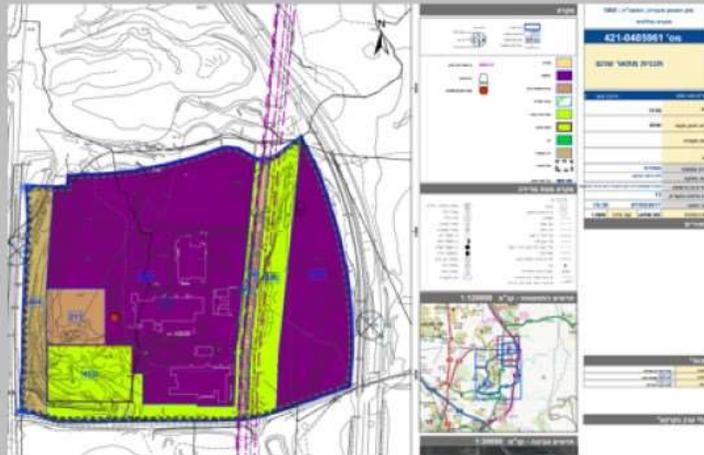


תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

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

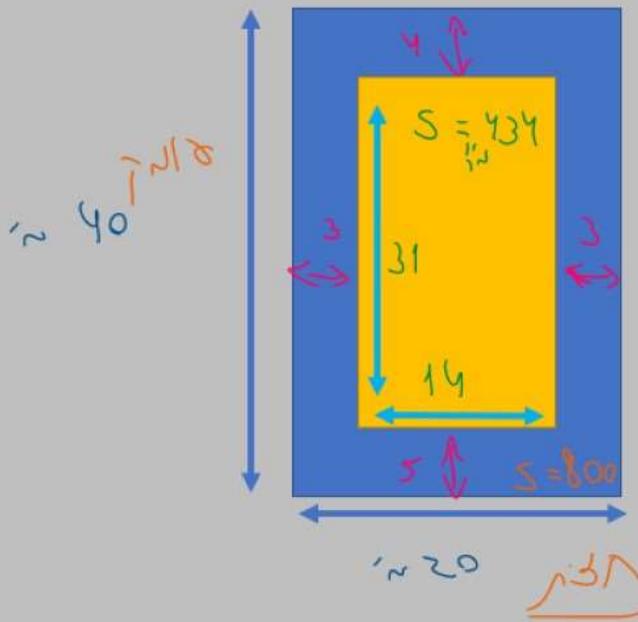
אחוזי בנייה \ אחוזי בניה כוללים - היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח

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

תהליך התכנון

כחול - שטח יקיקוס

צהוב - מבסטר מותנה (קונטרו) 4



מחלק כדורים בנייה :

מותר לבנות
יקיקוס 100 אחוזי כניו
בקומה אחת



מקצועי שטח המגורים

ניתן לבנות עק 434 מ"ר מובנה

קווי בניין

קולטת א

שטח זיקוס :

- 20 מ' - אזור
- 40 מ' - עו"ק

קווי בניין :

- 5 - אזור
- 3 - קב
- 4 - עו"ק

חורף 22 שאלה 11

11. בתחום רשות מקומית אושרה תוכנית מפורטת, על פיה שונה יעוד שטח קיים בגודל 12 דונם, מתעשייה לאזור מגורים ג', בנייני ציבור, שטחים ציבוריים, דרכים וחניונים ציבוריים.

נתוני התוכנית המאושרת:

שטח לבנייני ציבור: 2.1 ד'. שטחים ציבוריים: 0.800 ד'. דרכים וחניונים ציבוריים: 1.1 ד'.

צפיפות מגורים נטו: 20 יחידות מגורים לדונם.

שטח מגרש למגורים מינימלי (לא פחות מ...): 0.8 ד'.

צפיפות מגורים לכול מגרש מגורים: 20 יחידות דיור.

מספר קומות (שוות בגודלן) לכל מגרש מגורים: 4.

כל הדירות שוות בגודלן.

אחוזי בנייה כוללים למגרש: 200.

שטח חדר המדרגות בכול קומה: 36 מ"ר.

על פי התכנון המיטבי, מה יהיה שטח הדירה המירבי?

א. 85 מ"ר.

ב. 91 מ"ר.

ג. 87 מ"ר.

ד. 95 מ"ר.

שטח למגורים ק

$$12 - 21 - 0.8 - 1.4 = 8$$

מספר מגרשים

$$\frac{8}{0.8} = 10$$

שטח כולל לבנייה במגרש

$$2 \cdot 800 = 1,600$$

שטח יחידות מגורים

$$1,600 - 36 \cdot 4 = 1,456$$

כמות יח' למגרש (לפי הקשורת יורה)

$$0.8 \cdot 20 = 16$$

$$\frac{1456}{16} = 91$$

שטח יחידות

חורף 22 שאלה 16

אחוזי בנייה - היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש, לבין שטח המגרש כשהוא מבוטא באחוזים.

