

# מורה נבוכים לעולם התכנון בישראל



כנס "משפיעים" ע"ש אופיר אלון (אלבאום)

יוני 2019

אמיר וינר

מתכנן סביבתי

קהילת החברה להגנת הטבע בחיפה, חדרה וסביבתן

# על מה נדבר?



## חלק א'

למה לתכנן ?

## חלק ב'

איך להשיג מידע על תכניות

מערכת התכנון במדינת ישראל- ועדות התכנון

סוגי תוכניות ושלבי אישורן

## חלק ג'

מונחים בתוכניות

שפת המתכננים

למה לתכנן ?

המרחב מעצב אותנו

כמו

שאנחנו מעצבים אותו

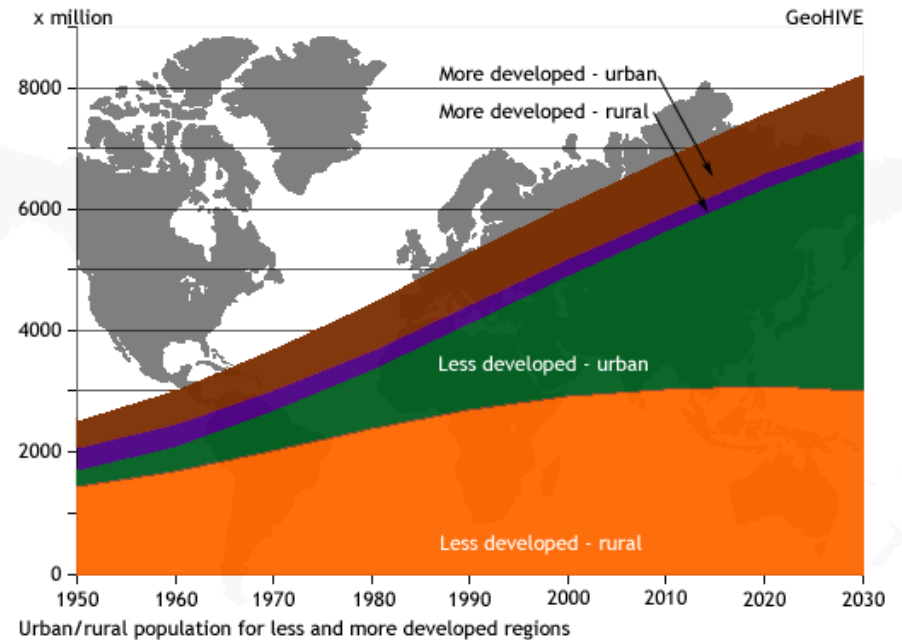
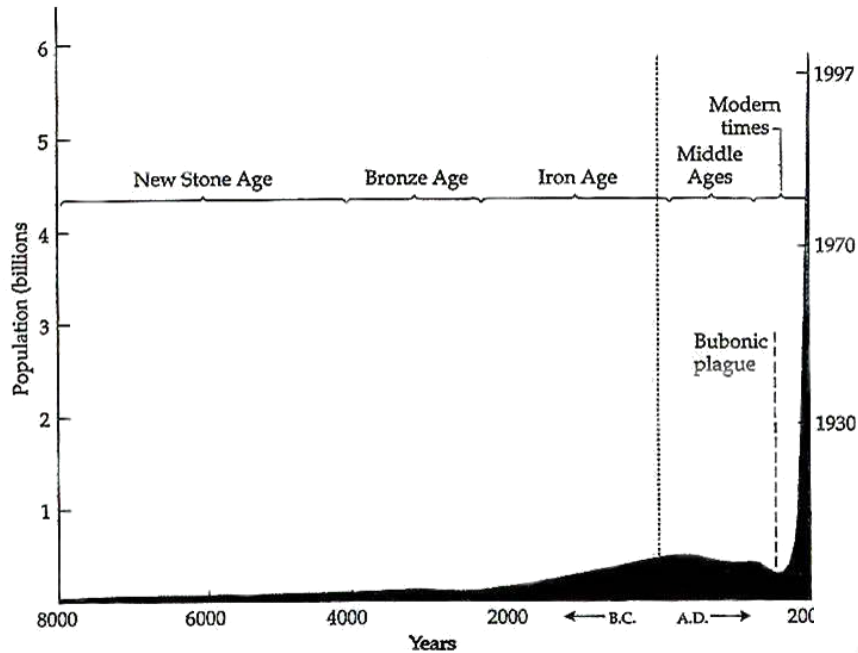
# לפני המהפכה התעשייתית



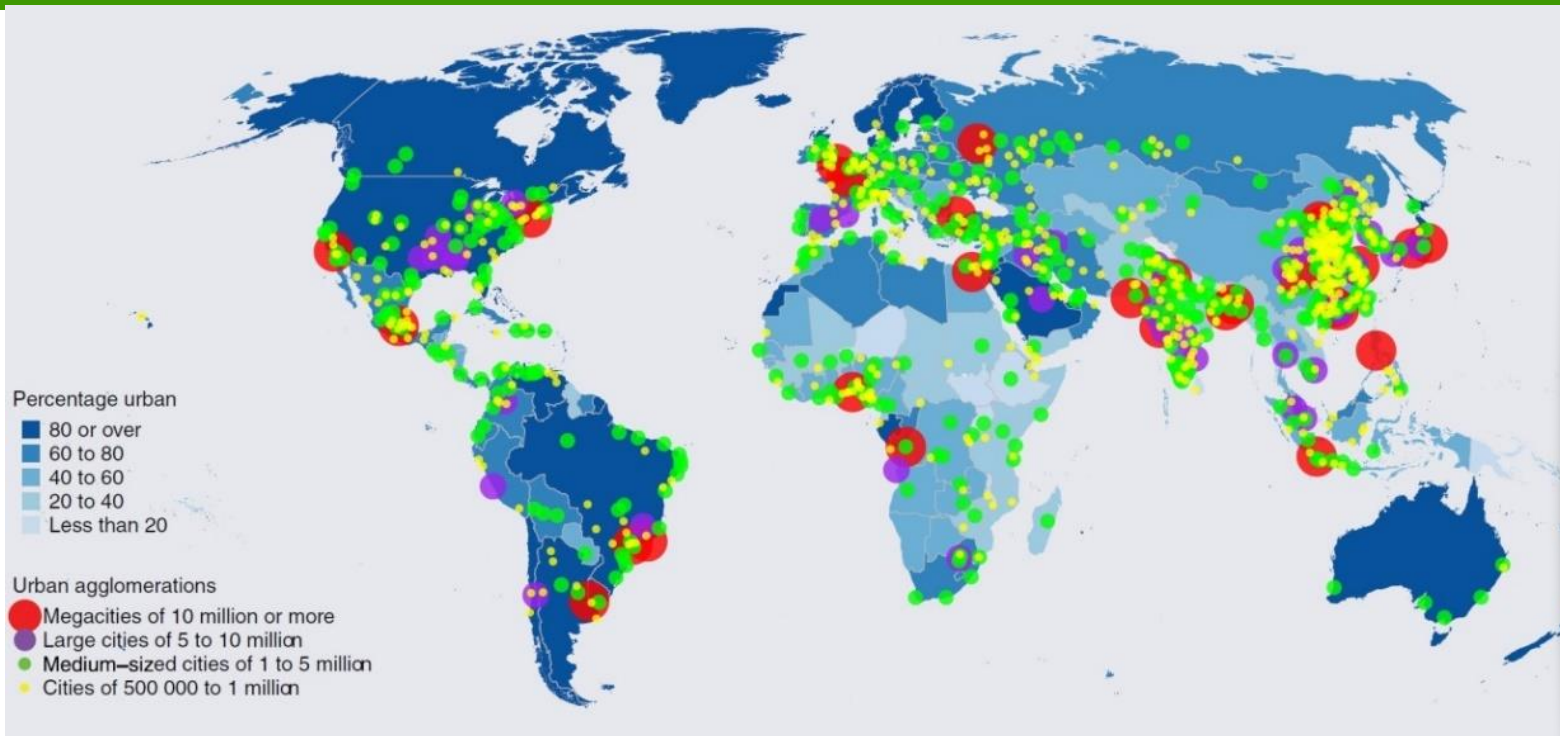


# המהפכה התעשייתית

# גידול באוכלוסיית העולם



# "צפוף פה, צפוף"



# "צפוף פה, צפוף"

## צפיפות בישראל

צפיפות תושבים לקמ"ר

**375.9**

צפיפות  
ביחס לעולם

הולנד  
500

בלגיה  
371

יפן  
349



צפיפות תושבים לקמ"ר

722.6

דרומית  
לבאר שבע

26.9

מבאר שבע  
וצפונה

סה"כ תושבים

8,000,900

דרומית  
לבאר שבע

296,000

מבאר שבע  
וצפונה

שטח (קמ"ר)

