



מינהל
התכנון



משרד הפנים

דגשים מרכזיים לרפורמה בתכנון ובנייה

תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה

גרסה 1.1 | יוני 2014
משרד הפנים - מינהל התכנון



| | |
|----|---|
| 5 | 1. תמצית הרפורמה |
| 9 | 2. הוועדה המקומית |
| 11 | 2.1. רקע – הוועדה המקומית בהרכיה של מוסדות התכנון |
| 11 | 2.2. מדרג וועדות מקומיות |
| 14 | 2.3. תהליכי עבודה בוועדה המקומית – דגשים חדשים |
| 16 | 2.4. נושאי משרה בוועדה המקומית – דגשים חדשים א62 (א2) |
| 17 | 2.5. חברים ומשקיפים בוועדה המקומית |
| 19 | 3. תכניות וסמכויות – כל החידושים |
| 21 | 3.1. סוגי התכניות ומדרג הסמכויות |
| 22 | טבלה 1. ריכוז סמכויות משותפות לכלל הוועדות המקומיות א62 (א) |
| 24 | טבלה 2. סמכויות נוספות לוועדה עצמאית א62 (א1) |
| 26 | טבלה 3. סמכויות נוספות לוועדה "עצמאית מיוחדת" א62 (א2) |
| 27 | טבלה 4. סמכויות וועדה "עצמאית" עם תכנית מתאר כוללת א62 (ג) עד (ט) |
| 29 | 3.2. תכנית מתאר כוללת |
| 30 | 3.3. תכניות חדשות המוזכרות בחוק - רציונאל |
| 33 | 3.4. העברת מקל – 1/8/2014 |
| 35 | 4. מנגנוני בקרה חדשים |
| 37 | 4.1. מעמד המהנדס |
| 37 | 4.2. משקיפים מקצועיים |
| 37 | 4.3. יחידת בקרה של משרד הפנים |
| 37 | 4.4. סנקציות על הוועדה |
| 39 | 5. חידושים בעבודת מוסדות תכנון |
| 41 | 5.1. ועדת ערר מחוזית |
| 41 | 5.2. הוועדה המחוזית 109א |
| 41 | 5.3. המועצה הארצית 109א, 6 (ד) |
| 41 | 5.4. הולקחש"פ (התוספת השניה 6 ו-17) |
| 42 | 5.5. הות"ל 76ב, 176ג(8), 36ג(ד) |
| 42 | 5.6. אחידות בתנאי סף לקבלת תכנית במוסד תכנון 1083א |
| 43 | 6. רישוי – עקרי השינוי |
| 45 | 6.1. מטרת השינוי בתהליכי הרישוי 145 |
| 45 | 6.2. עקרונות תהליך הרישוי 145 |
| 48 | 6.3. הנחיות מרחביות 145 נספח 2 |
| 49 | 6.4. שלב המידע 145 (א) |
| 50 | 6.5. פטור מהיתר 145 נספח 5 |
| 50 | 6.6. עבודות תשתית הפטורות מהיתר 261(ד) |
| 53 | 7. הכרחי אבל לא מספיק |
| 55 | שינוי בגישה |
| 55 | מקצועיות |
| 55 | בקרה ואכיפה |
| 57 | 8. נספחים |
| 60 | נספח 1 - חוות דעת מהנדס הוועדה |
| 63 | נספח 2 - נוהל בדיקת תנאי סף |
| 65 | נספח 3 - הנחיות מרחביות |
| 67 | נספח 4 - סיווג תכניות |
| 72 | נספח 5 - רשימת העבודות הפטורות מהיתר |
| 80 | תרשים 1 - הליך אישור תכנית בסמכות הוועדה המקומית |
| 82 | תרשים 2 - תהליך הרישוי המלא - מידע נדרש להיתר |
| 83 | תרשים 3 - תהליך הרישוי המלא - הגשת בקשה להיתר |
| 84 | תרשים 4 - תהליך הרישוי המלא - בקרת תוכן |
| 85 | תרשים 5 - תהליך הרישוי המלא - סיכום הבקשה ומתן היתר |
| 86 | תרשים 6 - אישור תחילת עבודות באתר |
| 87 | תרשים 7 - תעודת גמר |

תוכן עניינים

מקרא

145(ג)

נספח 4

טבלה 2



הפניה לסעיף בחוק

הפניה לנספח או תרשים בפרק 8 בחוברת זו

הפניה לטבלה בפרק 3 בחוברת זו

שימו לב / מומלץ להעזר בנספח

האמור בפרסום זה מהווה חומר עזר שנועד לסייע בלימוד הנושא. למען הסר ספק, אין הוא בא במקום הנחיות הניתנות ע"י הגורמים המוסמכים ואינו מהווה אסמכתא משפטית. החומרים המתפרסמים מעודכנים למועד הפרסום בלבד.

הפרסום מתעדכן מעת לעת ובאופן שוטף כמהדורה דיגיטאלית באתר האינטרנט של משרד הפנים - מנהל התכנון.

הכתיבה בלשון זכר הינה לשם הנוחות בלבד.

פרק 1

תמצית הרפורמה



1. תמצית הרפורמה

יעדים

- חיזוק השלטון המקומי והגדלת האחריות והמחוייבות (Accountability) של נבחרی הציבור בתחום התכנון והבניה
- הגדלת עצמאות הועדות המקומיות וצמצום התלות בוועדה המחוזית
- פיתוח תרבות קבלת החלטות הוגנת ויעילה בועדות התכנון בדגש על סופיות הדיון וניהול סיכונים בתהליך
- שיפור איכות הבניה

שינויים עקריים

- הגדלת סמכויות לועדות המקומיות **א62**
- אפשרות מעבר בין מוסדות תכנון לאחר מיצוי משך הזמן לאישור תכנית **א109**
- הגברת השקיפות ביחס לעבודת מוסדות התכנון **44, 48ה, 148, 161ב, 96א**
- פטור מהיתר ו/או מתכנית **145ג), 261ד), 261ה), 266ה**
- רישוי מקוון ומכוני בקרה **פרק ה'**

כלי יישום

- מערך הכשרה הדרכה והטמעות מתמשך
- הקצאת משאבים לועדות המקומיות

תנאים להצלחה

- השלטון המרכזי יסייע, השלטון המקומי יפעל באחריות ומקצועיות
- הגדלת האחריות והמחוייבות של המתכנן האדריכל והמהנדס לתכניות שהוגשו
- תכניות שהן מסמך תכנוני עשיר ופחות מסמך משפטי

פרק 2

הוועדה המקומית



2. הוועדה המקומית

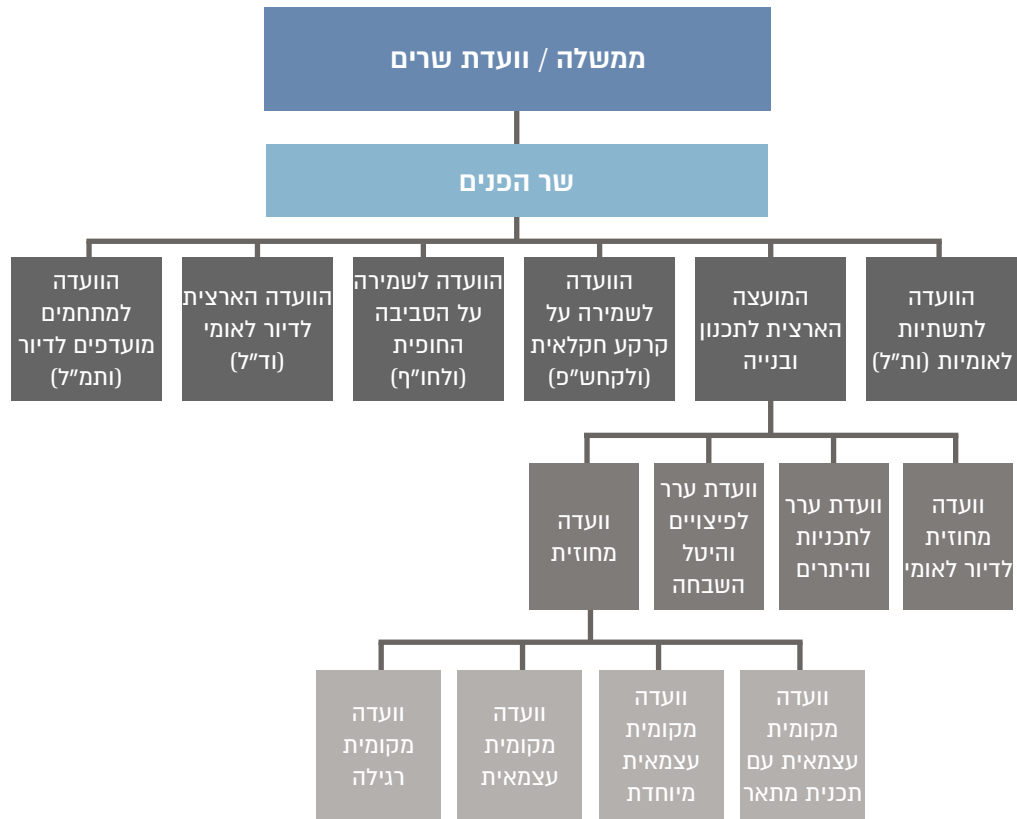
2.1. רקע – הוועדה המקומית בהרכיה של מוסדות התכנון

- הוועדה המקומית פועלת בתחום מרחב תכנון מקומי שהוגדר לה בצו 13-17
- הוועדה המקומית כפופה לתכניות שאישרו מוסדות התכנון שמעליה 129-132
- הוועדה המקומית כפופה לתקנות שר הפנים הקובעות סדרי עבודה ודיון ומועדים לביצוע פעולות 265 (35)
- הוועדה המקומית חייבת למסור דווח לשר הפנים לפי דרישתו, בנוגע לנושאים שונים וביניהם מלאי יחידות הדיור, נוכחות נציגיו בוועדה המקומית 31

2.2. מדרג וועדות מקומיות

- בתיקון 101 הוגדרו ארבעה סוגים שונים של ועדות מקומיות
 - וועדה מקומית "רגילה"
 - וועדה מקומית "עצמאית"
 - וועדה מקומית "עצמאית מיוחדת"
 - וועדה מקומית "עצמאית" שיש לה תכנית מתאר
- סיווג הוועדות מבטא את רמת המקצועיות והכלים המצויים בידי הוועדה בתחום התכנון
- לכל סוג של וועדה נקבעו סמכויות הולכות וגדלות החל מוועדה מקומית "רגילה" ועד לוועדה "עצמאית עם תכנית מתאר" שהיא הוועדה בעלת העצמאות הגדולה ביותר
- הסמכויות הבסיסיות הנמצאות בידי כלל הוועדות המקומיות הן סמכויותיה של וועדה מקומית "רגילה" כפי שהוגדרו מחדש והורחבו
 - 62א(א) **טבלה 1 פרק 3.1**
- לוועדה מקומית "עצמאית" ניתנו סמכויות נוספות ונרחבות לאשר תכניות המשנות תכנית שאישרה הוועדה המחוזית ומוסיפות עליה זכויות בניה, בשטחי ציבור/מגורים/ תעסוקה/מלונאות/תשתית מקומיות/חניון ציבורי ועוד.
 - 62א(1) **טבלה 2 פרק 3.1**
- וועדה "עצמאית מיוחדת" מוסמכת לאשר תכניות במתחמי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית, גם אם התכנית חורגת מהסמכויות שהוגדרו ל"וועדה עצמאית"
 - 62א(2) **טבלה 3 פרק 3.1**
- וועדה עצמאית שיש לה תכנית מתאר מאבדת את סמכויותיה כ"וועדה עצמאית" (לחרוג מתכניות שאישרה הוועדה המחוזית) וכ"וועדה עצמאית מיוחדת", ומקבלת לסמכותה את כל התכניות שתואמות את תכנית המתאר הכוללנית
 - 62א(ג) **טבלה 4 פרק 3.1**





א'ור 1 מוסדות התכנון

2.2.1. וועדה מקומית "עצמאית"

- החזון
 - כל הועדות המקומיות יוכרו כ"עצמאיות"
 - לכל הועדות המקומיות תהיה מדיניות תכנון מנחה לפי תכנית מתאר
 - וועדה מקומית תוכל לדון ולהחליט בכל התכניות בשטח הבנוי והמתוכנן שלה
- מי היא וועדה עצמאית? **א31**
 - וועדה מקומית ששר הפנים קבע כעצמאית (לתקופה של עד 5 שנים)
- קריטריונים עקריים
 - צוות מקצועי, יעילות, שירות, מדיניות אכיפה, מערכות מחשוב
 - החל מ-1.8.15 גם נוכחות של בעל דעה מיעצת שימנה שר הפנים

- תכנית מתאר 62א(ג), (ה)
- וועדה עצמאית חייבת להגיש תוך 5 שנים מיום שהוגדרה כ"עצמאית" תכנית מתאר לאישור הוועדה המחוזית, לא הגישה – תשלל הגדרתה כ"עצמאית" וישללו סמכויותיה המורחבות
- תכנית המתאר תעניק לוועדה סמכות לאשר את כל התכניות התואמות אותה
- עד לאישור תכנית המתאר נהנית הוועדה העצמאית מהרחבה משמעותית של סמכויותיה **טבלה 1** **טבלה 2**

2.2.2. וועדה מקומית "עצמאית" עם תכנית מתאר כוללת¹ 62א(ג)

- וועדה מקומית עצמאית שיש לה תכנית מתאר מוסמכת לאשר את כל התכניות שתואמות את תכנית המתאר **טבלה 4**
- מותר לוועדה עצמאית לאשר תכנית שאיננה תואמת את תכנית המתאר רק במקרים הבאים: 
- תכנית למגורים בשכירות ארוכת טווח לפי התוספת השישית
- תכנית בסמכות כל וועדה מקומית כמפורט בטבלה 1, למעט:
 1. תכנית המשנה גובה ומס' קומות ביחס לקבוע בכוללנית
 2. תכנית המשנה מס' יח"ד ביחס לקבוע בכוללנית
 3. תכנית המשנה את חלוקת שטחי הבניה ביחס לקבוע בכוללנית
 4. תכנית המוסיפה זכויות בניה ביחס לקבוע בכוללנית
- לוועדה המחוזית ישנן סמכויות מקבילות לוועדה העצמאית בנוגע לתכניות תואמות תכנית מתאר הכוללות מעל 400 יחידות דיור, מתחם פינוי-בינוי או אתר לשימור, ומוגשות על ידי המדינה **62א(ז)**
- המדינה תוכל לבחור אם להגיש את התכנית כאמור לוועדה העצמאית או לוועדה המחוזית
- אסור לוועדה העצמאית לאשר תכנית שהוגשה לה בתחום מתקן בטחוני או בתחום תכנית שהוגשה לוועדה המחוזית וזו פרסמה דבר הכנתה, גם אם היא תואמת את תכנית המתאר **62א(ח)**

בכדי להבטיח שוועדה "עצמאית עם תכנית מתאר" תוכל לנהל את התחדשות והתפתחות העיר ב-20 השנים הבאות חובה לודא שתכנית המתאר תכלול כללים ברורים לקבלת החלטות עתידיות וטווח גמישויות מתאים, ושתאפשר באזורים נרחבים פינוי-בינוי והתחדשות עירונית

2.2.3. וועדה מקומית "עצמאית" מיוחדת 62א(א2)

- וועדה מקומית ששר הפנים קבע שהיא וועדה עצמאית מיוחדת
- וועדה מיוחדת, בנוסף על סמכויותיה כ"וועדה עצמאית", מוסמכת לאשר תכניות פינוי בינוי והתחדשות עירונית, בהיקפים גדולים מהמותר לוועדה עצמאית
טבלה 1 | טבלה 2 | טבלה 3
- כל תכנית במתחם שהוכרז לפינוי בינוי
- כל תכנית במתחם שהוגדר על ידי הוועדה המחוזית כמתחם להתחדשות עירונית

2.3. תהליכי עבודה בוועדה המקומית – דגשים חדשים

- שקיפות 44, 96א, 48
- מסמכי תכנית, סדרי יום, החלטות, פרוטוקולים, חוות דעת שהוגשו לתכנית על פי חוק – יפורסמו באתר האינטרנט בסמוך למועד קבלתם
- דיוני הוועדה יוקלטו ויתומללו
- מגבלות שהוטלו על חברי הוועדה בגין ניגוד עניינים יועמדו לעיון הציבור
- לוחות זמנים לוועדה 109א(א)
- משך הזמן המירבי לאישור תכנית מיום שהוגשה הוא 12 חודשים
- משך הזמן המירבי לאישור תכנית מצומצמת הוא 8 חודשים
- סנקציות לוועדה על אי עמידה בלוחות זמנים 109א(א)
- משעבר הזמן המירבי לאישור התכנית רשאי מגיש התכנית לפנות לוועדת משנה מיוחדת של הוועדה המחוזית שתמשיך את הטיפול בתכנית
- על החלטת ועדת המשנה המחוזית לא ניתן לערור למליאת הוועדה אלא למועצה הארצית. על החלטתה בעניין תכנית מצומצמת אין ערר
- משעברו 10 חודשים מהחלטה להפקדת תכנית מצומצמת וזו לא אושרה, התכנית בטלה.
- הנחיות מרחביות – מדיניות עיצוב עירוני 145ד
- הוועדה המקומית רשאית להחליט על מדיניות עיצוב ולפרסמה
- הבקשות להיתר יהיו כפופות לאותה מדיניות (הנחיות מרחביות)
- לא החליטה הוועדה על הנחיות מרחביות אין היא רשאית לדרוש דרישות עיצוביות ממגיש בקשה להיתר ולא לדרוש אותן כתנאי למתן היתר
- שיקולים תכנוניים בהחלטות הוועדה – דגשים חדשים
- בפני הוועדה תעמוד חוות דעת מנומקת והמלצה של מהנדס הוועדה 61א(ג)4 | נספח 1
- בפני הוועדה יעמדו גם חוות דעת, אם הוגשו, של נציגים בעלי דעה מייצעת, חברי הוועדה המחוזית או חברי הוועדה המקומית 18(ג)2, 61ב(ב)
- הוועדה תפקיד או תאשר תכנית רק אם ניתן מענה בתכנית או בסביבתה לצורכי הציבור הנובעים ממנה 61א(ג)3



- בתכנית הכוללת עצים בוגרים תבחן הוועדה את הצורך בשמירתם במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים **183**
- בכל תכנית הכוללת מעל 100 יחידות דיור בבניה רוויה יכללו לפחות 20% דירות קטנות **163**
- מעקב אחר תכניות והיתרים
 - הוועדה המקומית תנהל מעקב אחר נתונים כמותיים בתכניות (היקף שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר, מס' יחידות דיור וכדומה) ואחר מימושם בהיתרי בניה **1A62, 31**
 - הוועדה תפרסם את הנתונים באתר האינטרנט ותדווח אחת לשנה לשר הפנים **148**
 - שר הפנים יקבע את פירוט הנושאים בדיווח כדי לייצר מאגר מידע כלל ארצי
- תנאי סף לתכנית **1A83** **נספח 2**
 - שר הפנים יקבע תנאים להגשת תכנית ואת המועדים לבדיקתם
 - תכנית שעמדה בתנאים חלים עליה כל המועדים הקבועים בחוק לקידומה
 - חל איסור להוסיף על התנאים שיקבע שר הפנים
- מינוי חוקר לשמיעת התנגדויות **1A107**
 - הוועדה רשאית למנות חוקר שישמע את המתנגדים לתכנית וימליץ לה ביחס להחלטה בתכנית לאחר שמיעת המתנגדים
 - תכנית שעמדה בתנאים חלים עליה כל המועדים הקבועים בחוק לקידומה
- הגברת אכיפה
 - הוועדה תגבש מדיניות אכיפה
 - הוועדה תבצע אכיפה יזומה
- דרישה לדיון בוועדה בתכנית מצומצמת **1A86**
 - תכנית העונה להגדרת תכנית מצומצמת תופקד בהחלטה של יו"ר הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד חיובית ממהנדס הוועדה
 - החלטת היו"ר תשלח לחברי הוועדה ולנציגים בעלי דעה מייעצת, הרשאים תוך 7 ימים לדרוש דיון בוועדה
 - לא הוגשה דרישה כאמור, הוועדה המקומית תדון בתכנית רק בהחלטה בהתנגדויות ככל שיהיו



2.4 נושאי משרה בוועדה המקומית – דגשים חדשים 62א(א2)

