



ש

# ינויים מוצעים בחוק התכנון והבניה

## פרק ביזור הסמכויות

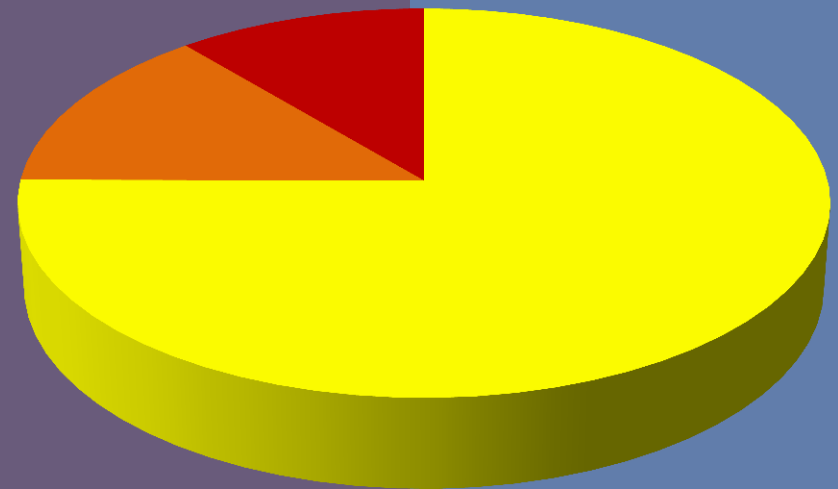
(העברת סמכויות תכנון לוועדות מקומיות)

# למה ביזור ?

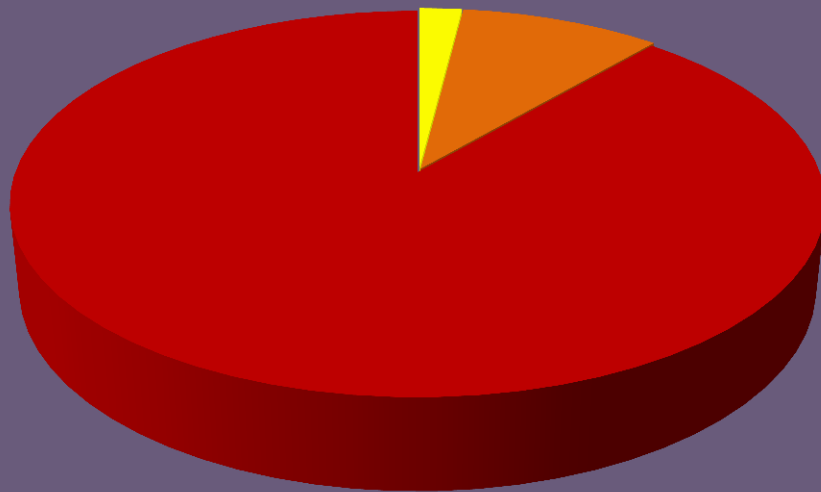
מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון






כמות התכניות



כמות יחידות הדיור שהן מייצרות



-  מעל 200 יח"ד
-  200-20 יח"ד
-  20-0 יח"ד



# מדרג הוועדות לפי סמכויות:

ועדה מקומית עם מהנדס מלווה

ועדה מקומית

ועדה מקומית עצמאית\*, ללא מתאר

ועדה מקומית עצמאית\* מיוחדת ללא מתאר

ועדה מקומית עצמאית\* עם תכנית מתאר

ועדה שהוסמכה ע"י השר, לאחר שהתייעץ עם מנהל מינהל התכנון והממונה על המחוז, ולאחר שנבדקה ע"י יחידת הבקרה (שתוקם).

\* ועדה עצמאית =



# מדרג הוועדות לפי סמכויות:

ועדה מקומית עם מהנדס מלווה

ועדה מקומית

ועדה מקומית עצמאית\*, ללא מתאר

ועדה מקומית עצמאית\* מיוחדת ללא מתאר

ועדה מקומית עצמאית\* עם תכנית מתאר

רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

ועדה שהוסמכה ע"י השר, לאחר שהתייעץ עם מנהל מינהל התכנון והממונה על המחוז, ולאחר שנבדקה ע"י יחידת הבקרה (שתוקם)