16. הוגשה תביעה על ידי התובע העירוני כנגד בעלי מפעל במגרש לתעשייה, בגין בנייה קיימת שלא בהתאם להיתר בנייה מאושר. ממצאי הבדיקה העלו כי המבנה הקיים-נשוא התביעה, הוא בן 5 קומות שוות שטח וחופפות, וסה"כ הבנייה הקיימת שנמצא בבדיקה היא בשטח 6,600 מ"ר. בעלי מפעל הגיש תוכנית מפורטת חדשה-שינוי למאושרת, במטרה להסדרה חוקית את הבנוי בפועל. להלן זכויות הבנייה ונתוני תכנון בתוכנית המאושרת: יעוד: תעשייה. מידות המגרש: 60 מ' על 40 מ'. מספר קומות: 3. כל הקומות שוות שטח וחופפות. שטח הכולל המותר לבנייה בקומה: 1,320 מ'.

מה תהיה תוספת אחוזי הבנייה הכוללים הנדרשת בתוכנית המוגשת לאישור?

מה תוספת אחוזי הבניה הכוללים הנדרשת

- א. 110
- ב. 115
- ג. 105
- ד. 122

$$\Delta = 275\% - 165\% = 110\%$$

$$S = 60 \cdot 40 = 2,400$$

היטוי

$$S = 1,320 \cdot 3 = 3,960$$

שטח המותר לבנייה
הוא 2,400 מ"ר

כמה אחוזי בנייה קיימת במגרש

$$\frac{6,600}{2,400} = 2.75 = 275\%$$

$$\frac{3,960}{2,400} = 1.65 = 165\%$$

חורף 22 שאלה 19



19. בעל דירות להשכרה מעוניין לבצע תוספות בנייה- הרחבת הדירות הקיימות, לאחר שקיבל חוות דעת מחברו האדריכל שבאפשרותו לעשות זאת, במסגרת מימוש כל זכויות הבנייה המאושרות למקום. להלן נתוני התכנון של מבנה המגורים במגרש:

בניין של 5 קומות. בבניין 10 יחידות מגורים קיימות.

גודל המגרש 500 מ"ר ושיעור הבנייה הקיימת הכולל: 1,450 מ"ר.

כל הקומות אחידות, חופפות זו את זו וכל יחידות המגורים שוות בגודלן. בכול קומה 2 יחידות.

זכויות הבנייה המאושרות:

אחוזי בנייה כוללים: 406%. תכסית מירבית: 58%. מספר יחידות מגורים: 14.

מספר קומות מירבי: 7.

מה יהיו אחוזי הבנייה שטרם מומשו במגרש ותוספת הבנייה האפשרית-המותרת?

א. 115%. תוספת השטח: 575 מ"ר.

ב. 118%. תוספת השטח: 590 מ"ר.

ג. 116%. תוספת השטח: 580 מ"ר.

ד. 113%. תוספת השטח: 565 מ"ר.

שטח מותר בקומה מבניין
זכולת מסך

$$0.58 \cdot 500 = 290$$

שטח מותר לקומה מבניין
אחוזי בנייה

$$\frac{406\%}{7} = 58\%$$

$$\Rightarrow 0.58 \cdot 500 = 290$$

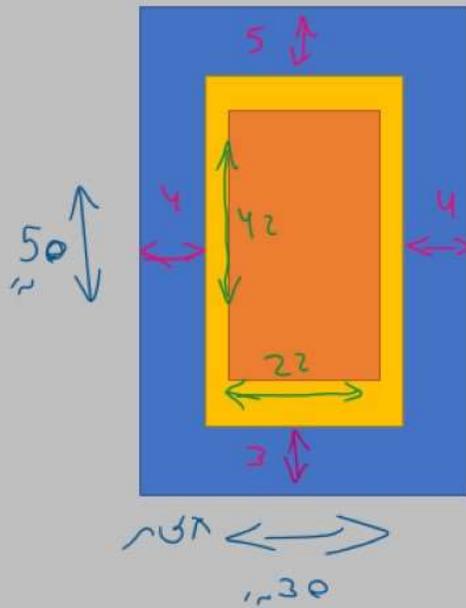
מספר קומות מירבי (4 קומות)

$$58\% \cdot 7 = 406\%$$

$$290 \cdot 2 = 580$$

שטח מותר בנייה
(שטח מבונה)

חורף 21 שאלה 5



5. מתבקשת הכנת תוכנית מפורטת שמטרתה לאפשר לגליזציה (מתן תוקף חוקי) של מבנה תעשייה קיים במגרש שמידותיו: 30 מ' הפונה לחזית הרחוב, 50 מ' לעומק המגרש (ניצב לרחוב). המבנה הקיים בעל 3 קומות. סה"כ שטח הבנייה הקיימת: 3,600 מ"ר.
להלן זכויות הבנייה במגרש על פי התוכנית המאושרת שחלה על השטח:

- אחוזי בנייה כוללים: 165%
- גובה בניין: 3 קומות
- תכסית לקומה: 55%
- קו בניין קדמי: 3 מ'
- קו בניין אחורי: 5 מ'
- קו בניין צידי-ימני: 4 מ'
- קו בניין צידי-שמאלי: 4 מ'

$$\frac{165\%}{3} = 55\%$$

מהו הפער בין התכסית המבוקשת לבין התכסית המקסימלית האפשרית במגבלת קווי הבנייה המאושרים?

$$\Delta = 80\% - 61.6\% = 18.4\%$$

- א. 13.8%
- ב. 17.4%
- ג. 18.4%
- ד. 12.5%

$$\frac{3,600}{3} = 1,200$$

$$\frac{1,200}{1,500} = 80\%$$

$$\frac{924}{1,500} = 61.6\%$$

$$S = 30 \cdot 50 = 1,500$$

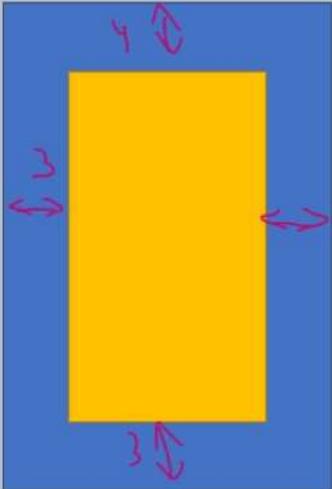
$$S = 42 \cdot 22 = 924$$

קיץ 20 שאלה 11

11. בעל מבנה לתעשייה שנדרש להריסת מבנה לא חוקי שבנה מבקש להכין תוכנית מפורטת, שמטרתה לאפשר הוצאת היתר בנייה חוקי למבנה. המבנה קיים במגרש מלבני של 1.344 דונם ברחוב המלאכה שבאזור התעשייה המרחבי של המועצה המרחבית רמת הנגב. המבנה הקיים: 5 קומות. סה"כ הבנייה הקיימת: 3118 מ"ר. להלן זכויות הבנייה במגרש על פי התוכנית המאושרת החלה עליו: אחוזי בנייה הכוללים: 220. גובה מאושר לבניין: 4 קומות. מגבלת תכסית לקומה: 55%. קו בניין קדמי: 3 מ'. קו בניין אחורי: 4 מ'. קווי בניין צידי: 3 מ'. שיעור השטח הכלוא בין קווי הבנייה המתרים את תחום הבנייה הוא: 67.5% משטח המגרש.

מה תהייה תוספת אחוזי הבנייה הכוללים שיש לקבוע בתוכנית החדשה?

- א. 452%
- ב. 50%
- ג. 161.3 מ"ר.
- ד. 12%



מאמר לפי נו - סג
סה 220%
מאושר -

קבלת בנייה קומתית (סה אחוזי בנייה) - 55%
קבלת בנייה לפי תכסית - 67.5%

$$\frac{3,118}{1,344} = 231.9\%$$

$$\approx 232\%$$

אחוזי בנייה מאוקטום

$$\Delta = 232\% - 220\% = 12\%$$

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

קיצ 20 שאלה 20



20. יזם בוחן רכישת מגרש בגודל 3.2 דונם. היזם מעוניין להקים במגרש בניין של 30 יחידות דיור בגודל של 150 מ"ר ברוטו ליחידת דיור (כולל שטח עיקרי והחלק היחסי של כלל שטחי השירות בבניין). על המגרש חלה תוכנית מפורטת מאושרת ג/1000, שמייחדת אותו למגורים ואת השטח ממערב לו לדרך ברוחב 30 מ'.

להלן זכויות הבנייה במגרש על פי תוכנית ג/1000:

אחוזי בנייה כוללים: 150%.

תכסית לקומה: 50%.

צפיפות מגורים למגרש: 10 יח"ד/דונם.

גובה בניין מירבי: 3 קומות.

קו בניין קדמי: 10 מ'.

קו בניין צדדי: 5 מ'.

קו בניין אחורי: 8 מ'.

האם תוכנית ג/1000 מאפשרת את הקמת המיזם, על פי אחוזי הבנייה וכמות יחידות הדיור המבוקשים?

א. כן; מבוקשים 138.2% בנייה, מותרים 28 יח"ד.

ב. לא; מבוקשים 152% בנייה, מותרים 33 יח"ד.

ג. כן; מבוקשים 140.6% בנייה, מותרים 32 יח"ד.

ד. לא; מבוקשים 155.5% בנייה, מותרים 34 יח"ד.

אחוזי בנייה מותרים

$$30 \cdot 150 = 4500$$
$$\frac{4500}{3200} = 1.406 = 140.6\%$$

כמות יח"ד מותרת

$$10 \cdot 3.2 = 32 \text{ יח"ד}$$