- יושב ראש הוועדה המקומית
 - פרסום דו"ח שנתי בדגש על עמידה בלוחות הזמנים שבחוק ועל נוכחות הנציגים בעלי דעה מייעצת 148
- מהנדס הוועדה
 - חוות דעת בכתב לעניין היותה של תכנית בסמכות הוועדה המקומית (במשותף עם היועץ המשפטי) ושאיננה סותרת תכניות גבוהות בהרכיה 61א(ג1)
 - חוות דעת בכתב ביחס להיבטים שונים בתכנית טרם דיון להפקדה 61א(ג4) נספח 1
 - גיבוש הנחיות מרחביות המגדירות סטנדרטים עיצוביים מחייבים להיתרי בניה, והבאתם לאישור הוועדה 145ד נספח 3
- מזכיר הוועדה המקומית



פעולות מזכיר הוועדה המקומית

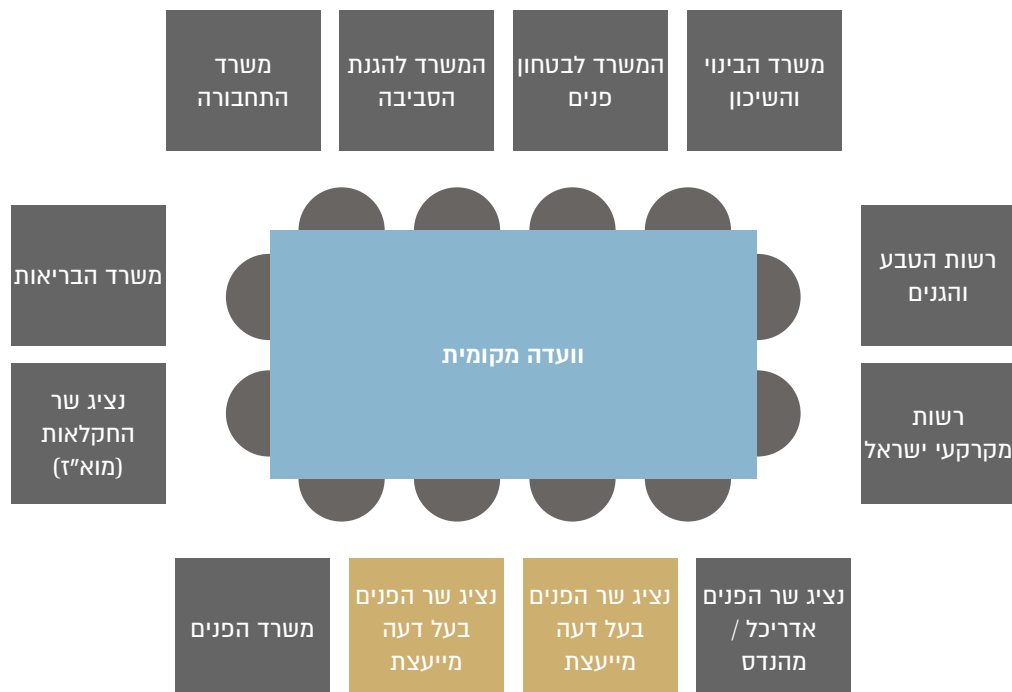


איור 2 פעולות מזכיר הוועדה המקומית

- יועץ משפטי
 - בדיקת ניגוד עניינים לחברי מוסד התכנון 144
 - בדיקת תכנית שהוגשה על ידי 75% מבעלי הקרקע במטרה לודא כי על פני הדברים היא לא מפלה באופן מובהק את 25% הנוספים 61א(ב1)
 - חוות דעת במשותף עם המהנדס לעניין היותה של תכנית בסמכות הוועדה המקומית 61א(ג1)
- מלווה מקצועי 131
 - שר הפנים רשאי למנות מלווה מקצועי לוועדה לצורך התנהלות מקצועית או לצורך הסמכתה כוועדה עצמאית

2.5 חברים ומשקיפים בוועדה המקומית

- הרכב הוועדה המקומית איננו משתנה ביום שאחרי תיקון 101
- חודדו הכללים המונעים מחבר מועצה לשמש כחבר וועדה, נקבע כי אדם המצוי בניגוד עניינים או הורשע בעבירה שנקבע לגביה שאין הוא ראוי לכהן כחבר במוסד תכנון, לא יכהן כחבר בוועדה המקומית **144**, **144**, **144**
- נציגים בעלי דעה מייעצת **18-19**
 - לוועדה המקומית ולועדת המשנה מוזמנים דרך קבע נציגים בעלי דעה מייעצת הזכאים לעיין במסמכים, להגיש חוות דעת, להשמע בוועדה, לבקש דיון נוסף במליאה ולהגיש ערר. דבריהם ירשמו בפרוטוקול
 - בתיקון 101 נוספו שני נציגים מקצועיים בעלי דעה מייעצת לוועדה המקומית אותם ממנה שר הפנים
 - הנציגים יהיו בקיאים בתכנון ובניה, בעלי השכלה גבוהה, עם עדיפות לבעלי נסיון במוסדות תכנון
 - הנציגים זכאים לגמול מקופת הוועדה המקומית בסכום שיקבע השר, משרד הפנים ישתתף בהוצאות אלו כולן או חלקן, בהתאם לקריטריונים
 - החל מ-1.8.15 לא ניתן יהיה להכריז על וועדה מקומית כ"עצמאית" אם לא מונה לה נציג בעל דעה מייעצת אחד לפחות מבין מינויי שר הפנים



נציג בעל דעה מייעצת ■ תוספת נציגים בעלי דעה מייעצת בתיקון 101

מסקיפים בוועדה המקומית **איור 3**



פרק 3

תכניות וסמכויות - כל החידושים

3. תכניות וסמכויות – כל החידושים

3.1 סוגי התכניות ומדרג הסמכויות

- היקף וסוגי התכניות בסמכות הוועדה המקומית הורחבו מאוד כמפורט בהמשך פרק זה בטבלאות 1-4.
- טבלת עזר לסיווג התכניות (סמכות מקומית או מחוזית) **נספח 4**
- הליך אישור תכנית בסמכות מקומית מצורף **בפרטים 1**
- נוספו שתי תכניות מסוג חדש:
 - תכנית כוללנית - תכנית מתארית מכלילה החלה על כל מרחב התכנון המקומי או על חלק משמעותי ממנו.
 - תכנית מצומצמת - תכנית נקודתית ופשוטה המופקדת החלטת יו"ר וועדה בכפוף לחו"ד חיובית של המהנדס.
- מספר תכניות הוגדרו ב"סמכות מקבילה" של וועדה מקומית ומחוזית, לבחירת מגיש התכנית.



סוג התוכנית

גורם מאשר

| | | | | |
|--|---------------------------|--|---|--------------|
| תכנית מתאר ארצית מפורטת ארצית, תת"ל | | | | ממשלה |
| תכנית מתאר מחוזית | | | | מועצה ארצית |
| כל תכנית שאיננה בסמכות מקומית | סוגי תכניות בסמכות מקבילה | מתארית / מפורטת סותרת כוללנית | תכנית מתאר כוללנית | וועדה מחוזית |
| תכנית מצומצמת | סוגי תכניות בסמכות מקבילה | מתארית / מפורטת תואמת כוללנית (עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית) | תכנית לפי סעיפים 62א(א), 62א(ג), 62א(ב) (לפי סוג הוועדה) | וועדה מקומית |

איור 4 תכניות וגורמים מאשרים

טבלה 1. ריכוז סמכויות משותפות לכלל הוועדות המקומיות א62 (א)


השינויים בתיקון 101 לחוק מודגשים באדום

טבלה 1

| סעיף בחוק | עיקרי הסעיף |
|------------|--|
| א62 (א) 1 | איחוד וחלוקה גם בין שטחים בבעלות אחת |
| א62 (א) 2 | הרחבת דרך וכן הארכתה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה |
| | לא חל ביחס לדרך ברשת הארצית |
| א62 (א) 3 | הגדלת שטחי מגרשים לצורכי ציבור (שלא על חשבון מגרש אחר לצורכי ציבור) |
| | הגדרת "צורכי ציבור" הורחבה וכוללת גם: רווחה, תחנות משטרה וכיבוי אש, מתקני תשתית מקומיים |
| א62 (א) 4 | קביעה (לראשונה) ושינוי קוי בניין |
| א62 (א) 4א | קביעת גובה בניינים ומספר קומות או שינוי בגובה ומספר קומות |
| | סמכות זו מתבטלת ולא תהיה קיימת בידי וועדה עם תכנית כוללת, זאת אם התכנית הכוללת לא אפשרה במפורש חריגה מגובה הבניה או ממספר הקומות, ככל שנקבעו בה.  |
| א62 (א) 5 | שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי |
| א62 (א) 6 | שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה המחוזית, סך השטח הכולל לבניה בכל ייעוד לא יגדל ביותר מ-50% |
| | סמכות זו מתבטלת ולא תהיה קיימת בידי וועדה עם תכנית כוללת, זאת אם התכנית הכוללת לא אפשרה במפורש שינוי בחלוקת שטחי הבניה ביחס לקבוע בה.  |
| א62 (א) 7 | קביעה (לראשונה) או שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש |
| א62 (א) 8 | תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות |
| | סמכות זו מתבטלת ולא תהיה קיימת בידי וועדה עם תכנית כוללת, זאת אם התכנית הכוללת לא אפשרה במפורש הגדלת מספר יחידות הדיור ביחס לקבוע בה.  |
| א62 (א) 9 | מה שניתן לבקש בהקלה |
| א62 (א) 10 | ייעוד קרקע לתחנת תדלוק בהתבסס על זכויות בניה קיימות כולל שירותים ושימושים מסחריים בהיקף של עד 80 מ"ר |
| א62 (א) 11 | הוספת שימושים למשרדים או מלונאות במגרש המיועד למגורים, בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקיימות, ברשות עירונית שמספר תושביה עולה על 5,000 |
| א62 (א) 12 | הרחבת דירות עד 140 מ"ר |
| א62 (א) 13 | קביעה או שינוי ייעוד שטח לאתר שימור |




ריכוז סמכויות משותפות לכלל הוועדות המקומיות 62א (א) - המשך

טבלה 1

| סעיף בחוק | עיקרי הסעיף |
|------------|---|
| 62א (א) 14 | <p>בניין מגורים להשכרה ארוכת טווח הוספת 20% בניה במגרש למגורים, הוספת שימוש מסחר ב-25% מהשטח, פטור מתכניות ותקנים לעניין חניה</p> <p>בהוראות התכנית נקבע כי היא כפופה להוראות התוספת השישית רק בקרקע מינהל ולא בקרקע פרטית או מוכרת לדורות</p> |
| 62א (א) 15 | <p>שטחי שירות הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין או שטח המגרש</p> |
| 62א (א) 16 | <p>הוספת זכויות בניה במגרש המיועד לבניה ברשות עירונית במגרש לבניה רוויה עד 20% משטח המגרש או 500מ"ר, הנמוך מביניהם בניה צמודת קרקע במגרש למגורים 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול מביניהם ולא יותר מ-175 מ"ר</p> <p>כל תוספת זכויות הבניה מתייחס לתכנית האחרונה שאישרה הוועדה המחוזית באותו מגרש אם ניתנה בעבר הקלה כמותית למגרש, יש לקזז אותה</p> <p> סמכות זו מתבטלת ולא תהיה קיימת בידי וועדה עם תכנית כוללת, זאת אם התכנית הכוללת לא אפשרה במפורש הגדלת מספר יחידות הדיור ביחס לקבוע בה</p> |
| 62א (א) 17 | <p>הוספת זכויות בניה במגרש מגורים ברשות שאיננה עירונית במחוזות הצפון והדרום 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול מביניהם ולא יותר מ-175 מ"ר בשאר המחוזות 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הנמוך מביניהם, לא ניתן להגדיל מספר יחידות דיור בזכויות אלה.</p> <p>שר הפנים רשאי לקבוע בצו כי הכלל של מחוזות הצפון והדרום יחול גם על מועצות אזוריות שאינן במחוזות אלה, בכפוף לקריטריונים ואישור ועדת הפנים של הכנסת</p> <p> סמכות זו מתבטלת ולא תהיה קיימת בידי וועדה עם תכנית כוללת, זאת אם התכנית הכוללת לא אפשרה במפורש הגדלת מספר יחידות הדיור ביחס לקבוע בה</p> |
| 62א (א) 18 | <p>הוספת זכויות בניה למתקני תשתית מקומים ללא הגבלת היקף זכויות בניה, אך לצורך הקמה בפועל של מתקן התשתית</p> |
| 62א (א) 19 | <p>קביעת הוראות בנושאים: זכות מעבר, זכות להעברת תשתיות, הפקעה, הריסת מבנים</p> |

טבלה 2. סמכויות נוספות לוועדה עצמאית 62א (א1)

טבלה 2

| עיקרי הסעיף | סעיף בחוק | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------|---|---|---|---|-----------|---|-----|-------------------------------------|--|-------------------------------|--|---------------------------------------|--|--|---|---|---|-----------------------------|-------------------|
| <p>הגדלת זכויות בניה במגרש המיועד למגורים בתחום רשות עירונית בלבד:</p> <p>אופציה 1</p> <p>מס קומות מעל הקרקע במצב מאושר</p> <p>תוספת זכויות בניה בסמכות וועדה "עצמאית"</p> <table border="1"> <tr> <td>עד 2 מהקבוע בתכנית (100%)</td> <td>עד 2 (כולל)</td> </tr> <tr> <td>עד פי 1.6 מהקבוע בתכנית (60%)</td> <td>3-9 (כולל)</td> </tr> <tr> <td>עד פי 1.3333 מהקבוע בתכנית (30%)</td> <td>3-9 (כולל)</td> </tr> </table> <p>רציונאל אופציה 1 "יציקת" זכויות בניה להקלה המאפשרת תוספת קומות</p> <p>אופציה 2</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td>0.2 (20%)</td> <td>=</td> <td>שטח</td> </tr> <tr> <td>שטח דירה ממוצע במגרש לפי תכנית תקפה</td> <td></td> <td>מספר הדירות המותר באותה תכנית</td> <td></td> <td>תוספת זכויות בניה בסמכות וועדה עצמאית</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>רציונאל אופציה 2 "יציקת" זכויות בניה להקלה המאפשרת תוספת 20% דירות</p> <p>אופציה 3</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>שטח השווה 7%-15% משטח המגרש</td> </tr> </table> <p>רציונאל אופציה 3 מתאים למגרשים גדולים עם זכויות בניה מועטות</p> <p>תוספת הזכויות היא ביחס לתכנית שאישרה הוועדה המחוזית וחלפו לפחות 5 שנים מיום אישורה</p> | עד 2 מהקבוע בתכנית (100%) | עד 2 (כולל) | עד פי 1.6 מהקבוע בתכנית (60%) | 3-9 (כולל) | עד פי 1.3333 מהקבוע בתכנית (30%) | 3-9 (כולל) |  | X |  | X | 0.2 (20%) | = | שטח | שטח דירה ממוצע במגרש לפי תכנית תקפה | | מספר הדירות המותר באותה תכנית | | תוספת זכויות בניה בסמכות וועדה עצמאית | | |  |  |  | שטח השווה 7%-15% משטח המגרש | <p>62א (א1) 1</p> |
| עד 2 מהקבוע בתכנית (100%) | עד 2 (כולל) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| עד פי 1.6 מהקבוע בתכנית (60%) | 3-9 (כולל) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| עד פי 1.3333 מהקבוע בתכנית (30%) | 3-9 (כולל) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | X |  | X | 0.2 (20%) | = | שטח | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| שטח דירה ממוצע במגרש לפי תכנית תקפה | | מספר הדירות המותר באותה תכנית | | תוספת זכויות בניה בסמכות וועדה עצמאית | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  | שטח השווה 7%-15% משטח המגרש | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

סמכויות נוספות לוועדה עצמאית א62 (א) - המשך

טבלה 2

| סעיף בחוק | עיקרי הסעיף | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|--|--------------------------------|---|--|------------|---|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
| א62 (א) 2 | <p>מגורים להשכרה ארוכת טווח</p> <p>תכנית שתקבע כי הוראות התוספת השישית חלות עליה, תקבל את תוספת זכויות הבניה הבאות בגין כך, ואלו בלבד:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס קומות מעל הקרקע במצב מאושר</th> <th>תוספת זכויות בניה בסמכות וועדה "עצמאית"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 2 (כולל)</td> <td>עד פי 2.2 מהקבוע בתכנית (120%)</td> </tr> <tr> <td>3-9 (כולל)</td> <td>עד פי 1.85 מהקבוע בתכנית (85%)</td> </tr> <tr> <td>3-9 (כולל)</td> <td>עד פי 1.6 מהקבוע בתכנית (60%)</td> </tr> </tbody> </table> | מס קומות מעל הקרקע במצב מאושר | תוספת זכויות בניה בסמכות וועדה "עצמאית" | עד 2 (כולל) | עד פי 2.2 מהקבוע בתכנית (120%) | 3-9 (כולל) | עד פי 1.85 מהקבוע בתכנית (85%) | 3-9 (כולל) | עד פי 1.6 מהקבוע בתכנית (60%) | | | | | | | | | | |
| מס קומות מעל הקרקע במצב מאושר | תוספת זכויות בניה בסמכות וועדה "עצמאית" | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| עד 2 (כולל) | עד פי 2.2 מהקבוע בתכנית (120%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3-9 (כולל) | עד פי 1.85 מהקבוע בתכנית (85%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3-9 (כולל) | עד פי 1.6 מהקבוע בתכנית (60%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>תוספת זכויות הבניה מתייחסת לתכנית שאשרה הוועדה המחוזית, מבלי להגביל את מועד אישור התכנית</p> <p>ניתן לסטות מהוראות כל תכנית, או חוק לעניין חניות</p> <p>התכנית חלה על קרקע פרטית או קרקע מהוונת בהסכם חכירה לדורות שנחתם לפני 2009, או אם ההסכם נחתם אחרי מועד זה, חלפו 3 שנים מיום חתימתו או אם ההסכם נחתם לאחר 1/8/2014, חלפו שנתיים מיום חתימתו</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| א62 (א) 3,9,10 | <p>מגרשים המיועדים לתעסוקה או מלונאות</p> <p>הוספת זכויות בניה, שינוי ייעוד והוספת שימושים כמפורט:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>רשות מקומית</th> <th>מלונאות</th> <th>תעסוקה (תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים, מרפאות)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עירוני</td> <td>הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית</td> <td>הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית, ולא יותר מ-350% סה"כ על המגרש</td> </tr> <tr> <td>כפרי</td> <td>הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית</td> <td>הוספת שימוש מסחר נלווה עד 10% משטח המגרש</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>שינוי ייעוד והוספת שימוש למלונאות או לכל אחד מהסוגים האחרים של תעסוקה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>שינוי ייעוד והוספת שימוש למלונאות או לכל אחד מהסוגים האחרים של תעסוקה, למעט משרדים ותעשייה עתירת ידע</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>מותר משרדים נלווים לשימושי תעסוקה במגרש</td> </tr> </tbody> </table> <p>ביחס לתכנית שאישרה הוועדה המחוזית וחלפו 5 שנים לפחות מיום אישורה</p> | רשות מקומית | מלונאות | תעסוקה (תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים, מרפאות) | עירוני | הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית | הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית, ולא יותר מ-350% סה"כ על המגרש | כפרי | הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית | הוספת שימוש מסחר נלווה עד 10% משטח המגרש | | | שינוי ייעוד והוספת שימוש למלונאות או לכל אחד מהסוגים האחרים של תעסוקה | | | שינוי ייעוד והוספת שימוש למלונאות או לכל אחד מהסוגים האחרים של תעסוקה, למעט משרדים ותעשייה עתירת ידע | | | מותר משרדים נלווים לשימושי תעסוקה במגרש |
| רשות מקומית | מלונאות | תעסוקה (תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים, מרפאות) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| עירוני | הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית | הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית, ולא יותר מ-350% סה"כ על המגרש | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כפרי | הגדלת זכויות בניה פי 1.4 מהמאושר בתכנית | הוספת שימוש מסחר נלווה עד 10% משטח המגרש | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | שינוי ייעוד והוספת שימוש למלונאות או לכל אחד מהסוגים האחרים של תעסוקה | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | שינוי ייעוד והוספת שימוש למלונאות או לכל אחד מהסוגים האחרים של תעסוקה, למעט משרדים ותעשייה עתירת ידע | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | מותר משרדים נלווים לשימושי תעסוקה במגרש | | | | | | | | | | | | | | | | | |