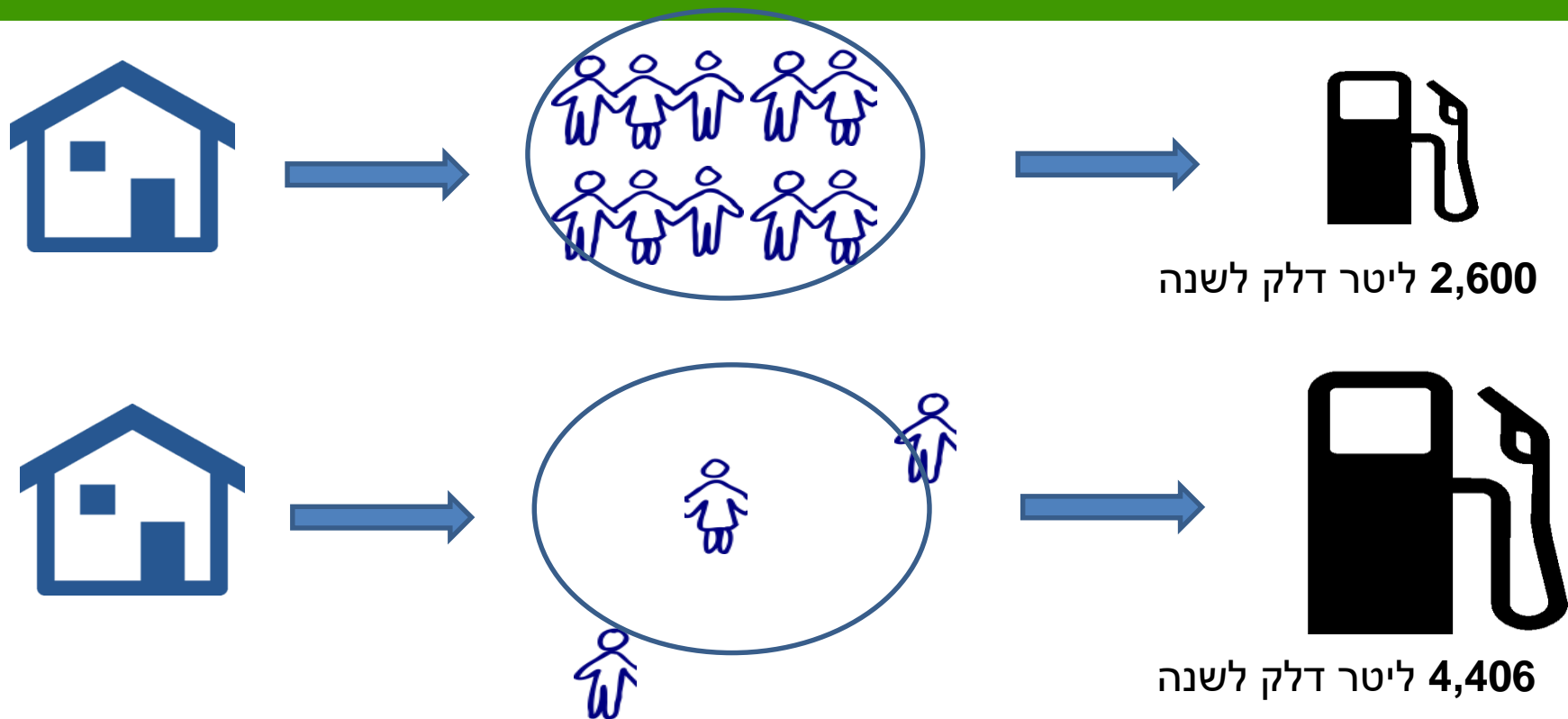
11,072

דרומית  
לבאר שבע

11,000

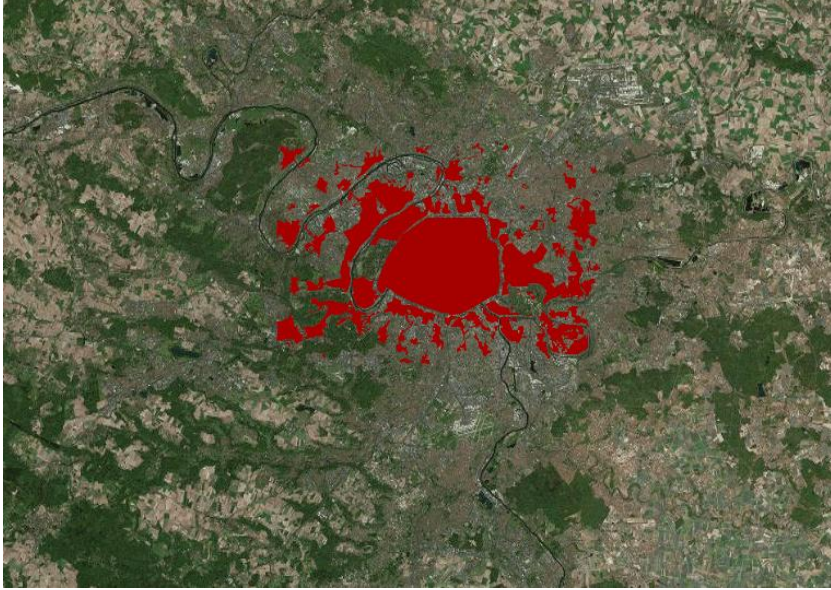
מבאר שבע  
וצפונה

# צפיפות וניידות - גודש תחבורתי

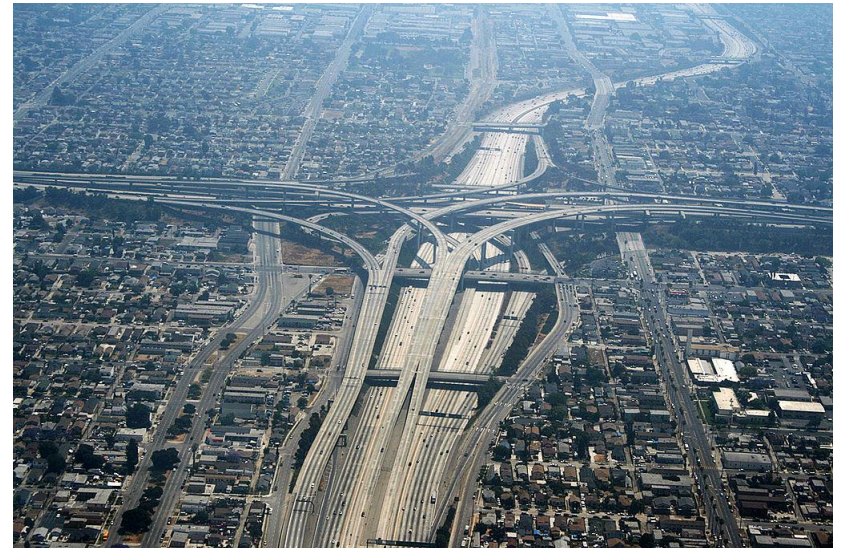


הפקקים בכניסות לתל אביב מבזבזים 277 מיליון שעות עבודה בשנה - כ-10 ימים לנהג, כמעט כאורך החופשה השנתית - עלותן 5.5 מיליארד שקל.