\* ועדה עצמאית =

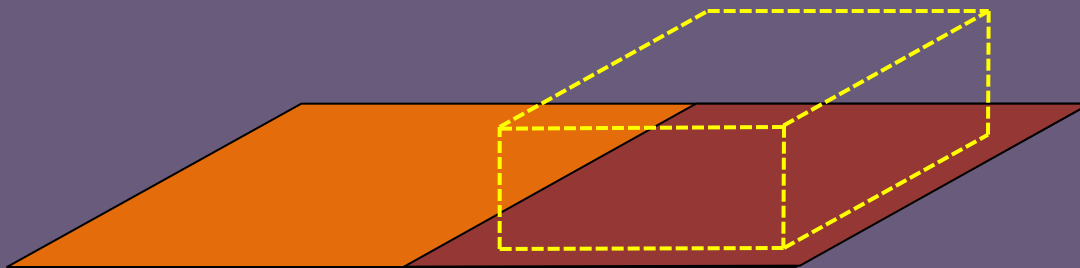
# 62א(א)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



"תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן היא תכנית בסמכות הועדה המקומית:"

איחוד וחלוקה חדשה



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

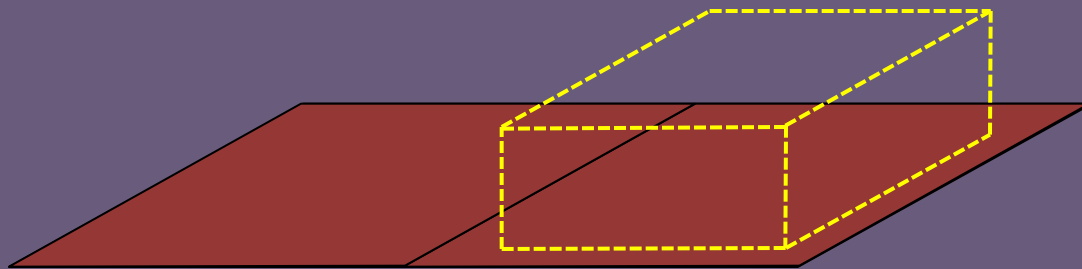
# 62א(א)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



"תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן היא תכנית בסמכות הועדה המקומית:"

איחוד וחלוקה חדשה



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

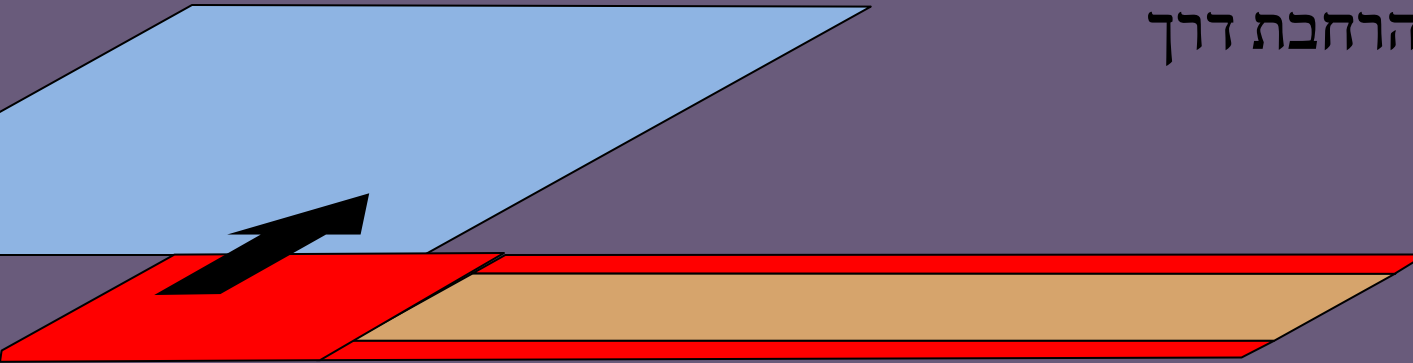
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
1	איחוד וחלוקה	בכל מקרה יראו כאילו בעלויות שונות