טבלה 2

| סעיף בחוק | עיקרי הסעיף |
|------------|---|
| 62א (א) 4 | הוספת שטחי שירות בהיקף של עד 30% |
| 62א (א) 5 | הגדלת שטח מגרש לצורכי ציבור גם ע"ח הקטנת שטחי ציבור אחרים |
| 62א (א) 6 | הגדלת שטחי בניה למבנים לצרכי ציבור ללא מגבלה והוספת שימושים לצרכי ציבור ללא מגבלה |
| 62א (א) 7 | תוספת שטחי בניה לחניון ציבורי במגרש לחניון ציבורי |
| 62א (א) 8 | בישוב עירוני: תוספת שטחים תת קרקעיים (גם עיקרי) |
| 62א (א) 11 | <p>מבני ציבור עירוב שימושים, לצורך הקמה או הרחבה</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית המגדילה זכויות בניה של מבני ציבור תוכל לכלול עד 20% מהם לשימושים סחירים • תכנית שאיננה מגדילה את שטחי הבניה של מבנה ציבור יכולה להוסיף שימוש סחיר בהיקף של עד 20% מהשטחים המאושרים של מבנה הציבור שעדיין לא מומשו. • השטחים הסחירים יבנו בד בבד עם מבנה הציבור בחלק היחסי שלהם. • מבני הציבור הם בבעלות הרשות המקומית או המינהל |
| 62א (א) 12 | <p>תכנית למימוש יעדים ציבוריים במגרש שאיננו מיועד לצורכי ציבור</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגדלת זכויות הבניה עד פי 1.15 מהמאשר בתכנית לצורך מימוש יעדים ציבוריים במגרש עצמו או במגרש גובל. • במועצה אזורית – גודל המגרש לא יעלה על 3 דונם • הגדלת זכויות לפי סעיף זה היא חד-פעמית למגרש • מימוש תוספת הזכויות כפוף למימוש היעדים הציבוריים <p>יעד ציבורי: שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור, אתר לשימור, חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה, חיזוק ומיגון מבנים, וכל יעד אחר שיקבע שר הפנים</p> |

טבלה 3. סמכויות נוספות לוועדה "עצמאית מיוחדת" 62א (2א)

בנוסף על סמכויותיה לפי סעיף 62א (א) ו-62א (א1)

טבלה 3

| סעיף בחוק | עיקרי הסעיף |
|------------|---|
| 62א (2א) 1 | תכנית מתאר מקומית או מפורטת במתחם שהוכרז כ"מתחם לפינוי-בינוי" |
| 62א (2א) 2 | תכנית במתחם שהוגדר על ידי הוועדה המחוזית כ"מתחם להתחדשות עירונית" |

טבלה 4. סמכויות וועדה "עצמאית" עם תכנית מתאר כוללנית א62(ג) עד (ט)

טבלה 4

| הערה | סעיף בחוק | עיקרי הסעיף |
|------|---------------------|--|
| 1 | א62 (ג) | <p>תכניות תואמות תכנית מתאר</p> <p>וועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית תהיה מוסמכת לאשר את כל התכניות שתואמות את תכנית המתאר, למעט יוצאים מן הכלל, המפורטים להלן:</p> |
| | א62 (ו) א62 (ח)1 | <p>יוצאים מהכלל</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית בתחום מתקן בטחוני או שטח בטחוני • תכנית בשטח שהוכרז על ידי הוועדה המחוזית לפי סעיף 77 כמתחם שהיא מקדמת בו תכנית לפי סעיף א62(ז). • על תכנית נושאת בסמכות הוועדה המקומית, החלה על שטח משמעותי, לא תחול המגבלה לפי 77. |
| 2 | א62 (ג) | <p>תכניות לפי סעיף א62(א1)</p> <p>הוועדה מאבדת את סמכויותיה לאשר תכניות לפי סעיף א62(א1), אם הן סותרות את תכנית המתאר, למעט יוצא מן הכלל אחד, המפורט להלן:</p> |
| | | <p>יוצא מהכלל</p> <p>מותר לוועדה לאשר תכנית למגורים בשכירות ארוכת טווח (לפי סעיף א62(א1)(2)) גם אם איננה תואמת את תכנית המתאר</p> |
| 3 | א62 (ד) | <p>תכניות לפי סעיף א62(א)</p> <p>הוועדה לא מאבדת את סמכויותיה לאשר תכניות לפי סעיף א62(א), למעט יוצאים מן הכלל, המפורטים להלן:</p> |
| | א62 (ג) | <p>יוצאים מן הכלל</p> <p>אסור לוועדה לאשר את התכניות הבאות אם אינן תואמות את תכנית המתאר הכוללנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קביעת גובה בניינים ומספר קומות או שינוי בגובה ומספר קומות שקבעה הכוללנית א62(א)4 • שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית הכוללנית א62(א)6 • תוספת יחידות דיור א62(א)8 • תוספת שטחי בניה בהיקפים מצומצמים שנקבעו בסעיפים א62(א)16 ו-17 |

טבלה 4

| הערה | סעיף בחוק | עיקרי הסעיף |
|------|-----------------------|---|
| 4 | 62א (ז) | <p>תכניות בסמכות מקבילה של הוועדה המחוזית אם בחר יזם ממשלתי להגישה לוועדה המחוזית</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית המייעדת שטח לצורכי ציבור, דרך או תשתיות • תכנית הכוללת 400 יח"ד לפחות • תכנית לשיכון ציבורי • תכנית לפינוי בינוי במתחם פינוי בינוי • תכנית לאתר לשימור • תכנית ששר הפנים אישר היא בעלת חשיבות לאומית או אזרית |
| | 62א (ח) (2) עד (4) | <p>שינוי תכנית שאושרה בסמכות מקבילה של הוועדה המחוזית, על ידי הוועדה המקומית</p> <p>הוועדה המקומית לא מוסמכת לעשות שינויים (מסוג מסויים המוגדרים בחוק) ביחס לחלק מתכניות אלו</p> |

3.2. תכנית מתאר כוללנית²

- תפקידה של תכנית מתאר כוללנית היא להתוות את כיווני ההתחדשות והפיתוח העתידיים של הישוב לטווח זמן ארוך (20 שנים), כסכמה תכנונית שתשרת את הציבור ומקבלי ההחלטות בבואם ליזום תכנון או לבחון תכנית שהוגשה
- כל תכנית התואמת את תכנית המתאר הכוללנית הינה בסמכות הוועדה המקומית העצמאית.
- מכיוון שהתכנית הכוללנית היא תכנית ארוכת טווח חשוב שהיא תכיל עקרונות, כללים, הנחיות ומתווה לקבלת החלטות על ידי הוועדה המקומית, ותמנע ככל הניתן מהוראות נוקשות וסגורות שטיבן הוא לאבד רלוונטיות בפרק זמן קצר, משום שהתפיסה של המרחב האורבני וצרכיו משתנים בתדירות גבוהה
- כל תכנית שאיננה תואמת תכנית כוללנית תהיה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית

ריבוי תכניות שאינן תואמות את התכנית הכוללנית משמעותו כשלון הרפורמה והגדלת התלות של הועדות המקומיות בוועדות המחוזיות ככל שהתכנית הכוללנית מפורטת יותר ומדוייקת יותר כך הסיכוי שהיא תיכשל בתפקידה ותכשיל איתה את הרפורמה - עולה בעת הכנת תכנית כוללנית יש לשאוף שבמשך 20 שנים מיום אישורה, 90% מהתכניות הנדרשות והרצויות לעיר יהיו תואמות אותה

- מומלץ שהתכנית הכוללנית תבחין בין המסמכים המשפטיים המחייבים לבין מסמכי התכנון המנחים שהם יהיו "השכל והנשמה" שלה וישמשו כלי נכון לקבלת החלטות תכנוניות עתידיות בוועדות המקומיות
- מומלץ שתכנית כוללנית תכיל
 - מסמכים משפטיים – תשריט ותקנון בהם יבוטאו עקרונות תכנון כלליים, פשוטים ובהירים
 - התשריט יהיה סכמתי, גמיש ומכליל
 - ההוראות "רזות" ומתוות מסגרת כללית ולא מפורטת, בעיקר בכל הנוגע לנתונים כמותיים
 - נספחי תכנון מנחים ופרוגרמות – בהם יקבלו ביטוי ברמת פירוט גבוהה יותר כל הרעיונות התכנוניים וההיבטים הכמותיים
 - הנספחים המנחים יהיו מפורטים, בהירים, מאירי עיניים ומנוסחים בשפה תכנונית, הם יקבעו את מידת הגמישות שלהם ואת מסגרת שיקול הדעת ביחס אליהם
- כל תכנית עתידית שתוגש לוועדה עצמאית עם תכנית מתאר, תבחן קודם כל ביחס למידת התאמתה למסמכים המנחים של התכנית הכוללנית

2 ראו גם "תדריך להכנת תכנית מתאר כוללנית" ו-"אבני דרך ולוחות זמנים לקידום תכנית מתאר כוללנית" באתר האינטרנט של משרד הפנים

- מומלץ בחום שתכנית המתאר הכוללת תמנע מלצמצם את סמכויות הוועדה המוקנות לה לפי חוק טרם התכנית, ותמנע מלהגביל פרויקטים של התחדשות עירונית או פינוי-בינוי לאזורים מצומצמים
- וועדה עצמאית שלא תגיש לוועדה המחוזית תכנית מתאר כוללת בתוך 5 שנים מיום הסמכתה כוועדה עצמאית, תאבד את עצמאותה



3.3 תכניות חדשות המוזכרות בחוק - רציונאל

בתיקון 101 מוזכרים שישה סוגים של תכניות שיש לגביהן הוראות מיוחדות:

1. תכנית מצומצמת
2. תכנית לעירוב שימושים במבנה ציבור
3. תכנית להשכרה ארוכת טווח למגורים
4. תכנית הכוללת מימוש יעדים ציבוריים
5. תכנית הכוללת 100 יחידות דיור חדשות לפחות
6. תכנית הכוללת בתחומה עצים בוגרים

3.3.1 תכנית מצומצמת (בסמכות כל וועדה מקומית) 109א, 86א

- המטרה בתכנית מסוג זה היא להקל על אזרח המגיש תכנית נקודתית שאין לה השפעה מהותית על המרקם הבנוי ועל תפקודו
- תכנית מצומצמת היא תכנית נקודתית וכפשוטה ששטחה אינו עולה על 5 דונם, והיא כוללת רק אחד או יותר מהנושאים הבאים:
 - קביעה או שינוי בקוי הבנין
 - הוראות בינוי או עיצוב
 - קביעה או שינוי של גודל מגרשים
 - כל מה שניתן לבקשו כהקלה
 - הרחבת יחידות דיור עד 140 מ"ר
 - הוספת שטחי שירות תת-קרקעיים בהיקף מוגדר
- מגיש התכנית יחליט האם הוא מבקש להגישה כ"תכנית מצומצמת" או כתכנית רגילה
- התכנית תבדק בתוך 30 ימים מיום שהוגשה ותמסר לגביה חוות דעת המהנדס
- ככל שחוות הדעת חיובית יחליט היו"ר, בתוך 45 ימים מיום שהוגשה, האם להפקידה
- חברי הוועדה רשאים לדרוש דיון בתכנית, אם דרשו הדיון יתקיים בתוך 15 ימים
- לא יחולו על שטח התכנית מגבלות שונות בתקופת ההפקדה
- משך זמן מירבי עד להחלטה בתכנית זו הוא 8 חודשים
- לאחר מכן רשאי מגיש התכנית להפנותה לוועדת משנה מיוחדת של הוועדה המחוזית וזו תחליט בה לכל המאוחר בתוך 10 חודשים
- אם עברו 10 חודשים מהחלטת הפקדה והתכנית לא אושרה ולא נדחתה - יראו אותה כבטלה

3.3.2. תכנית לעירוב שימושים במבנה ציבור (בסמכות וועדה עצמאית)

62א(א) (11)

- המטרה היא לעודד עירוב שימושים ולהקל על מימון הקמת המבנה ציבור
- השטחים הסחירים ייבנו בד בבד עם מבנה הציבור
- סוגי התכניות בהם מתאפשר עירוב השימושים
- תכנית המגדילה זכויות בניה של מבני ציבור יכולה לכלול עד 20% מהם לשימושים סחירים
- תכנית שאיננה מגדילה את שטחי הבניה של מבני ציבור יכולה להוסיף שימוש סחיר בהיקף של עד 20% מהשטחים של מבנה הציבור שעדיין לא נבנו

3.3.3. תכנית להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסמכות וועדה עצמאית)

62א(א) (2) (ברשות עירונית)

- המטרה היא לעודד יזמים לבנות בניין מגורים להשכרה ארוכת טווח ולהבטיח כפיפות הפרוייקט להסדרים מיוחדים בענייני תחזוקה, תפעול וקניין המוגדרים בתוספת השישית לחוק
- תמרוץ היזמים להכנס לתחום זה מתבטא בשלושה כלים:
 - ודאות – היקף תוספת הזכויות שיקבל באותו מגרש נקבעה בחוק 62א(א)
 - (2)(א) (1-3)
 - ניתן בתכנית לחרוג מכל הוראת חוק או תכנית לגבי היקף חניה נדרש
 - התכנית היא בסמכות וועדה מקומית ובסמכותה בלבד
- התכנית תחול בשטח המיועד למגורים בתכנית תקפה
- התכנית תחול רק על קרקע העונה על הסיווג הקנייני הבא:
 - קרקע פרטית
 - קרקע עירונית מהוונת בהסכם שנחתם לפני 1/8/09
 - קרקע עירונית מהוונת בהסכם שנחתם בין 1/8/09 לבין 1/8/14, וביום הגשת התכנית חלפו לפחות 3 שנים מיום חתימתו
 - קרקע עירונית מהוונת בהסכם שנחתם אחרי 1/8/14, וביום הגשת התכנית חלפו לפחות שנתיים מיום חתימתו
- הרציונאל בסיווג הקנייני הוא לשתף את השוק הפרטי, באמצעות תמריצים, במאמץ הממשלתי לקידום דיור בהישג יד

3.3.4 תכנית להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסמכות וועדה מקומית

רגילה ברשות עירונית) 62א(א) (14)

- תכנית בסמכות וועדה מקומית עירונית רגילה 62א(א)14
 - תוספת של 20% בניה על תכנית שאישרה הוועדה המחוזית
 - תוספת שימוש למסחר בהיקף של עד 25% מסך הזכויות המוגדלות במגרש
 - קרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל והוגשה על ידה או מי מטעמה

3.3.5 תכנית למימוש יעדים ציבוריים במגרש או במגרש גובל (בסמכות

וועדה עצמאית) 62א(א) (12)

- הקושי בהקצאת שטח לצורכי ציבור הולך וגדל במציאות של עירוניות מתחדשת, הגברת הצפיפות ומחסור בקרקע המיועדת לצרכי ציבור
- המטרה בסוג תכניות זה היא לעודד מימוש יעדים ציבוריים בתוך מגרש שאיננו מיועד לצרכי ציבור או במגרש גובל. למשל:
 - חיזוק מפני רעידות אדמה במגרש שכן וקבלת תוספת של עד 15% בניה במגרש הגובל
 - הקצאת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור במגרש עצמו וקבלת תוספת של עד 15% בניה לשם כך
- הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכנית המוסיפה שימושים ומגדילה את היקפי הבניה עד 15% מהמאוסר, בכפוף להכללת יעדים ציבוריים בתכנית ובכפוף למימושם בד בבד עם מימוש הבניה
- החוק מגדיר מה הם יעדים ציבוריים ומסמך את שר הפנים לקבוע יעדים ציבוריים נוספים

3.3.6 תכנית הכוללת 100 יח"ד חדשות לפחות (בסמכות וועדה מחוזית

או וועדה מקומית לפי העניין) 163

- כל תכנית הכוללת 100 יחידות דיור חדשות וצפיפות הבניה בה היא לפחות 7 יח"ד לדונם נטו במגרש למגורים, תכלול 20% יחידות דיור קטנות
- יחידות דיור קטנות: 30-80 מ"ר כולל ממ"ד או כפי שיקבע שר הפנים בתקנות
- מוסד תכנון רשאי במקרים חריגים המוגדרים בחוק ובאופן מנומק לחרוג מהוראה זו
- משנקבעה הוראה זו בתכנית לא ניתן לשנותה בתכנית או בהקלה למשך 7 שנים, או אם חל שנוי משמעותי בנסיבות במהלך 7 השנים

3.3.7 תכנית הכוללת בתחומה עצים בוגרים (בסמכות וועדה מחוזית

או וועדה מקומית לפי העניין) 183

- כל העצים הבוגרים צריכים להיות מסומנים בתשריט תכנית
- מוסד התכנון חייב לתת את דעתו לשימור העצים הבוגרים בעת שהוא דן בתכנית, תוך מתן עדיפות לשימורם במסגרת בחינת האינטרס הציבורי הכולל בתכנית
- בוטלה החובה של מוסד התכנון להתייעץ עם פקיד היערות בכל תכנית הכוללת עצים בוגרים
- שר הפנים יקבע בתקנות את אופן סימון העצים הבוגרים בתכנית ואת סוגי התכניות שלגביהן יידרש מוסד התכנון להתייעץ עם פקיד היערות טרם אישור התכנית

3.4 העברת מקל – 1/8/2014

- ב-1/8/2014 יועברו כל התכניות המצויות בוועדה המחוזית, והינן תכניות בסמכות וועדה מקומית לפי תיקון 101, אל הוועדה המקומית הרלוונטית
- מדובר בכל התכניות שעדיין לא הופקדו בפועל בוועדה המחוזית
- גם אם קיימת לגביהן החלטת הפקדה והתכנית עדיין לא הופקדה בפועל – היא תעבור לוועדה המקומית
- הוועדה המקומית רשאית להמשיך בטיפול בתכנית מהשלב אליו הגיעה הוועדה המחוזית
- בכדי להעריך להעברת מקל יהיה הצוות המקצועי של הוועדות המקומיות שותף לתהליך סיווג התכניות המתבצע בימים אלה בלשכות התכנון המחוזיות

פרק 4

מנגנוני בקרה חדשים



4. מנגנוני בקרה חדשים

4.1. מעמד המהנדס

- מהנדס וועדה מרחבית יהיה חייב לעמוד בתנאי הכשירות של מהנדס וועדה מקומית ברשות שמספר תושביה הוא 10,000 לפחות **20(ב)**
- פיטורי מהנדס וועדה מקומית שהוא מהנדס העיר ועובד העירייה יעשה בדרך הפיטורין של יועץ משפטי: בקשת ראש הרשות, משלוח הודעה למועצה, דיון במועצה בו ניתן להמהנדס לומר את דברו, החלטת מועצה ברוב של 2/3 לפחות **(תיקון עקיף לפקודת העיריות סעיף 171)**
- הוועדה המקומית לא תוכל לאשר תכנית לגביה קבע המהנדס בחוות דעתו שאין פתרון לצורכי הציבור בתכנית או בסביבתה **א61(ג)3**

4.2. משקיפים מקצועיים

- לדיוני הוועדה המקומית יצורפו 2 נציגים מקצועיים בעלי דעה מייעצת, שימנה שר הפנים, שאינם חברים בוועדה ואינם רשאים להצביע בה אך ניתנת להם האפשרות להשפיע על עבודת הוועדה באמצעות השתתפות פעילה בדיונים, נגישות למסמכים ומידע, מסירת חוות דעת, קבלת הודעות סדרי יום ופרוטוקולים, נשיאת דברים בדיון, דיווח לשר הפנים וכדומה

4.3. יחידת בקרה של משרד הפנים

- במשרד הפנים תוקם יחידת בקרה שתבקר באופן שוטף את התנהלות הוועדות המקומיות ותפרסם דו"ח שנתי בעניין

4.4. סנקציות על הוועדה

- לשר הפנים סמכות לנקוט צעדים כנגד וועדה מקומית בתחומם הבאים:
 - שלילת סמכות לכהן כ"וועדה עצמאית" **א31(ז-ט)**
 - שלילת כל סמכויות התכנון והעברתן לוועדה המחוזית **ב28**
 - מינוי מלווה מקצועי לוועדה **ב31**

פרק 5

חידושים בעבודת מוסדות התכנון



5. חידושים בעבודת מוסדות תכנון

5.1 ועדת ערר מחוזית

- הרכב רחב יותר לעררים על החלטות וועדה מקומית עצמאית בנושא תכניות **א12(ב)**
- הרחבת סמכויות לעניין הנחיות מרחביות והיתרים **ב12(א3) (ב3) (ג3)**

5.2 הוועדה המחוזית **א109**

- הוועדה המחוזית תחליט בתכנית שבסמכותה בתוך 18 חודשים מהיום שהוגשה לה
- במידה ולא עמדה הוועדה המחוזית בזמנים, רשאי מגיש התכנית להעבירה למועצה הארצית
- וועדת משנה בת 5 חברים תדון בתכנית שהוועדה המקומית לא עמדה בלוחות הזמנים לאישורה, ומגיש התכנית בחר להגישה להמשך טיפול בוועדה המחוזית שתסיים הטיפול בה בתוך 10 חודשים
- על החלטתה לא ניתן לבקש דיון חוזר במליאת הוועדה המחוזית אך ניתן להגיש ערר למועצה הארצית

