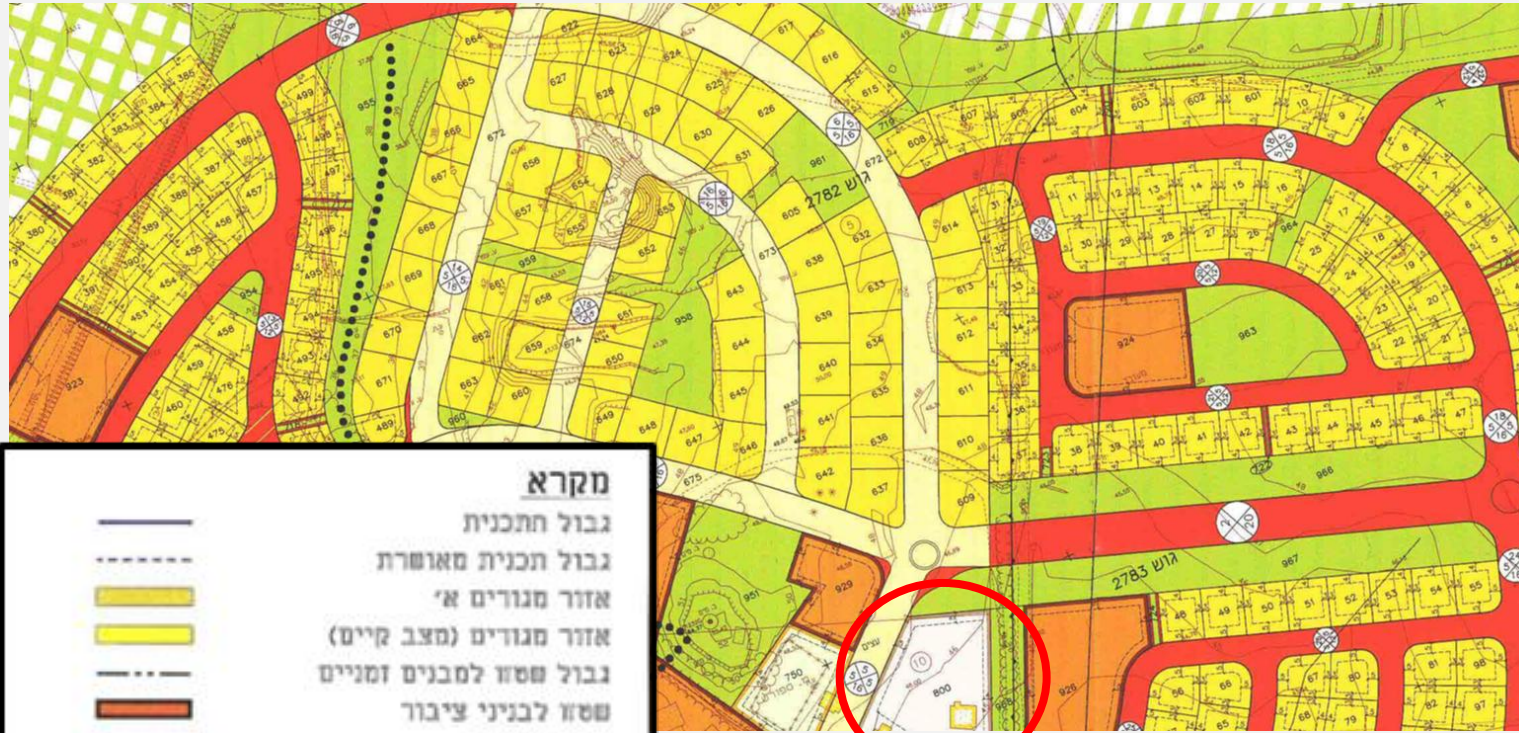
← **רמז** – חפשו את צבע אזור המסחר במסמך "תשריט מקרא"

תשובה 1 : יעוד מסומן באדום

<u>מקרא</u>	
—	גבול תכנית
- - - -	גבול תכנית מאושרת
▬	אזור מגורים א'
▬	אזור מגורים (מצב קיים)
- · - · -	גבול שטח למבנים זמניים
▬	שטח לבניני ציבור
▬	אזור מסחרי
▬	שטח למבני משק (מצב קיים)
▬	שטח פרטי פתוח (מצב קיים)
▬	שטח ציבורי פתוח
▬	אזור ספורט
▬	מתקן הנדסי
▬	שטח בית עלמין
▬	אזור חקלאי
▬	שביל להולכי רגל
▬	רצועת חייץ נופי
▬	דרך מוצעת
▬	דרך קיימת או מאושרת