## הרחבת דרך



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

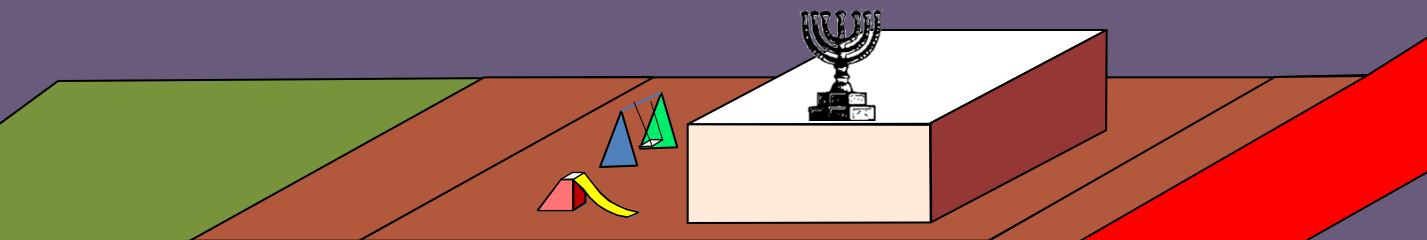
הרחבת דרך

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
2	הרחבת דרך	<u>והארכתה</u> לצורך גישה למגרש או לחיבור לדרך אחרת (שאינה ראשית)





## הגדלת שטחים לצרכי ציבור והוספת שימושים



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
3	הגדלת שטחים לצרכי ציבור	ההגדלה גם על חשבון שטח אחר לצרכי ציבור
		יש בחוק רשימה ארוכה ומוגדרת של צרכי ציבור, לרבות תשתיות
א3	-	הוספת שימושים ציבוריים



## שינוי קווי בנין



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

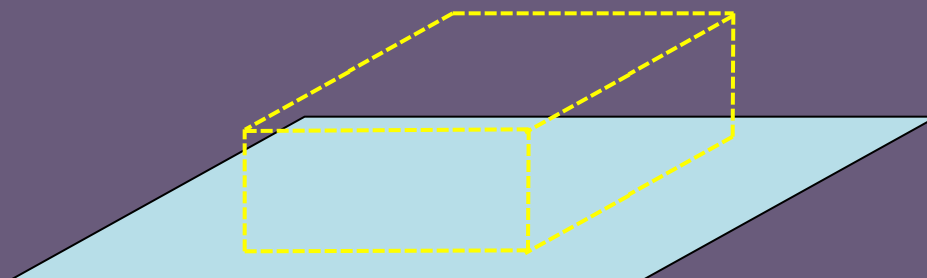
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
4	שינוי קווי בנין	לרבות קביעת קווי בנין



## שינויים בבינוי



רגילה

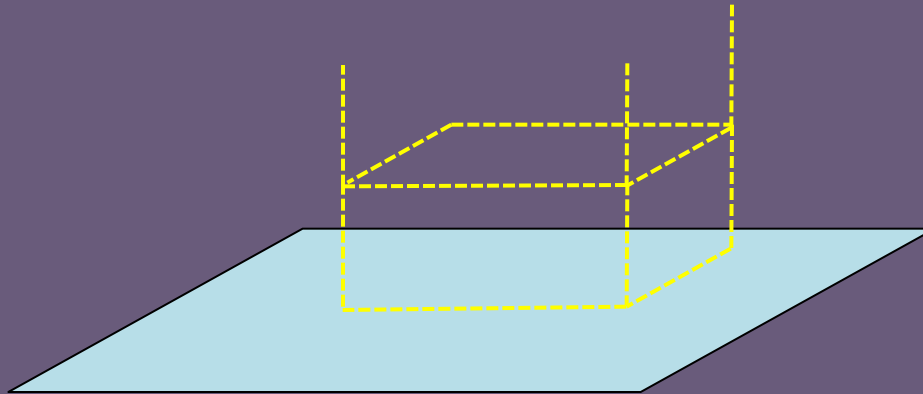
מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר



## שינויים בבינוי



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

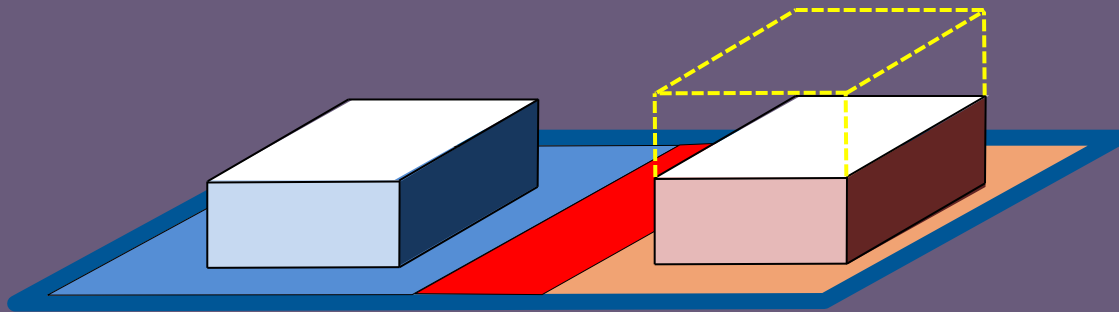
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
5	שינויים בבינוי	גם קביעת גובה ומספר קומות או שינוי הקביעה (בכפוף למתארית)
א4 (חדש)	-	הנ"ל נקבע כסעיף א4