5.3 המועצה הארצית **א109, 6(ד)**

- ועדת משנה בת 9 חברים תדון בתכניות שהוועדה המחוזית לא עמדה בלוחות הזמנים לאישורן, ומגיש התכנית בחר להעבירה למועצה הארצית שתסיים הטיפול בה בתוך 10 חודשים
- על החלטתה לא ניתן לערור למליאת המועצה הארצית
- המועצה הארצית תחליט בתכנית מתאר מחוזית בתוך 12 חודשים מהיום שהוגשה לה על ידי הוועדה המחוזית ובתכנית מתאר ארצית בתוך 12 חודשים מהדיון להעברה להערות והשגות

5.4 הולקחש"פ (התוספת השניה **6 ו-ג7**)

- מיקוד עבודת הולקחש"פ בשינוי הייעוד הראשוני של קרקע חקלאית מוכרזת. לאחר שאישרה שם הולקחש"פ (או המועצה הארצית) תכנית לפיתוח, אין צורך לשוב לולקחש"פ על כל שינוי ייעוד עתידי בשטח זה
- צומצמה הסמכות הכפולה של הולקחש"פ ושל הוועדה המחוזית לאשר שימוש חורג בקרקע חקלאית. האישור הכפול יידרש רק בשטחים שנקבעו בתכנית מתאר מחוזית כשטח פתוח או קרקע חקלאית

5.5. הות"ל 176, 176ג(8), 16ג(ד)

- ניתן להגיש תכנית לתשתית לאומית בלא הכרזה
- חברות ממשלתיות ובעל רשיון על פי חוק יהיו רשאים להגיש תכניות לות"ל גם ללא הסמכה מיוחדת של הממשלה
- מגיש בקשה להיתר מכוחה של תכנית לתשתית לאומית יוכל לבחור האם להגישו לוועדה המקומית או לות"ל
- תכנית לתשתית לאומית תוכל לכלול גם חלקים מתאריים
- הוארכה תקופת ההשגות מ-30 ימים ל-90 ימים

5.6. אחידות בתנאי סף לקבלת תכנית במוסד תכנון 183

- כל הזמנים בחוק נקבעים ביחס למועד "הגשת" תכנית
- סעיף 83אנקבע שמועד "הגשת" תכנית הוא המועד שבו התכנית עמדה בתנאי סף
- בכדי למנוע התארכות שלב תנאי-סף ובכדי למנוע דרישות לא סבירות ממגיש תכנית כבר בשלב זה, יקבע שר הפנים בתקנות מה הם תנאי הסף לתכנית ומה הוא לוח הזמנים המירבי לטיפול בשלב זה
- מינהל התכנון פרסם נוהל תנאי סף, הנבחן כיום בועדות המחוזיות. נוהל זה צפוי להפוך לתקנות לאחר שייבחן גם מול ועדות מקומיות **נספח 2**
- הנוהל קובע 14 ימים לבדיקת תנאי סף, וקובע שהבדיקה היא בעיקרה טכנית ולא ערכית ביחס לתכנית

פרק 6

רישוי - עיקרי השינוי



6. רישוי – עקרי השינוי

6.1 מטרת השינוי בתהליכי הרישוי 145

- קיצור, ייעול ופישוט הליכי רישוי הבניה
- שיפור השירות שניתן לציבור
- הסרת העמימות - מידע שלם ומלא לפני הגשת הבקשה להיתר
- מכוני בקרה כזרוע של מהנדס הוועדה בתהליך הרישוי ובמהלך הביצוע
- ריכוז הליכי האישור של גורמים חיצוניים במקום אחד - מכון הבקרה
- "רישוי זמין" – הגשה מקוונת וניהול תהליך הבקשה מתחילתו ועד לסיום הבניה
- מסלולי רישוי קצובים בזמן:

לוחות הזמנים הם של רשות הרישוי ומכון הבקרה



איור 5 לוחות הזמנים להליכי הרישוי השונים

תגובת רשות מקרקעי ישראל חייבת להמסר בתוך 90 ימים מיום שהוגשה לה בקשה ליתן הסכמתה לבקשה להיתר

6.2 עקרונות תהליך הרישוי 145

- מסירת מידע מלא ומפורט (30 ימי עבודה לרשות הרישוי) **תרשים 2**
- מידע מכל הגורמים העירוניים ומגורמים חיצוניים שיש בידם מידע לענין תשתיות, מגבלות ותנאים הנוגעים למקרקעין בהם מבוקש המידע
- רשות הרישוי מחוייבת לבדיקה על פי המידע שמסרה ללא אפשרות לדרוש תנאים נוספים.
- עורך הבקשה מחוייב לעמוד בהוראות ודרישות המידע. בקשה שאינה תואמת תצא מהמערכת



- עמידה בתנאי סף להגשת בקשה להיתר (10 ימי עבודה לרשות הרישוי) **תרשים 3**
- ביצוע בקרה מרחבית (45 ימי עבודה לרשות הרישוי) **תרשים 3**
 - בדיקת התאמה להוראות החוק, התקנות והתכניות החלות וחישוב שטחים
 - בדיקת התאמה לתכנית בינוי ולהנחיות מרחביות
 - בדיקת התאמה לכל המידע שנמסר לפני הגשת הבקשה להיתר

הוראות החוק, התקנות והתכניות חלות על הבקשה להיתר גם אם לא נמסרו במידע ולכן יש להקפיד לבדוק התאמת הבקשה להיתר לכל אלה בשלב הבקרה המרחבית

- בקרת תכן במכון בקרה (30 ימי עבודה למכון הבקרה) **תרשים 4**
 - בקרה על תכן הבנין בנושאי בטיחות הבנין, יציבות בנין, בטיחות המשתמש ונגישות
 - קבלת אישור גורמים מאשרים מרכזיים: כבאות, פיקוד העורף, בריאות והגנת הסביבה
- סיכום התיק (15 ימים) **תרשים 5**
 - בדיקת רשימת שינויים שנערכו במכון הבקרה (אם וככל שנערכו)
 - משלוח דרישה לתשלום כל החיובים לפני מתן היתר הבניה
 - הפקת היתר בניה

אם רשות הרישוי לא שלחה את הדרישה לתשלום כל החיובים במועד - עליה לתת את ההיתר אף ללא תשלום. (ניתן יהיה לגבות את התשלומים האלה באמצעים אחרים לפי כל חוק, אך לא ניתן יהיה לעכב את מתן ההיתר)

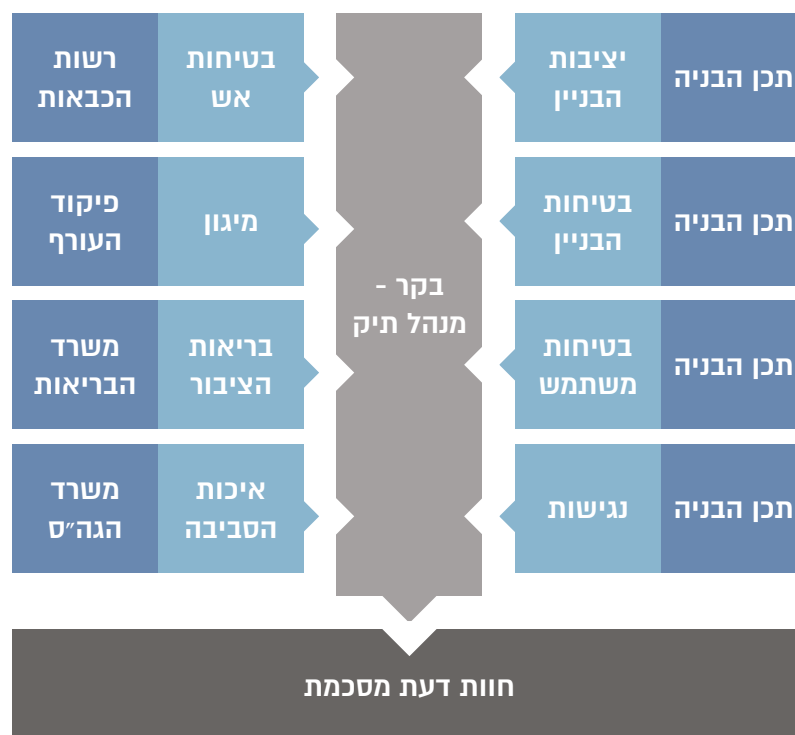
- מתן אישור תחילת עבודה (5 ימי עבודה) **157** **תרשים 6**
 - השלמות אחרונות הנדרשות לפני יציאה לעבודות (מינוי קבלן, אחראי לביצוע וכו')
 - אישור תחילת עבודה = חיבור חשמל זמני לצורך ביצוע עבודות (טופס 2)
- בקרת ביצוע בידי מכון בקרה (במהלך ביצוע הבניה)
- תעודת גמר = טופס 4 = אישור אכלוס (30 ימי עבודה) **תרשים 7**
 - קבלת אישור מכון בקרה כי בקרת הביצוע נמצאה תקינה
 - השלמת בדיקות נדרשות על ידי הפיקוח
 - טיפול במתן ערבות בנקאית להשלמת תנאי ההיתר, ככל שנדרש

אם ניתן היתר ללא תשלום החיובים כיון שהם לא נמסרו במועד, ניתן להתנות מתן תעוד גמר בתשלום החיובים, ובלבד שנשלחו החיובים בתוך 15 ימי עבודה ממועד הגשת הבקשה לתעודת גמר



רשות הרישוי ■■■ מכון בקרה

איור 6 לוח הזמנים להליך הרישוי במסלול המלא



איור 7 עבודת מכון הבקרה

6.3 הנחיות מרחביות T145 נספח 3

- וועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה אשר יתייחסו לנושאים שאינם מפורטים בתכנית או בתכנית בינוי, ובעיקר בנושאים אלה:
 - חזותו ומראהו החיצוני של בניין
 - מפלס הכניסה לבניין
 - השתלבות הבניין בסביבתו
 - חיבור לתשתיות
 - כל ענין נוסף שיקבע שר הפנים
- ההנחיות יכולות להתייחס לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים, לסוגי בניינים, למגרש או בנין מסויים
- וועדה מקומית רשאית לקבוע כי ינתנו הנחיות מרחביות פרטניות למגרש בשל מיקומו, גדלו, צורתו או יעודו של אותו מגרש. במקרה כזה ינתנו הנחיות מרחביות פרטניות על ידי רשות הרישוי בעת מסירת המידע להיתר
- יש לפרסם את ההנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה ובעיתון (בדומה לפרסום תכנית), והן תכנסנה לתוקף בתום 30 ימים ממועד הפרסום המאוחר
- ניתן להגיש ערר על הנחיה מרחבית בתוך 30 ימים ממועד פרסומן

חובת אישור או תיאום עם גורם כלשהוא איננה הנחיה מרחבית. לא ניתן להוסיף הנחיות מרחביות שלא נקבעו על ידי הודעה המקומית בשלב בדיקת בקשה להיתר



מדרג הסמכויות לגבי תנאים מרחביים **איור 8**

6.4. שלב המידע 145 (א)

- יש למסור מידע מכל הגורמים העירוניים (חניה, אשפה, ביוב ומים, תשתיות עירוניות, יחידה סביבתית וכו') ומגורמים חיצוניים (חברת חשמל, רשות התעופה האזרחית, רשות העתיקות, פקיד יערות, משרד החקלאות, משרד הבריאות וכו')
 - האחריות על מסירת מידע של גורמים חיצוניים היא על הגורם החיצוני
 - מסירת מידע עדכני וקומפילטיבי של כלל התכניות החלות
 - המערכת המקוונת מאפשרת קבלת מידע מקוון מגורמים חיצוניים. במקרים רבים המערכת מנווטת את הבקשה למידע באופן אוטומטי לגורמים הרלוונטיים
- המידע כרוך בתשלום אגרה כפי שיקבע שר הפנים
- שר הפנים רשאי לקבוע סוגי בקשות להיתר הפטורות מהצורך בהגשת בקשה למידע
- אי מסירת המידע במועד אינה מעכבת את הגשת הבקשה להיתר

לא ניתן להתנות מתן היתר בתיאום עם גורם אחר או קבלת אישורו. יש להודיע על התיאומים והאישורים הנדרשים כבר בשלב המידע. אישור בדבר ביצוע התיאום, או מסירת האישור עצמו מהווים חלק מתנאי הסף להגשת הבקשה להיתר

6.5

פטור מהיתר 145ג נספח 5

- פרטי בנין ומבנים קטנים פטורים מהיתר אם הם עומדים בכללים הבאים:
 - הם פשוטים מבחינה הנדסית
 - אין בהם כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש
 - השפעתם על חזות הבניין, על הסביבה ועל אפיין ומאפייניה, מעטה
 - הם לא פוגעים בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו
- הפטור הוא מהפרוצדורה של הוצאת היתר בלבד. כל יתר הדינים חלים על הבעלים והמבצע את העבודה
 - הפטור מהיתר לא ישמש הגנה בפני תביעה אזרחית כנגד המקים, המבצע או המשתמש לפי העניין
 - הפטור מהיתר לא יגרע מחובה לפי כל דין של בעל מקרקעין או מחזיק בהם, כלפי בעלים או מחזיקים אחרים במקרקעין אלו
- הפטור לא חל במקומות אלה:
 - בתחומו של מיתקן בטחוני ושטחים בטחוניים נוספים
 - בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בנין המיועדים לשימור
- על חלק מהפריטים הפטורים מהיתר יש לשלוח הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמתם. לחלק מהפריטים יש לצרף אישורים נוספים

עבודה הפטורה מהיתר חייבת להיות תואמת לחוק, לתקנות, להוראות התכניות החלות במקרקעין, להנחיות המרחביות ובמקרים מסויימים גם להיתר הבניה

6.6

עבודות תשתית הפטורות מהיתר 261(ד)

- התווית דרך, סלילתה או סגירתה וכן הקמת קו תשתית תת קרקעי ומתקן נלווה הנדרש במישרין להפעלתו פטורים מהיתר, ויש לשלוח הודעה לרשות המקומית ולוועדה המקומית 15 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות.
- הפטור חל רק על עבודות המבוצעות בידי אחד מאלה:
 - המדינה
 - רשות שהוקמה לפי דין
 - גוף הפועל מטעם המדינה לפי דין
 - גוף הפועל מטעם המדינה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת ממשלה
 - חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות
 - רשות מקומית
 - תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית אחת או יותר שעיקר עיסוקו בפיתוח מבנים ותשתיות

- שר הפנים רשאי לקבוע בצו, פטור מהיתר או מתכנית לביצוע עבודות או לשימושים הדרושים לביצוע מיזם בעל חשיבות לאומית או מיזם בעל חשיבות לכלל המחוז, אם התקיימו תנאים אלה:
 - השר התייעץ עם המועצה הארצית
 - העבודות והשימושים יהיו זמניים ולתקופה שלא תעלה על התקופה הנדרשת להקמת המיזם
 - העבודות יבוצעו ע"י המדינה, גוף הפועל מטעמה שהוסמך בהחלטת ממשלה או רשות מקומית
 - השר יקבע תנאים לביצוע העבודות ולהחזרת המצב לקדמותו
 - ביצוע העבודות לא יסכל ביצוע של תכנית שאושרה או שהוחלט להפקידה
 - ביצוע העבודות כפוף להוראות לפי חוק שעניינן תכן הבניה
- במקרים חריגים שר הפנים רשאי לקבוע לגבי עבודות זמניות הדרושות למיזם בעל חשיבות ודחיפות לאומית גם אם אין תכנית מפורטת מאושרת או מופקדת לאותו מיזם

פרק 7

הכרחי אבל לא מספיק



7. הכרחי אבל לא מספיק

שלושה תנאים הכרחיים להצלחת הרפורמה בתכנון ובניה:

שינוי בגישה

- שינוי בגישה של השלטון המרכזי כלפי השלטון המקומי
- לאפשר לשלטון המקומי הנבחר לתפקד ולפתח אחריות גם בתחום התכנון והבניה
- שינוי בגישה של השלטון המקומי כלפי תחום התכנון והבניה. פיתוח מחוייבות ומסירת דין וחשבון יחד עם הסמכות שהועברה והאחריות שהוטלה (ובמילה אחת בלעז Accountability)

מקצועיות

- מערך הדרכות, הכשרות והטמעות שיחלחל את התורה המקצועית לועדות המקומיות ולמוסדות התכנון האחרים
- הדרכה מתמשכת של נבחרים בשלטון המקומי
- תמיכה כספית לחיזוק הגופים המקצועיים בועדות המקומיות

בקרה ואכיפה

- קיומו של מערך בקרה ואכיפה ממוקד ועוצמתי, אך לא משתק
- מערך יעיל וחד שבזכות עצם קיומו ועינו הפקוחה – יפחת הצורך בהפעלת סנקציות בפועל



פרק 8

נספחים

8. נספחים

| | |
|----|--------------------------------------|
| 60 | נספח 1 - חוות דעת מהנדס הוועדה |
| 63 | נספח 2 - נוהל בדיקת תנאי סף |
| 65 | נספח 3 - הנחיות מרחביות |
| 73 | נספח 4 - סיווג תכניות |
| 78 | נספח 5 - רשימת העבודות הפתורות מהיתר |

תרשימים

| | |
|----|---|
| 80 | תרשים 1 - הליך אישור תכנית בסמכות הוועדה המקומית |
| 80 | תרשים 2 - תהליך הרישוי המלא - מידע נדרש להיתר |
| 81 | תרשים 3 - תהליך הרישוי המלא - הגשת בקשה להיתר |
| 82 | תרשים 4 - תהליך הרישוי המלא - בקרת תוכן |
| 83 | תרשים 5 - תהליך הרישוי המלא - סיכום הבקשה ומתן היתר |
| 84 | תרשים 6 - אישור תחילת עבודות באתר |
| 85 | תרשים 7 - תעודת גמר |

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

(שם הוועדה)

חוות דעת מהנדס הוועדה

| עורך חוות הדעת | | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|------|---------------|
| שם: | | תאריך: | | חתימה: |
| זיהוי התכנית | | | | |
| מספר התכנית: | | מגיש התכנית: | | עורך התכנית: |
| כתובת: | | | | גושים וחלקות: |
| עיקרי התכנית ומטרותיה | | | | |
| | | | | |
| תיאור כמותי של המוצע בתכנית | | | | |
| יעוד הקרקע | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד | | הערות |
| | | % | דונם | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים | | | | |
| | | | | |
| הערות לגבי עריכת התכנית | | | | |
| | | | | |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור | | | | |
| | | | | |



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

(שם הוועדה)

חוות דעת מהנדס הוועדה

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המוקדדת / בהכנה)

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35

תמ"א

תמ"א

תמ"א

תמ"א

מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור

שימוש

נדרש עפ"י תדריך
ההקצאות

מוצע בתכנית

הערות

חינוך, תרבות וחברה

בריאות

דת

שטחים פתוחים

עתודות / אחר

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

החסרונות העיקריים של התכנית

היתרונות העיקריים של התכנית

התאמה לחזון העיר

כלכלת היישוב/
הרשות:

השפעות חברתיות:

תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:

אחר:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

(שם הוועדה)

חוות דעת מהנדס הוועדה

| המלצת אגף ההנדסה | |
|----------------------|----------------------|
| לדחות מהסיבות הבאות: | להפקיד בתנאים הבאים: |
| | |

נוהל בדיקת תנאי סף

א. רקע

1. כל תכנית המוגשת למוסד תכנון תקלט במערכת הממוחשבת, ותועבר לבדיקת תנאי סף.
2. בדיקת תנאי סף הוא שלב טכני, שנועד להבטיח כי התכנית נערכה כדיו וכי צורפו לה המידע והמסמכים הבסיסיים הנדרשים לצורך הבנתה, כמפורט להלן.
3. נוהל זה מתייחס לתכנית שהוגשה באופן מקוון, אך הוא מחייב ברובו גם תכניות שלא הוגשו באופן מקוון.

ב. מטרה

1. ליצור הבחנה בין בדיקת תנאי סף (טכני) לבין בדיקה תכנונית מוקדמת (הערות תכנוניות).
2. להבטיח כי התכנית מכילה את המידע והמסמכים הבסיסיים הנדרשים להבנתה, כמפורט להלן.
3. לקצוב זמנים לשלב בדיקת תנאי סף, שלא יעלו על 14 ימים.
4. להבטיח כי עם עמידתה של התכנית בתנאי סף תשלח הודעה למגיש התכנית על מועד הדיון בהפקדת התכנית בוועדה, שיתקיים בתוך 60 או 90 יום מיום עמידתה בתנאי סף.
5. להגדיר את התהליך והתיעוד של בדיקת תנאי סף, במערכת הממוחשבת.