# זחילה עירונית



Urban extent in 1900, 1928, 1955, 1979, Today



Southern California's highway system is a textbook example of urban sprawl

# חשיבות השטחים הפתוחים

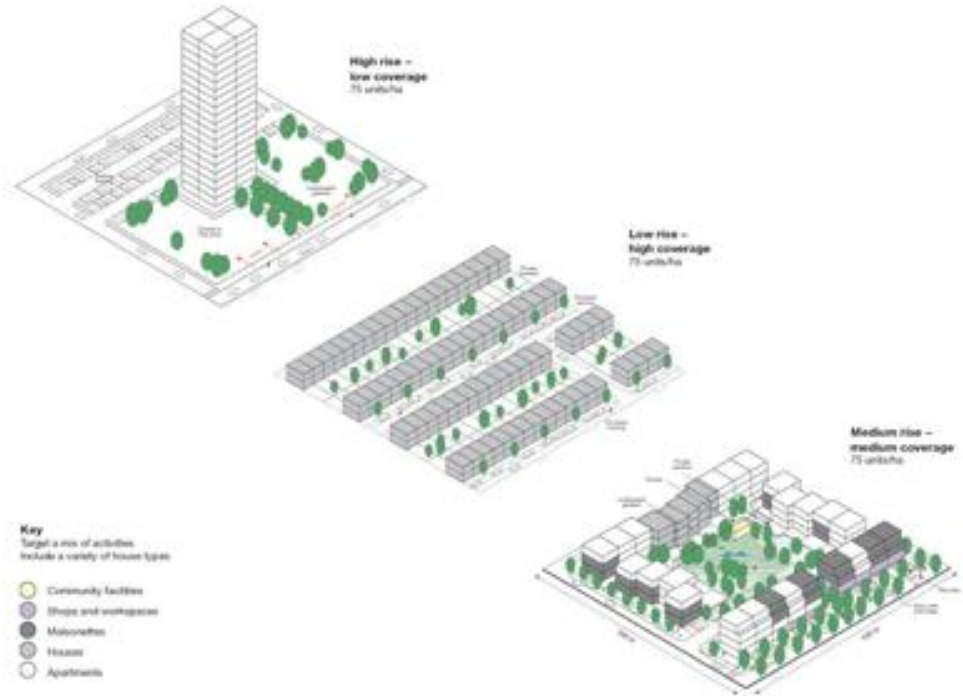


- שירותים אקולוגיים
- פנאי, נופש ותיירות
- שמירת דמות הארץ
- עתודות לפיתוח
- חיץ טבעי בין ישובים

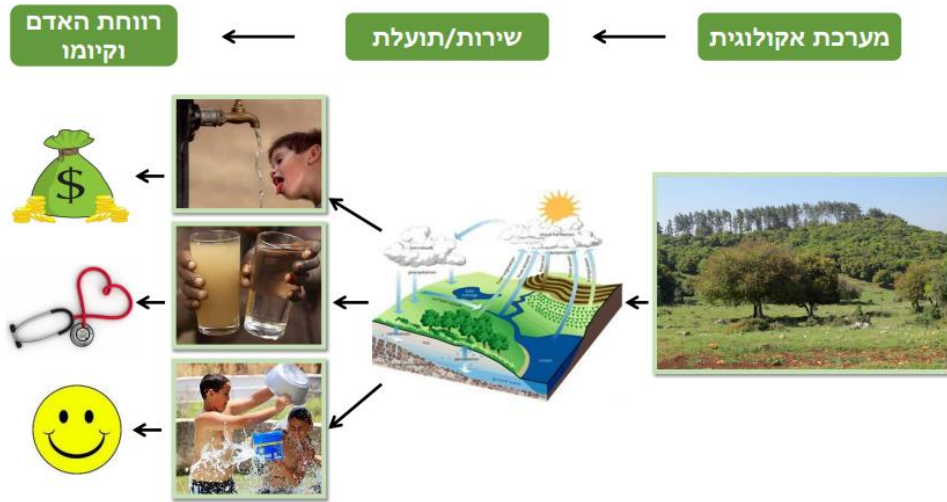
# תכנון הצפיפות

## THE WORLD'S POPULATION, CONCENTRATED

If the world's 6.8 billion people lived in one city, how large would that city be if it were as dense as...



# המחיר של תכנון לא נכון



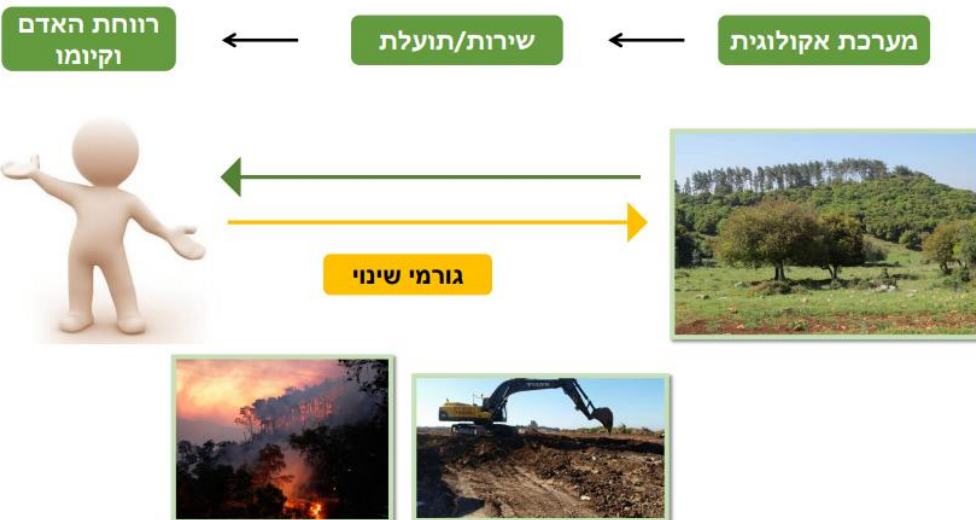
פגיעה בבריאות ובאיכות החיים – רעש, קרינה, איכות אויר

נזק כלכלי – פגיעה בנכסים קיימים ובפוטנציאל העתידי

בזבוז משאבי קרקע

פגיעה בערכי טבע

פגיעה בדורות הבאים



# לסיכום חלק א - חשיבות התכנון

באמצעות תכנון מייעדים שטחים לכל השימושים השונים

תכנית פיזית נמצאת בראש "שרשרת הייצור" של השימושים השונים, לפני הקמה והפעלה והצורך באכיפה

מניעת מפגעים עדיפה על טיפול במפגעים

עיצוב המרחב לדורות הבאים



# חלק ב'

# איך ניתן להשיג מידע על תכניות?



## איתור תכנית וישות תכנונית

[תכניות/ישויות שאושרו בשנה האחרונה](#)

כללי

מספר:	<input type="text"/>
ישות תכנונית:	<input type="text" value="- הכל -"/>
סוג ישות:	<input type="text" value="- הכל -"/>

שיוך

גוש מ-:	<input type="text"/>	עד -:	<input type="text"/>
חלקה מ-:	<input type="text"/>	עד -:	<input type="text"/>
מחוז:	<input type="text" value="- הכל -"/>	מרחב תכנון:	<input type="text" value="- הכל -"/>
רשות מקומית:	<input type="text" value="- הכל -"/>	ישוב:	<input type="text" value="- הכל -"/>
רחוב:	<input type="text" value="- הכל -"/>		

מטרות ושמות

טקסט:	<input type="text"/>
-------	----------------------

סטטוס תכנית

<input type="checkbox"/>	תכניות מאושרות		
תאריך אישור מ-:	<input type="text"/>	עד -:	<input type="text"/>

נדון בישיבות מוסדות התכנון

תאריך ישיבה מ-:	<input type="text"/>	עד -:	<input type="text"/>
-----------------	----------------------	-------	----------------------

ניקוי סינון

סינון

# איך ניתן להשיג מידע על תכניות?

תכנון זמין

## מסך פרטי ישות תכנונית

תכנית 304-0600072

שכונת הוד הכרמל - דניה הירוקה

סטטוס התכנית: החלטה בדיון בהפקדה תאריך: 20/02/2019  
לפי מונה תדפיס הוראות 22 ומונה תדפיס תשריט 17

[לצפיה במערכת הגיאוגרפית](#)

[קישור לתכנית במערכת צפייה](#)

[לצפיה ב-GOOGLE:EARTH](#)

▼ הסתר הכל/הצג הכל

▼ זיהוי וסיווג התכנית

סוג: **תכנית מתאר מקומית**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: **מחוזית**

מכילה הוראות של תכנית מפורטת: **כן**

היתרים או הרשאות: **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה: **איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית**

שטח התוכנית בדונם: **107.1670**

▼ מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה



















מטרות:

תכנון המשך אזורי מגורים המהווים הרחבה של שכונת "הוד הכרמל - דניה" הוותיקה מחד ועם פארק הכרמל מאידך. המתחם יכלול 64 מגרשי מגורים בני 4 יח"ד בכל מגרש, למגורים ולהשכרה, שטח למוסדות ציבור, שטח למסחר ושטח למלונאות.

