

# מונחי יסוד בתכנון

## אקדמיה ורעיון תכנון

תוכניות מעצבות את המרחב שמסביבנו ומשפיעות במידה רבה על איכות חיינו. הן קובעות בין השאר איפה מותר לבנות והיכן אסור, מה גובה המבנים שיוקמו, היכן ייבנו מוסדות ציבור, מה רחב הכבישים שייסללו ואילו שטחים יישארו ירוקים ופתוחים.

במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)  
بمكوم مخططون من اجل حقوق التخطيط  
Planners for Planning Rights BIMKOM



المركز العربي للتخطيط البديل  
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי  
The Arab Center for Alternative Planning

כל תוכנית עשויה להועיל לגורם מסוים אך לפגוע באחרים. לדוגמה, תוכנית שמאפשרת לסלול כביש ראשי ליד שכונת מגורים תועיל לנהגים רבים, שיוכלו לעקוף את הפקקים בכניסה לעיר, אך תפגע קשה בחייהם היומיומיים של תושבי השכונה. לכן החוק קובע כי כל אדם רשאי להתנגד לתוכנית חדשה שעלולה להשפיע עליו. ואולם, התוכניות כוללות מונחים מקצועיים, שמשמעותם אינה ברורה לרובנו, והדבר מקשה על הבנת תוכניות, ובמקרה הצורך על הגשת התנגדות להן.

דף מידע זה נועד להבהיר את המונחים הללו. בשל מגבלות מקום נתייחס רק למונחים החשובים והשכיחים ביותר.

**הפקדה:** הליך שמאפשר לציבור להתנגד לתוכניות חדשות ולהציע לשנות אותן. לפי החוק יש לפרסם הודעות על הפקדתן של תוכניות. כל אדם, שתוכנית מפורטת, תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מתאר מחוזית עשויה להשפיע עליו, רשאי להגיש לה התנגדות בכתב בתוך 60 יום ממועד הפרסום.

**היתר בנייה:** רישיון שבלעדיו אסור לבנות. את היתרי הבנייה נותנת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, לפי תוכנית שכוללת הוראות מפורטות ואשר אושרה כחוק.

**מוסד תכנון:** גוף העוסק בנושאי תכנון ובנייה שבסמכותו לדון בתוכניות, לאשר אותן ו/או לתת היתרי בנייה.

**ועדה מקומית לתכנון ולבנייה:** מוסד תכנון שפועל במסגרת הרשות המקומית וישבו יושבים בדרך כלל חברי המועצה המקומית. בסמכותה לתת היתרי בנייה, ובמקרים מסוימים גם לאשר תוכניות מפורטות ותוכניות מתאר מקומיות.

**ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה:** מוסד תכנון שאחראי על מחוז שלם, וישבו חברים נציגי ממשלה, נציגי רשויות מקומיות ונציגים של גופים ציבוריים. בסמכותה לאשר את רוב תוכניות המתאר המקומיות והתוכניות המפורטות.

**מועצה ארצית לתכנון ולבנייה:** מוסד התכנון הארצי, שבו חברים נציגי הממשלה, נציגי הרשויות המקומיות ואנשי ציבור. בסמכותה לאשר תוכניות מתאר מחוזיות ולהמליץ לממשלה לאשר תוכניות מתאר ארציות.

**תוכנית:** מסמך שקובע מה מותר ומה אסור לעשות בקרקע, ובאילו תנאים. תוכנית כוללת הוראות כתובות (תקנון), וברוב המקרים גם מפה (תשריט).

**קו כחול:** קו בצבע כחול שמופיע בתשריט התוכנית ומסמן את גבולותיה.

**תוכנית מתאר ארצית (תמ"א):** תוכנית שעוסקת בנושאים בעלי חשיבות כלל-ארצית כמו תשתיות חשמל ומים, דרכים ראשיות, שמורות טבע ומיקום היישובים.

**תוכנית מתאר מחוזית (תמ"ח):** תוכנית שחלה בשטחו של אחד מששת המחוזות (צפון, חיפה, מרכז, תל אביב, ירושלים, דרום) ואשר קובעת הוראות כלליות לגבי ייעודי (ע"ע) הקרקע (חקלאות, מגורים, תעשייה וכדומה).

**תוכנית מתאר מקומית:** תוכנית שחלה בתחום הרשות המקומית או בחלק ממנו ואשר קובעת את ייעודי הקרקע הכלליים (מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור וכדומה) ואת אופי הבנייה (גובה המבנים, מספר יחידות הדיור ועוד).

**תוכנית מפורטת:** תוכנית שכוללת הוראות מפורטות ברמה ובהיקף שמאפשרים מתן היתרי בנייה. ניתן להכין תוכנית מתאר מקומית שכוללת הוראות מפורטות, ובמקרה זה אין צורך בתוכנית מפורטת נפרדת. תוכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת מכונות גם "תוכנית בניין עיר" (תב"ע).