ג. עקרונות

1. לצורך עמידה בתנאי הסף, תידרש כל תכנית להכיל את המסמכים הבאים:
 - מסמכים המחוייבים בהתאם להוראות החוק
 - מסמכים טכניים בהתאם לנוהל מבא"ת¹
 - מסמכי תכנון נוספים – עפ"י שיקול דעת של מגיש התכנית (שנימק החלטתו בכתב).
2. הצורך בהגשת מסמכי התכנון הנוספים ייקבע ע"י מגיש התכנית לאור שני קריטריונים:
 - היקף התכנית (נקודתית או רחבת היקף)
 - מהות השינוי התכנוני המוצע בה (שינוי קטן ביחס לסביבתה או שינוי משמעותי).
3. לא ניתן לדרוש מסמכים נוספים מעבר למפורט בנוהל זה כתנאי לעמידה בתנאי סף.
4. אין בנוהל זה כדי למנוע ממגיש התכנית להגיש מסמכים נוספים מעבר לקבוע בנוהל זה, ככל שהינו סבור שיש בהם כדי לסייע בקידום התכנית בשלב הבדיקה התכנונית המוקדמת.
5. משך שלב בדיקת תנאי סף לא יעלה על 14 יום מיום שנמסרה התכנית לוועדה המחוזית.
6. עם עמידתה של התכנית בתנאי סף תשלח הודעה למגיש התכנית על מועד הדיון בתכנית בוועדה, והוא יהיה בתוך 60 או 90 יום, בהתאם להוראות החוק².

ד. אופן הליך הטיפול בתכנית בשלב תנאי סף:

1. מסירת התכנית לוועדה
 - מסירה מקוונת - ההעתק המקוון יהווה המקור הסטטוטורי של התכנית.
 - מסירת העתק ע"ג נייר - בנוסף יועבר עותק אחד של התכנית ע"ג נייר, נאמן למקור של התכנית, וחתומות כלל הגורמים הרלוונטיים לתכנית.
2. קליטת התכנית במערכת מעקב ובקרה – תתבצע במועד מסירת התכנית ותכלול:
 - בחינת התאמת העתק הנייר של התכנית לתכנית המקוונת.
 - קליטת התכנית המקוונת במערכת הממוחשבת.
 - החתמת עותק התכנית בחותמת "התקבל" בציון תאריך הקבלה.
3. בדיקת התכנית ביחס לתנאי הסף:
 - מסמכי התכנית ייבחנו ביחס ל 3 קבוצות תנאים כדלקמן:

1 נוהל מבנה אחיד לתכניות. המהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת מצויה בכתובת: <http://www.moin.gov.il>

2 סעיף 85(ב)1 לחוק התכנון והבניה

| פירוט | תנאי הסף | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-------------|--|-----------------------------------|-----------|---------------------------|--|---|---|-------------------|---|---|--|
| 1. הוכחת "בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע" 2. טבלאות הקצאה ו/או איזון ³ | קיומם של מסמכים המחוייבים בהתאם להוראות החוק | 1 | | | | | | | | | | | | |
| בהתאם לנוהל מבא"ת העדכני | מסמכים טכניים בהתאמה למבא"ת | 2 | | | | | | | | | | | | |
| בהתאם להיקף התכנית ומהות השינוי התכנוני המוצע (לפי שיקול דעת מגיש התכנית) כמפורט: | קיומם של 'מסמכי תכנון נוספים' | 3 | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">היקף התכנית</th> <th>השינוי התכנוני המוצע⁴</th> </tr> <tr> <th>רחבת היקף</th> <th>קטנה/נקודתית⁵</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית</td> <td>אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק</td> <td>קטן ואינו משמעותי</td> </tr> <tr> <td>כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב מסוים שאינו מצוי בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'.</td> <td>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית</td> <td>שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה</td> </tr> </tbody> </table> | | | היקף התכנית | | השינוי התכנוני המוצע ⁴ | רחבת היקף | קטנה/נקודתית ⁵ | | רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית | אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק | קטן ואינו משמעותי | כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב מסוים שאינו מצוי בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'. | רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית | שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה |
| היקף התכנית | | השינוי התכנוני המוצע ⁴ | | | | | | | | | | | | |
| רחבת היקף | קטנה/נקודתית ⁵ | | | | | | | | | | | | | |
| רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית | אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק | קטן ואינו משמעותי | | | | | | | | | | | | |
| כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב מסוים שאינו מצוי בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'. | רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית | שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה | | | | | | | | | | | | |

בדיקות 1-3 לעיל יבוצעו תוך 14 ימים ממועד מסירת התכנית למשרדי הרשות המקומית.



זוהי מהדורה מס' 1, אשר בימים אלה עוברת עדכון. לנוהל המלא – יש להיכנס לאתר משרד הפנים – אוגדן הנחיות מינהל התכנון:
<http://www.moin.gov.il/Subjects/InstructionFolder/Pages/default.aspx>

3 רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה.
 4 השינוי המוצע יבחן בעיקר ביחס להיקף השינוי ביעוד הקרקע ו/או בהיקפי בניה ביחס לקיים/מאושר בסביבה.
 5 תכנית קטנה/נקודתית - תכנית החלה על מגרש בודד/מספר מגרשים מצומצם.
 * בהתאם לסעיף 83א בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

הנחיות מרחביות

הנחיות מרחביות הן רובד נוסף, חדש, במערכת התכנון. הן כפופות לכל קביעה שנקבעה בחוק, בתקנות ובתכניות סטטוטוריות, אך הן גוברות על שיקול דעת המהנדס.

תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה קובע כי החל מתאריך 1/1/2016 מהנדס הוועדה לא יהיה רשאי לדרוש ממגיש בקשה להיתר לשנות את מה שמוצע בבקשה, אם הבקשה תואמת את תיק המידע שנמסר לו, לרבות ההנחיות המרחביות. כך נכתב בסעיף 145ד' בחוק:

... (ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בנין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.

... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

את ההנחיות המרחביות קובעת הוועדה המקומית (או וועדת המשנה) ויש לפרסמן באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, כנהוג בנושאי תכנון אחרים. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות. ההנחיות יכולות להתייחס למגוון רחב מאד של נושאים, למעט אחד: דרישה לתיאום. לא ניתן לקבוע בהנחיה מרחבית דרישה לתאם דבר מה עם מהנדס הוועדה, או עם כל גורם אחר. תפקידן העיקרי של ההנחיות הוא להבטיח שקיפות וודאות, ולמנוע מצב שבו מגיש הבקשה לא יידע מה מקובל על מהנדס הוועדה ומה לא.



מומלץ לנהוג בזהירות רבה לעת כתיבת ההנחיות, כיון שהן תהיינה מחייבות. יש לאפשר יוצאים מן הכלל, נסיבות משתנות, צרכים שלא היו קודם ורעיונות חדשים. רצוי גם להביא בחשבון שטעמו האישי של מהנדס הוועדה, או כל גורם אחר, איננו בהכרח משובח יותר מטעמו של עורך הבקשה להיתר, ולהותיר חירות יצירתית.

בתאריך 1/8/2016 ייכנסו לתוקף תקנות הפטור מהיתר. מאחר והוראת החוק בענין הנחיות מרחביות תכנס לתוקף רק ביום 1.1.16, רשאית וועדה מקומית רשאית לקבוע כבר היום, תנאים שיאפשרו לה לכוון את הבניה הפטורה מהיתר לאופי היישוב, השכונה או הרחוב. מי שיבנו את מה שמותר לבנות ללא היתר יהיו מחויבים לבנות בהתאם לקבוע בהנחיות המרחביות או בתנאים שקבעה הוועדה, וכל בניה אחרתגם אם היא תהיה תואמת לחוק, ולתקנות – תיחשב כעבירת בניה.

הנחיות מרחביות

להלן רשימת נושאים שניתן לקבוע לגביהם הנחיות מרחביות. רצוי מאד להתמקד תחילה בתנאים רלוונטיים לעבודות הפטורות מהיתר. אפשר לקבוע הנחיות מרחביות ותנאים שונים לחלקי יישוב שונים. (העבודות הפטורות מהיתר מסומנות בכוכבית, ראו גם נספח 5 - רשימת העבודות הפטורות מהיתר):

- | | | |
|---|---|---|
| <p>א. חומרי גמר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קירות חיצוניים של מבנים 2. גדרות קדמיות 3. גדרות בין שכנים* 4. קירות תמך* 5. פרגולות* 6. מסתורי אשפה* 7. מבני חניה 8. שערים* <p>ב. גגות וכרכובים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אופי הגגות 2. חומרי גמר 3. צבעים 4. גובה כרכוב אחיד 5. אופי המרזבים וארגזי רוח 6. כיוון הניקוז 7. קולטנים למי גשם 8. פנלים סולריים ודודי שמש* 9. גובה שיא הגג 10. הקמת ארובות <p>ג. פיתוח שטח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס הכניסה לחצר 2. מפלס הכניסה לבניין 3. ריצוף החצר* 4. חצרות אנגליות 5. צורתם של קירות תומכים ומידותיהם* 6. נגישות* 7. רחבות לרכב כיבוי אש | <p>ד. חניה וגינון</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יחס מרוצף/מחלחל במגרש 2. דרישות לשטחים מגוננים בחצרות קדמיות 3. הנחיות לגבי צמחיה אלרגנית 4. מיקום חניה במגרש 5. מיקום הכניסה לחניה ואופייה 6. מכפילי חניה 7. שערי חניה ואופן פתיחתם* 8. הנחיות לגבי עציצים תלויים במרפסות ועל גגות 9. הנחיות לגבי נטיעת עצים וגזימתם 10. הנחיות לגבי צמחיה מטפסת <p>ה. בניה נלווית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מחסנים, מידותיהם ומיקומם* 2. אנטנות, צלחות לוויין והצבתם* 3. בריכות שחיה 4. מתקני בישול 5. מתקני משחקים 6. פסלים ומיקומם 7. מתקני תאורה ומצלמות אבטחה* 8. שלטים וכרזות* | <p>ו. אזורי תעסוקה וחזיתות מסחריות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאים סביבתיים לתפעול 2. ניטור 3. שינוע חומרים מסוכנים 4. אחסנה ואחסנה פתוחה 5. הנחיות תנועה וחניה לרכב כבד 6. חומרי גמר, פיתוח, גינון וחניה 7. דרישות להצללה בחזיתות מסחריות 8. שילוט* 9. גובה אחיד לכרכובים של חזית מסחרית 10. זיקות הנאה וזיקות מעבר <p>ז. תקופת הבניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גידור בתקופת הבניה 2. הגנה על עוברי אורח 3. אבק ורעש 4. מבנים זמניים, מיקומם, תכליתם ועיצובם 5. מיקום מכולות אשפה 6. חיבורי חשמל ומים זמניים 7. כיסוי הפיגומים <p>ח. בניה ירוקה</p> <p>ט. תמ"א 38</p> <p>י. המפגש עם המרחב הציבורי</p> |
|---|---|---|



(שם הוועדה)

טופס בדיקת סמכות של תכנית (מקומית או מחוזית)

| א. | שם הבודק | תכנית מס' | שם התכנית |
|---|---|-----------|--|
| ב. | סוג הוועדה (סמנו X ליד המשבצת המתאימה) | | |
| | ועדה מקומית רגילה | | |
| | ועדה עצמאית | | |
| | ועדה עצמאית מיוחדת | | |
| | ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית | 1 | 2 |
| בבדיקות בפרקים ה', ו' ו-ז יש להתייחס רק לטור המתאים לסוג הוועדה | | | |
| ג. | לא בסמכות מקומית (אם יסומן X ליד אחת האפשרויות להלן, התכנית היא בסמכות מחוזית) | | |
| | ג1. תכניות ביטחוניות | | ג2. תכניות ביזמה ממשלתית שהמגיש ביקש שידונו בה בוועדה המחוזית |
| | תכנית למתקן בטחוני | | תכנית הכוללת 400 יח"ד ויותר; |
| | תכנית הכוללת שטח למתקן בטחוני, למעט תכנית נושאת ³ | | תכנית המייעדת שטח לצרכי ציבור, או תכנית דרך; |
| | תכנית בשטח שנסגר בצו לפי תקנות שעת חירום | | תרש"צ; |
| | | | תכנית פינוי-בינוי; |
| | תכנית בתחום מגבלות בניה שקבעה הולמ"ב, אם איננה תואמת אותן | | תכנית הכוללת אתר לשימור; |
| | תכנית ששר הבטחון קבע כי יש לגבי השטח אינטרס בטחוני | | תכנית ששר הפנים קבע כי היא בעלת חשיבות לאומית. |
| ד. | שטח התכנית (אם הקו הכחול של התכנית הוא באחד התחומים המפורטים בטור הימני היא בסמכות מחוזית. אבל אם היא גם מקיימת את התנאי בעמודה השמאלית היא בסמכות מקומית) | | |
| | כוללת או חלה בשטח של תכנית מוצעת ⁴ או מאושרת מהתכניות בסעיף ג2. לעיל | | היא תכנית נושאת ³ |
| | משנה תכנית מהתכניות בסעיף ג2. המייעדת קרקע לצרכי ציבור | | לא מצמצמת את השטח לצרכי הציבור, לא מצמצמת את היקפי הבניה בו, ולא מטילה מגבלות המקשות על הבניה. |
| | משנה תכנית מהתכניות בסעיף ג2. המייעדת קרקע לשכונה בת 400 יח"ד ויותר | | לא מקטינה את מספר יחידות הדיור ולא מטילה מגבלות המקשות על הבניה. |
| | משנה תכנית מהתכניות בסעיף ג2. שהיא תרש"צ או תכנית שהשר קבע שהיא בעלת חשיבות לאומית | | בתכנית שהיא משנה לא נקבע ששינויים יהיו רק בסמכות מחוזית |

¹ לוועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית – תאריך אישור התכנית.

² אם התכנית הכוללנית אושרה לפני 15/6/2006 – התאריך שיחול 20 שנה לאחר אישור הכוללנית.

³ תכנית נושאת - תכנית החלה על כל תחום הרשות או שטח הישוב ומוסיפה שטחי בניה או שימושים, מבלי לקבוע את מיקומם. לעניין תכניות ביטחוניות - נקבע בהוראותיה שהן אינן חלות על המתקן הביטחוני.

⁴ הוכרזה לפי 77 או הופקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(שם הוועדה)
 טופס בדיקת סמכות של תכנית (מקומית או מחוזית)

| ה. בינוי או מגרשים: | |
|---|---|
| תכנית המציעה בינוי שונה, או שינוי בקביעת מגרשים וגודלם מכפי שנקבע בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית, והשינויים הללו לא כלולים בשינויים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות מחוזית . ראו בדיקות נוספות לגבי הקביעה אם התכנית היא בסמכות מקומית . יש לסמן X מימין לנושא, לצורך אימות הבדיקה. | |
| ועדה מקומית רגילה: | ועדה עצמאית: |
| איחוד וחלוקה חדשה (אין חשיבות לזהות בעלי הזכויות במקרקעין) | איחוד וחלוקה חדשה (אין חשיבות לזהות בעלי הזכויות במקרקעין) |
| הגדלת שטחי ציבור ללא שינוי בהיקף הבינוי | הגדלת שטחי ציבור, גם על חשבון שטחי ציבור אחרים |
| קביעה או שינוי בקווי בנין | קביעה או שינוי בקווי בנין |
| קביעה או שינוי בגובה הבניה (ראו פרק ז' להלן לגבי היקפי בניה) | קביעה או שינוי בגובה הבניה (ראו פרק ז' להלן לגבי היקפי בניה) |
| שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני | שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני |
| קביעה או שינוי של גודל מגרש מירבי/מזערי (ראו פרק ו' להלן לגבי היקפי בניה) | קביעה או שינוי של גודל מגרש מירבי/מזערי (ראו פרק ו' להלן לגבי היקפי בניה) |
| הגדלת מספר יחידות הדיור (ראו פרק ו' להלן לגבי היקפי בניה) | הגדלת מספר יחידות הדיור (ראו פרק ו' להלן לגבי היקפי בניה) |
| קביעת הוראות לנושא שימור | קביעת הוראות לנושא שימור |
| קביעת הוראות הריסה, הפקעה וזיקת הנאה, לצורך מימוש התכנית שאושרה במחוז | קביעת הוראות הריסה, הפקעה וזיקת הנאה, לצורך מימוש התכנית שאושרה במחוז |
| תכנית לפינוי-בינוי ⁵ | כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) |
| תכנית במתחם התחדשות עירונית ⁶ | |
| כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) | |
| בוועדה מקומית עצמאית עם תכנית מתאר כוללתית: כל שינוי שאיננו סותר את הוראות תכנית המתאר הכוללתית. | |

⁵ במתחם שהוכרז לפינוי-בינוי

⁶ מתחם להתחדשות עירונית – כפי שקבעה הוועדה המחוזית



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

(שם הוועדה)

טופס בדיקת סמכות של תכנית (מקומית או מחוזית)

| ועדה מקומית רגילה: | | | ועדה עצמאית: | | | ועדה עצמאית מיוחדת: | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <p>1. יעודי קרקע ושימושים: תכנית המשנה את יעודי הקרקע או השימושים שנקבעו בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית, והשינויים הללו כלולים בשינויים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות מקומית.</p> | | | | | | | | |
| הרחבת דרך והארכה עד צומת או כניסה למגרש | | | הרחבת דרך והארכה עד צומת או כניסה למגרש | | | הרחבת דרך והארכה עד צומת או כניסה למגרש | | |
| הגדלת מגרש לצורכי ציבור שלא על חשבון מגרש אחר לצורכי ציבור | | | הגדלת שטח מגרש לצורכי ציבור, גם על חשבון שטחי ציבור אחרים | | | הגדלת שטח מגרש לצורכי ציבור גם על חשבון שטחי ציבור אחרים | | |
| העברת שטחי בנייה מיעוד <u>ב</u> תכנית אחת עד 50% מההיקף | | | העברת שטחי בנייה מיעוד <u>ב</u> תכנית אחת עד 50% מההיקף | | | העברת שטחי בנייה מיעוד <u>ב</u> תכנית אחת עד 50% מההיקף | | |
| שינוי יעוד מחקלאות, מסחר, משרדים, אחסנה או חניה לתחנת תדלוק הכוללת 80 מ"ר מסחר | | | שינוי יעוד מחקלאות, מסחר, משרדים, אחסנה או חניה לתחנת תדלוק הכוללת 80 מ"ר מסחר | | | שינוי יעוד מחקלאות, מסחר, משרדים, אחסנה או חניה לתחנת תדלוק הכוללת 80 מ"ר מסחר | | |
| הוספת שימושים ציבוריים למבנה ציבור | | | הוספת שימושים ציבוריים למבנה ציבור | | | הוספת שימושים ציבוריים למבנה ציבור | | |
| שינוי משימוש תעסוקה ⁶ אחד למשנהו, או למלונאות | | | שינוי משימוש תעסוקה ⁷ אחד למשנהו, או למלונאות | | | שינוי משימוש תעסוקה ⁶ אחד למשנהו, או למלונאות | | |
| 20% משטחי הבניה למבנה ציבור ישונו לשימוש שאינו ציבורי, בבניין שטרם נבנה ⁷ | | | 20% משטחי הבניה למבנה ציבור ישונו לשימוש שאינו ציבורי, בבניין שטרם נבנה ⁸ | | | 20% משטחי הבניה למבנה ציבור ישונו לשימוש שאינו ציבורי, בבניין שטרם נבנה ⁷ | | |
| כל הקשור לפינוי בינוי והתחדשות עירונית | | | כל הקשור לפינוי בינוי והתחדשות עירונית | | | כל הקשור לפינוי בינוי והתחדשות עירונית | | |
| ברשות עירונית בלבד (מועצה מקומית או עיר): | | | | | | | | |
| במגרש למגורים עד 2.5 דונם, שינוי 25% משטחי הבניה למשרדים, מלון או חזית מסחרית | | | במגרש למגורים עד 2.5 דונם, שינוי 25% משטחי הבניה למשרדים, מלונאות או חזית מסחרית | | | במגרש למגורים עד 2.5 דונם, שינוי 25% משטחי הבניה למשרדים, מלון או חזית מסחרית | | |
| 10% משטחי הבניה המותרים לתעסוקה ישונו למסחר נלווה | | | 10% משטחי הבניה המותרים לתעסוקה ישונו למסחר נלווה | | | 10% משטחי הבניה המותרים לתעסוקה ישונו למסחר נלווה | | |
| כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) | | | כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) | | | כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) | | |
| <p>בוועדה מקומית עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית: כל שינוי שאיננו סותר את הוראות תכנית המתאר הכוללנית.</p> | | | | | | | | |



⁷ שימושי התעסוקה הם: תעשייה, הייטק, מלאכה, משרדים, מרפאות. שימושי התעסוקה המותרים לצורך זה במועצה אזורית הם: תעשייה, מלאכה ומרפאות. משרדים רק לשירות התעסוקה.
⁸ במועצה אזורית – רק במגרש שגודלו עד 3 דונם.
⁹ ברשות עירונית שיש בה יותר מ-5,000 תושבים

