

## מושגים ברישוי בניה

### תקנון

תקנון הוא אחד משני המסמכים העיקריים של כל תב"ע (השני הוא התשריט) ולא תיתכן תכנית בלעדיו. בתקנון ייכתבו כל ההוראות, המגבלות והזכויות שהתכנית קובעת, בדרך כלל כשהן מכוונות בנפרד ליעודי הקרקע השונים.

בכל התכניות שהוגשו למוסדות התכנון אחרי 2006 יהיה מבנה ההוראות תואם לנוהל מבא"ת, בצורה הבאה: שם התכנית וחותמות האישור וההפקדה יופיעו בעמוד הראשון, הפרקים הראשון והשני יזהו את התכנית, הסוג שלה וכדומה; פרק שלישי יכלול טבלאות נתונים; הפרק הרביעי יתייחס לקביעות לכל יעוד קרקע בנפרד; בפרק החמישי יש טבלה מספרית של כל זכויות ומגבלות הבניה; הפרק השישי יכלול הוראות כלליות; ובפרק השביעי תהיינה החתימות השונות של עורכי התכנית, מגישה ובעלי המקרקעין.

### תשריט

התשריט הוא אחד משני המסמכים העיקריים של כל תב"ע (השני הוא התקנון) ולרוב לא תהיה תב"ע בלעדיו (למעט מקרים של תקנון המשנה סעיף נקודתי מתב"ע קודמת ונשען על התשריט של התב"ע שאותה הוא משנה).

התשריט הוא מפה שמראה את שטח התכנית והאזור עליו התב"ע חלה ועליה מסומנים ייעודי הקרקע השונים, כשהם צבועים בהתאם להוראות נוהל מבא"ת. היעודים ייצבעו על רקע מפת מדידה של השטח. בנוסף תציג המפה את חלוקת הקרקע בין הבעלים השונים (החלוקה לחלקות ולמגרשים). לצד כל תשריט יהיה מקרא, ובו צבעי ייעודי הקרקע וכינוייהם. בתקנון ייכתבו הקביעות לגבי יעוד הקרקע שזה כינויו. בצד הימין של התשריט ימצא השובל, ובו מידע לגבי זיהוי התכנית – שמה ומספרה, מקומה, ועוד. שם גם תופענה החותמות לגבי אישור התכנית והפקדתה.

### אדמות מנהל

כינוי לאדמות שבבעלות המנהל האזרחי. אחד ממשרדי המנהל הוא משרד רישום המקרקעין שאחראי על הסדרה ורישום של הבעלות במקרקעין בשטחי יהודה ושומרון. ההנהלה הראשית נמצאת בבית-אל.

### אדמות הסתדרות

כינוי לאדמות שבבעלות ההסתדרות הציונית. חלק מהאדמות שבשטחי יהודה ושומרון נמצאות תחת בעלות זו, השאר תחת בעלות המנהל האזרחי. המשרדים נמצאים בשער בנימין.



## אדריכל

מי שהוכשר בתכנון מבנים, כבישים, נוף, פיתוח, גינון, וכד' במוסד מקצועי, או במוסד להשכלה גבוהה בארץ או בחו"ל, וקיבל, לאחר שעמד בכל המבחנים המקצועיים, הרשאה והסמכה לעסוק במקצוע זה (ראה גם מורשה היתר). האדריכל אחראי על: 1. הכנת תוכניות בניין לפי חוק התכנון והבנייה וחוקים אחרים, התקפים באיזור וקשורים בפרויקט; 2. הגשת התוכניות לאישור הרשויות המוסמכות וקבלת היתרי בנייה ו/או פיתוח; 3. ליווי תהליך הרישוי עד לקבלת ההיתרים הדרושים; 4. ביצוע תוכנית הבנייה בשטח, וביצוע הפיקוח העליון, על פי חוק.

## אחראי לביצוע

מי שהקבלן הראשי ממנה כאחראי לביצוע השלד. תפקידו של האחראי לביצוע לבדוק במהלך הבנייה אם עבודות השלד בוצעו בהתאם לתכניות קונסטרוקציה שהכין מתכנן השלד.

## בליטה

תקרה, עמוד, כרכוב או חלק אחר של בניין הבולט מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ.

## גבול מגרש

קו גבול בין שטח קרקע אחד למשנהו. הקו נמדד ומסומן במדויק על ידי מודד מוסמך. גבול המגרש מסומן לפני תחילת עבודות הבנייה באתר.