עיקרי ההוראות:

1. שינוי ייעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט למגורים, מסחר, מלונאות, דרכים מוצעות, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה הכוללות הוראות פיתוח לכלל ייעודי הקרקע השונים.
3. התוויית מערכת הדרכים, קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים.

# איך ניתן להשיג מידע על תכניות?

קובץ	תאריך יצירה במערכת	תחולה	תיאור המסמך	סוג המסמך
	25/10/2018	מחייב		הוראות התכנית
	06/05/2018	רקע		תשריט מאושר - תשריט מצב מאושר
	11/10/2018	מחייב		תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע
	11/10/2018	מחייב	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	נספחים
	15/07/2018	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור - פרוגרמה לשטחי ציבור	נספחים
	25/10/2018	רקע		סקרים/חוות דעת/דוחות - שומה
	27/07/2018	מנחה		בינוי - נספח בינוי מגורים
	27/07/2018	מנחה		בינוי - נספח בינוי מלונאות
	27/07/2018	מנחה		בינוי ופיתוח - נספח פיתוח
	15/07/2018	מנחה		מים - נספח מים
	15/07/2018	מחייב חלקית	תנועה - תנועה מנחה למעט ייעוד תאי השטח לכניסה ויציאה לשכונה אשר יהיה מחייב	נספחים
	06/05/2018	מנחה		שמירה על עצים בוגרים - נספח עצים בוגרים
	15/07/2018	מנחה		ביוב - נספח ביוב
	15/07/2018	מנחה		ניקוז - נספח ניקוז
	28/06/2018			קבצים דיגיטליים
	28/03/2018			קבצים דיגיטליים
	28/06/2018			קבצים דיגיטליים
	11/10/2018			קבצי התכנית (SHP)
	11/10/2018			קבצים דיגיטליים
			גבול התכנית (KML) לצפיה ב google earth	

# איך ניתן להשיג מידע?

**אתרי אינטרנט שימושיים:**

<http://mavat.moin.gov.il/mavatps/forms/sv3.as>

[px?tid=3](http://px?tid=3) – אתר תכנון זמין

- קווים כחולים XPLAN

<https://ags.iplan.gov.il/xplan/>

- אתר המיפוי הממשלתי

<https://www.govmap.gov.il/>

**קהילת חיפה של החברה להגנת הטבע:**

[ephaifa@spni.org.il](mailto:ephaifa@spni.org.il)



# מפת סקרי טבע – חלה"ט

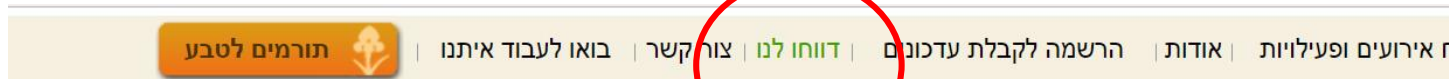
<https://www.teva.org.il/?CategoryID=11964>

D=11964

The screenshot displays the Teva website interface. On the left, a search bar is visible above a list of seven categories, each with a thumbnail image and a red location pin: 1. רמת גן, 2. נתניה, 3. ירושלים, 4. חיפה, 5. תל אביב - יפן, 6. באר שבע, 7. (partially visible). The central map shows the coastal region of Israel with various cities labeled (Haifa, Haadera, Netanya, Kfar Yona, Ra'Anana, Kfar Sava, Qalqilya, Tel Aviv-Yafo, Ben Herzl, Hodon, Rishon Leziyyon, Lod, Ramla, Rehovot, Salfit) and red location pins numbered 1 through 21. On the right, a green sidebar contains a search box with the text "חיפוש טיול בטקסט חופשי" and a "חפש" button. Below this is a list of categories: הטיולים שלנו, בתי ספר שדה, שביל ישראל, סימון שבילים, טיולים מומלצים, צפרות, אטרקציות למשפחה, שמירת טבע וסביבה, טבע עירוני (highlighted in green), מפת סקרי טבע עירוני, מידע מקצועי, ארכיון סקרי טבע עירוני, ילדים ונוער, פעילות בעיר ובישוב שלי, טיולי ארץ אהבתי, הכשרת מדריכים, משמר התכנון, שנת שירות ושירות לאומי, מוקד טבע - בטיחות בטיולים.

# שיתוף הקהילה באיסוף מידע יש טבע בעיר – ממשק לדיווח טבע עירוני ודף פייסבוק

<https://www.teva.org.il/tevabaeir>



עמוד הבית < דווחו לנו

יש טבע בעיר



בכל עיר יש טבע - טבע עירוני. האם גם בעיר שלכם יש טבע עירוני? צמחים ובעלי חיים ייחודיים? האם הם מוכרים ונשמרים?

יחידת סקרי טבע עירוני של החברה להגנת הטבע עורכת סקרים ברשויות רבות בישראל וקוראת לכם לסייע באיסוף מידע על ערכי טבע, חי וצומח, או מאידך על מפגעים ומטרדים בשטחים פתוחים בתחום העיר.

מכירים את הטבע בעיר שלכם? פגשתם ציפור מעניינת? פרפר צבעוני? צב? קיפוד? לטאה? או כל תופעה מעניינת אחרת?? אתם יכולים לעזור לנו! דווחו על בעלי חיים, צמחים, שרידי עתיקות וגם על מפגעים כמו פסולת בניין, ביוב ועוד, הפוגעים בטבע בעיר. הדיווחים שלכם ישולבו בסקרים שאנחנו עורכים לרשויות המקומיות וסייעו לגורמי התכנון לשמור על הטבע העירוני לרווחת התושבים.



# מהן מטרות התכנון



# מטרות התכנון

□ לאזן בין צרכים שונים ומנוגדים באמצעות יצירת סדר והיגיון מרביים

בשימושי הקרקע

□ להבטיח שימוש חסכוני ויעיל במשאב הקרקע

□ לאפשר פיתוח כלכלי, חברתי וסביבתי נאותים ומאוזנים

□ לספק תשתיות ושירותים ציבוריים לכלל האוכלוסייה תוך הקפדה על שוויון בנגישות

לשירותים אלו

□ לשמור על ערכים פיסיים חשובים לפרט, לחברה ולמדינה

□ לכוון את פיזור האוכלוסייה במדינה ולהבטיח תנאי קיום ומחיה שוויוניים בכל אזורי הארץ

□ למנוע ולצמצם ככל הניתן השפעות סביבתיות שליליות

□ אין הכרח לענות לכל ביקוש שצץ, אין חובה לספק פתרון לכל גחמה

# אמצעים להשגת מטרות התכנון

□ חקיקה - חוק התו"ב

□ הכנת תכניות ברמות שונות ואישורן

□ הוצאת היתרי בניה על פי תכניות מאושרות

□ אכיפת דיני התכנון והבניה



# מה כולל בתוכו חוק התכנון והבניה



# חוק התכנון והבנייה (התשכ"ה-1965)

Davar - דבר, 01.07.1965, page 2

## הצעת חוק התכנון והבנייה - בקריאה שנייה

הכנסת התחילה אחמול את הקריאה השנייה של הצעת חוק התכנון והבנייה. מטרת ההצעה היא להסדיר את התכנון הפיסי של הערים והכפרים במדינה ואת הפיקוח על עבודות הבנייה.

רדים): החוק הנוגה היום מאפי' שר קיומם של בניינים שהשימוש בהם אינו מתאים לתנאי תכנית הבנייה. מציאותו של בית-מלאכה מרעיש בשטח שנועד למגורים מס' כל את מטרת התכנית. לכן מאפי' שרת הצעת החוק לקבוע תקופת זמן מאקסימאלית לשימוש החורג בבניין או לעצם קיומו של הבניין ומטילה חובה להרוס אותו בחוט תקופה זו במקרה זה חייבת ה' וועדה המקומית לדאוג למתן שי' כון חלוף לדיירים ולסצות את בע' לי הזכות שנפגעו.