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

(שם הוועדה)

טופס בדיקת סמכות של תכנית (מקומית או מחוזית)

| היקפי בנייה: | | ז. |
|---|--|--|
| <p>תכנית המוסיפה היקפי בנייה להיקפים שנקבעו בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית, והשינויים הללו לא כלולים בשינויים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות מחוזית.</p> | | |
| ועדה מקומית רגילה: | ועדה עצמאית: | ועדה עצמאית מיוחדת: |
| הרחבת יח"ד בנות עשור ויותר, עד 140 מ"ר ליח' | הרחבת יח"ד בנות עשור ויותר, עד 140 מ"ר ליחידה | הרחבת יח"ד בנות עשור ויותר, עד 140 מ"ר ליחידה |
| תוספת 20% בניה מכפי שהותר, בבניין מגורים להשכרה בתכנית של רמ"י, ושינוי 25% למסחר נלווה. | תוספת 20% בניה מכפי שהותר, בבניין מגורים להשכרה בתכנית של רמ"י, ושינוי 25% למסחר נלווה. | תוספת 20% בניה מכפי שהותר, בבניין מגורים להשכרה בתכנית של רמ"י, ושינוי 25% למסחר נלווה. |
| הוספת שטחי שירות ת"ק, בהיקף שווה ערך לשטח המגרש או כפל התכנית | הוספת שטחי שירות ת"ק, ללא מגבלה | הוספת שטחי שירות ת"ק, ללא מגבלה |
| תוספת לבניה צ"ק למג' ברשות עירונית ובמועצה אזורית בדרום וצפון, בהיקף 7% מהמגרש או 50 מ"ר, הגדול ביניהם | תוספת לבניה צ"ק למגורים בכל רשות עירונית ובמועצה אזורית בדרום וצפון, בהיקף 7% מהמגרש או 50 מ"ר, הגדול ביניהם | תוספת לבניה צ"ק למגורים בכל רשות עירונית ובמועצה אזורית בדרום וצפון, בהיקף 7% מהמגרש או 50 מ"ר, הגדול ביניהם |
| במועצה אזורית במחוזות שאינם צפ' ודר': תוספת 7% מהמגרש או 50 מ"ר, הקטן ביניהם, להרחבת יח"ד קיימת בלבד | במועצה אזורית במחוזות שאינם צפ' ודר': תוספת 7% מהמגרש או 50 מ"ר, הקטן ביניהם, להרחבת יח"ד קיימת בלבד | במועצה אזורית במחוזות שאינם צפ' ודר': תוספת 7% מהמגרש או 50 מ"ר, הקטן ביניהם, להרחבת יח"ד קיימת בלבד |
| מה שהותר כהקלה (6% + 5% לקומה), אך במקום תוספת 7% לעיל | מה שהותר כהקלה (6% + 5% לקומה), אך במקום תוספת 7% לעיל | מה שהותר כהקלה (6% + 5% לקומה), אך במקום תוספת 7% לעיל |
| תוספת בניה למתקני תשתית | תוספת בניה למתקני תשתית | תוספת בניה למתקני תשתית |
| בניין מגורים להשכרה על קרקע פרטית: תוספת 120% לנמוכה, 85% לבינונית ו-60% לגבוהה | בניין מגורים להשכרה על קרקע פרטית: תוספת 120% לנמוכה, 85% לבינונית ו-60% לגבוהה | בניין מגורים להשכרה על קרקע פרטית: תוספת 120% לנמוכה, 85% לבינונית ו-60% לגבוהה |
| תוספת שטחי שירות עד 30% מכלל שטחי הבניה | תוספת שטחי שירות עד 30% מכלל שטחי הבניה | תוספת שטחי שירות עד 30% מכלל שטחי הבניה |
| תוספת בניה למבני ציבור וחניון ציבורי ללא הגבלה | תוספת בניה למבני ציבור וחניון ציבורי ללא הגבלה | תוספת בניה למבני ציבור וחניון ציבורי ללא הגבלה |
| כל הקשור לפינוי בינוי והתחדשות עירונית | | |



(שם הוועדה)

טופס בדיקת סמכות של תכנית (מקומית או מחוזית)



| ז. היקפי בנייה: המשך ברשות עירונית | | | |
|--|---|--|-----------------------------------|
| בלבד (מועצה מקומית או עיר): | | | |
| ועדה עזמאית מיוחדת: | | ועדה עזמאית: | |
| ועדה מקומית רגילה: | | ועדה מקומית רגילה: | |
| בבנייה רוויה למגורים וביעודים אחרים תוספת 20% משטח המגרש או 500 מ"ר, הקטן ביניהם | בבנייה רוויה למגורים וביעודים אחרים תוספת 20% משטח המגרש או 500 מ"ר, הקטן ביניהם | בבנייה רוויה למגורים וביעודים אחרים תוספת 20% משטח המגרש או 500 מ"ר, הקטן ביניהם | |
| בתכנית למגורים בת 5 שנים ויותר: תוספת 100% ממה שאושר בבניה נמוכה, 60% בינונית ו-30% גבוהה, או דירה ממוצעת X 20% ממספר הדירות, או 15% מהמגרש | בתכנית למגורים בת 5 שנים ויותר: תוספת 100% ממה שאושר בבניה נמוכה, 60% בינונית ו-30% גבוהה, או דירה ממוצעת X 20% ממספר הדירות, או 15% מהמגרש | בתכנית למגורים בת 5 שנים ויותר: תוספת 100% ממה שאושר בבניה נמוכה, 60% בינונית ו-30% גבוהה, או דירה ממוצעת X 20% ממספר הדירות, או 15% מהמגרש | |
| בתכנית בת 5 שנים ויותר תוספת 40% ממה שהותר במלונאות ותעסוקה | בתכנית בת 5 שנים ויותר תוספת 40% ממה שהותר במלונאות ותעסוקה | בתכנית בת 5 שנים ויותר תוספת 40% ממה שהותר במלונאות ותעסוקה | כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) |
| תוספת בניה תת קרקעית (עיקרי ושירות) ללא הגבלה | תוספת בניה תת קרקעית (עיקרי ושירות) ללא הגבלה | תוספת בניה תת קרקעית (עיקרי ושירות) ללא הגבלה | |
| כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) | כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) | כל שינוי אחר (בסמכות ועדה מחוזית) | |
| בוועדה מקומית עזמאית עם תכנית מתאר כוללנית: כל שינוי שאיננו סותר את הוראות תכנית המתאר הכוללנית. | | | |
| ח. מסקנה: | | | |
| התכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית , כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שאינם מפורטים בטופס זה. להלן דוגמאות לנושאים שהתכנית עוסקת בהם, והם אינם בסמכות מקומית: | | התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית . בבדיקה עפ"י פרקים ג' ו-ד' בטופס זה היא לא הוגדרה כתכנית בסמכות וועדה מחוזית, ובפרקים ה', ו' ו-ז' לא נמצא כי היא עוסקת בשינויים שאינם מפורטים בטופס זה. | |
| ט. תצהיר וחתימות | | | |
| אני, החתום מטה, מאשר כי בדיקת הסמכות לעיל בוצעה לפי מיטב ידיעתי המקצועית, וכי המסקנה אליה הגעתי היא המסקנה הנכונה לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי. | | | |
| שם הבודק | תאריך | חתימה | |
| | | | |

למען הסר ספק: תכנית בסמכות מקומית, והנושאים שבהם מותר לה לעסוק, הם רק על פי לשון החוק. טופס זה מיועד למי שמכיר את החוק, והוא משמש רק כתזכורת לנושאים הכלולים בו.

עבודות פטורות מהיתר

להלן רשימת העבודות והמבנים הפטורים מהיתר, כולל תנאים והגבלות:

| העבודה | תנאים | חובת דיווח | אישורים נדרשים |
|--|---|------------|----------------|
| הקמת גדר או קיר תומך | <ol style="list-style-type: none"> גובה הגדר אינו עולה על 1.5 מטרים מפני הקרקע משני צידי הגדר; גובה קיר תומך לא יעלה על 1 מטר; הקמתם איננה בחזית המגרש הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח; היה ובשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה כאמור בפרט 2.100 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה, יותקן מעל הגדר או הקיר מעקה כאמור בתקנות אלה; הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים; הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית, לא תמנע מעבר חופשי לציבור. על גדר מפלדה יחולו הוראות תקן ישראלי, ת"י 4273: גדרות פלדה (להלן – "ת"י 4273") | | |
| הקמת גדר בידי רשות מקומית | <ol style="list-style-type: none"> מיועדת לגידור שטח לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק. גובהה לא יעלה על 2.5 מטר משני צידי הגדר. הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים; הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית, לא תמנע מעבר חופשי לציבור. על גדר מפלדה יחולו הוראות תקן ישראלי, ת"י 4273: גדרות פלדה (להלן – "ת"י 4273") | | |
| הקמת גדר בשטח חקלאי | <ol style="list-style-type: none"> הגדר תוקם בשטח חקלאי מעובד בלבד; גובהה לא יעלה על 1.5 מטרים מפני הקרקע משני צידי הגדר; הגדר תוקם מחומרים קלים ולא תהיה אטומה; הגדר תוקם באופן שיבטיח מעבר נגר עילי; | | |
| גדר מרעה | גדר התוחמת שטח מרעה לשם החזקת בעלי חיים בתוך החלקה ומניעת כניסתם של בעלי חיים זרים - גובהה לא יעלה על 1.5 מטר, ותוקם מעמודי ותילי מתכת. | | |
| הקמת גדר במתקן תשתית או בתחום מתקן לקידוחי מי שתיה בידי גוף המנוי בסעיף 261 (ד) לחוק | <ol style="list-style-type: none"> גדר היקפית של מתקן תשתית: <ol style="list-style-type: none"> תהיה גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 גובהה לא יעלה על 3 מטרים מפני הקרקע, משני צידי הגדר; גובה גדר פנימית בשטח מתקן תשתית לא יעלה על 3 מטרים משני צידי הגדר; | | |

| העבודה | תנאים | חובת דיווח | אישורים נדרשים |
|---|--|--|---|
| הקמת גדר בתוואי דרך בידי גוף המנוי בסעיף 261 (ד) לחוק | גדר רשת מחומרים קלים שאינה אטומה; | | |
| הקמת גדר בתחום גן לאומי ושמורת טבע בידי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים | <ol style="list-style-type: none"> בתחום גן לאומי, שמורת טבע ואתר לאומי לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998 תוקם מחומרים קלים; גובהה לא יעלה על 1.5 מטרים; הגדר תשמש לצרכי בטחון ובטיחות, אקלום בעלי חיים או לצרכי | הודעה בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה לרשות הרישוי ולמשרד להגנת הסביבה; | הקמת גדר המשמשת לצורכי אקלום בעלי חיים – דרוש אישור אקולוג. |
| התקנת מחסום בכניסה לחניה או שער | <ol style="list-style-type: none"> לפי תקן 900 חלק 21.03 – מכשירי חשמל ביתיים ומכשירים דומים:בטיחות - דרישות מיוחדות עבור מערכות הינע לשערים, לדלתות ולחלונות ודרישות מיוחדות למניעת סיכונים הנובעים מתנועתם יתקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו, לרבות בעת פתיחתו. אם נקבע לכך מקום בהיתר או בהנחיות המרחביות, יותקנו במקום שנקבע; יתקן לרוחב פתח כניסת הולכי רגל או כניסת כלי הרכב לחניה או בכניסה לדרך עפר פרטית; התקנת המחסום או השער בתחום הסביבה החופית, לא תמנע מעבר חופשי לציבור. | | |
| הקמת גגון, סוכך מתקפל | <ol style="list-style-type: none"> המחובר בלפחות אחת מפאותיו למבנה. לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים; נבנה מחומרים קלים; | | אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו. סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר - אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו. |
| הקמת סוכך (מרקיזה) | הסוכך במצבו הסגור לא יבלוט מקיר המבנה למעלה מ- 50 סנטימטרים; | הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה. סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר - הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה | |
| הקמת סככת צל | <ol style="list-style-type: none"> קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האויר גובה הקירוי לא עולה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מטרים ומשקל הקירוי אינו עולה על 3.5 ק"ג/מ"ר. | | |
| הקמת מצללה | <ol style="list-style-type: none"> שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על 1/4 משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג - הכל לפי הגדול יותר; המצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה, אלא אם נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית לפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר. | הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה | אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון המצללה ויציבותה. |

| העבודה | תנאים | חובת דיווח | אישורים נדרשים |
|---|--|--|----------------|
| הקמה, הצבה או התקנה של פרטי עזר למבנה או לשימוש בקרקע | הקמה, הצבה או התקנה של מצלמות, גופי תאורה, מתקן חניה לאופניים, צופר אזעקה וכל רכיב אחר אשר מהווה שימוש נלווה וטבוע לבניין או לשימוש בקרקע, ואין בו משום תוספת שטח בניה. | | |
| התקנת שלט | שטחו אינו עולה על 1.2 מ"ר ומשקלו אינו עולה על 20 ק"ג. | | |
| התקנת מתקן אצירה לאשפה | נפחו לא יעלה על 50 ליטר | | |
| התקנת מכונה לאיסוף מכלי משקה | בקיר חיצוני של בניין, ובלבד שחזית המכונה פונה אל מחוץ לבניין ואינה חורגת מקו הבניין יותר מ- 10 סנטימטרים. | | |
| התקנת סורגים | <ol style="list-style-type: none"> 1. לפתחים ולחלונות בבניין 2. לפי ת"י 1635: סורגים לפתחים בבניינים 3. באחד החלונות בכל אחת מהדירות בבניין יותקן סורג המיועד לפתח מילוט כמוגדר בתקן. | הודעה לרשות הרישוי ולרשות הארצית לכבאות בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה. | |
| הצבת דוד שמש וקולטים | <ol style="list-style-type: none"> 1. על גג מבנה, 2. נפח הדוד אינו עולה על 220 ליטרים 3. ככל שנקבע לכך מקום בהיתר באותו מקום. 4. בגג משופע יונחו דוד השמש בחלל הגג במקום מוסתר, והקולטים בצמוד לגג, ככל הניתן, ובכיוון שיפוע הגג; | | |
| הצבת דוד מים | <ol style="list-style-type: none"> 1. לפי תקן ישראלי ת"י 69 חלק 1: מחממי מים חשמליים - מחממים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי; 2. נפחו אינו עולה על 220 ליטרים, 3. במיקום על פי היתר הבניה של הבניין או במסתור כביסה או במקום מוסתר ע"ג הגג. | | |
| התקנת מזגן, מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר, התקנת מערכת לטיהור אוויר בממ"ד, לרבות פתח במעטפת הבניין | <ol style="list-style-type: none"> 1. בתפוקה שאינה עולה על 2 60,000 btu., עמידה בהוראות תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992; 2. במקום המיועד לכך בתכנית, בהנחיות המרחביות או בהיתר למבנה; לא הוגדר מקום ייעודי להתקנה בהיתר הבניה - או שהמקום כבר נוצל תותקן המערכת כשהיא מוסתרת במסתור הכביסה שנקבע בהיתר או על גג הבניין; 3. לא הוגדר מקום בהיתר הבניה או שלא ניתן להתקינה במסתור הכביסה, או על גג הבניין, תותקן המערכת בקיר חיצון של הדירה ובלבד שלא תותקן על קיר חיצון הפונה לרחוב; 4. התקנת מזגן במרחב מוגן דירתי, תבוצע על פי הוראות ת"י 994 חלק 5: מזגני אוויר: התקנה במרחבים מוגנים והתקנת מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר במרחב מוגן דירתי תבוצע על פי הוראות ת"י 4570 חלק 1: מערכות לאוורור ולסינון של אוויר במקלטים: מפוחים. | | |

| העבודה | תנאים | חובת דיווח | אישורים נדרשים |
|--|---|--|---|
| החלפת רכיבים בבנין | <ol style="list-style-type: none"> 1. הרכיב ניתן להחלפה ברכיב אחר בעל מידות זהות, כגון רעפים, חלונות, צנרת מים, כבלי חשמל, כבלי תקשורת וכן החלפת חיפוי אבן בחזיתות במבנה פשוט, הרכיב שיוחלף יהיה באותו מיקום. 2. נקבע בהיתר או בהנחיות המרחביות כי רכיבים אלה יהיו בגוון, חומר או מרקם ייחודי, תנוחה או כל תנאי אחר בקשר עם החלפת רכיבים בבניין, יותאם הרכיב המוחלף לתנאי ההיתר לבניין או להנחיות המרחביות, לפי המאוחר מבין השניים; 3. החלפת רכיב העשוי אסבסט כהגדרתו בתקנות אבק מזיק מותנית בכך שיוחלף בפריט שאינו עשוי אסבסט, ובקבלת אישור הוועדה הטכנית לפי תקנה 29(ה) לתקנות אבק מזיק. | | |
| החלפת מיכל גז נייח תת קרקעי | <ol style="list-style-type: none"> 1. המיכל המקורי הותקן על פי היתר, 2. תחולתו המירבית אינה עולה על 10 טון, 3. לפי תקן ישראלי, ת"י 158: מיתקנים לגזים פחמימניים מעובים, המסופקים בתוך מכלים מיטלטלים 4. לא שונה מיקום מיכל הגז ותחולתו המירבית כפי שנקבעה בהיתר המקורי; 5. העבודה מבוצעת לפי תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ), התשס"ו-2006 ; 6. ניתן אישור מפקח עבודה להחלפה כנדרש בחלק כ בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה; | <p>הודעה לרשות הרישוי ולרשות הארצית לכבאות בתוך 45 יום ממועד ביצוע העבודה.</p> | <p>אשור מפקח עבודה כנדרש בחלק כ בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה;</p> |
| הקמת מבנה טכני | <ol style="list-style-type: none"> 1. אינו מיועד לשהות של בני אדם, 2. בשטח מתקן תשתית, 3. שטח המבנה לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 3 מטר; | | |
| הקמת מבנה טכני לניטור אוויר, ומבנה טכני להגנה קטודית | <ol style="list-style-type: none"> 1. אינו מיועד לשהות של בני אדם, 2. שטח המבנה לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 3 מטר; | <p>הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמת המבנה</p> | <p>אישורים נדרשים לפי חוק הקרינה. כל אישור אחר הנדרש לפי הדין.</p> |
| הצבת מיתקן לניטור אויר | <ol style="list-style-type: none"> 1. במקום שנדרש מתקן כאמור לפי חוק אויר נקי התשס"ח - 2008 ; 2. שטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר. | | |

| העבודה | תנאים | חובת דיווח | אישורים נדרשים |
|---|---|---|--|
| מתקן פוטו וולטאי | <ol style="list-style-type: none"> 1. המתקן יותקן ע"פ ת"י 62548 – דרישות להתקנת מערכת פוטו וולטאית ליצור חשמל; 2. הספק המתקן אינו עולה על 50 קילו וואט למבנה; 3. המתקן יותקן על גג מבנה שהוקם כדין. בגג משופע יונח המתקן בצמוד לגג, ככל הניתן, ובכיוון שיפוע הגג; בגג שטוח לא יבלוט המתקן ממעקה הגג; 4. על גג המבנה נותר מקום להתקנת כל המתקנים האחרים הנחוצים על גג המבנה, לרבות מערכת סולארית לאספקת מים חמים. 5. אשור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו-וולטאי. 6. אישור מהנדס מבנים כי הגג יכול לשאת את המתקן וכי המתקן יציב. 7. הודעה לרשות הכבאות. | <p>הודעה לרשות הרישוי ולרשות הארצית לכבאות בתוך 45 יום ממועד ביצוע העבודה.</p> | <p>אשור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו-וולטאי</p> |
| הצבת או הקמת מבנה זמני | <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה זמני כגון, מכולה, אוהל, סוכה, סככה. 2. המבנה הזמני מוצב על הקרקע ואינו משמש למגורים או לחינוך; 3. הקמתו או הצבתו נדרשת לתקופה קצובה שאינה עולה על 120 ימים במשך 12 חודשים רצופים, או לתקופה הקבועה בהנחיות מרחביות – הקצרה מבין השתיים ובתום תקופה זו יפונה ויוחזר מצב הקרקע לקדמותו; 4. מידותיו אינן עולות על 50 מטרים רבועים; 5. גובה מבנה זמני מסוג אוהל או סככה לא יעלה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים לא יעלה על 5 מטרים ומשקל הקירוי לא יעלה על 3.5 ק"ג/מ"ר. | <p>על הצבת מבנה זמני לתקופה רצופה העולה על עשרה ימים תימסר הודעה לרשות הרישוי בתוך 14 ימים ממועד הצבתו; בהודעה כאמור יצויין מועד הצבתו של המבנה ומועד פינויו הצפוי.</p> | |
| הקמת סגירה עונתית | <ol style="list-style-type: none"> 1. סגירת החורף עשויה חומרים קלים, ומגנה על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה (סגירה עונתית) 2. בתחום המגרש או ברחוב, 3. קיימות הוראות לפי חוק עזר או לפי תנאי רישיון עסק בדבר תקופת הצבת המיתקן. | | |
| ביצוע עבודות זמניות בידי גוף המנוי בסעיף 261 (ד) לחוק | <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע עבודות זמניות הנלוות לעבודות שאינן טעונות היתר לפי סעיף 261(ד) לחוק, הכוללות תשתיות זמניות, עירום עפר, מבנים זמניים, מכולות, גנרטור 2. אינם משמשים למגורים, 3. לא בתחום הסביבה החופית, למעט בתחום מתקן תשתית. | | |