## שינוי חלוקת שטחי בניה (עד 50%)



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

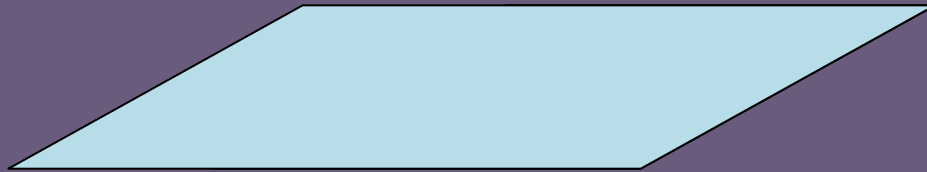
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
6	שינוי חלוקת שטחי בניה	-



## שינוי הוראות בדבר גודל מגרש



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

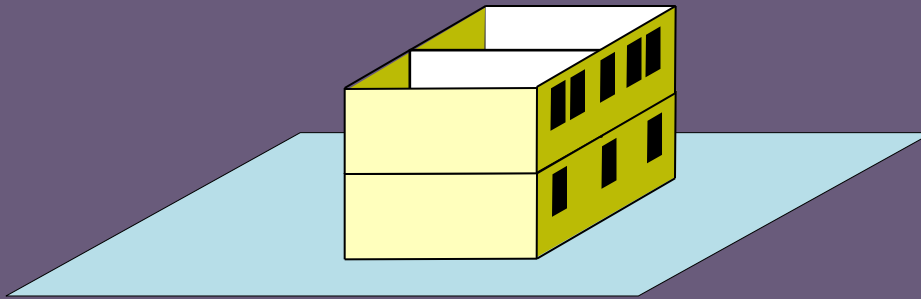
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
7	שינוי גודל מגרש נדרש	לרבות <u>קביעת</u> גודל מגרש נדרש



## הגדלת מספר יח"ד



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

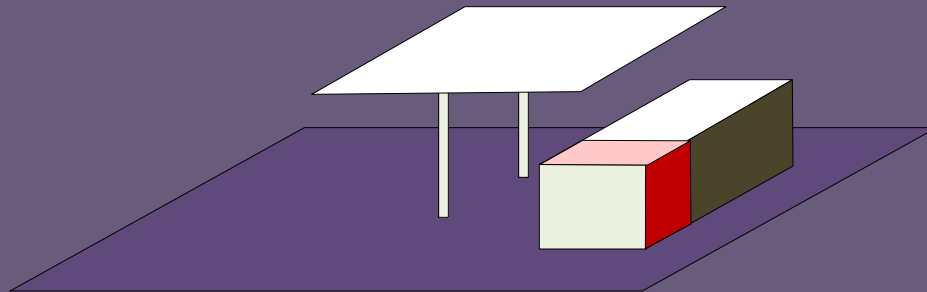
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
8	הגדלת מספר יח"ד	-
9	כל מה שמותר בהקלה	-



# הקמת תחנת תדלוק בשטחי תעסוקה, מסחר וחקלאות



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

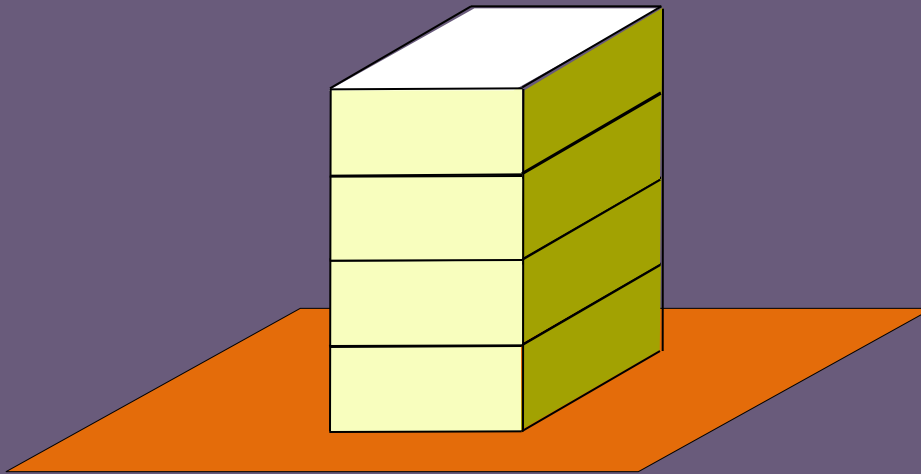
מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
10	הקמת תחנת תדלוק בתעסוקה, מסחר וחקלאות	כולל 80 מ"ר מסחר נלווה
		לרבות תדלוק חשמלי וגז