● אדמה הקלאית: ליד ה' מועצה הארצית לתכנון חוקם וע' זה לשמירה על אדמת הקלאית. החוק המוצע אוטר יעוד אדמת הקלאית למטרה אחרת אלא אם נבדק הדבר בןפסדנות ואושר על ידי הוועדה לשמירה על אדמת הקלאית. הברי הוועדה יהיו שישה נ' ביני הממשלה. שני נציגי חק' לאיג. נציג המוסדות המיישבים. נציג המועצה הארצית ונציג הר' שויות המקומיות.

● הפקעה: החוק הקיים קור' בע. כי אם הופקעה קרקע לצר' כי סלילת דרכים או לצורך ציבורי רי אחר לא ישולמו פיזויים אם

יו"ר ועדת הפנים יעקב ליפ' ת לן הגיש את החוק המוצע לק' ריאה שנייה. חוק זה, שהוא בן 277 סעיפים, יבוא במקום פקודת בנין-ערים המנדטורית ויתקן פג' מיס שנתגלו בה. חברי הקואליצ' יה והאופוזיציה רשמו הסתייגור יות' רבות. ואחמול הספיקה המליר' אה לאשר 144 פתוך סעיפי החוק. הדיון במסגרת הקריאה השנייה יימשך בשבוע הבא.

והרי החידושים העיקריים ב' הצעת החוק:

● תכנון ארצי: החוק המר' צע מאפשר הכנת תכנית-אב למ' דינה כולה, בעוד שלפי החוק הק' יים השטה הגדול ביותר שאפשר לכלול אותו במסגרת תכנית אתת הוא שטח תכנון עיר. לפי הצעת' החוק חוקם מועצה ארצית לתכ' נון, אשר תערוך את התכנית ה' ארצית ותאשר אותה. במועצה יש' תתפו נציגי הממשלה, ראשי רשו' יות מקומיות, נציג התכנון, נציג המוסדות המיישבים ואדריכלים. יושב-ראש המועצה יהיה שר-הפ' נים או נציגו. המועצה הארצ' תכריע גם בערעורים על החלטות הוועדה המחוזית.

● שימוש חורג (מניעת מיס')

□ מסדיר את שימושי הקרקע בישראל.

□ החוק קובע אופן ביצוע כל פעולה של הקמת מבנה (ארעי או קבוע) בקרקעות מדינת ישראל

□ החוק יוצר מדרג של מוסדות תכנון ותכניות

ברמות הארצית, מחוזית ומקומית.

ברמות הגבוהות יותר נקבעים העקרונות,

והפרטים הדרושים ליישומם נקבעים ברמות

הנמוכות יותר.

הכנסת התחילה אתמול את הקריאה השנייה של הצאת חוק התכנון והבנייה. מרת ההצעה היא להסדיר את התכנון הפיסי של הערים והכפרים במדינה ואת הפיקוח על עבודות הבנייה.

# עקרונות החוק

## תכנון – הקניית זכות בנייה – מימוש זכות

- מטרה: להסדיר זכויות קניין ולשמור על טובת הציבור
- בעלות ברכוש או בקרקע אינו מקנה זכויות פיתוח או שימוש.
- זכויות הפיתוח או השימוש שייכות למדינה.
- המדינה, באמצעות מוסדות התכנון, רשאית לאשר, לסרב או להגדיר תנאים לזכויות לפיתוח.
- החוק מגדיר מוסדות תכנון היררכיים: ארצי, מחוזי, מקומי, מיוחדים
- תוצרים: תכנית / היתר
- תהליכים: מסלול אישור תכנית, שיתוף ציבור, התנגדות וערר, בדיקה סביבתית

**לכל ייעוד קרקע בתכנית מוגדרים השימושים המותרים**

# מי מתכנן ומאשר תוכניות



# תכנון של תכניות

שר האוצר (שר הפנים?)



תכנית מחוזית

מתכננת/ת המחוז

לשכה מחוזית לתכנון ובניה

תכנית מקומית

מהנדס/ת הרשות

מנהל הנדסה ברשות המקומית

בעלי הקרקע או יזם

רשות ממשלתית

תכנית ארצית

מנהל התכנון

משרדים ממשלתיים

רשות ממשלתית



# אישור של תכניות



# סוגי תוכניות ושלבי אישור

תוכנית מתאר ארצית- תמ"א

מרחבית

נושאת

חלה על  
כל שטח  
המדינה

תוכנית מתאר מחוזית- תמ"מ

תוכנית מתאר מקומית לעיר (בסמכות מחוזית)

תכנית  
מתאר  
כוללנית

תוכנית מתאר מקומית/תוכנית  
מפורטת: תוכנית בנין עיר- תב"ע

תוכנית בסמכות  
מחוזית

תוכנית בסמכות  
מקומית

רישוי: היתרי בניה

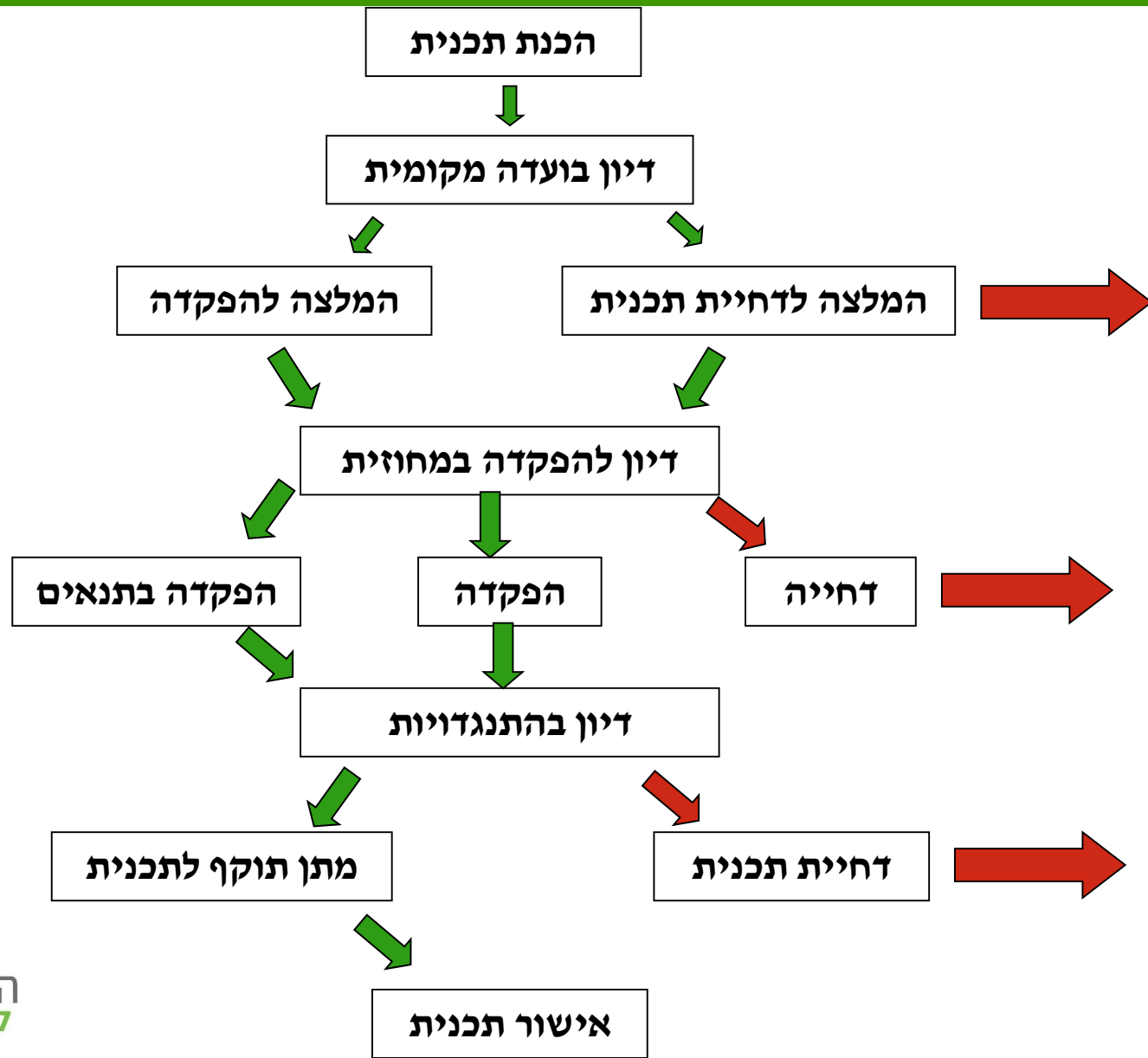


# סוגי תוכניות ושלבי אישור

## מוסדות התכנון



# דוגמא: שלבי אישור תכנית בסמכות ועדה מחוזית



# מתי יש לציבור הרחב אפשרות להשפיע



# אכיפה - "מה רוצים מאתנו? כולנו פה אוהבי טבע"



09:37 18%



המשרד להגנת הסביבה

המשרד להגנת הסביבה מבהיר כי לאף גוף אין אישור לקיים אירוע המוני על החוף, שהוא נכס של הציבור ושייך לו. נציגי המשרד להגנת הסביבה הגיעו לחוף חדרה ודרשו באופן מייד ממארגני המסיבה לפרק את המתחם הבלתי חוקי. כמו כן, בכוונת המשרד להגנת הסביבה לבדוק את הנסיבות ולהשתמש באמצעי האכיפה העומדים לרשותו

