

# תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

## תוכניות

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תוכניות

**תכנית** - מסמך משפטי הקובע את היעודים והשימושים המותרים בקרקע, את זכויות הבניה וכן מגבלות שונות החלות על הבניה בתא שטח ספציפי.

### תשריט



### תקנון

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

**תכנית מתאר ארצית חלקית מס' ת/מ/א/4 - נמל תעופה לוד**

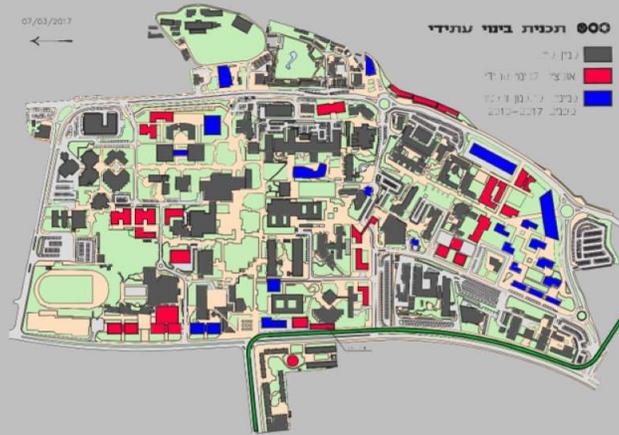
הגדרות	1. תכנית זו
"ציר המסילי"	- תשריט מס' ת/מ/א/4 - 1 בקנה מידת 1:50000 המיועד לתכנון מרחבי.
"גובה מוחלט"	- קו המסלול כחשירי נקו ונקודה לסיועו בצבג עמיר, מילוי ואג המים רגועים בין 100-105 מטר מעל אדום.
"נקודת מוצא"	- גובה במטרים מעל פני ים החיכוך.
"בטיח"	- נקודה המסומנת בתשריט בצבג אדום ולידה מצויין גובה המוחלט.
"מרכז הבטיח"	- קו רצוף סגור לצור מסילי, מסומן בתשריט בצבג טהור שוארו לכל נד פניר המסילי 150 מטרים ליד נקודות 1, 2, 3, 4, 5 ו-15 מטרים ליד נקודות 6, 7, 8, 9, 10.
	- הגנת הטיליות ולי ציר החילי הימני

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## דוגמאות לתכנית



**תכנית בינוי** - תכנית המשמשת מכשיר אדריכלי-עיצובי הבא לסייע לחברי מוסד תכנון להבין את מאפייניו של בינוי, לפני הוצאת היתר בניה.

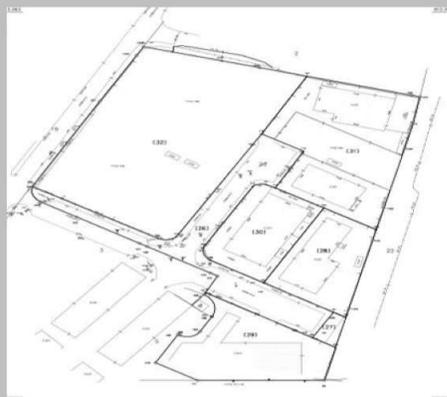


כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

## דוגמאות לתכנית



**תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)** - תכנית מדידה הנדרשת כדי להמיר את תשריט התכנית המפורטת למסמך בר רישום בלשכת רישום המקרקעין.



כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

## דוגמאות לתכנית

**תכנית נושאית** - תכנית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או שטח הרשות המקומית או חלק גדול ממנה, ומאפשרת להוסיף שטח כולל מותר לבניה או להוסיף שימוש על השימושים המותרים בתכנית, מבלי לקבוע את מיקומם המדויק בתשריט.

מדינת ישראל  
 חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
**תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק-**  
**מס' תמ"א 18 שינוי מס' 4 - התשע"ו - 2006 + תמ"א 18 / 4 שינוי מס' 1**  
**התשע"ו - 2016**  
**נוסח משולב**

**1. שם התכנית**  
 תכנית זו תיקרא תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18, שינוי מס' 4 נוסח התשע"ו - 2006 (להלן תכנית זו).

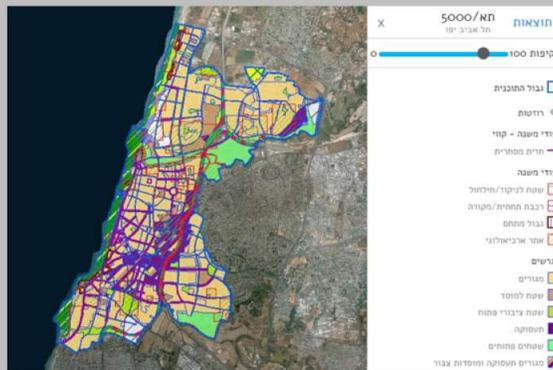
**2. מטרת התכנית**  
 מטרת תכנית זו הן:

- להבטיח שרות טווח לצרכנים של תחנות תדלוק.
- למנוע מפגעים תחבורתיים, בטוחותיים, חזותיים, סביבתיים ותברואתיים לרבות ויחוס מי התהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק.
- להתאים את סגך תחנות התדלוק לצרכי האוכלוסייה במדינת ישראל.
- להבטיח אפשרות מנוחה וריעון לנהגים בכלל ולנהגי כלי רכב מורכב במרט בתחנות תדלוק בדרכים בינעירוניות.
- לקבוע תרואות למיקומן של תחנות תדלוק והוראות לתכנון, לחקמתן ולחפעלתן על מנת לאפשר את השגת המטרות.
- מועד הפרשת של תחנות תדלוק למקום העירוני.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנון מסדיר מול גמיש

**תוכנית מתאר (התוכנית הסטטוטורית)** - כינוי כללי לכלל התכניות קיימות בישראל על פי חוק התכנון והבניה, אלו תכניות רגולטיביות הקובעות מה מותר ומה אסור



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנון מסדיר מול גמיש

**תכנית אב (תכניות לא סטטוטוריות) - אין לה תוקף משפטי ואי אפשר להוציא מכוחה היתר בניה.** תכנית אב יכולה לעסוק במגוון נושאים בהתאם לצורך, ותכולתה נקבעת בהתאם לנושאים.

לדוגמא:

- **תוכנית פיתוח - תכנית לפיתוח מתחם.**
- **תכנית ראשונית - נועדה ליצירת קו מנחה בקשר לאזור או פרויקט מסוימים.**
- **תוכנית מגזרית - עוסקת בנושא אחד - חינוך, תחבורה וכו'.**

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנון מסדיר מול גמיש

תכנית אב	תוכנית מתאר	
ארץ	ארץ	טווח יעד למימוש
גבוה	נמוך (קיימים כללים ברורים)	חזון
רחבה	צרה	הסכמה בין הצדדים
גבוה	נמוך	יצירתיות
גמיש	קשיח (מה מותר ומה אסור)	אופי
נמוך	גבוה	מידת פירוט
לא מחייב	סטטוטורי	מעמד
נמוך	גבוה	מידת חשיפה
נמוך	גבוה	יכולת מימוש
קצר (מהווה שלב ביניים)	ארץ	זמן הכנה

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנון הסטטוטורי

**מסלול התכנון הסטטוטורי** - החוק מגדיר את הוועדות השונות וההיררכיה ביניהן.

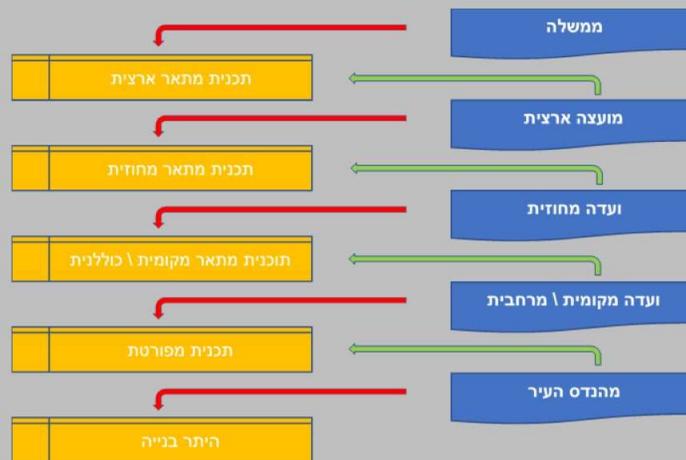
בראש מערכת התכנון ניצבת ממשלת ישראל. מתחתיה בסדר יורד ניצבים מוסדות התכנון הארציים, הכוללים את המועצה הארצית לתכנון ובנייה העומדת בראש ועדות "נושאות" בעלות חשיבות כמו הוועדה לתשתיות לאומיות והותמ"ל, ומיד לאחר מכן, הוועדות המחוזיות, הוועדות המקומיות ורשויות הרישוי. למטע הותמ"ל, כל ועדה רשאית לאשר את התוכניות אשר בסמכות הוועדה שמתחתיה ולהגיש את התכניות שבסמכותה לוועדה שמעליה.

לצד הגופים הסטטוטוריים הפועלים על פי חוק, פועל מנהל התכנון, ותחתיו לשכות התכנון המחוזיות. בעוד המנהל הוא הגורם האחראי על גיבוש מדיניות, יישומה, ועל תפעול מערכת התכנון, הלשכות המחוזיות הן הגורם המקצועי במחוז האחראי על קידום התוכניות.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנון הסטטוטורי

אם תוך 14 יום מהגשת תמ"א לאישור הממשלה לא דט בה, היא תאושר אוטומטית.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנון הסטטוטורי

