

תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

עריכת תוכנית



תהליך התכנון

מושגים

- **אזור נופש מטרופוליני (אנ"ם)** - ייעוד קרקע המשתרע על פני שטחים רבים ברחבי כל המחוז, ומטרתו, בין היתר, להתוות ולהגדיר אזורים שיהוו "ריאה ירוקה" לתושבי המחוז בפרט ומדינת ישראל בכלל.
- **אזור תעשייה** - אזור המיועד בתכנית לתעסוקה בתעשייה. נוהל מבא"ת קובע את אופן סימון אזור התעשייה בתשריט ואת הצבע של ייעוד הקרקע לתעשייה.
- **איחוד וחלוקה (פרצלציה ורה-פרצלציה)** - תכניות יכולות לשנות את חלוקת החלקות הקיימת על ידי תהליך של איחוד החלקות הקיימות לחלקה אחת גדולה וחלוקה (פרצלציה) של החלקה לחלקות חדשות, או על ידי איחודן או חלוקתן מחדש באופן אחר (רה-פרצלציה).



תהליך התכנון



מושגים

- **אתר לשימור** - בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, שנקבעו כמבנה לשימור או מתחם לשימור על פי התוספת הרביעית לחוק.



- **אתר עתיקות** - שטח המכיל עתיקות, שמנהל רשות העתיקות הכריז עליו לפי סעיף 28(א) לחוק העתיקות, תשל"ח-1978. באתר עתיקות לא ניתן לבצע פעולות בניה (ופעולות אחרות המפורטות בחוק) ללא אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאיה.



תהליך התכנון

- **בית** - מבנה של קבע, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה.
- **בית משותף** - בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- **בנייה רוויה** - בנייה בצפיפות של שש דירות מגורים לדונם, לפחות
- **בניין** - כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות:
 - כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
 - קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל.
- **דיוור בהישג יד (דיוור בר השגה)** - פתרונות דיוור פחות יקרים, הכוללים יח"ד קטנות, דיוור להשכרה.
- **דירה** - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.



תהליך התכנון

- **דרך** - תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים.
- **היטל השבחה** - מס אשר חל על נכס שערכו עלה (הושבח) בעקבות אישורה של תכנית החלה עליו. כמו כן, החוק קובע כי בעל הקרקע נדרש לשלם היטל השבחה גם בגין עליית שווי הנכס כתוצאה מאישור הקלה או שימוש חורג. גובה היטל ההשבחה הוא 50% מעליית הערך בעקבות אישור התכנית, ההקלה או השימוש החורג.
- **היטל פיתוח** - מיועד לעבודות תשתית במרחב הציבורי (תיעול, ביוב וסלילת רחובות), ומשולם לרשות המקומית, שתפקידה לבצע עבודות אלה.
- **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- **זיקת הנאה** - זכות קניינית לאדם (או לציבור כולו) להשתמש במקרקעין שנמצאים בבעלותו של אחר. תכנית עשויה לכלול, בין השאר, הוראות הקובעות זיקת הנאה, גם בייעוד קרקע שאינו ציבורי.