| אישורים נדרשים | חובת דיווח | תנאים | העבודה |
|----------------|---|--|---|
| | הודעה לרשות הרישוי ולמשרד החקלאות ופיתוח הכפר בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה | <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מבנה קל זמני ופריק מחומרים קלים, המהווה חיפוי קרקע שקוף או חיפוי רשת על גבי קשתות בשטחים חקלאיים מעובדים, 2. על פי הוראות תקן ישראלי ת"י 1176 חלק 1 – בתי צמיחה: המבנה. 3. גובה אינו עולה על 4.50 מטרים; 4. משקל הכיסוי שלו אינו עולה על 2 ק"ג/מ"ר; 5. משקל כל אחד מהעמודים או התרנים התומכים בקרוי אינו עולה על 30 ק"ג. | הקמת מנהרה חקלאית |
| | | הקמת רשת צל הפרוסה מעל גידולים חקלאיים לקירו עונתי של גידול צמחי. | הקמת רשת צל מעל גידולים חקלאיים |
| | הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמתו. | <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיוור, 2. מחומרים קלים בלבד; 3. גודלו אינו עולה על 6 מטרים רבועים וגובהו אינו עולה על 2.05 מטרים; היה המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מטרים; 4. הוא לא יחובר לתשתיות לרבות מים וביוב, חשמל; 5. לא יוקם המחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה, ולא יוצב במרפסת לא מקורה בחזית קדמית, אלא אם הותר במפורש בתכנית או בהנחיות המרחביות. | הקמת מחסן |
| | | <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה הינו מבנה יביל; 2. גובהו אינו עולה על 2.2 מטרים, וגודלו אינו עולה על 4 מטרים רבועים; | הקמת מבנה לשומר |
| | | עבודות הפיתוח אינן כוללות מסלעות או קירות פיתוח בגובה העולה על 1 מטר ואינן פוגעות בניקוז הקיים ובערכי טבע; | ביצוע עבודות פיתוח – כולל מסלעה, חיפוי קרקע וריצוף חצר |
| | | <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע עבודות פיתוח בשמורת טבע, גן לאומי ואתר לאומי לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998 לרבות התקנת אביזרי בטיחות כגון שבילים, מעקות, יתדות וסולמות, מחסומים ובולדרים. 2. המסלעות וקירות הפתוח מיועדים לשיקום צומח ונוף בלבד; | ביצוע עבודות פיתוח בשמורת טבע, גן לאומי ואתר לאומי בידי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים |
| | | <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע דרך גישה או כבש המיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטרים; 2. בבניין מגורים - אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מתחולת הוראות סעיף 159 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1967; | שיפור נגישות לבנין ובתוכו |

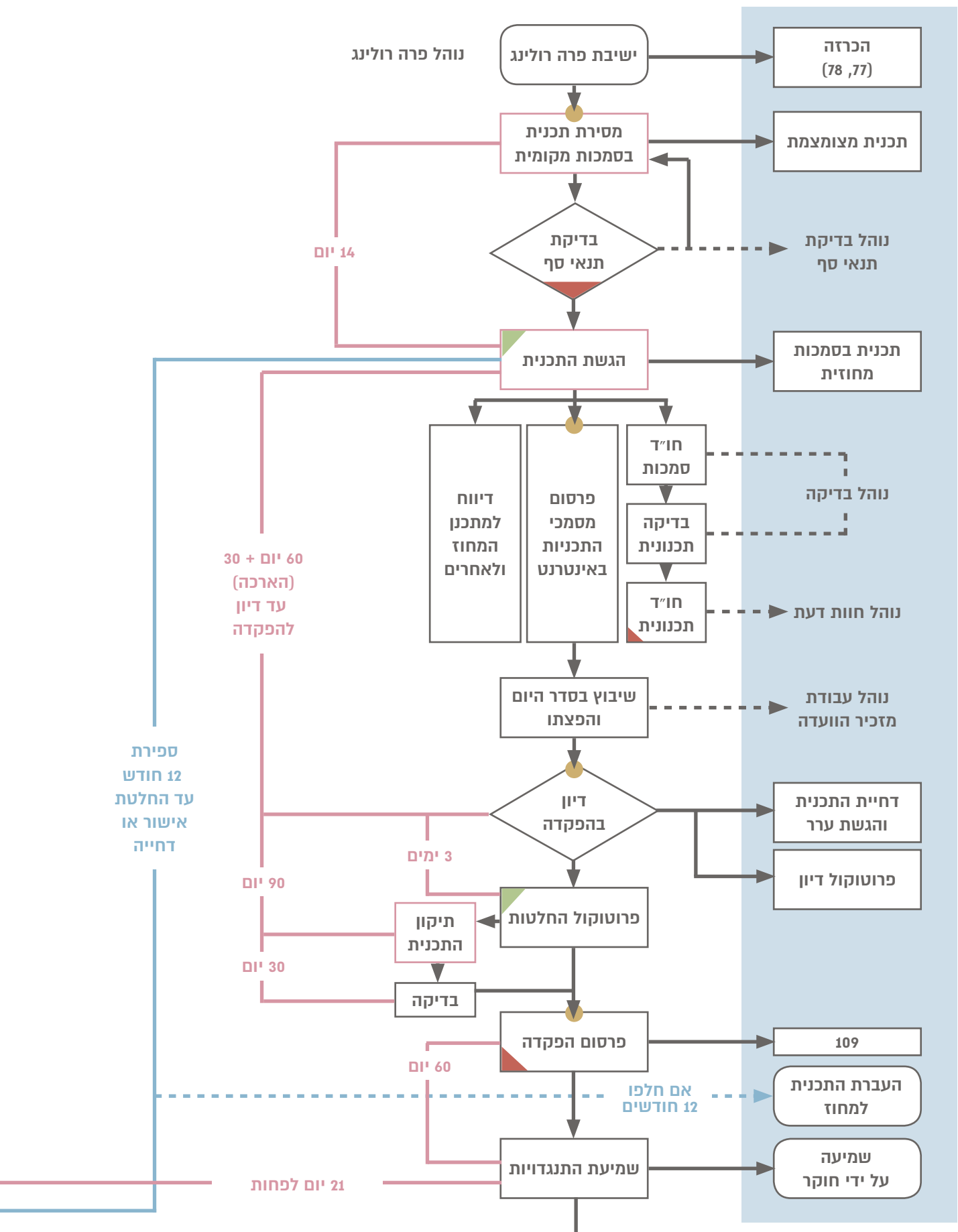
| העבודה | תנאים | חובת דיווח | אישורים נדרשים |
|-------------------------------------|---|---|---|
| אנטנה ותורן | <ol style="list-style-type: none"> 1. הצבת תורן לאנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה או רדיו 2. על פי ת"י 799 : מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א) 3. גובהו לא יעלה על 6 מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, 4. אינו מותקן על גג מקלט או על גג בריכה למי שתיה; | <p>על הקמת תורן שגובהו עולה על 3 מטר מפני המישור שעליו הוא מוצב, תימסר הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה</p> | <p>אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון תורן שגובהו עולה על 3 מטרים ויציבותו.</p> |
| צלחת קליטה | <ol style="list-style-type: none"> 1. הצבת צלחת קליטה לשידורי טלוויזיה באמצעות לוויין על גג בנין, 2. קוטר צלחת הקליטה אינו עולה על 1.2 מטרים 3. הצלחת אינה מותקנת על גג בריכה למי שתיה; | | |
| הוספת אנטנה למתקן שידור קיים | <ol style="list-style-type: none"> 1. הוספת אנטנה למתקן שידור קיים כדיון . 2. ניתן אישור הממונה לפי סעיף 6 או סעיף 7 לחוק הקרינה, כי על אף הוספת האנטנה אין שינוי בטווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע למתקן השידור הקיים; 3. התקנת האנטנה הינה בידי בעל רישיון לפי חוק הבזק. | <p>הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה</p> | <p>אישור הממונה על הקרינה.</p> |
| הוספת אנטנה על עמוד חשמל קיים | <p>לשימוש תפעול רשת החשמל בלבד באורך שאינו עולה על מטר אחד;</p> | | |
| הצבת תורן למדידה מטאורולוגית, | <p>גובהו לא יעלה על 10 מטרים.</p> | | |
| הצבת תורן ומתקן לניטור רעש | <ol style="list-style-type: none"> 1. בתוך מתקן תשתית, 2. גובהו לא יעלה על 7 מטרים. | <p>על הקמת תורן שגובהו עולה על 3 מטר מפני המישור שעליו הוא מוצב, תימסר הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה</p> | <p>אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון תורן שגובהו עולה על 3 מטרים ויציבותו</p> |
| הצבת אנטנת תייל למתקן של חובבי רדיו | <p>הצבת אנטנת תייל למיתקן של חובבי רדיו, על פי ת"י 1225 חלק 3: חוקת מבני פלדה: מבנים נושאי אנטנות וציוד</p> | <p>הודעה לרשות הרישוי ולמשרד הבטחון בתוך 45 ימים ממועד הקמת האנטנה</p> | <p>אישור הממונה על הקרינה היתר הקמה למיתקן חובבי הרדיו שניתן לפי סעיף 3 לחוק הקרינה; רישיון תחנת קשר חובבי רדיו לפי תקנה 2 לתקנות הטלגרף האלחוטי (רשיונות, תעודות ואגרות) התשמ"ז - 1987 ;</p> |

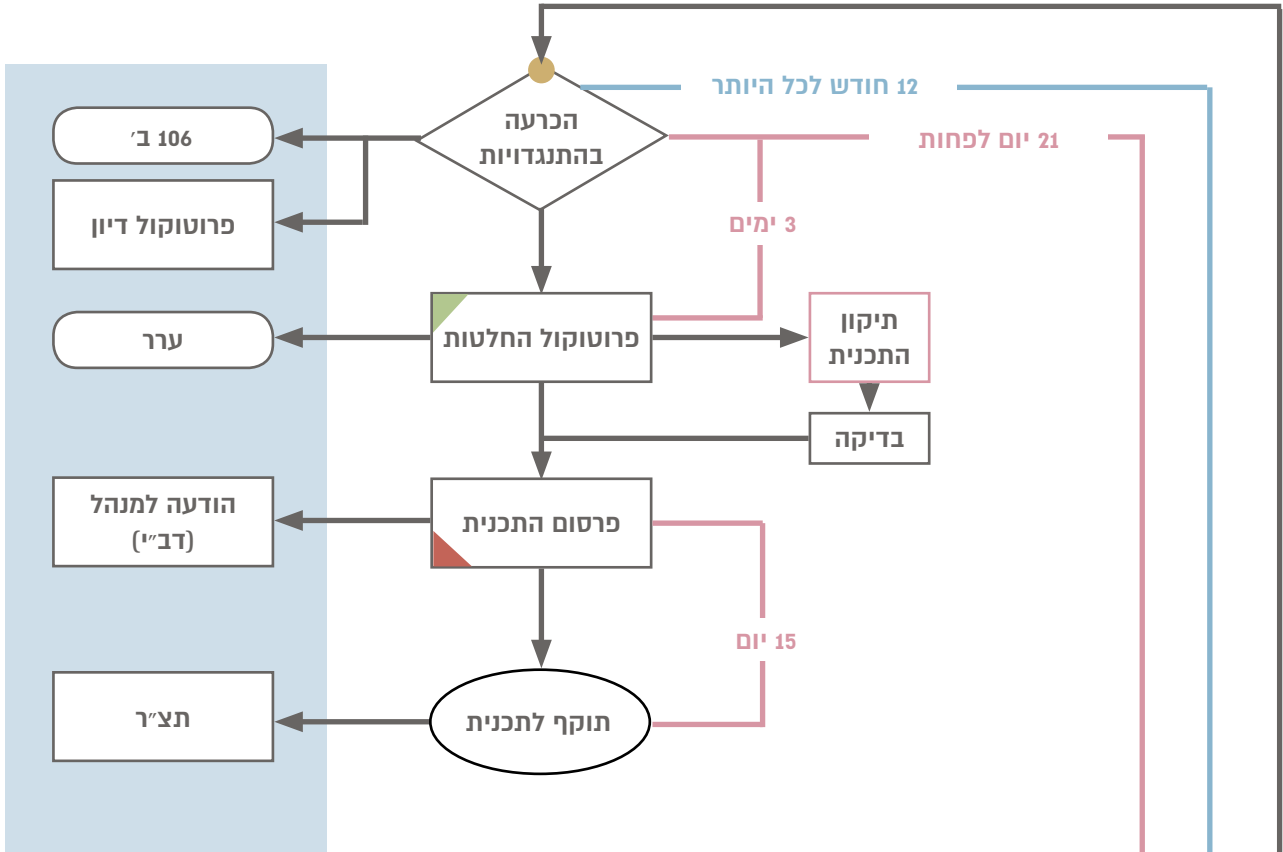
| העבודה | תנאים | חובת דיווח | אישורים נדרשים |
|---|---|---|--|
| הצבת תורן למתקן של חובבי רדיו | 1. על פי ת"י 1225 חלק 3: חוקת מבני פלדה: מבנים נושאי אנטנות וציוד 2. הגובה הכולל של התורן והאנטנה אינו עולה על תשעה מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, 3. קוטר בסיס התורן אינו עולה על 4 סנטימטרים וקוטר רום האנטנה אינו עולה על 2 סנטימטרים, 4. ניתן למיתקן חובבי הרדיו היתר הקמה לפי סעיף 6 לחוק הקרינה; 5. ניתן אישור הממונה לפי סעיף 6 לחוק הקרינה ונקבע בו כי טווח הבטיחות האופקי של המתקן קטן מ-3 מטר. | הודעה לרשות הרישוי ולמשרד הבטחון בתוך 45 ימים ממועד הקמת האנטנה | אישור הממונה על הקרינה היתר הקמה למיתקן חובבי הרדיו שניתן לפי סעיף 3 לחוק הקרינה; רישיון תחנת קשר חובבי רדיו לפי תקנה 2 לתקנות הטלגרף האלחוטי (רשיונות, תעודות ואגרות) התשמ"ז - 1987; להקמת אנטנה אנכית למיתקן של חובבי רדיו שגובהה עולה על 3 מטרים יש לצרף אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן ויציבותו. |
| הריסה או פירוק של מבנה | הריסתו או פירוקו של מבנה הפטור מהיתר לפי תקנות אלה | הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ההריסה. | |
| הריסה או פירוק של מבנה לצורך עבודות מכוח סעיף 261(ד) בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק | הריסה או פירוק של מבנה המסומן להריסה או לפירוק לצורך עבודות מכוח סעיף 261(ד) לחוק; | הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ההריסה. | |

גוף המנוי בסעיף 261 (ד) לחוק –

- (א) המדינה;
- (ב) רשות שהוקמה לפי דין;
- (ג) גוף הפועל מטעם המדינה לפי דין;
- (ד) גוף הפועל מטעם המדינה לאחר שהוסמך לכך לפי החלטת הממשלה;
- (ה) חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות;
- (ו) רשות מקומית;
- (ז) תאגיד בבעלות מלאה של רשות מקומית אחת או יותר שעיקר עיסוקו בפיתוח מבנים ותשתיות;

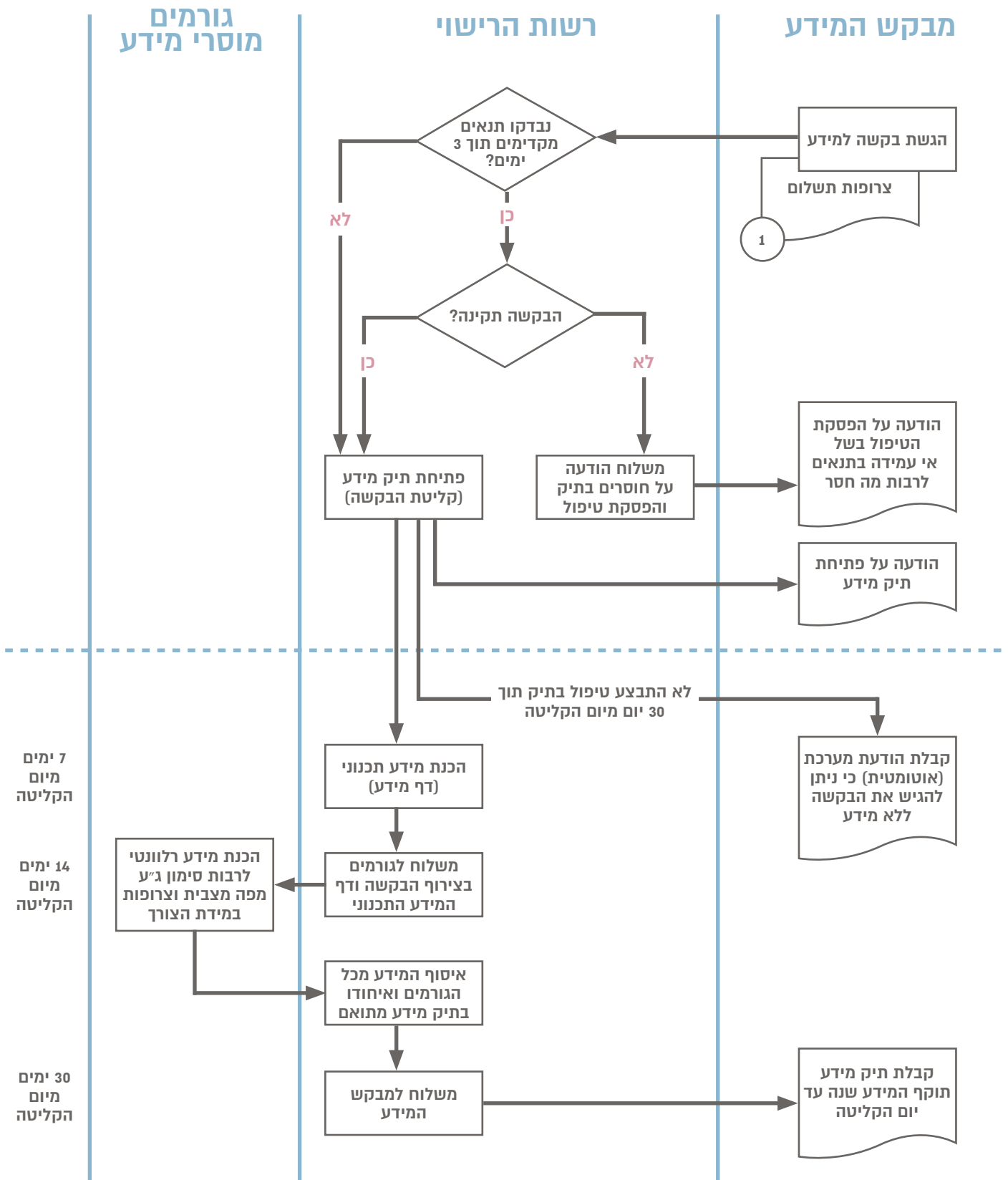
מסלול פעולות נלוות / מקרים מיוחדים / נהלי עבודה מפורטים