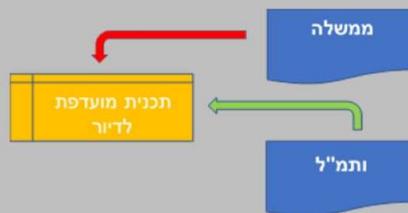
### מסלול התכנון הסטטוטורי

החוק מגדיר את התוכניות השונות ואת מערכת היחסים ביניהן.  
כל תכנית צריכה להתאים לתכנית שמעליה בהיררכיה ולהתוות קווים מנחים לזו שמתחת.  
היתר בנייה, הוא האחרון בהיררכיה ומהווה את ההרשאה לבנות - חייב להתאים לתנאים המפורטים שהוגדרו בתכנית שמעליו.  
במקרים מסוימים, גם תכניות מתאר ארציות ותכניות מתאר מחוזיות יכולות להכיל הוראות מפורטות. זאת אומרת שאם במרחב מסוים חלה תכנית מתאר המכילה הוראות מפורטות ניתן לקבל היתר בניין מכוחן.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנון הסטטוטורי

קיים מסלול נוסף, עוקף שרשרת התכנון, ע"י הותמ"ל  
הותמ"ל יוצרת תכניות מתאר ארציות המכילות הוראות מפורטות (מקסימום שנתיים מהגשה ועד אישור).



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית מתאר ארצית

### תכנית מתאר ארצית תמ"א (ס 49 לחוק):

תכנית המתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה, ובין השאר –

1. ייעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;
2. תעשייה ושטחי הפקת מחצבים;
3. רשת הדרכים הראשיות, קווי מסילות הברזל, קווי הספקה ארציים, נמלים, עורקי הספקת המים הארצית, סכרים, אגמי אגירה, תחנות כוח, רשת החשמל, הבזק ושדות תעופה ודרכי הגישה האווירית אליהם, לרבות תחמת השטחים שבהם יחולו הגבלות למען בטיחות הטיסה; אולם היא לא תקבע שדה-תעופה אלא באישור שר התחבורה או שר הבטחון;
4. הוראות בענייני שטחי נופש, ייעור ושימור קרקע;
5. הוראות בדבר שמירה על עתיקות, מקומות קדושים, ערכי נוף ושטחים שיישארו בטבעם;
6. מקומות למפעלים ולמטרות ציבוריים שיש להם חשיבות ארצית;
7. תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסייה במדינה ושילוב פיתוחה ועיתויים הרצוי, גדלם החזוי של ישובים, מיקומם וגדלם של ישובים חדשים ומקומם של ישובים, סוגיהם וגדלם; ומותר שתקבע בה הוראות בעניינים שיכולים להיות נושא לתכנית מתאר מחוזית.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית מתאר ארצית

### סוגי תכנית מתאר ארצית תמ"א

- **תוכנית מתאר למדיניות תכנון כלל ארצית** - מכלול היבטים תכנוניים החלים על כלל שטח המדינה (תמ"א 1, 35).
- **תוכניות מתאר נושאיות** - היבט תכנוני מסויים על כל שטח המדינה (תמ"א 3, 8, 16, 18).
- **תוכנית מתאר נקודתית** - מכלול היבטים תכנון במתחם גיאוגרפי מסויים. מכילות בדרך"כ הוראות מפורטת וניתן להוציא ע"פ הן היתרי בנייה (תמ"א 4, 39, 46).

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## סתירה בין תוכניות שמעמדן שווה

### כללי ברירת הדין

1. תוכנית מאוחרת בזמן גוברת על תוכנית קודמת בזמן.
2. תוכנית ספציפית גוברת על תוכנית כללית.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 38

### תכנית מתאר ארצית 38

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בעלת מרכיבים של תוכנית מתאר מפורטת לפיה ניתן להוציא היתרי בנייה.

התמ"א מעודדת את חיזוקם של בתי מגורים שעלולים להיפגע מרעידת אדמה, באמצעות תמריץ כלכלי של הוספת זכויות בניה למבנה, והוצאת היתר בניה למימוש הזכויות ללא צורך בהכנה ואישור של תכנית מפורטת לשם כך.

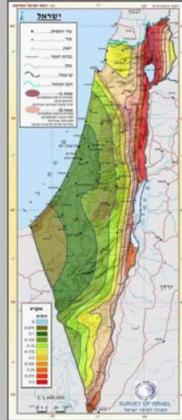


כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 38

### רקע

מדינת ישראל ממוקמת באזור פעיל מהבחינה הסיסמית, ולכן יש בה מבנים רבים החשופים לסכנת פגיעה וקריסה בעת רעידת אדמה.



מפת המקדם הסיסמי  
(תאוצות קרקע לתכנון  
בניינים לעמידה ברעידות  
אדמה)

אזורים בארץ על פי עצמת  
רעידת האדמה הצפויה  
בהם.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 38

### מבנים המתאימים לתמ"א:

- בניינים ישנים, שהיתר הבנייה להקמתם התקבל לפני יום 1.1.1980.
- בניינים שעמדו בבדיקות הנדסיות, כי אכן הם אינם עמידים בפני רעידות אדמה.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 38

### תנאים

- התכנית מוסיפה לכל בניין ישן זכויות בנייה, השייכות במשותף לכל בעלי הדירות.
- המנגנון הכלכלי שעליו מבוססת התכנית הוא זה: בעלי הדירות מבצעים מעין "עסקת קומבינציה".
- היזם על עצמו את כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הפרויקט אל הפועל לרבות תכנון, ייעוץ משפטי לדיירים, מיסוי וכמובן ביצוע הבנייה.
- זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38 הן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 38

### מסלולי תמ"א 38

התכנית מאפשרת לחזק את הבניין הישן בשני מסלולים:

**א- חיזוק ועיבוי** - הרחבת הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר, בהתאם למגבלות החלות על המגרש שעליו עומד הבניין, והוספת קומות חדשות לצורך בניית דירות חדשות על גג הבניין הקיים בהיקף של עד 2.5 קומות. עסקה מסוג זה מוכרת בשוק כ"תמ"א 38/1" או "תמ"א 38/3".