**ייעוד:** המטרה העיקרית (למשל, מגורים, תעשייה, חקלאות) שלשמה מותר להשתמש בקרקע.

**שימוש:** מכלול הדברים השונים שמותר לעשות בקרקע. לדוגמה, תוכנית יכולה לקבוע כי באיזור שייעודו מגורים מותר להקים, בנוסף למבני מגורים, גם בתי אבות וגני ילדים.

**דרך:** כביש (כולל מדרכות), שביל או כל דרך אחרת, בין שהיא קיימת ובין שהיא מסומנת בתוכנית.

**רוחב זכות הדרך:** רוחב הדרך כפי שהוא מוגדר בתוכנית.

**רוזטה:** עיגול שמופיע בתשריט ואשר מתאר את תוואי הדרך. ברוזטה מופיעים מספר הדרך, רוחבה וקווי הבניין (ע"ע) משני צדיה.

**קו בניין:** המרווח שבין המבנה לבין גבולות המגרש, כפי שהוא נקבע בתוכנית. קו הבניין הקדמי הוא המרווח שבין המבנה לבין הדרך הסמוכה. ביחס אליו מוגדרים קווי הבניין האחורי והצדדיים.

**הקלה:** חריגה או סטייה מהוראות התוכנית שנמצאת בתוקף. במסגרת בקשות להיתרי בנייה, החוק מאפשר לוועדה המקומית לתכנן ולבנייה לאשר הקלות מסוימות – למשל, להתיר בניית יותר קומות מכפי שנקבע בתוכנית. בכל מקרה של בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלה, מחובתה של הוועדה המקומית להודיע על כך לשכנים ולאפשר להם להתנגד. החוק והתקנות מגדירים מהו היקף הסטייה מהוראות התוכנית שאותו ניתן לאשר בהקלה.

**הפקעה לצרכי ציבור:** הליך שבמסגרתו עוברת קרקע פרטית לבעלותה של רשות ציבורית. החוק מאפשר לרשות מקומית לבצע הפקעה לצרכי ציבור (כבישים, גנים ציבוריים ועוד). הרשות המקומית חייבת לשלם לבעלי הקרקע רק במקרה שהשטח המופקע עולה על 40 אחוזים מגודל החלקה. המונח "שטח מגרש ברוטו" מתייחס לשטח המגרש לפני ההפקעה. המונח "שטח מגרש נטו" מתייחס לשטחו אחרי שהוקטן כתוצאה מהפקעה.

**שטח עיקרי:** כלל שטחי הבנייה שנועדו עבור המטרה העיקרית שלשמה הוקם המבנה. לדוגמה, במגרש שייעודו מגורים, השטח העיקרי הוא השטח הבנוי שמשמש בפועל למגורים.

**שטח שירות:** שטח בנוי שלא נועד עבור המטרה העיקרית של המבנה. לדוגמה, במגרשים שייעודם מגורים, שטחי המקלטים, החנייה וחדרי המדרגות המשותפים לכמה דירות הם שטחי שירות.

**אחוזי בנייה:** השטח העיקרי שמותר לבנות במגרש מסוים, כשהוא מבוטא באחוז משטח המגרש. לדוגמה, במגרש שייעודו מגורים, ששטחו 500 מ"ר ושבנו מותרים 150 אחוזי בנייה אפשר לבנות 750 מ"ר של שטחים עיקריים.

**זכויות בנייה:** מכלול אפשרויות הבנייה שהתוכנית מתירה: השטח שמותר לבנות (במ"ר או באחוזי בנייה), מספר הקומות בבניין, מספר יחידות הדיור שמותר להקים בו וכדומה.

**שטח מגרש מינימלי/מזערי:** שטח המגרש הקטן ביותר שבו התוכנית מתירה לבנות. כאשר תוכנית קובעת כי שטח המגרש המינימלי הוא 500 מ"ר, המשמעות המעשית היא שלא ניתן לבנות במגרש קטן יותר, אלא בהליך של הקלה.

**צפיפות:** מספר יחידות הדיור שניתן לבנות בשטח נתון. נהוג לבטא את הצפיפות במספר יחידות דיור לדונם. במגרש ששטחו 500 מ"ר, ושמותר לבנות בו חמש דירות, הצפיפות היא עשר יחידות דיור לדונם.

**תכסית:** אותו חלק של המגרש שעליו עומד (או שאותו מכסה) המבנה. תכסית של 40 אחוזים פירושה שהמבנה מכסה 40 אחוזים משטח המגרש.

**קומת עמודים:** קומת הכניסה לבניין שאין בה יחידות דיור.

**בניין גבוה:** בניין בן ארבע עד תשע קומות מעל קומת עמודים.

**בניין רב-קומות:** בניין בן עשר קומות ויותר מעל קומת עמודים.

**היטל השבחה:** תשלום שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גובה עבור עליית ערך הקרקע כתוצאה מאישורה של תוכנית חדשה שהגדילה את זכויות הבנייה. היטל השבחה הוא בגובה של מחצית מההפרש שבין ערך המגרש לפני אישור התוכנית לבין ערכו אחרי אישורה.