תשובה 2: יעוד מגרש 924



מקרא

-  גבול תכנית
-  גבול תכנית מאושרת
-  אזור מגורים א'
-  אזור מגורים (מצב קיים)
-  גבול שטח למבנים זמניים
-  שטח לבניני ציבור
-  אזור מסחרי
-  שטח למבני משק (מצב קיים)
-  שטח פרטי פתוח (מצב קיים)
-  שטח ציבורי פתוח
-  אזור ספורט
-  מתקן הנדסי
-  שטח בית עלמין
-  אזור חקלאי
-  שביל להולכי רגל
-  רצועת חייץ נופי
-  דרך מוצעת
-  דרך קיימת או מאושרת



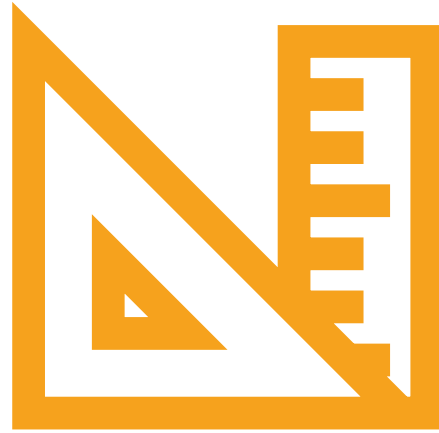
סימולציה – חלק ב'

איתור ידע
במנהל התכנון

נסו לאתר את אותה התוכנית
באתר מנהל התכנון.

הפעם דייקו ברווחים - 6/03/29

האם אתר מנהל תכנון
מחדש לכם משהו?



היתר בניה



מתי לדעתכם צריך לקבל היתר בנייה?

מבנים פטורים מהיתר

תקנות הידועות בכינוי "חוק הפרגולות" –
מבנים "פשוטים"