**ב- הריסה ובנייה מחדש** - המסלול כולל הריסת הבניין הקיים ובנייה של בניין חדש במקומו, כולל דירות חדשות (על פי רוב גדולות יותר) לכל בעלי הדירות מהבניין הישן שנהרס, דירות נוספות למכירה וחניה תת-קרקעית. עסקה מסוג זה מוכרת כ"תמ"א 38 / 2" או תמ"א 38 / 3א'.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 35

### תכנית מתאר ארצית 35

תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור.  
אושרה על ידי ממשלת ישראל ב-27 בנובמבר, 2005. התכנית מהווה נכון להיום את המסמך המקיף ביותר להתוויות בנייה, פיתוח ושימור בישראל.  
התכנית קובעת את מדיניות התכנון ארוך הטווח של מדינת ישראל בין היתר באמצעות חלוקתה למרקמים מוטי פיתוח ומוטי שימור וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות בכל מרקם.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 35

### רקע

העלייה המשמעותית מברית המועצות בשנות ה-90 של המאה הקודמת, מענה לגידול המשמעותי באוכלוסיית מדינת ישראל.  
בעקבות דחיפות הנושא, הוגדרה תמ"א 31, התמקדה בהמשך בנייה מואצת במשולש שבין ירושלים, נתניה ואשדוד.  
בנובמבר 1996, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה הורתה על הכנה של תכנית מתאר ארצית משולבת, מתוך מטרה להחליף את תמ"א 31.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 35



### מטרות

"מענה לצרכי הבנייה והפיתוח של המדינה תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע לדורות הבאים".

עיקרי התוכנית:

- חיזוק הערים והמטרופוליטניים הקיימים
- הימנעות מפרוור
- צעדים של עירוניות מתחדשת כמו עירוב שימושי קרקע ובאופן כללי יותר חידוש עירוני
- חיזוק התחבורה הציבורית
- בנייה מרקמית

התוכנית רואה בחופים נכס ציבורי, וקוראת לשמירה על אזורי חיץ ירוקים בין הערים והימנעות מהפיכת ישראל לעיר אחת גדולה. כמו כן, התוכנית ממליצה לא להקים עוד יישובים חדשים בישראל.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 35



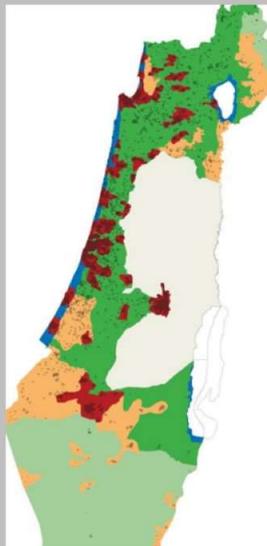
### רעיון המרקמים

אחד החידושים החשובים בתמ"א 35 הוא שינוי השפה התכנונית על ידי השימוש במושג מרקמים.

יש לייצר גמישות בתוכנית המתאר הארצית, על מנת לא לחסום ולבטל רעיונות תכנוניים מקומיים ולאפשר לתוכנית המתאר הזו להישאר רלוונטית שנים קדימה.

רעיון המרקמים הרך והגמיש יותר, החליף את שפת שימושי הקרקע הנוקשה, שהייתה מתאימה לשלטון תכנוני ריכוזי יותר כפי שהיה עד עתה.

התוכנית מחלקת את המדינה ל-5 סוגי מרקמים שונים, שבכל אחד מהם מדיניות פיתוח שונה

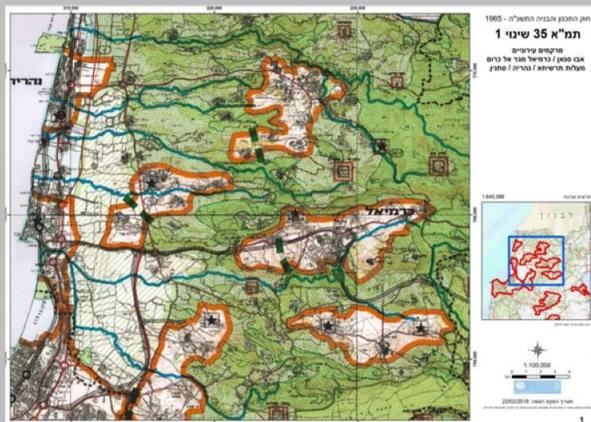


כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

# תמ"א 35

## מרקמים

- מרקם עירוני
- מרקם כפרי
- מרקם שימור ארצי
- מרקם שימור משולב
- מרקם חופי



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

# תמ"א 35

## כלים מרכזים

- פיתוח צמוד דופן.
- שמירה על רצף שטחים פתוחים ועל שטחים בעלי רגישות נופית-סביבתית.
- הגברת הצפיפות - במרקם העירוני.
- פיתוח מערכות תשתית ופיתוח תחבורה ציבורית.
- חידוש עירוני (חידוש מרכז קיים לפני פיתוח חדש).
- ריכוז מירב הפיתוח במרקמים העירוניים.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 35