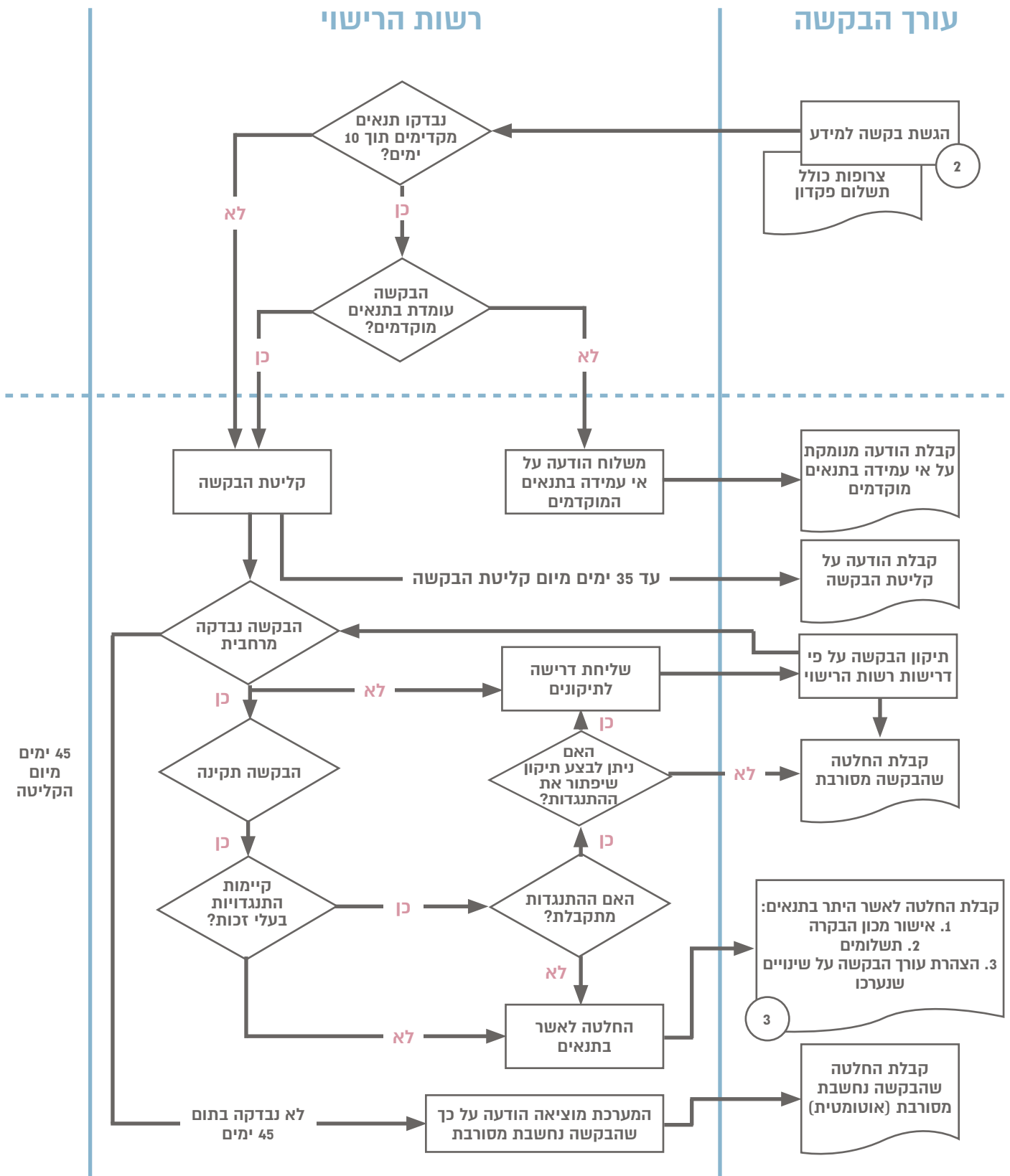
| הכרעה | פעולה אופציונאלית | פעולת מגיש התכנית | פעולת מוסד התכנון |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|---|
| <p>בדיקת תנאי סף</p> | <p>הכרזה (77, 78)</p> | <p>שיבוץ בסדר היום והפצתו</p> | <p>מסירת תכנית בסמכות מקומית</p> |
| | | | <p>תכנית בסמכות מחוזית</p> |
| הזנה למערכת מעקב ובקרה | נעליה מקוונת | שחרור מקוון | מסלול פעולות נלוות / מקרים מיוחדים / נהלי עבודה מפורטים |

תהליך הרישוי המלא - מידע נדרש להיתר



התשלום תקף לשישים ימים. אם הבקשה איננה עומדת בתנאים המוקדמים שנקבעו בחוק ובתקנות לפיו, לא ניתן לקלוט אותה במערכת ולהמשיך בתהליך. המבקש רשאי להגישה מחדש ולמלא אחר כל התנאים הנדרשים וזאת ללא תשלום נוסף עד ליום סיום 60 הימים. לאחר מועד זה, הגשת הבקשה תחייב תשלום מחדש.

תהליך הרישוי המלא - הגשת בקשה להיתר

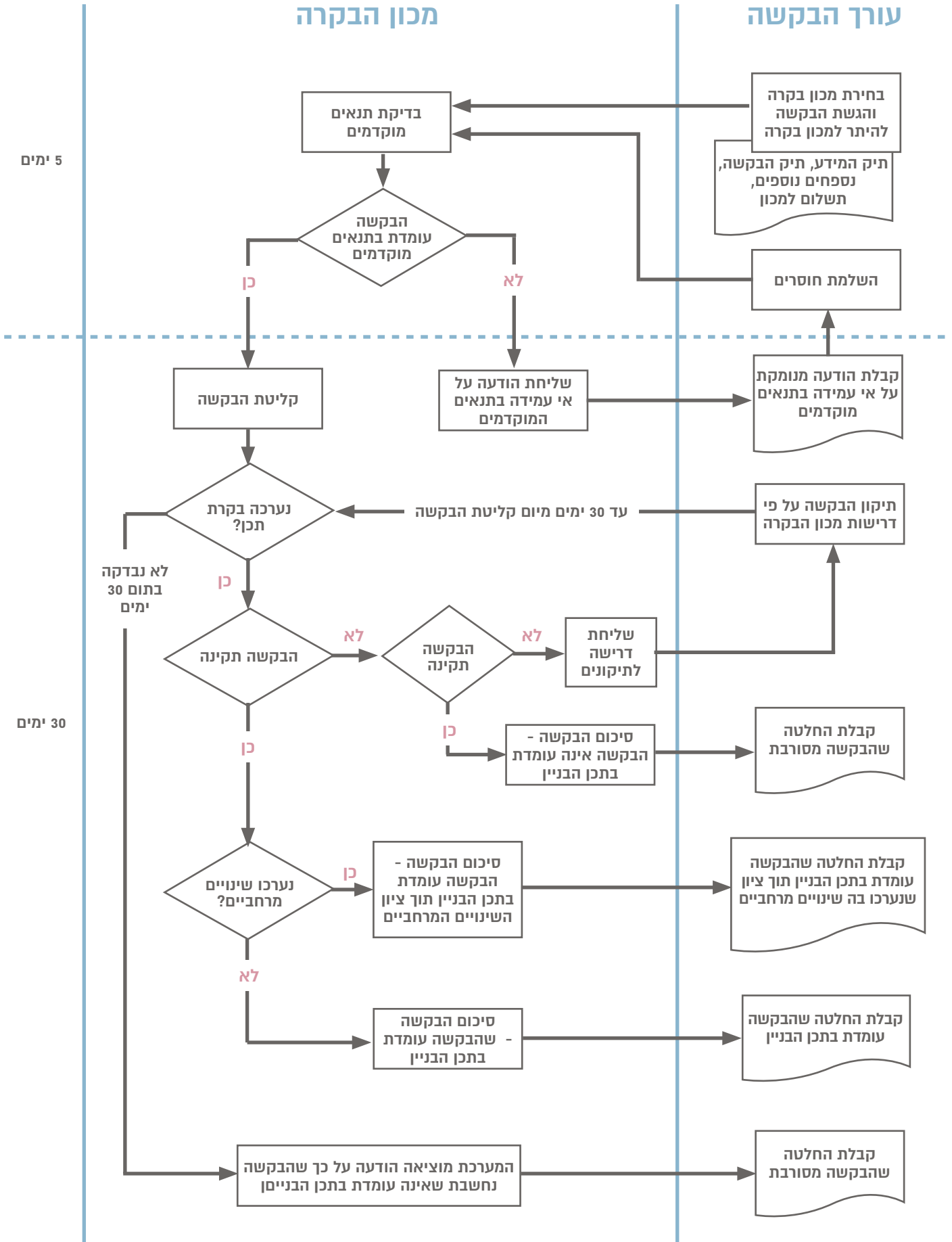


45 ימים
מיום
הקליטה

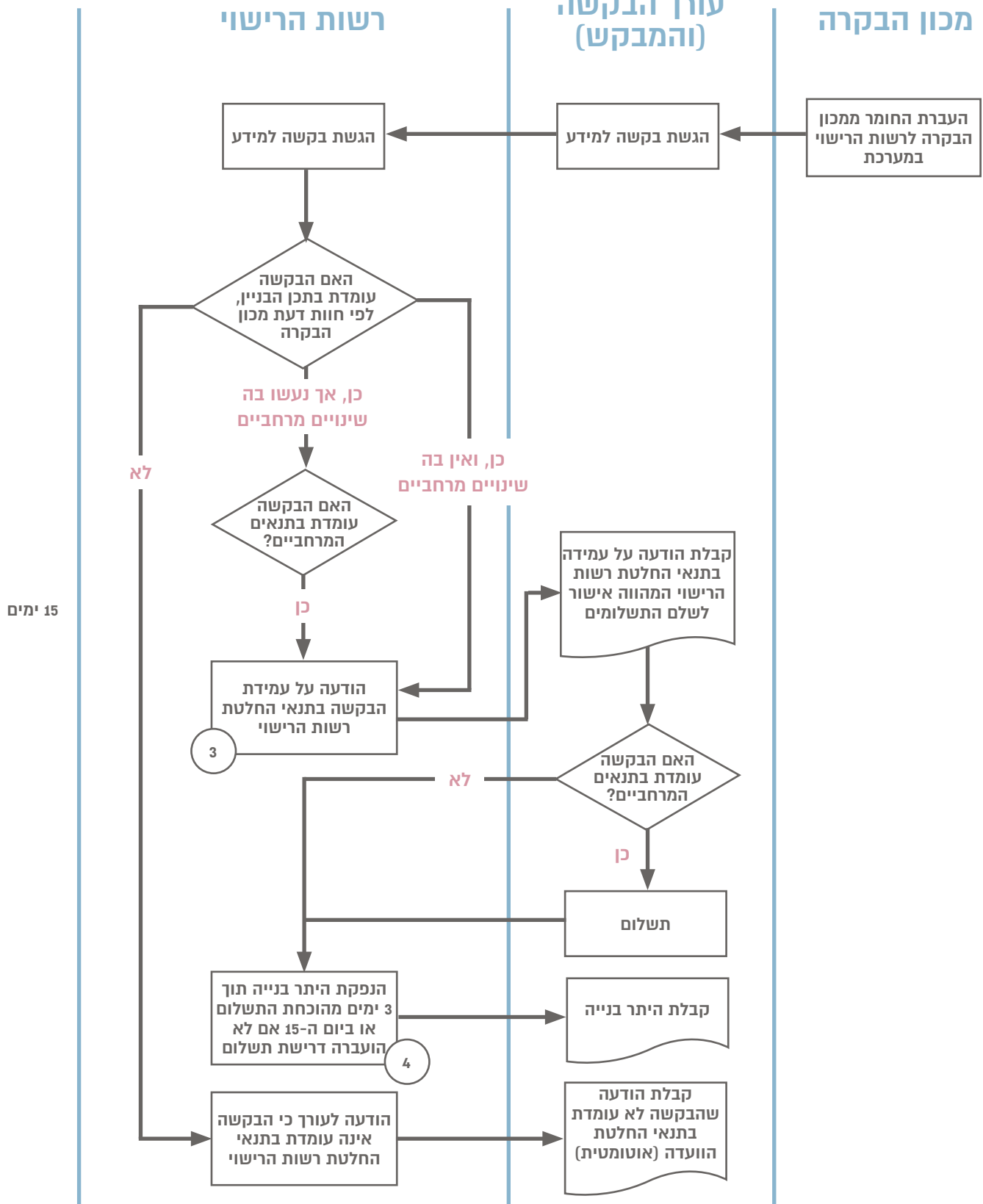
הפקדון תקף לשלושה חודשים מיום הגשת הבקשה עד יום קליטת הבקשה. אם הבקשה איננה עומדת בתנאים המוקדמים שנקבעו בחוק ובתקנות לפיו, לא ניתן לקלוט אותה במערכת ולהמשיך בתהליך. עורך הבקשה רשאי להגישה מחדש ולמלא אחר כל התנאים הנדרשים וזאת ללא תשלום נוסף עד ליום בו פג תוקף הפיקדון. לאחר מועד זה, הגשת הבקשה תחייב תשלום פקדון מחדש.

רשות הרישוי צריכה להעביר חשבון תשלומים להיתר החל ממועד ההחלטה לאשר בתנאים ועד תום 10 ימי סיכום הבקשה להיתר. אם לא העבירה, תצטרך לתת היתר והתשלום יתקבל מאוחר יותר. תוקף ההחלטה שנה. לאחר מועד זה, הגשת הבקשה תחייב תשלום מחדש.

תהליך הרישוי המלא - בקרת תוכן



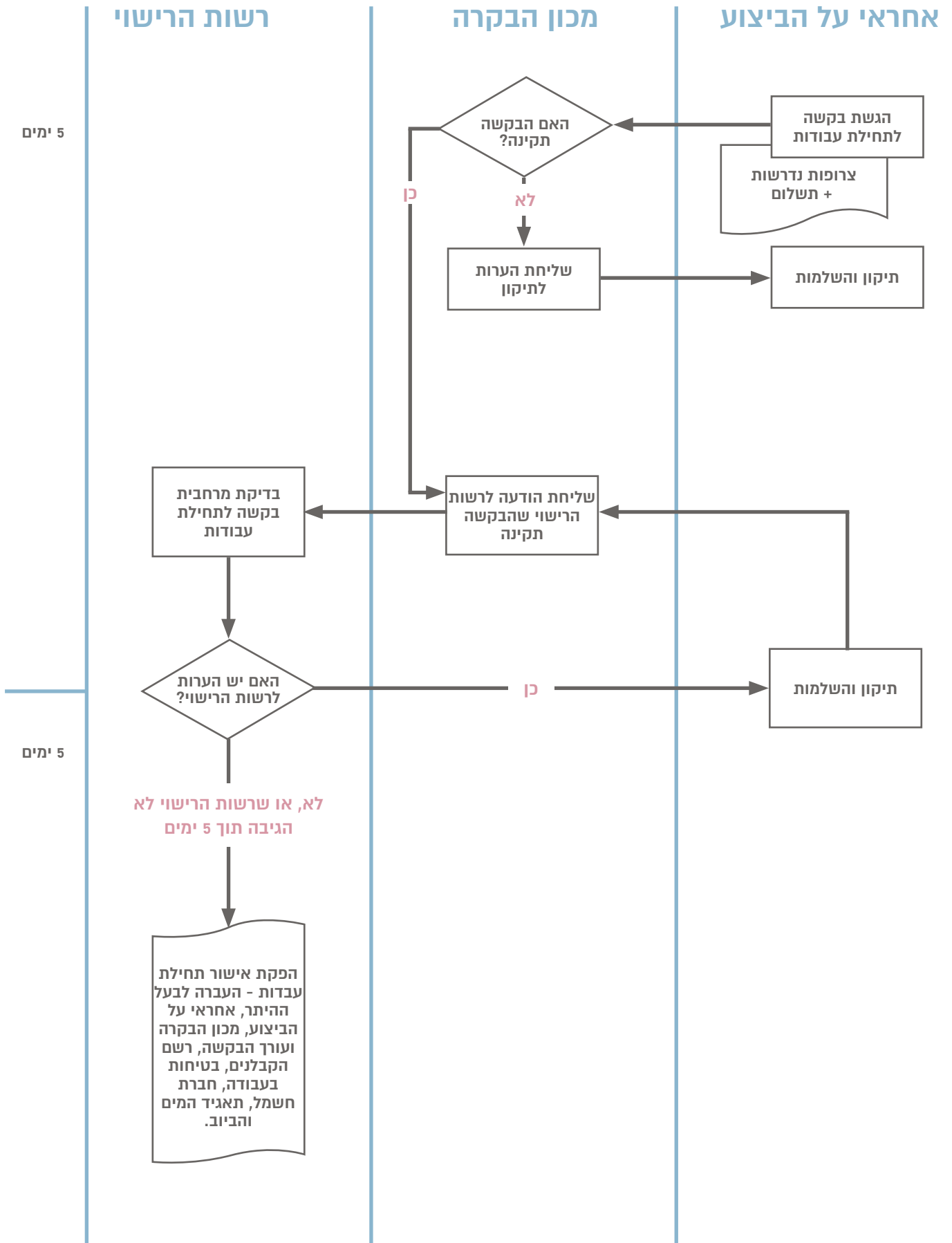
התהליך המלא - סיכום הבקשה ומתן היתר



3 המועד האחרון מבחינת רשות הרישוי להגיש חשבון תשלומים להיתר, הוא בתום 10 ימי סיכום הבקשה להיתר

4 אם הוועדה לא מנפיקה היתר, ניתן לערור לוועדת ערר שתנפיק את ההיתר

אישור תחילת עבודות באתר



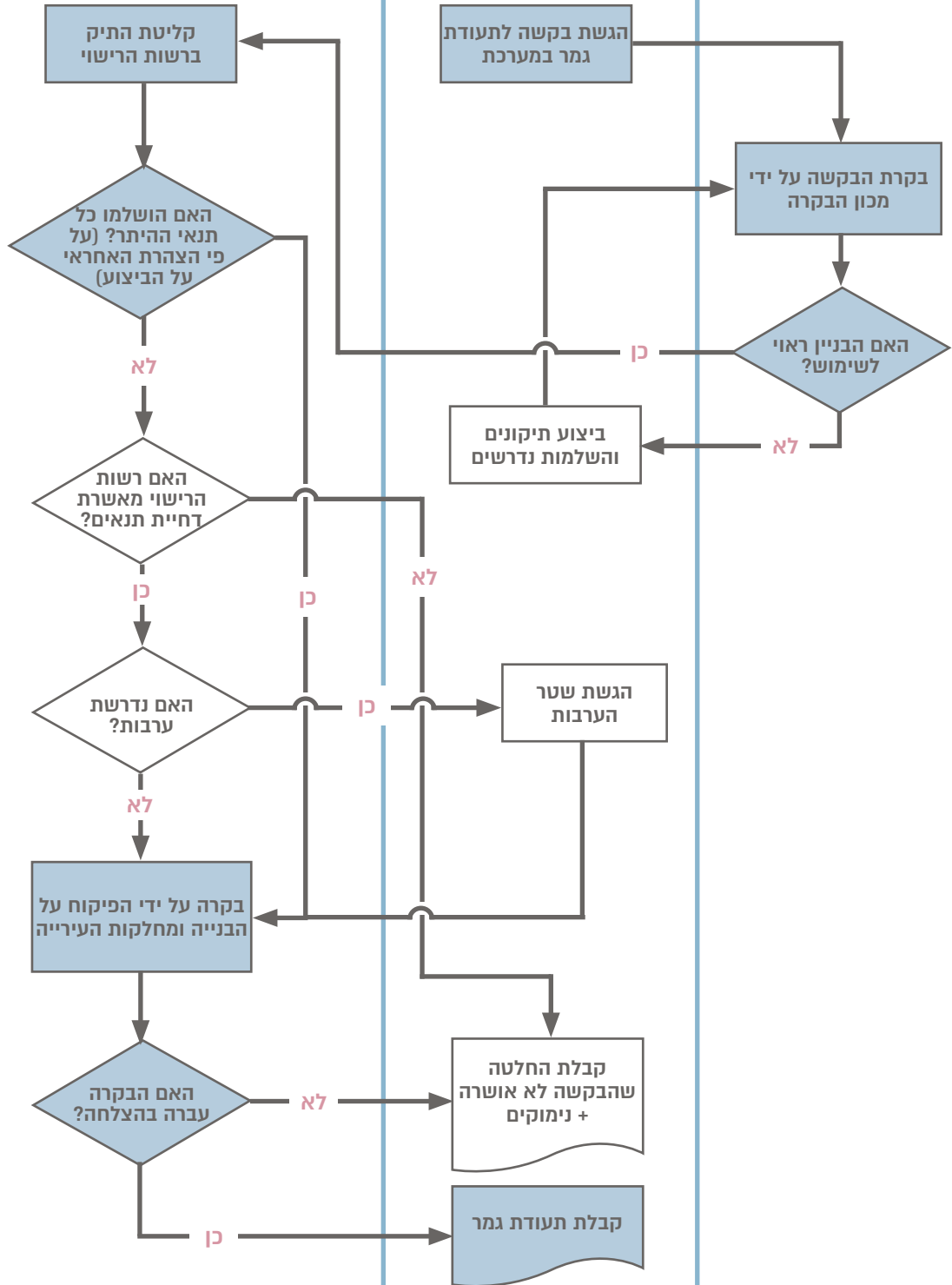


תעודת גמר

רשות הרישוי

אחראי על הביצוע

מכון הבקרה



30 ימים

30 הימים נמדדים החל מקליטת התיק ברשות הרישוי



מינהל
התכנון



משרד הפנים

דגשים מרכזיים לרפורמה בתכנון ובנייה תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה

גרסה 1.1 | יוני 2014 | משרד הפנים - מינהל התכנון