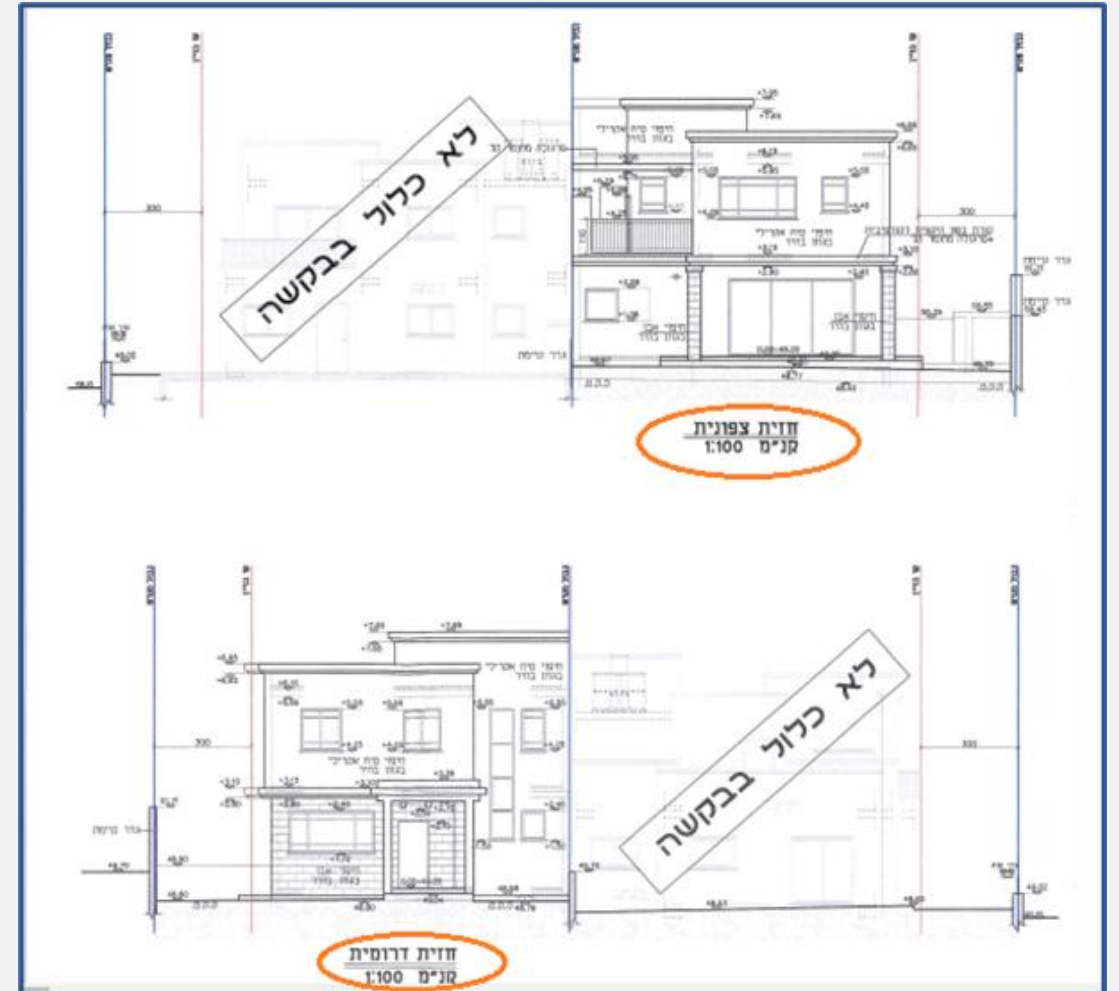
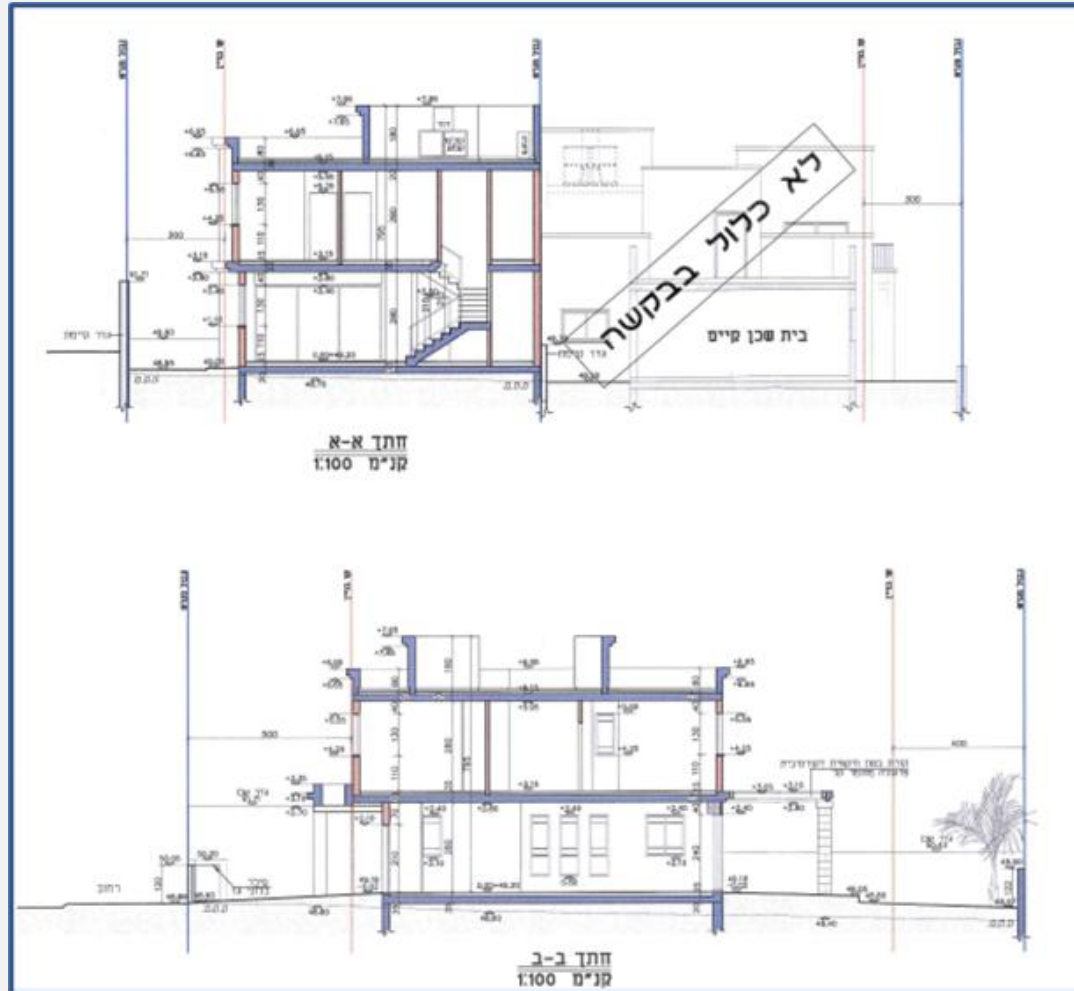
חשוב לדעת – הפטור אינו אוטומטי:

- יש תנאי סף לתחולתו
- קיימת חובת ידוע של הוועדה לתכנון ולבניה
- הבטחת יציבות
- בעלות בקרקע

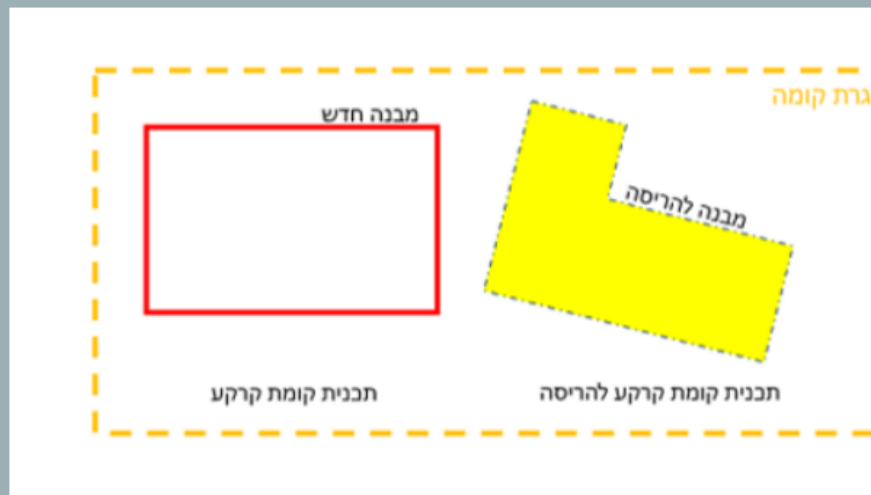


חתכים

חזיתות




סימון מבנים להריסה



איתור היתר בניה בשתי דרכים

ניתן לאתר היתר בניה בשני דרכים:

1. אתר וועדה מקומית לתכנון ולבניה – לשונית רישוי
2. מערכת GIS – בחלק מן הוועדות, ישנו מעבר ישיר לתיק הבניין - **כבר הכרנו..** 

אתר הוועדה לתכנון ולבניה



- לכל וועדה לתכנון ולבניה יש אתר הכולל:

- **מידע כללי:**

- פרוטוקולים של ישיבות ועדה

- תוכניות

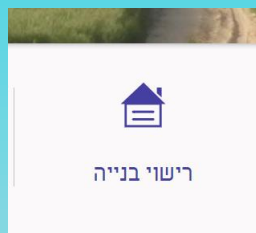
- **מידע פרטני**

- - תיקי בניין – היתרי בניה, צו מבנה מסוכן, מבנה לשימור, סכסוכי שכנים

The screenshot shows the website for the Planning Committee of Rishon LeZion. The header includes the text "הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות" and the logo "רחובות. עיר המדע והתרבות". Below the header is a navigation bar with links: "מידע כללי | תכנון | מידע | רישוי בניה | פיקוח | רחובות בתלת מימד". The main content area features a grid of menu items: "תוכניות בניין עיר", "ישיבות הוועדה", "מידע תכנוני לחלקה", "בקשות להיתר", "תשלומים", and "GIS" (which is circled in orange). On the right side, there is a dark sidebar titled "חיפוש מידע" (Search Information) with a list of search categories: "מספר בקשה", "מספר תוכנית", "ישיבות", and "הזן ערך לחיפוש" (Enter search value). A "חפש" (Search) button is located at the bottom of the sidebar. The background of the website is a night-time aerial view of a city.