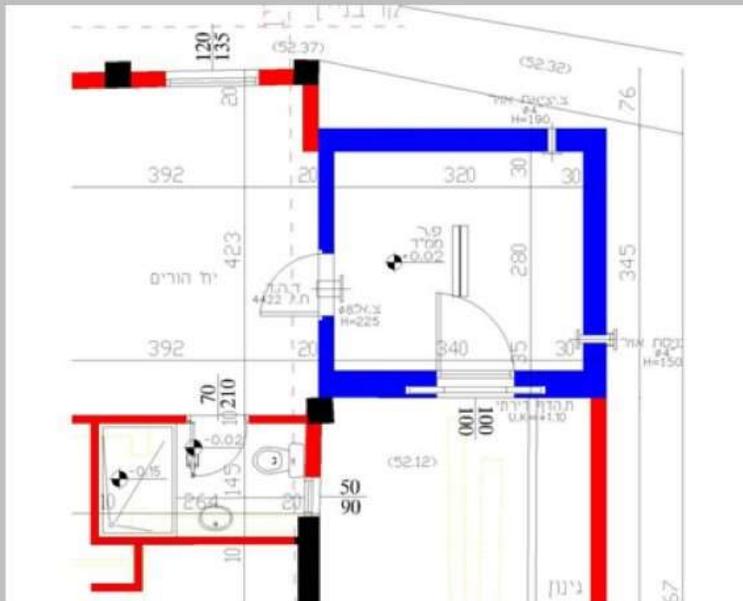
המושבה האמריקאית
תל אביב

תהליך התכנון

- **חלקה** - יחידת קרקע שמהווה מושא לזכויות קנייניות. מרשם המקרקעין (טאבו) כולל מידע על מיקום החלקה, מידותיה, צורתה ופירוט הזכויות הקנייניות בחלקה. מיפוי החלקה באחריות המרכז למיפוי ישראל (מפ"י), והם יעדכנו את גבולותיה לאחר שתכנית קבעה חלוקה למגרשים חדשים. לכל חלקה, והגוש בו היא נכללת, יש מספר ייחודי באמצעותו ניתן לזהות אותה.
- **מושע** - צורת בעלות משותפת במקרקעין. על פי חוק הקרקעות העות'מני שקדם לחוק המקרקעין, תש"ל-1970. המונח נפוץ גם כיום לתיאור בעלות משותפת במקרקעין. במושע לכל אחד מהבעלים זכות ביחס לכל המקרקעין, בהתאם לחלק הבעלות היחסי שלו.
- **מבנה דרך** - מחלף, גשר או מנהרה לרבות חפיר או סוללה המצויים בתחילתו או בסופו של אחד מאלה וכן תחנה לתחבורה ציבורית, וכל בניין אחר הדרוש במישרין לצורך הקמתה של דרך או השימוש בה שקבע שר האוצר לאחר התייעצות עם שר התחבורה והבטיחות בדרכים.
- **מגרש** - בעת חלוקה חדשה של הקרקע בין בעליה, תציע התכנית יחידות קרקע חדשות הנקראות מגרשים. מגרש יהווה יחידה נפרדת לצורך רישום בעלות, רק לאחר אישור תכנית לצרכי רישום, או תשריט חלוקה, ולאחר שגבולות המגרש ייקבעו כגבולות של חלקה ויירשמו במרשם המקרקעין (טאבו).

תהליך התכנון

- **ממ"ד** - מרחב מוגן דירתי - מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד.
- **ממ"ק** - מרחב מוגן קומתי - מרחב מוגן המיועד לשרת כמה דירות ואשר הכניסה אליו היא מרכוש משותף בקומה.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין



תהליך התכנון

- **מקרקעי יעוד** - מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור, והם: 1. שפת הים, לרבות מקרקעין שבתחומי נמל; 2. נהרות, נחלים ותעלות וגדותיהם; 3. דרכים ומסילות ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל; 4. נמלי תעופה; 5. סוגים אחרים של מקרקעי ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת [ס' 107 לחוק המקרקעין].
- **מקרקעי ציבור** - כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר ["צורכי ציבור" ס' 62 א' (3), ס' 188 (ב)].

תהליך התכנון



- **עירוב שימושים** - הימצאות של מספר שימושי קרקע בסמיכות גיאוגרפית, לעתים על אותו תא שטח.
- **צמוד קרקע** - דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע דירות לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת.
- **צרכי ציבור** - ר"ע מקרקעי ציבור





תהליך התכנון

- **תיקון 101** - תיקון מספר 101 לחוק, "הרפורמה בתכנון ובניה" מספר שינויים בעולם התכנון והבניה, וביניהם:
 - ביזור סמכויות לוועדות המקומיות.
 - רפורמה בתהליך הרישוי.
 - הגברת השרותיות והשקיפות של מערכת התכנון.