## במגורים – הוספת שימושי מלונאות, מסחר ומשרדים



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

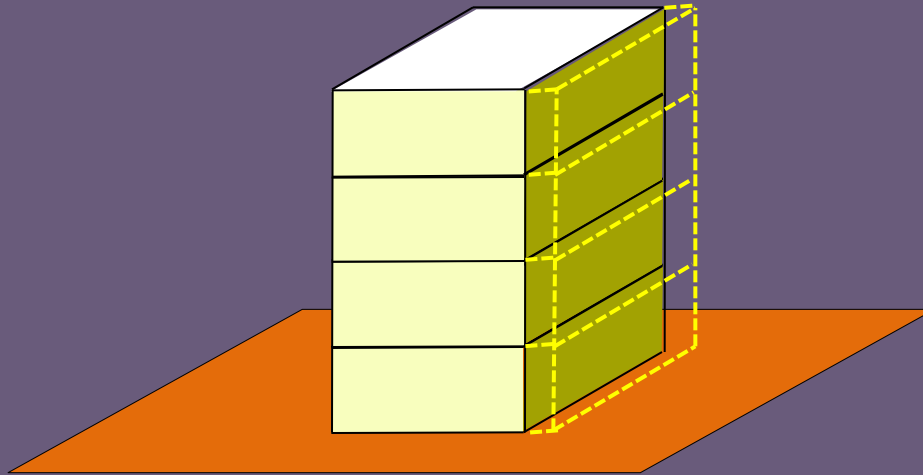
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
11	במגורים – הוספת שימושי מלונאות, מסחר ומשרדים, רק 15% משטחי הבניה	25% משטחי הבניה



## הרחבת יחידות דיור ישנות



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

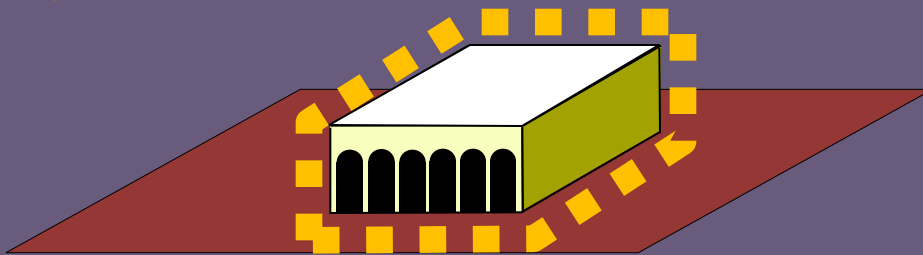
מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
12	הרחבת יחידות דיור ישנות עד 120 מ"ר	עד 140 מ"ר



## קביעת מבנה לשימור

חדש !