## גובה אבסולטי

גובה המתייחס לפני הים או לגובהה של נקודה מסוימת וקבועה בסביבה.

## היתר

החוק קובע כי לא ניתן לבצע במקרקעין עבודות שונות, אלא אם הוועדה המקומית נתנה לכך היתר. את ההיתר נותנת רשות הרישוי. כל הבקשות עוברות ועדת רשות רישוי. בקשות הכוללות בקשה להקלה תידונה ע"י וועדה מיוחדת. ההיתר ינתן לאחר שבדק התכניות ביחידת ההנדסה בדק את התאמת הבקשה להיתר להוראות החוק והתקנות; לקביעות של התכניות החלות על השטח, ולאחר ששולמו לוועדה המקומית האגרות המגיעות לה.

## הל"ת

הוראות למתקני תברואה, תש"ל-1970, שאושרו על-ידי שר הפנים לאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ועותק מהן מופקד במשרדי כל ועדה מקומית.



## הקלות בניה

על אף הדרישה שהיתר בנייה יתאים לקביעות התב"ע, רשאית הוועדה המקומית להוציא היתר בסטייה קלה מאותן קביעות. לסטייה זו מקביעות התכנית קוראים הקלה. את ההקלות מאשרים בוועדה מיוחדת לתכנון ובניה.

## ועדה מקומית

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה היא מוסד תכנון. הרכבה של ועדה מקומית "רגילה" (להבדיל מועדה מרחבית) הוא מועצת הרשות, ויושב הראש שלה הוא ראש הרשות. לוועדה המקומית סמכויות שונות בתחומי התכנון והבנייה, אך בפועל מרבית הנושאים נידונים בוועדת המשנה שלה וברשות הרישוי. הועדה המקומית במליאתה תדון בנושאים תכנוניים משמעותיים, או בנושא שחבר וועדת המשנה דרש להעלות במליאה. לצד הוועדה פועלת יחידת ההנדסה המקומית ובראשה מהנדס הועדה. יחידת ההנדסה תסייע לוועדה בהיבטים לוגיסטיים ומקצועיים.

## חישובים סטטיים

חישובים הנדסיים שיש בהם להוכיח את יציבותו של בניין ויציבות ביסוסו.

## חצר אנגלית

שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבניין.

## חריגת בניה

בנייה החורגת מהמותר באותם מקרקעין, ובניגוד להיתר שניתן על ידי הרשות המוסמכת.

חריגה מקו בניין בניית קיר בניין מעבר לקו הבניין שנקבע לו על ידי הועדה המקומית, ובניגוד לזכויות הבנייה המפורטות בהיתר במקרקעין האמורים. חריגה מקו בניין מהווה עבירה על חוק התכנון והבנייה ועלולה לגרור תביעה משפטית העשויה להביא להריסת המבנה.

## טופס 2

אישור מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה המופנה אל חברת החשמל, אל ספק מים ואל ספק שירות הטלפון, הנדרש לצורך אספקת שירותי חשמל, מים וטלפון, ועל מנת לאפשר ביצוע עבודות בנייה בנכס שלגביו הוצא היתר בנייה.

## טופס 4

מסמך שמנפיק מהנדס הרשות המקומית, בו הוא מאשר כי המבנה: 1. עבר ביקורת של הרשות; 2. מוכן לחיבור לרשתות החשמל, המים והטלפון; 3. ראוי לאכלוס. במתן אישור זה יש משום קביעה כי הבניין ראוי לשימוש שיועד לו בהיתר הבנייה שניתן על ידי הוועדה המקומית, כגון מגורים ותעשייה.



## מבנה עזר

מבנה שנבנה ליד הבניין העיקרי, בחצרו, בחלק ממנו, או על גג ומשרת את המבנה העיקרי. בתב"ע המתייחסת לאיזור יש הנחיות לגבי גודל, מיקום, גובה, חומרים וכו'.

## מגרש

יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בנייה ובין אם לאו.

## מפת מדידה

מפה בקנה מידה שעורך מודד מוסמך וכוללת את גבולות השטח, קואורדינטות, סימון של כיוון הצפון וכל העצמים הנמצאים בשטח. המפה יכולה לכלול רישום גבהים (מפה טופוגרפית) או לא לכלול אותם (מפה מצבית).