198

16 שעות לייק השב



באירוע הראשון מסדרת  
Ship On The Beach  
שבו כולנו נרקוד לצד ספינה  
וליינאפ של דיג'ייז מהחלומות.

על החוף יחכו לכם מתחם  
קאמפינג ייעודי ומתחם אוהלי  
וי.אי.פי להשכרה.  
ברחבה נדאג לשמור אתכם  
רעננים עם המון צל ומתזים של  
מים מתוקים.



תמונה 6 מתחם החוף שמוכן למסיבה

# מי השחקנים בוועדות התכנון

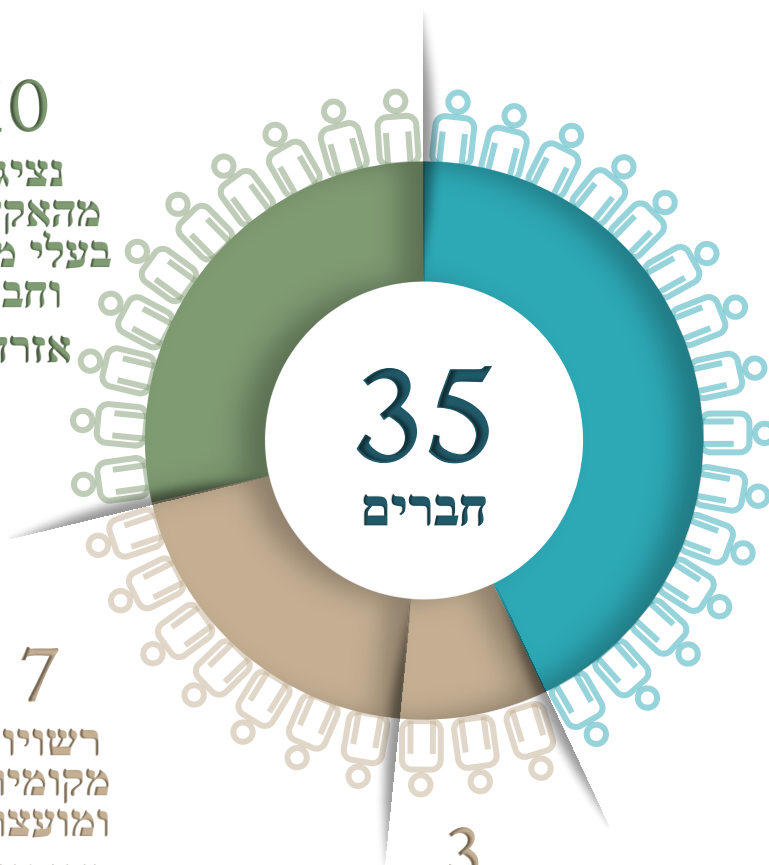


# מוסדות התכנון | המועצה הארצית לתכנון ובניה



- נציגי רשויות ממשלה 
- נציגי רשויות מקומיות 
- יזמים 
- גופים ציבוריים 
- נציגי ארגונים מקצועיים 
- הציבור ועמותות מקומיות 
- בתי משפט 

10  
נציגים  
מהאקדמיה  
בעלי מקצוע  
וחברה  
אזרחית

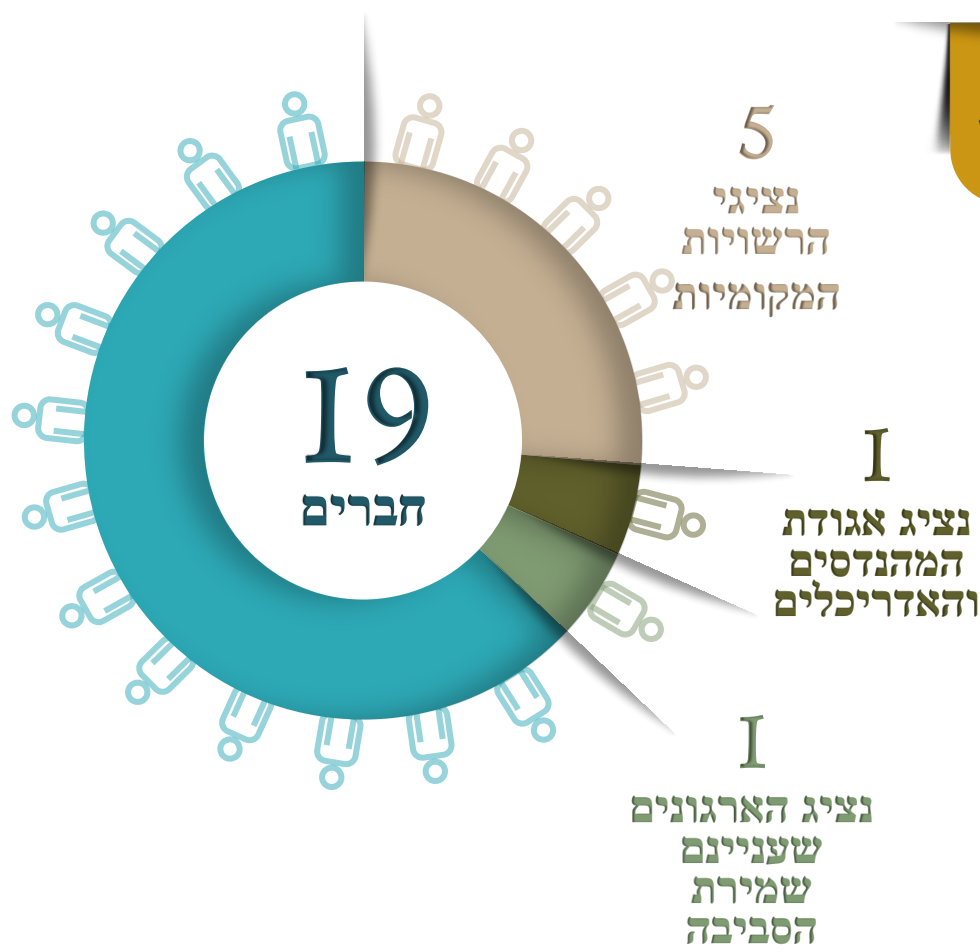


15  
נציגי  
ממשלה

7  
רשויות  
מקומיות  
ומועצות  
אזרחיות

3  
ראשי ערים

# מוסדות התכנון | ועדה מחוזית

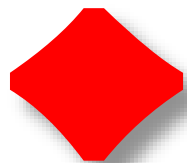


12  
נציגים  
ממשלה

- נציגים רשויות ממשלה 
- נציגים רשויות מקומיות 
- יוזמים 
- גופים ציבוריים 
- נציגים ארגונים מקצועיים 
- הציבור ועמותות מקומיות 
- בתי משפט 

# האם הוועדות יעילות מספיק

תיקונים  
43 ו-76  
לחוק



תיקון  
101  
לחוק

# מוסדות התכנון | הועדה לתשתיות לאומיות



- נציגי רשויות ממשלה 
- נציגי רשויות מקומיות 
- יזמים 
- גופים ציבוריים 
- נציגי ארגונים מקצועיים 
- הציבור ועמותות 
- בתי משפט 