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

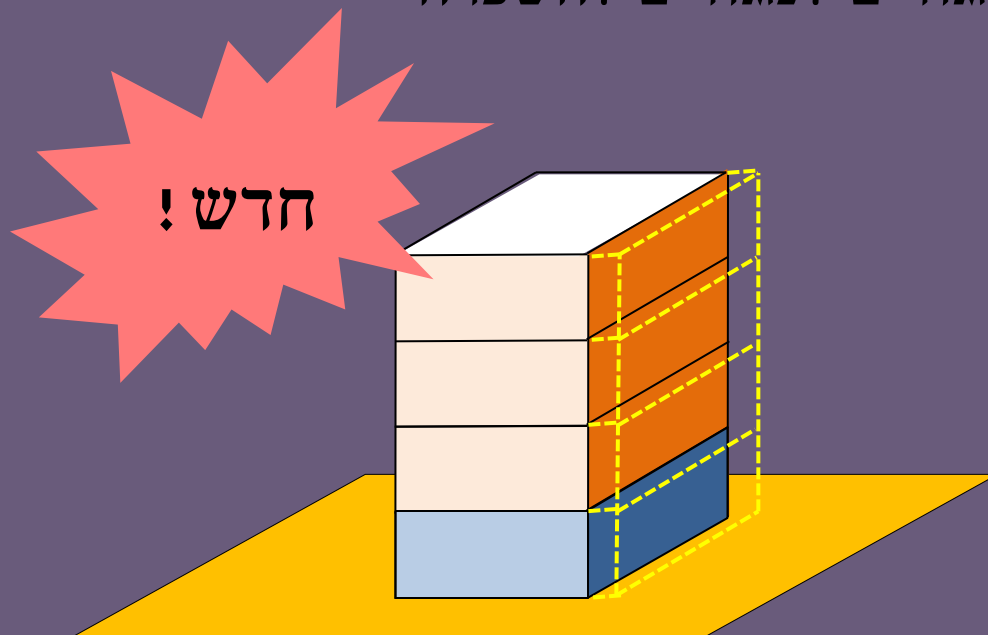
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

השינוי לחוק	החוק	תת סעיף
קביעת מבנה לשימור	-	13



## שינוי מגורים למגורים להשכרה



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

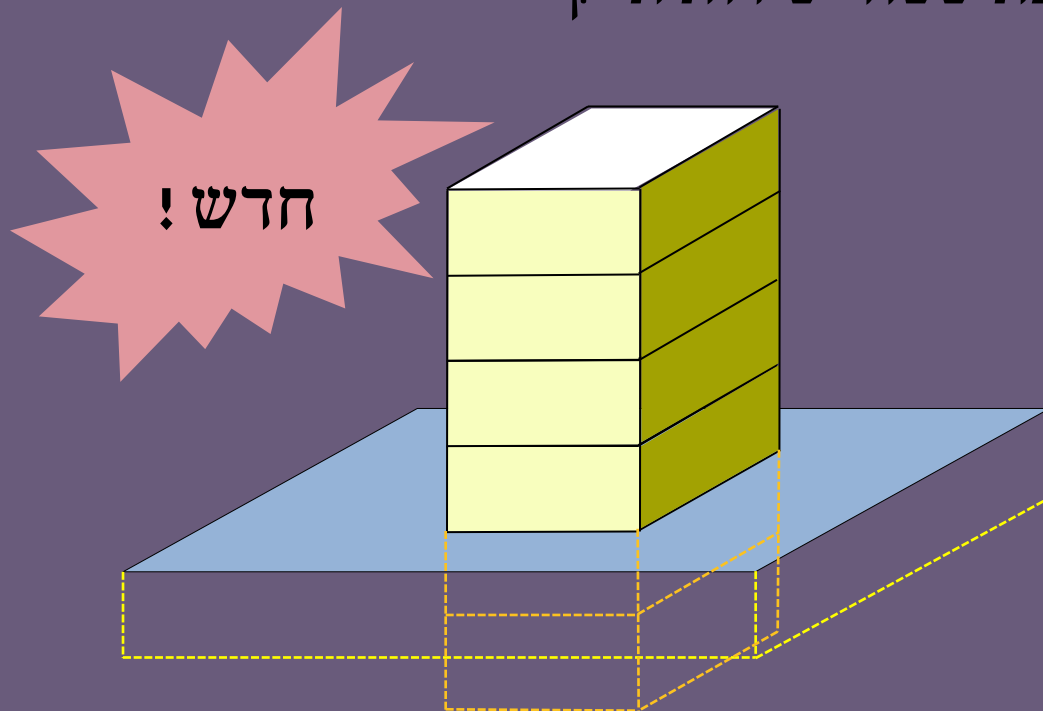
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

השינוי לחוק	החוק	תת סעיף
שינוי מגורים למגורים להשכרה + תוספת 20% למגורים (כולל) + שינוי עד 25% למסחר	-	14