## מפה מיצבית

מפה שמכין מודד מוסמך ובה מופיע, בנוסף על תיאור פני-הקרקע, המבנה העיקרי ובנוסף מבנים ועצמים שונים, כגון צנרת בולטת, קווי טלפון וחשמל המצויים בשטח נשוא המפה.

## מצללה

מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.

## מקום חניה

שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה ויציאה, כפי שנקבע בתכנית המציגה את סידור מקומות החניה.

## מרחב מוגן

מקלט במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו.

## מתכנן שלד הבניין

מי שהורשה להגיש חישובים סטטיים לרשות מוסמכת על פי תקנות המהנדסים, ושחתם על הבקשה להיתר ועל נספחיה כאחראי לתכנון שלד הבניין נשוא הבקשה ולביצוע פיקוח עליון על הקמתו.

## מתקן פוטו-וולטאי

מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית.



## עבודה מצומצמת

בנייה בבניין קיים או ליד בניין קיים של אחת או יותר מהתוספות המפורטות בתקנות, שלא משנה את היסודות של שלד הבניין ולא פוגעת במערכות הבניין או בבטיחותו.

## עורך בקשה

מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים להגיש לרשות המוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות האמורות, והוא בלבד, מוסמך לחתום על בקשה להיתר כעורכה.

## קו בניין

קווי הבניין מסומנים בתשריט של התכנית (בדרך כלל באמצעות קו-נקודה בצבע אדום), בנספח, או מצוינים בתקנון. הם קובעים באיזה מרחק מגבולות המגרש מותר לבנות. מטרת סימון קווי הבניין היא למנוע בניית בנינים קרוב מדי לדרכים (קו בניין קדמי), לבתים משני צידי המגרש (קו בניין צידי) או מאחוריו (קו בניין אחורי). השטח שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש, האסור בבניה, נקרא "מרווח". שמירת המרווחים מאפשרת לפתח גינות בין הבתים, אם כי במקרים רבים השטח הזה משמש לחניה.

## ראדון

יסוד רדיואקטיבי טבעי (Rn-222) הנוצר בקרקע ובחומרי בנייה כתוצאה מהתפרקות היסוד ראדיום; ריכוזו נמדד ביחידות בקרל/מ"ק אוויר.

## רשות רישוי

רשות הרישוי היא הגורם המוסמך להעניק היתר בנייה אם הבקשה להיתר אינה כוללת הקלות. ברשות הרישוי חברים מהנדס הוועדה המקומית ויו"ר הוועדה.

## שטח המותר לבניה

היקפי הבניה המותרים בכל שטח נקבעים בתכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה באותו שטח. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים צריכה לקבוע, בין היתר, גם את התפלגות שטחי הבניה בין שטחים עיקריים ושירות. שיטת חישוב השטחים בישראל מבדילה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, בהתאם ליעוד הקרקע של השטח בו בנוי המבנה. שטחים עיקריים מוגדרים כשטחים המשמשים בצורה ישירה את היעוד של השטח, ואילו שטחי שירות הם שטחים נלווים, שאינם משמשים ליעוד העיקרי.



## שטח מקורה

לצורך חישוב השטחים בבקשה להיתר, יחושבו כל השטחים שיש מעליהם תקרה, והם מכונים שטח מקורה. שטח מקורה כולל, אם כך, גם שטחים בקומת הקרקע הנמצאים מתחת לגגון או מרפסת. לעקרון זה יש כמה יוצאים מן הכלל, והחוק מגדיר סוגים של שטחים מקורים שלא ייחשבו במניין שטחי הבנייה: שטחים בקומת הקרקע שהקרוי שלהם הוא בגובה של שתי קומות או יותר; שטחים הנמצאים מתחת לבליטה שאינה עולה על 50 ס"מ; שטח הנמצא מתחת למצללה (פרגולה) אך בתנאי שהמצללה עומדת בדרישות שנקבעו בחקיקה; שטח שגובה תקרתו אינו עולה על 1.80 מטר ועוד.

## תוכנית החלה במקום

ביטוי זה מתייחס בדרך כלל לתוכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, ולפיכך היא חייבת לכלול, בין היתר, הוראות לגבי חמשת הנושאים הבאים: יעודי הקרקע, היקפי הבניה, חלוקה למגרשים, קווי בניין, וגובה הבניה. תוכנית מפורטת, לרבות תוכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות, נקראת בשיח המקצועי "תב"ע", אם כי מונח זה לא מוזכר בחוק. את התב"ע יכול להגיש כל מי שיש לו עניין בקרקע וכן רשויות ציבוריות, והיא תאושר על ידי הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית.