### אמצעים

- פיזור מרוכז.
- שמירה על שטחים פתוחים בין אזורים בנויים.
- פיתוח מערך תחבורה .
- לחלק את הארץ לחמישה מרקמים.
- נתונים על מספר יחידות לדונם.
- כללים ברורים לגבי הרחבת קיבוצים, מושבים ויישובים קטנים.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 35



### תיקונים

- נכון להיום, פורסמו מספר עדכונים לתמ"א 35, אשר נועדו לעדכון ההוראות על פי השינוי במציאות.
- תמ"א 35 / 1 א (אושרה 25.6.2015) - שינוי הוראות המתייחס ליישובי עוטף עזה.
  - תמ"א 35 / 1 (אושרה 9.6.2016) - מרקמים עירוניים, מכלולים נופיים ושינויים בהוראות התכנית.
  - תמ"א 35 / 1 ב (אושרה 9.6.2016) - שינוי הנוגע ליישובים כפריים בעלי נחלות.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 35

### תיקונים

- נכון להיום, פורסמו מספר עדכונים לתמ"א 35, אשר נועדו לעדכון ההוראות על פי השינוי במציאות.
- תמ"א 35 / 1 א (אושרה 25.6.2015) - שינוי הוראות המתייחס ליישובי עוטף עזה.
- תמ"א 35 / 1 (אושרה 9.6.2016) - מרקמים עירוניים, מכלולים נופיים ושינויים בהוראות התכנית.
- תמ"א 35 / 1 ב (אושרה 9.6.2016) - שינוי הנוגע ליישובים כפריים בעלי נחלות.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 1

### תכנית מתאר ארצית 1

אושרה ביום 12.2.2020

תמ"א אחת היא תכנית מתאר ארצית מקיפה, המלכדת לקודקס אחד תכניות מתאר ארציות לתשתיות ולשטחים פתוחים, ומתווה בכך את קווי המתאר הראשיים המשרטטים את דמותה הפיסית של הארץ.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 1

### נושאים

תמ"א אחת כוללת נושאי תכנון שונים ונפרדים:

- מים
- תחנות כח קטנות
- מתקנים פוטו-וולטאיים
- גז טבעי, גפ"מ
- פסולת
- דרכים
- מסילות ברזל
- שטחים מוגנים (שמורות טבע, גנים לאומיים, יערות)
- נחלים וחופים (ים תיכון).



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 1

### רקע

היקף רחב של תכניות מתאר ארציות בנושאים שונים, מסוגים שונים, תוך רמות פירוט שונות ואי אחידות

דוגמאות:

- רמות פירוט שונות.
- חוסר אחידות.
- סתירות בין תמ"אות.
- הוראות באותו נושא במספר תמ"אות.
- פרמטים ורקעים שונים.
- אין ראייה כוללת.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

# תמ"א 1

## עקרונות התמ"א

- הבטחת שטחים לתכנון.
- תיאום מערכות התכנון.
- הצמדת תשתיות ושילובן.
- מזעור השפעות סביבתיות.
- שמירת השטחים הפתוחים וטיפוחם.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

# תמ"א 1

## מודלריות

התמ"א בנויה בצורה מודולרית כך שכאשר בנושא מסויים יהיו עדכונים החלק הספציפי בתמא יוחלף עם החלק החדש. לדוגמא:

- תמ"א 42 שתהפוך לפרק תחבורה.
- תמ"א 41 שתהפוך לפרק אנרגיה.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 1

### יחס לתמ"א 35

היחס בין תמ"א 35 לתמ"א 1 נשאר כפי שהיה בתכניות הארציות שהוחלפו על ידי תמ"א 1. כך שבמקרה של סתירה, רק אם נקבעה בתמ"א המקורית קיימת הוראה הגוברת על תמ"א 35, היא נותרה בתמ"א 1 כפי שהייתה.

## תמ"א 18

### תכנית מתאר ארצית 18

תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.  
קביעת קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים, ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לתת את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצת טיפוסים בנפרד, בקשר להקמתם.