## תוספת שטחי שירות ת"ק



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

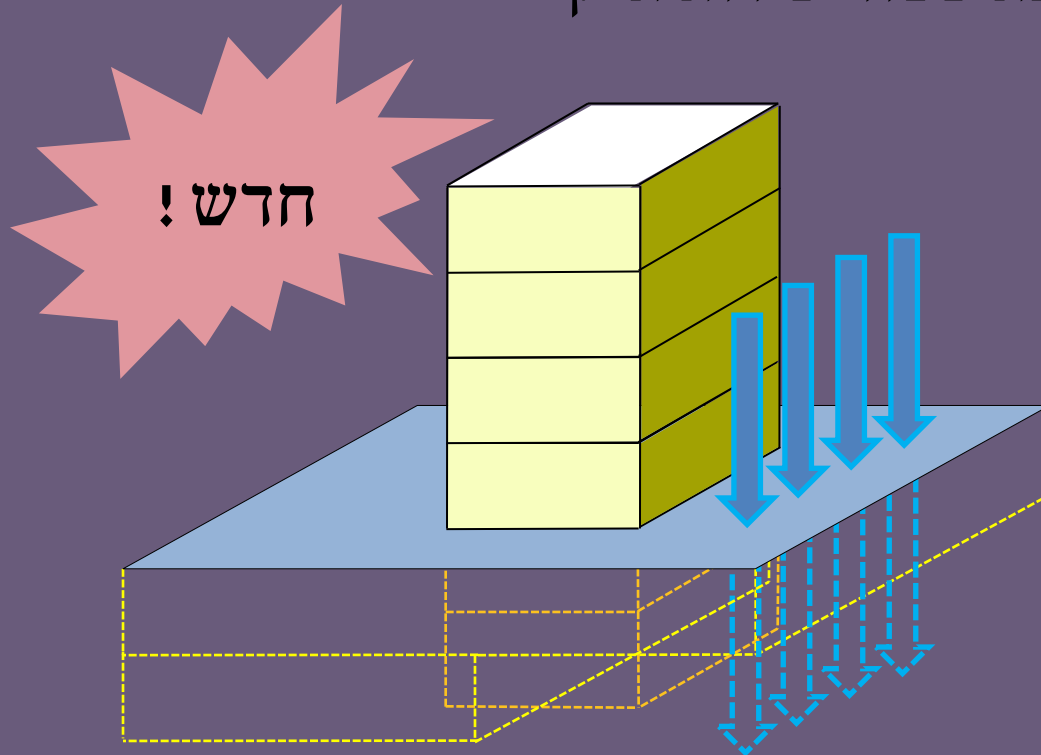
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
15	-	תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 100% מהמגרש או תכסית 2 X, הגדול מבניהם.



## תוספת שטחי שירות ת"ק



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

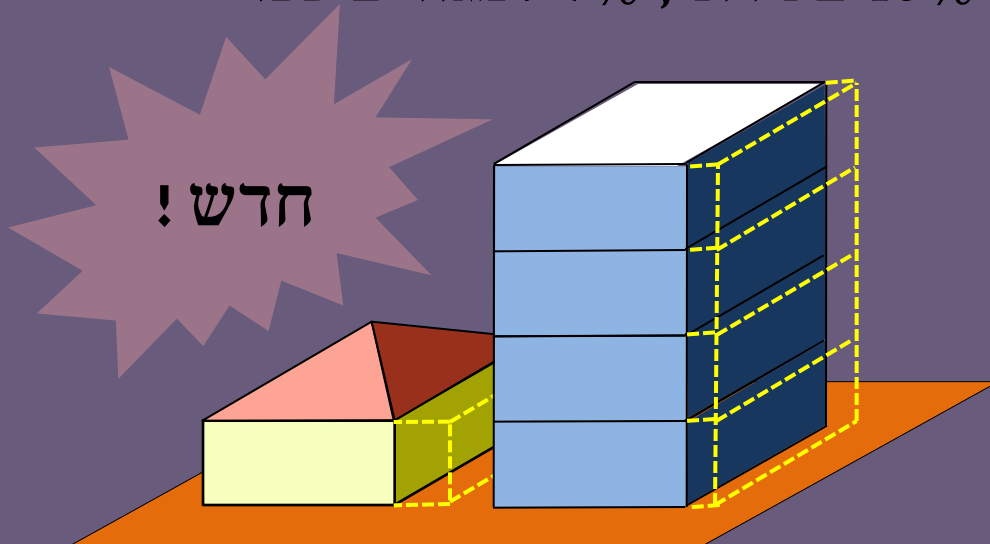
מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
15	-	תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 100% מהמגרש או תכסית 2 X, הגדול מבניהם.