סימולציה אתגרית

- נסו לאתר את היתר הבניה שניתן לבית הפרטי שלי. כנסו לאתר הוועדה לתכנון ולבניה "חוף אשקלון" וחפשו את הלינק הבא:



נסו לאתר את היתר הבניה על סמך הנתונים שידועים לכם עלי בלבד ובדקו בארכיב הקבצים:

- 1. באיזה תאריך ניתן היתר הבניה? (חפשו בדף ההיתר למטה)
- 2. מהו תיאור המקרקעין? – גוש, חלקה, מגרש (חפשו בחלק הימיני של הגרמושקה)



ה י ת ר ב נ י ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון	20160185	20160185	239006070

רשות מקומית:	מ.א. חוף אשקלון	כתובת הבניה:	ניצן - הרחבה 807
נוש:	2782	חלקה:	5
		מגרש:	607 א'
		תכנית:	

שם	ת.ז.ח.פ.	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	032505174	אחוזית 16	רחובות	0526539636
בעל היתר	300158391	אחוזית 16	רחובות	
בעל הנכס		שערי העיר יפו 216	ירושלים	02-5118877
עורך הבקשה	031918659	ישראל ישעיהו 9	גדרה	050-7888716
מתכנן שולד הבנין	031918659	ישראל ישעיהו 9	גדרה	050-7888716

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 2016026 בתאריך: 07/08/2016

מהות ההיתר:

בית מגורים כחלק מנדו משפחתי

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל;

* ראה תנאים לנספח בהיתר. *

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מסי: 13605

סעיף	תאור	כמות	מחיר ליח'	סה"כ
1.00.110	מצללה	35.27	32.40	1,142.75
1.00.115	בניה חדשה או תוספת בניה	182.19	32.40	5,902.96
			סה"כ אגרות בניה	7,045.71

פקדון מסי 2540, שולם בתאריך 28/02/2016 - קבלה מס' 1126135

אגרה מסי 13605, שולמה בתאריך 07/09/2016 - קבלה מס' 1148418

היתר זה יפקע חוקמו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

רישוי זמין 3079420812

לא הוחל בעבודה או בשימוש בתוך שנה מיום הוצאתו, **בטל ההיתר**.

הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, **בטל ההיתר**.

אכלוס המבנה ללא קבלת טופס 4 תקנה 5 יהווה סטייה מהיתר בניה זה.

תאריך נתינת ההיתר: 06/10/2016

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף אשקלון
חותמת הועדה המקומית

י"ר פרמגין
יו"ר ועדת חוקים
חוף אשקלון

יאיר פרמגין
יו"ר הועדה

דודי דרווי
מהנדס
הוצעה לתכנון ובניה חוף אשקלון

אדרי' דודי דרווי
מהנדס הועדה

לפי: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית/מהנדס.

לפי תקנה 18 (ז) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לצניג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הבייא, לשוטרי או לכבאי.

תשובה 1: מתי ניתן ההיתר?



סוגי עברות עיקריים:

בניה בלתי חוקית

השתלטות על שטח
ציבורי/משותף (לדוגמא:
גידור)

שימוש בלתי חוקי – מבנה חוקי,
שימוש אסור או מבנה בלתי
חוקי שנבנה לפני 5 שנים
ומעלה



עבירות תכנון ובניה

הכרה של הליכי האכיפה העיקריים בחוק התכנון והבניה

צו הריסה
ללא
הרשעה
(שיפוטי)

צו הפסקת
שימוש
שיפוטי או
מנהלי

צו
הריסה
מנהלי

צו
מניעת
פעולות
?

הליך
פלילי

צו
הפסקת
עבודה
מנהלי

סימולציה

מר מנצור מעוניין לקבל רישיון עסק לנגרייה שבבעלותו

כנסו לאתר הוועדה המקומית לתו"ב רמלה – מערכת ה-GIS
אתרו את נגריית מנצור – גוש 4374, חלקה 53



השוו את מצב הנגריה בשנת 2015 לשנת 2025 באמצעות
לשונית "החלפת רקע" ובחירת שנת התצ"א הרצויה בחלונית.
האם בוצעו חריגות בניה?

פתרון סימולציה –
השוואת תצאות



מה היה לנו היום?

תכנון ובניה – למה זה חשוב לי?

מושגי יסוד

התנסו איתור מידע תכנוני

נגענו בעבירות תכנון ובניה

לשאלות נוספות מוזמנים לפנות -

052-6539636

עו"ד מיכל בראון

תודה על ההקשבה!