## תמ"א 23

### תכנית מתאר ארצית 23

תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל.  
התווית רשת מסילות הברזל ואבטחת עתודות קרקע לפתוח רשת מסילות הברזל בעתיד.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 8

### תכנית מתאר ארצית 8

תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף.  
מטרת התכנית היא לאחד שטחים המיועדים היום או שייעדו בעתיד לשמש כגנים לאומיים, שמורות טבע או שמורות נוף. כוללת מאות אתרים השונים זה מזה באופיים ויעודם, חלקם בעלי אופי טבעי או מסורתי, שטחים בעלי ערך מדעי מיוחד מבחינה בוטנית, זואולוגית או גיאולוגית, אזורים בעלי ערך נופי, אזורים המותאמים לקליטת מבקרים, אתרים היסטוריים או מקומות קדושים.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תמ"א 31

### תכנית מתאר ארצית 31

גל עלייה בראשית שנות 1990 גדול מברית המועצות לשעבר, הביא להבנה כי השוק לא יוכל לקלוט כל כך הרבה בני אדם. הבנה זו הובילה לנקיטת פעולות חירום שעקפו את חוק התכנון והבנייה והוסמכו לאשר בתהליך מקוצר הקמת מקבצי דיור של למעלה מ- 200 יח"ד. במקביל הוכנה תוכנית לקליטת כמיליון עולים חדשים. תמ"א 31 אושרה בשנת 1993 בדגש על:

- תעסוקה

- דיור

- תשתיות

- שירותים

לימים הוחלפה על ידי תמ"א 35

התכנית הוכנה בבהילות על ידי משרד אדריכלים פרטי וכוללת אלמנטים של [תכנון פרוגרסיבי](#).

## טבלת תמאות ע"פ נושאים

39	30	29	10	5	4	נקודתיות
14	13	12	11	8	7	3
24	23	22	21	19	18	16
38	37	36	34	33	32	28
			24	19	12	7
	18	16	15	14	10	4
38	37	36	34	32	28	27
		42	35	23	15	3
	22	21	13	11	22	8
18	32	37	10	12	34	16
				14	38	36

## תכנית מתאר מחוזית

### **תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ)**

באה להסדיר את עקרונות התכנון במחוז.

בתכנית המתאר המחוזית ניתן לראות את עקרונות התכנון של המחוז והוראות בנושאים שונים, ביניהם שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי, שטחים חקלאיים, אזורי תעסוקה ברמה המחוזית, מסילות ברזל, ועוד.

תכנית מתאר מחוזית מאושרת על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

החולייה המקשרת בין התכנון הארצי לבין התכנון המקומי.



תממ/ 10 / 3  
תכנית מתאר מחוזית 3  
מחוז מרכז  
שינוי מס' 10  
נחל ירקון

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית מתאר מחוזית

### **שלושה סוגים:**

1. תכניות מתאר המחוזיות הכוללות לכל אחד ממחוזות מדינת ישראל (ירושלים, צפון, מרכז, דרום, תל-אביב וחיפה).
2. תכניות מתאר מחוזיות חלקיות לנושאים בעלי חשיבות אזורית, כגון: אזורי פיתוח מטרופולינים, פארקים מטרופולינים, אזורי נחל וסביבותיו וכד'.
3. תכניות מחוזיות נקודתיות לעדכונים פרטניים.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית מתאר מחוזית

### תחומי אחריות

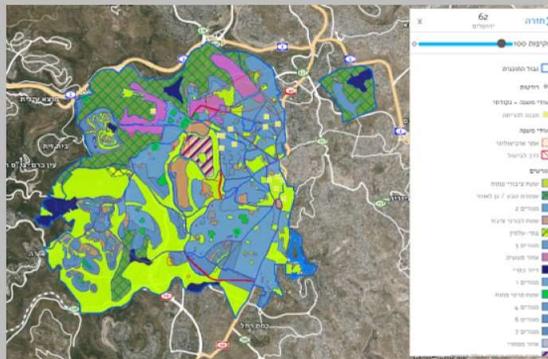
- גבולות לפיתוח עירוני.
- שטחים חקלאיים.
- אזורי תעשייה.
- שטחי ייעור ועתיקות.
- רשת מחוזית לבזק, תחבורה ודרכים.
- בתי קברות שימשו יותר ממקום ישוב אחד.
- קביעת שטחים שיישאר בהקפאה מבלי לקבוע להם יעוד.
- שמירה על חופי הים.
- התנאים שדרושים להקלות בתוכנית.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית מתאר מקומית (כוללנית)

### תכנית מתאר מקומית (כוללנית)

תפקידה להתוות את מדיניות התכנון העירונית או האזורית; לקבוע את אופיו של הישוב ואת כיווני התפתחותו העתידית. התכנית הכוללנית קובעת הוראות לגבי מתחמים, וכוללת הוראות, לגבי כל מתחם, בנוגע לייעודי קרקע, השטח הכולל המותר לבניה, שימושים, שטחים פתוחים ושטחים לצרכי ציבור ועוד, מבלי לקבוע זכויות למגרש מסויים. לפיכך, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין



## תכנית מתאר מקומית (כוללנית)

- תחומי אחריות נוספים (ס' 62 א')**
1. איחוד וחלוקה של מגרשים.
  2. הרחבת דרך.
  3. הגדלת שטחים לצורכי ציבור.
  4. קביעת גובה בניינים ומספר הקומות.
  5. הוראות בינוי ועיצוב.
  6. שינוי חלוקת שטחי הבניה.
  7. קביעת גודל שטח מגרש.
  8. הגדלת מספר יחידות הדיור.
  9. שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה, לקרקע המיועדת לתחנת תדלוק.
10. הוספת שימושים.
  11. הרחבת שטחה של יחידת דיור בתנאים.
  12. קביעת ייעוד קרקע לשימור.
  13. הוספת שטחי שירות.
  14. שינוי הייעוד של קרקע המיועדת לתעסוקה.
- "צורכי ציבור" (ס' 62 א' (3))** - כל אחד מאלה: גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני תשתית מקומיים; שר הפנים רשאי לקבוע, בצו, צורכי ציבור נוספים כצורכי ציבור.