**13**  
נציגי  
ממשלה



# מוסדות התכנון | הועדה למתחמים מועדפים לדיור

- נציגי רשויות ממשלה 
- נציגי רשויות מקומיות 
- יזמים 
- גופים ציבוריים 
- נציגי ארגונים מקצועיים 
- הציבור ועמותות 
- בתי משפט 

**II**  
נציגי  
ממשלה



**I**  
נציג  
הרשויות  
המקומיות

**I**  
נציג הארגונים  
שעניינם  
שמירת  
הסביבה



# מוסדות התכנון | ועדה מקומית

- נציגי רשויות ממשלה 
- נציגי רשויות מקומיות 
- יזמים 
- גופים ציבוריים 
- נציגי ארגונים מקצועיים 
- הציבור ועמותות מקומיות 
- בתי משפט 

7-9 

נציגי ממשלה בעלי דעה מייעצת



6-10

חברים במועצת הרשות המקומית (בעלי זכות הצבעה)

2 

נציג שר החקלאות, ונציג רט"ג (בועדות שיש בהן מועצה אזורית)

1 

נציגי אגודת המהנדסים והאדריכלים

חלק ג'

# היררכיה של תכניות

תכנית מתאר ארצית (תמ"א)

תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ)

תכנית מתאר מקומית

תכנית מפורטת

היתר בניה

# סוגי תוכניות ושלבי אישור

## 1 במקום 300: לאחר 7 שנים אושרה תמ"א 1 שמאחדת מאות תוכניות מתאר ארציות קיימות

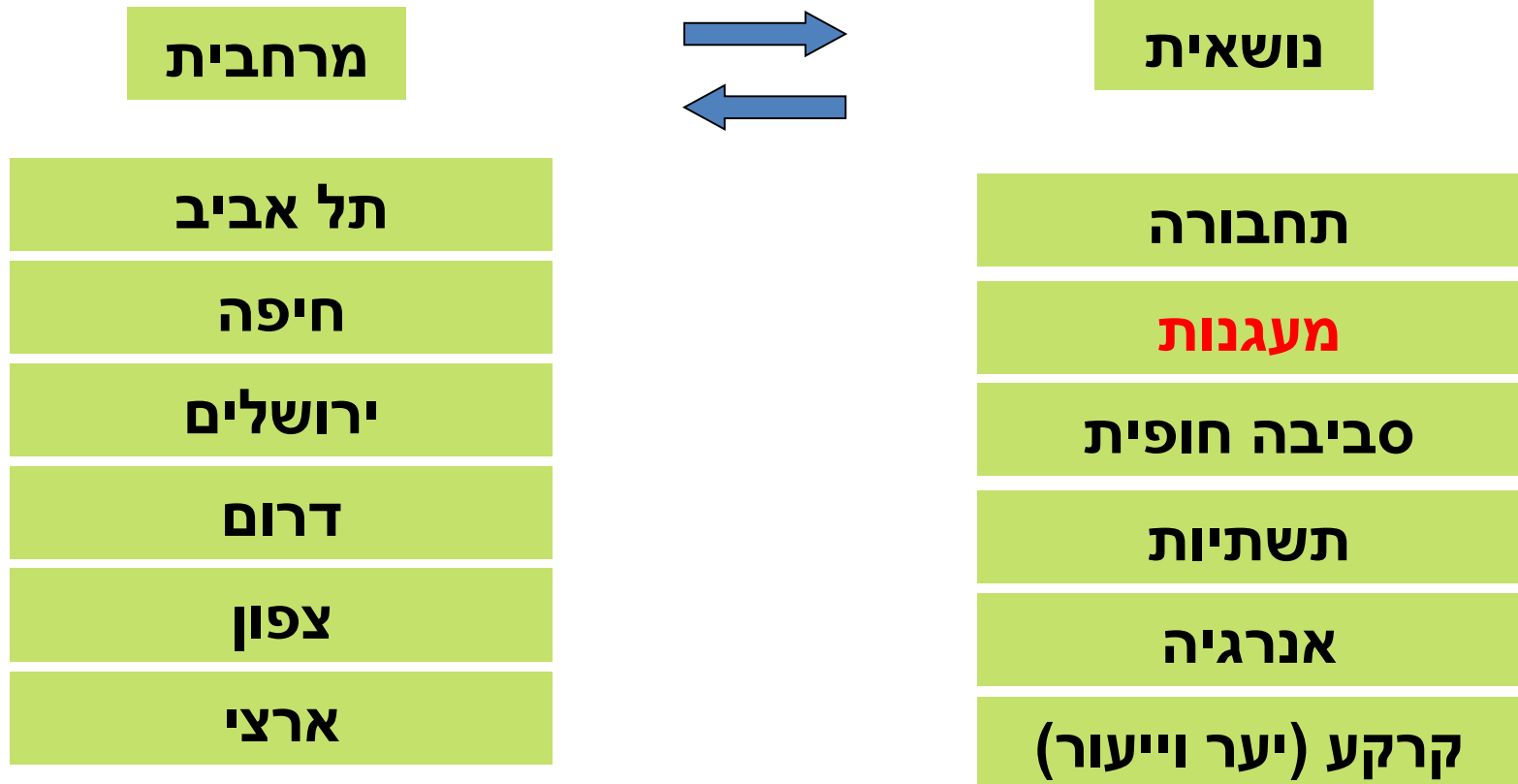
המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה את תמ"א 1 שמאחדת למעלה מ-300 תוכניות מתאר ארציות • כחלק מהמהלך הוגדרו כחצי מיליון דונם כשמורות טבע, גנים לאומיים ויערות • את התוכנית יזם מינהל התכנון שבמשרד האוצר, ולאחר אישור ממשלה היא תקבל תוקף

16  -א +א

גיא ליברמן 04/06/2019, 13:08



# תוכנית מתאר ארצית



# מה ההבדל בין מחוזית למקומית



# ועדה מחוזית לתכנון ובניה

□ 6 מחוזות: צפון, חיפה, מרכז, תל אביב, ירושלים ודרום.

□ מפקידה ומאשרת: תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות.

□ **ועדות משנה**: ועדת משנה להתנגדויות, ועדת משנה לעררים, תיירות ועוד



**כל ישיבה מחויבת בהוצאת  
פרוטוקול ובהקלטה**

□ סמכות לאכיפה של עבודת הועדה המקומית.

□ רשאית לבטל או לשנות תוכנית בסמכות ועדה מקומית או תוכנית בסמכות ועדה מחוזית לאחר ששמעה גם את דעתו של מגיש התוכנית.

# ועדה מקומית לתכנון ובניה

- מליאת הועדה המקומית- חברי המועצה של הרשות המקומית.
  - ועדת משנה לתכנון ובנייה- ועדה חובה, בעלת הסמכויות של המליאה.
- בין 6 ל-10 חברי מועצה עם ייצוג יחסי לכל הסיעות (גם האופוזיציה)**

## תפקידים

1. לערוך, להפקיד ולאשר תוכניות שבסמכותה.
2. לערוך ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תוכנית שבסמכות ועדה מחוזית
3. רישוי: להוציא היתרי בנייה התואמים את התוכניות המאושרות, הועדה תדון בבקשות להקלות או לשימוש חורג.



# איך מדברים "תכנונית"





## מונחים בתוכניות

**מגורים** – בניני מגורים וכל השימושים הנמצאים בצמוד להם ומשרתים את האוכלוסייה באזורי המגורים שלה (על פי הצפיפויות).



**שטח בנוי ציבורי (שב"צ/ אב"צ – אתר לבניין ציבורי) –** מוסדות חינוך, מועדונים לילדים, בתי-תרבות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, ספריות ומוזאונים, מבנים ומתקנים לספורט.



**מסחר –** חנויות קמעוניות, בתי-קולנוע, מרכזי קניות.



**תיירות- בתי מלון, יחידות מלונאיות, חדרי אירוח.**



**תעסוקה** – תעשייה, בניני מלאכה ושטחים לאחסנה, בניני משרדים, מוסכים לרכב פרטי ומסחרי, וכו'.



**שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) –** גנים ונטיעות, חורשות ושדרות, פארקים, מתקני גן, מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להלכי רגל, מגרשי ספורט, שטחים פתוחים.



# מהי תוכנית?

תוכניות מהוות **שפה חזותית ומילולית** בה יכולים המתכננים להעביר את הרעיונות התכנוניים שלהם ולתאם בין הכוונות השונות.



