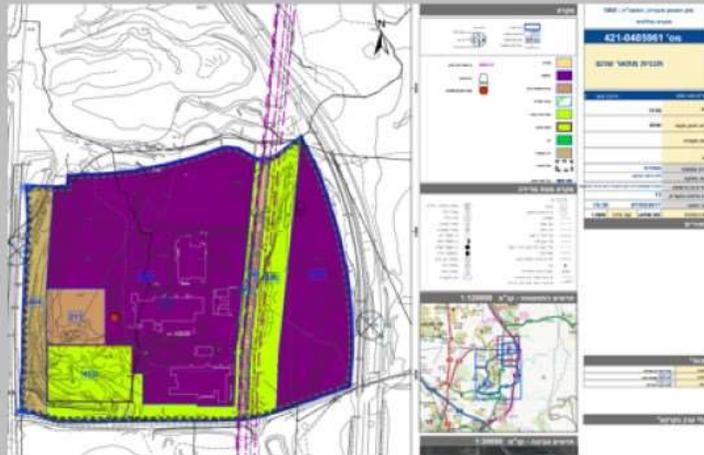


# תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

## זכויות בניה

# תהליך התכנון



- **קו בנין \ קווי בניין** - קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה.
- **קו כחול** - קביעותיה של תכנית חלות בשטח מוגדר התחום בתשריט על ידי קו כחול עבה. ככלל, לקביעותיה של תכנית אין תוקף מעבר לקו הכחול שלה, ומוסד התכנון נדרש לוודא זאת כאשר הוא מאשר את התכנית.
- **קו רחוב** - קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.
- **רוזטה** - סימון המופיע על גבי דרכים בתשריט התכנית, וכולל את המידע הבא: מספר הדרך, רוחב זכות הדרך, וקווי הבניין לשני צדי הדרך. קווי הבניין נמנים מקצה זכות הדרך בדרך מקומית ומציר הדרך בדרך ארצית.
- **רח"ק (רצפה חלקי קרקע)** - הגדרת שטחי הבנייה במגרש בדרך של הגדרת נפח כלל הבנייה המותרת על פני הקרקע. לדוגמה, רח"ק 4, משמעו שהיחס בין שטח המגרש (נטו לאחר הפקעות) לשטחי הבנייה המותרים הוא 4:1.



## תהליך התכנון

- **שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)** - שטח פתוח המיועד לשימוש של הציבור, מוקצה במסגרת התכנית בהתאם לפרוגרמה ולהנחיות במדריך להקצאת שטחי ציבור.
- **שטח פרטי פתוח (שפ"פ)** - שטח פתוח הנמצא בתוך מגרש המיועד לבינוי, והוגדר בתכנית כייעוד נפרד לשטח פתוח. שטח זה אינו פתוח לשימוש הציבור.
- **שטח עיקרי** - שטח המיועד למטרה העיקרית לה משמש המבנה. לדוגמא, במבנה מגורים השטח העיקרי יהיה שטחי יחידות הדיור.
- **שטחי שירות** - שטחים מותרים לבניה שאינם משמשים לייעוד העיקרי על פי השימוש המותר בתכנית. לדוגמה בבניין המשמש למגורים, שטחי השירות ישמשו לחניה, מחסן, מדרגות, מעלית, פיר טכני וכו'.
- **שימוש חורג** - השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר על-פי כל חוק הדן בתכנון ובניה.

# תהליך התכנון



## מושגים

**אחוזי בנייה \ אחוזי בניה כוללים** - היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח

המגרש כשהוא מבוטא באחוזים (תקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).