רשימה מלאה של סמכויות הוועדה בהמשך הקורס

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תוכנית מפורטת

### תוכנית מפורטת

#### תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה.

חלה בדרך כלל על תחום מצומצם של מתחם ולעיתים אף על מגרש או על מבנה בודד. סעיף 145(ז) לחוק קובע שעל מנת שניתן להוציא היתר בניה, על התכנית לקבוע את יעודי הקרקע, את שטחי הבניה המותרים, את החלוקה למגרשים, את קווי הבניין ואת גובה המבנים או מספר הקומות. בצירוף עדיין רווח הכינוי "תב"ע" לתכנית מפורטת, אף על פי שאינו בתוקף. אינה מאפשרת שינוי ייעוד והפקעות. בתוכנית מפורטת נכללים פרטים שלא קיימים בתוכניות המצויות מעליה. תוכנית מפורטת מוגשת בהתאם לנוהל מבא"ת של מינהל התכנון.

### מטרות

קביעת הוראות בינוי ועיצוב מפורטות, חלוקת קרקעות למגרשים, גובה ושטח מבנים, מקומות חניה, מקלטים, הריסה ושיקום של מבנים

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תוכנית מפורטת

### הוראות - סעיף 69 לחוק התכנון והבנייה

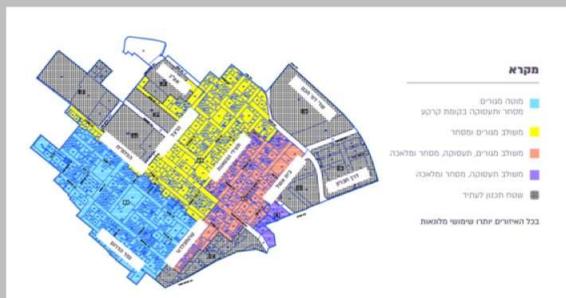
1. חלוקת קרקעות למגרשים.
2. ייעוד קרקעות.
3. מקומות חניה.
4. מיקום בנינים לצרכים מיוחדים.
5. שמירה על מקומות שיש חשיבות לאומית.
6. הריסתם של בנינים שאינם ראויים לדיור.
7. שיקומם של בנינים וקביעת תנאים מיוחדים להיתרי בניה בשטחים אלה
8. הקצאת קרקע לבעל קרקע שזכויותיו נפגעו אגב ביצועה של התכנית.
9. מיקומם של בנינים, נפחם, גובהם וצורתם.
10. נטיעת עצים והתקנת ספסלים.
11. מספר הבנינים המותר, מספר הדירות בכל בנין ומספר החדרים בדירה.
12. הוצאות התכנית.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תוכנית מפורטת

### סוגי נוספים של תוכניות המוגדרות מפורטות

- תוכנית דרך
- תוכנית לשימור אתרים



באר שבע  
תוכנית לשימור והתחדשות  
העיר העתיקה  
התוכנית טרם אושרה

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תוכנית מפורטת

### נספחים לתוכנית המפורטת

תקנון ותשריט יופיעו תמיד בכל תכנית מפורטת. נספחים: מחייבים; מנחים; וגלויים)

- נספח בינוי \ עיצוב.
- נספח פיתוח.
- נספח תנועה וחנייה.
- נספח בטיחות אש.
- נספח בידוד תרמי.
- נספח מיגון.
- חוות דעת אקוסטית.



נספח תנועה  
ת"א 5000

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית לתשתית לאומית

### תכנית לתשתית לאומית (תת"ל)

תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

מכוח תת"ל ניתן להוציא היתרי בניה.

עריכת תכנית לתשתית לאומית היא בסמכות הות"ל.

דוגמאות:

- תחנות כוח באגירה שאובה.
- תחנות כוח סולאריות.
- טורבינות רוח.
- הרכבת הקלה



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית מועדפת לדיור

### תכנית מועדפת לדיור (תמ"ל)

תכנית בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014. תמ"ל היא תכנית מתאר ארצית מפורטת הכוללת הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר בניה, כולל הוראות לעניין הקמת יחידות דיור בהיקף שנקבע בחוק, במתחם שהוכרז כמתחם מועדף למגורים.



תכנית למתחמים  
מועדפים לדיור  
בגן יבנה

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## תכנית מועדפת לדיור

### רשאים להכין תכנית מועדפת לדיור ולהגישה לוועדה

1. רשות מקרקעי ישראל או מי שקיבל ממנה הרשאה לכך;
2. משרד הבינוי והשיכון או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך;
3. החברה הממשלתית לדיור להשכרה;
4. ביישוב מיעוטים - גם משרד הפנים או מי שקיבל ממנו הרשאה לכך.