# דוגמאות למונחים נפוצים



- פינוי בינוי/עיבוי
- התחדשות עירונית
- תמ"א 38
- דחיקה/ג'נטרפיקציה
- יעודי/שימושי קרקע
- מע"ר
- שפ"פ
- BRT
- תח"צ/נת"צ
- פרבר שינה/לינה
- עירוב שימושים
- היטל השבחה
- הפקעה

# למה חשוב שנשים לב בתכניות



## מונחים בתוכניות - צפיפויות

**צפיפות אובייקטיבית:** צפיפות הבנייה למגורים נמדדת על פי היחס בין מספר יחידות הדיור לשטח מסוים.

**צפיפות ברוטו** כוללת את כל שטח המגרש כולל כבישים, מוסדות ציבור וגם שטחים ציבוריים משותפים פתוחים.

**צפיפות נטו** היא היחס שבין השטח המיועד למגורים בלבד לבין מספר יחידות הדיור במגרש.

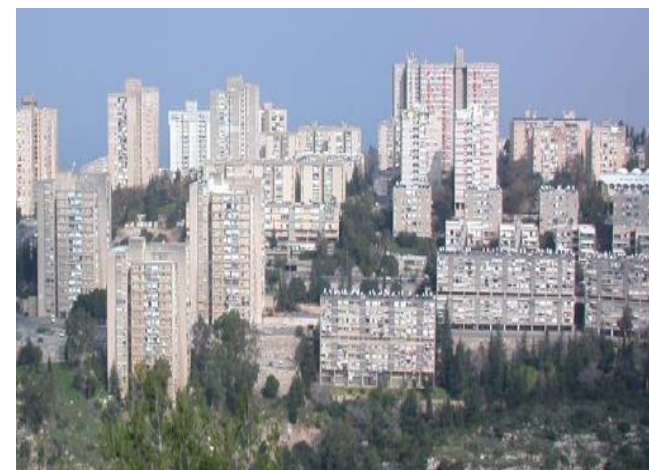
כ- 11 יח"ד לדונם נטו

5.5 יח"ד לדונם ברוטו



כ-12 יח"ד לדונם נטו

6 יח"ד לדונם ברוטו



# מונחים בתוכניות

## תכסית:

השטח הכולל המותר לבנייה, כלומר על איזה אחוז מהמגרש הנתון ניתן לבנות, שטח זה יכלול:

1. שטח עיקרי- שטח מקורה המשמש למטרות מגורים

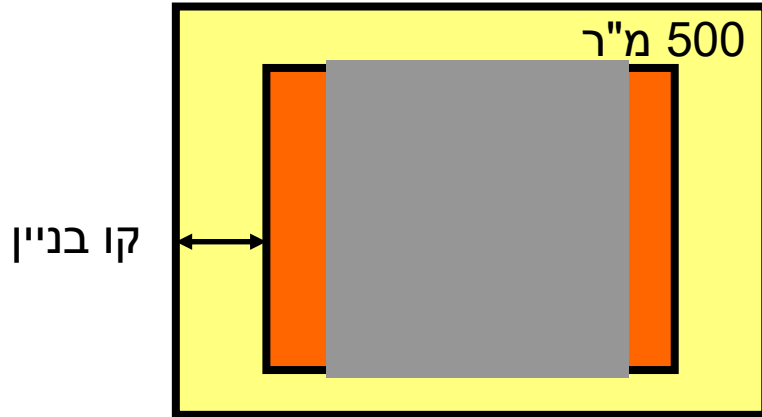
2. שטח שירות- שטח למטרות אחסנה, שטח המיועד למערכות טכניות, או בליטות במבנה היוצרות מתחתן שטח מקורה .



# מונחים בתוכניות

## אחוזי בנייה:

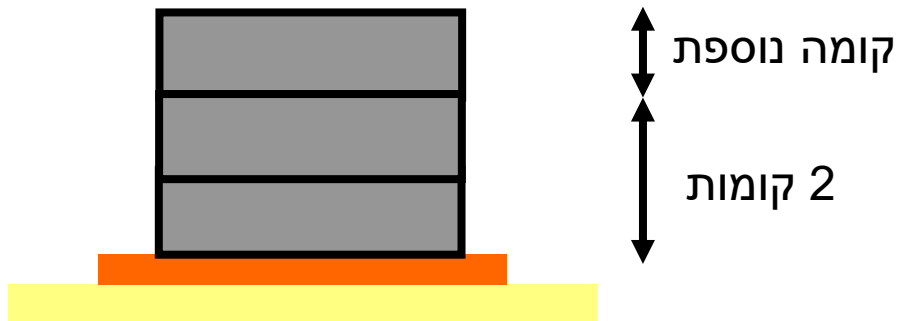
היחס שבין שטח הבניה נטו לבין שטח המגרש המבוטא באחוזים. ציון אחוזי הבניה בתוכנית משמש לקביעת גודלו של השטח העיקרי המותר לבניה. לרוב מחולקים אחוזי הבניה לכל קומה בהתאמה.



40% אחוזי בנייה = 200 מ"ר בניה

80% אחוזי בנייה = 400 מ"ר בניה

120% אחוזי בנייה = 600 מ"ר בניה



## עוד מונחים:

- קווי בניין
- גובה הבנייה
- ניווד זכויות

## היתרי בניה

**לא ניתן להתחיל את עבודות הבניה לפני שמקבלים היתר, גם אם יש תוכניות מאושרות.**

רשות הרישוי רשאית להעניק היתר רק אם העבודה או השימוש הנכללים בהיתר מתאימים לתוכניות מאושרות ולתקנות של חוק התכנון והבנייה.

### הקלה

בנייה בשינוי קל מהוראות התכנית החלה במקום (סטייה שלא מהווה סטייה ניכרת), כגון: שינוי בקווי בניין, תוספת קומה וכו'

### שימוש חורג

שימוש השונה מזה שנקבע בתכנית החלה במקום או בהיתר, כגון: שימוש לגן ילדים באזור המיועד למגורים



# תוכנית מתאר מקומית/תוכנית מפורטת

## תוכנית מפורטת :

תוכנית מפורטת יכולה לכלול חלוקה למגרשים, ייעוד קרקעות, מיקום בניינים, שמירה על מבנים או הריסתם, נטיעת עצים או קביעת מתקנים כגון ספסלים, קביעת מספר הבניינים, מספר הדירות בכל בניין ומספר החדרים בכל דירה וכו' –

## אלו זכויות הבנייה

כל עוד אין הוראות בתוכנית מתאר, מותר לקבוע בתוכנית מפורטת הוראות לכל עניין שיכול להיות נושא לתוכנית מתאר מקומית.

## תוכנית מתאר מקומית:

תוכנית מתאר מקומית תהיה תוכנית מדיניות בנושא כלשהו לאזור מסוים בעיר או לכללותה. כלומר, תוכנית הכוללת הוראות בכל עניין שיכול להיות נושא לתוכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה, לדוגמא: תחימת שטחים וקביעת השימוש בהם, התוויות דרכים, צפיפות הבנייה המותרת וכד'.

# תודה



## הזכות להתנגד !

התכנית	זכות להתנגד בשלב הפקדת התכנית	זכות לערור על החלטה סופית בעניין התכנית
תמ"א	אין.	אין.
תמ"ל	כל אדם (סע' 18 לחוק).	אין. אך אפשר לעתור לבימ"ש לענ' מנהליים (סע' 33 לחוק).
תת"ל	כן. התנגדות תגיע לו. משנה להשגות של הות"ל (סע' 76ג'- קובע את הזכות. 100- את הזכאים)	אין. אך אפשר להגיש עתירה או לערער על דרישות יועץ סביבתי לות"ל.
תמ"מ	כן. המועצה הארצית דון בהתנגדות לתמ"מ (סע' 105).	אין. אך אפשר להגיש עתירה.
תכנית מקומית-בסמכות מחוזית	יש. התנגדות תגיע לו. משנה להתנגדויות במחוז.	ערר לו. משנה לעררים של המועצה הארצית.
תכנית מקומית-בסמכות מקומית	יש. התנגדות תגיע לו. משנה להתנגדויות במקומית.	ערר לו. ערר מחוזית

(ד"ר ניר מועלים, הפקולטה לארכיטקטורה, טכניון)