תהליך התכנון

- **תכסית** - השטח המרבי מתוך שטח המגרש שתכנית מתירה לבנות בו. מידת כיסוי שטח המגרש על ידי בינוי מבוטאת כאחוז משטח המגרש.
- **תמהיל דירות** - היחס הכמותי בין סוגים וגדלים שונים של יחידות דיור בתכנית.
- **תעודת גמר** - תעודה הניתנת לבעל ההיתר על-ידי ועדה מקומית, המעידה כי העבודה נושא ההיתר הושלמה בהתאם לו.
- **תשריט** - אחד משני המסמכים העיקריים של כל תכנית (השני הוא ההוראות). התשריט הוא מפה שמראה את שטח התכנית ועליה מסומנים תאי השטח, 'יעודי הקרקע השונים על פי המוצע בתכנית, והוראות נוספות. התשריט נערך על רקע של מפת מדידה.
- **תשתיות לאומיות** - מיתקני תשתית, כגון שדה תעופה, נמל, מעגן, מיתקן להתפלת מים וכל מתקן אחר, ע"פ ס' 1 לחוק.



אחוזי בניה \ זכויות בנייה

שיטה לחישוב זכויות הבניה שהתכנית מקנה במגרש.

חישוב אחוזי בנייה (ע"פ תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים).
מתבצע באופן הבא:

1. נדרש לברר את השטח הכולל של המגרש, כפי שהוא מופיע
ברישומים (גוש\חלקה), **לאחר ניכוי החלקים המופקעים**
לשימוש הציבור.

2. להגיע לנתון השטח המותר לבנייה, כלומר זכויות בנייה
המאושרות לבניה על הקרקע כפי שמופיעות בתכנית.

3. לבסוף, מחושבים אחוזי בניה כוללים **בהתאם לשטח וקווי
הבניין**, שהם היחס בין השטח הכולל לבין השטח המותר,
באחוזים.

לדוגמה: מבנה של 2 קומות על 60% משטח המגרש, פירושו
120% בניה.





צפיפות

צפיפות מבטאת את העומס שיוצרים אנשים על יחידת שטח. בישראל נהוג לבטא את צפיפות המגורים באמצעות מספר יחידות דיור ליחידות שטח.

- **צפיפות דיור** - המספר הממוצע של אנשים לחדר, או למ"ר של דירה. מחושב על ידי חלוקת מספר דיירי הבית במספר החדרים (או המ"ר) שבבית.
- **צפיפות בניה** - צפיפות המבנים הבנויים ליחידת שטח.



צפיפות

- **שטח ברוטו-ברוטו** - השטח התחום בקו הכחול של התכנית .
- **שטח ברוטו** - השטח התחום בקו גבול הבינוי והפיתוח.
- **שטח נטו** - שטח החלקות המוגדרות למגורים.
- **צפיפות מגורים ברוטו-ברוטו** - היחס בין מספר יחידות הדיור בתכנית לשטח ברוטו-ברוטו.
- **צפיפות מגורים ברוטו** - היחס בין מספר יחידות הדיור בתכנית לשטח ברוטו.
- **צפיפות מגורים נטו** - היחס בין מספר יחידות הדיור בתכנית לשטח נטו.
- **צפיפות מגורים נטו במגרש** - היחס בין מספר יחידות הדיור במגרש לשטחו.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

צפיפות

- **צפיפות מגורים אובייקטיבית** - צפיפות נמדדת בעלת ביטוי כמותי מסוים לדוגמא: מספר יחידות מגורים לתא שטח.
- **צפיפות נתפסת** - התרשמות סובייקטיבית (פסיכולוגית) המבטאת את תחושת הצפיפות ("תחושת הבטן") המוערכת באופן איכותי. צפיפות שכזאת משתנה מאדם לאדם. בין המשתנים הפיזיים המשפיעים על הצפיפות הנתפסת נמצאים: הבינוי הקיים, גובה מבנים, קו הרקיע של הבינוי, הסמיכות והמרווחים שבין בניין לבניין, נפחי הבניינים, כמות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים, רוחב הרחובות וכו'.

צפיפות



דרכים להפחתת צפיפות נתפסת

- רווח בין יחידות הדיור.
- נגישות ויזואלית לשטח פתוח.
- הגנה על הפרטיות.
- חלוקה לתת מקבצים.
- חזיתות מגוונות.
- הקטנת מספר יח"ד החולקות כניסה משותפת.
- הפחתת רעשים.
- הגדלת מקומות החניה.
- הגדלת שצ"פ, שפ"פ.
- נגישות לאור, לאוויר ולנוף פתוח.