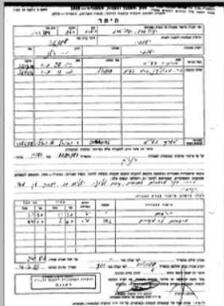


כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## היתר בניה

### היתר בניה

הרשות לבצע עבודת בניה, הריסה או שימוש במקרקעין.  
 נדרש עבור רוב העבודות, מלבד רשימה מוגבלת של עבודות שנקבעו בתקנות כעבודות הפטורות מהיתר.  
 ההיתר מראה את שטחי הבניה המבוקשים, המבנים, החלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי השרות, היחס בין המבנה לסביבה הקרובה, כניסות להולכי רגל ולרכבים, התחברות לתשתיות ועוד.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## היתר בניה

על פי חוק התכנון והבניה קיימת חובה לקבל היתר בנייה בעת ביצוע אחת מאלה:

1. הקמת בניין חדש או הריסתו של בניין.
2. כל תוספת או שינוי חיצוני לבניין קיים לדוגמה חניה מקורה, הקמת גדר, פרגולה, סככה, תוספת בנייה.
3. שינויים פנימיים שפוגעים בקונסטרוקציה של הבניין או בצנרת המשותפת.
4. התונית דרך, סלילה או סגירה של דרך, חפירות, הנחת תשתיות.
5. שינוי בשימושים ביחס להיתר קיים.
6. הצבת מבנה זמני, העמדת מחסן פריק, מכולות, מבנים ניידים, שלטים וכו'.
7. כל מבנה כפי שמוגדר בחוק בהגדרה רחבה וכוללת גם מבנים פעוטים כגון שובר יונים, עמודי חשמל, חציבה, תמרורים וכו'.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## היתר בניה

### ההליכים לבקשת היתר בנייה

1. הוכחת בעלות על הקרקע של מבקש ההיתר.
2. בבית משותף או קרקע משותפת חלה חובה על החתמת כל בעלי הזכויות בקרקע. חוק המקרקעין קובע כי יוחתמו 75% מהבעלים, או הבעלים של שני שלישים מהרכוש המשותף. תוספת בנייה של ממ"ד מחייבת השגת רוב של 60% בלבד. עם זאת, חוק התכנון והבנייה מאפשר הפעלת תקנה 2א' אשר מהותה מתן אפשרות להגיש תוכניות גם במידה ולא הושג הרוב הדרוש. במקרה זה ישלחו מכתבים רשומים לאלה שלא חתמו תוך מתן אפשרות להתנגד. תקנה זו באה למנוע מצב בו התנגדות משיקולים פסולים תמנע מאדם להרחיב את ביתו.
3. במקרה של הקמת מבנה יש צורך בהגשת מפה טופוגרפית של אתר הבנייה - מפה מעודכנת שנערכה על ידי מודד מוסמך עד חצי שנה לפני מועד הבקשה להיתר.
4. הגשת תוכנית הגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, שמפרטת את תוכנית הבניין או תוספת הבנייה על גבי תשריט.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## היתר בניה

### ההליכים לבקשת היתר בנייה

5. במקרה שדרושה הקלה יש לבצע פרסום בשלושה עיתונים שניים מהם בתפוצה ארצית בעיתון נפוץ ומקומון שמופץ אחת לשבוע לפחות. ביישוב ערבי או באזור שמתגוררים בו דוברי השפה הערבית ההודעה תפורסם בנוסף גם בעיתון בשפה הערבית. כמו כן, המבקש הקלה ישלח בדואר רשום את נוסח ההקלה לכל המגרשים הגובלים, ועליו להציב שלט בולט בחזית הקרקע או הבניין.
6. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תאפשר להגיש התנגדויות לכל מי שרואה עצמו נפגע מן התוכנית, את ההתנגדויות יש להגיש תוך 14 יום מהתאריך האחרון של הפרסום. ניתן לערער תוך 30 יום בפני ועדת ערר על החלטת הוועדה המקומית.
7. לאישור בקשה נדרשים מספר אישורים, ובהם: אישור רשויות הג"א למרחב מוגן; אישור בזק וחברת החשמל; אישור לתקינות חומרי הבנייה; אישור תוכנית ביוב; אישור שירותי כבאות והצלה; ותשלום אגרות הבנייה והיטל השבחה.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## היתר בניה



### סוגי היתרים - שלושה מצבים:

- היתר תואם תכנית
- הקלה
- שימוש חורג

סטייה ניכרת - חריגה משמעותית מקביעות שנקבעו בתכנית. החוק והתקנות מפרטים את המקרים המהווים סטייה ניכרת, ורק מה שלא כלול באותה רשימה ייחשב כ"סטייה שאינה ניכרת", אשר ניתן לאשר כהקלה, סעיף 151 לחוק.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

## היתר בניה



### שלבים בקבלת היתר

1. בקשת מידע להיתר מהוועדה המקומית
2. הגשת הבקשה
3. בדיקה טכנית
4. בדיקת המהנדס



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