## תוכנית הגשה

קובץ מסמכים המוגש לרשות המקומית על ידי הקבלן/יזם/אדריכל לשם קבלת היתר בנייה, בהם: 1. מפת סביבה, שבה מסומנים גושים וחלקות סמוכים ודרכים, ומודגשת החלקה, נשוא התוכנית. 2. מפה מצבית, המראה את כל העצמים הקיימים בחלקה. 3. חישוב שטחים - תשריט סכמתי של היחידות, לרבות מידותיהן, ציון שטחים עיקריים ושטחי שירות. 4. תכניות המבנה - תוכנית כל קומה, לרבות גגות. 5. לפחות שני חתכים של המבנה המתוכנן. 6. תשריטי חזיתות המבנה. 8. מידות כלליות של המבנה, מידות פנים של כל חלל, לרבות עובי קירות. 9. טופס 1 שבו מצוינים שמות בעלי הנכס. 10. חתימתם של כל בעלי הקרקע ובעלי זכות בנכס על תוכנית ההגשה, לרבות המינהל האזרחי/הסדרות.

## תוכנית מפורטת

תוכנית הכוללת:

1. חלוקת הקרקע למגרשים, חלקות, מידות חזית ועורף של המגרשים, איחוד חלקות וחלוקה מחדש (רפרצלציה).
2. הקצאת קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי-ספר, בתי-כנסת, מוסדות בריאות ותרבות, מקלטים, ועוד.
3. הקצאת שטחים לחניונים.
4. שטחים להריסה ושיקום, שיקום. מבנים.
5. הקצאת קרקע חלופית לבעלי קרקע שזכויותיהם נפגעו אגב ביצוע התוכנית. לפי חוק התכנון והבנייה רשאית (לא חייבת) ועדה מקומית להכין בכל עת תוכנית מפורטת לכל קרקע במרחב התכנון המקומי. אולם, כאשר הוועדה המחוזית רואה צורך בעריכת תוכנית מפורטת בנוגע לקרקע בתחומי מרחב התכנון המקומי שהוגשה לגביה בקשה, היא תורה לוועדה המקומית להכין ולהגיש לה להפקדה תוכנית מפורטת - במשך תקופה שתקבע ושלא תעלה על שנתיים (ראה הפקדה של תוכנית בניין). סעיף 67 לחוק התכנון והבנייה קובע כי יזמי תוכנית מפורטת יכולים להיות: א. בעלי הקרקע, או ב. מיש שיש לו עניין בקרקע (יזמים, קבלנים), או ג. המדינה, או ד. הרשות המקומית אשר בתחומה נמצאת הקרקע.



## תיק בניין

מכלול מסמכים המתעד את תולדות המבנה מהקמתו, ומכיל בין השאר פרטי תכנון, היתרים, שינויים, תביעות והשגות בקשר עם מבנה מסויים. התיק נשמר בגנזך הרשות המקומית וכל דורש יכול לעיין בו. המבקשים לעיין בתיק הבניין הם לרוב רוכשים פוטנציאלים, שכנים הגרים בסביבה, עורכי-דין, שמאים, יזמים ואחרים - כל אחד וסיבותיו ללמוד את תולדות הבניין ופרטים תכנוניים ומסחריים הקשורים בו.

## תכסית

שטח הקרקע המוקף בקירות הבניין, על פי קווי הבניין שאושרו וזכויות הבנייה הקיימות באותו מקום.

## תרשים סביבה

תרשים שמכין מודד מוסמך ובו מוצג מיקומה של החלקה, נשוא תוכנית ההגשה, והחלקות הגובלות בה, בגוש שבה היא נכללת, כמו גם הסביבה הקרובה

## אגרות בניה

מכלול תשלומים שגובה רשות מקומית מהמבקשים היתרי בנייה. בכספים אלה מממנת הרשות עבודות תשתית, פיתוח ותשלומים אחרים, כפי שהם מפורטים בחוקי-העזר, על פי הנחיות משרד הפנים. החיוב באגרות הבנייה השונות מחושב לפי שטחו של המבנה המתוכנן ומתחלק לאגרות בנייה ואגרות מבנה ציבור.