תוספת 15% בעירוני, 7% למגורים כפרי



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

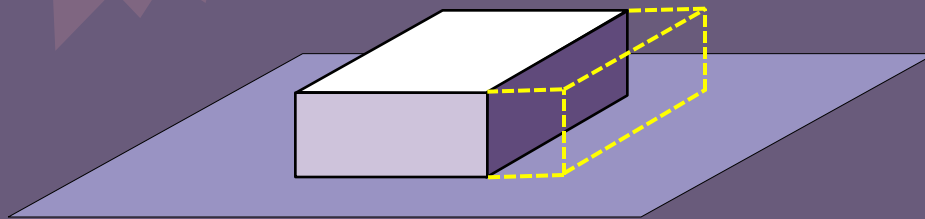
מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
16	-	תוספת עד 15% (שטח כולל) מהמגרש בישוב עירוני, עד תקרת 375 מ"ר;
		עד 7% למגורים בלבד בישוב כפרי (עד תקרת 175 מ"ר) ובמגורים צ"ק בישוב עירוני;
		אין כפל מבצעים (הקלה)



## תוספת שטחי בניה למתקני תשתית

חדש !



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

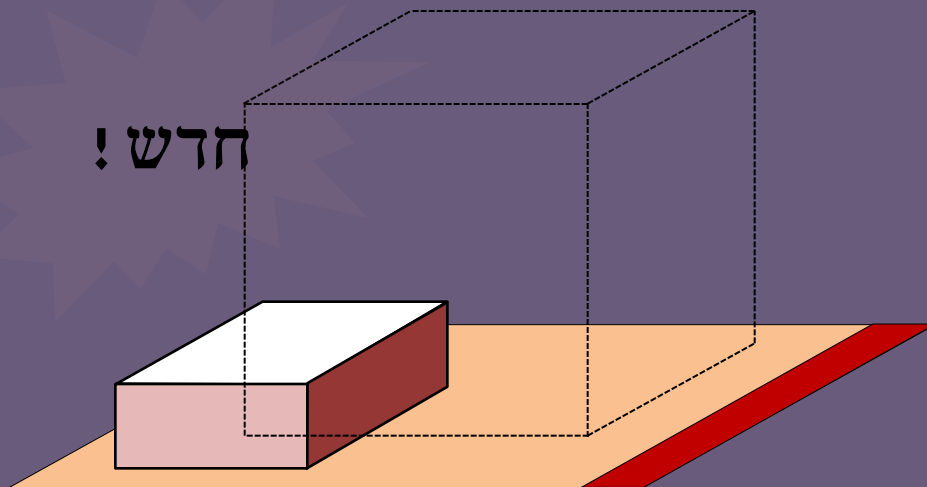
מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
17	-	תוספת שטחי בניה למתקני תשתית, ולצורך זה בלבד.





## הוראות לגבי הריסה, הפקעה וזיקת הנאה



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

תת סעיף	החוק	השינוי לחוק
18	-	קביעת הוראות להריסה, הפקעה וזיקת הנאה, לצורך מימוש תכנית



מדינת ישראל  
 משרד הפנים  
 מינהל התכנון

השינוי לחוק	החוק	ס'
יראו כאילו בעלויות שונות	איחוד וחלוקה	1
והארכתה עד כניסה למגרש או חיבור לדרך	הרחבת דרך	2
גם על חשבון שטחי ציבור	הגדלת שטחי ציבור	3
רשימת שטחי ציבור		
הוספת שימושים ציבוריים למבני ציבור	חדש	3א
לרבות התוויתם	שינוי קווי בנין	4
שינוי או קביעת גובה ומס' קומות	חדש	4א
לרבות הנ"ל	שינויים בבינוי	5
	שינוי חלוקת שטח בניה	6
לרבות קביעת גודל המגרש	שינוי גודל מגרש נדרש	7
	הגדלת מספר יח"ד	8
	כל מה שמותר בהקלה	9
עד 80 מ"ר מסחר נלווה	תדלוק בתעס' מסחר וחקל'	10
25% (במקום 15%) מהשטח	הוספת שימושים למגורים	11
עד 140 מ"ר	הרחבת יח"ד ישנות ל-120מר	12
קביעת מבנה לשימור	חדש	13
שינוי להשכרה + 20% + מסחר	חדש	14
תוספת שטחי שירות ת"ק	חדש	15
תוספת 15% בעיר ו-7% בכפר	חדש	16
תוספת שטח למתקני תשתית	חדש	17
הריסה, הפקעה לצרכי מימוש	חדש	18

## רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

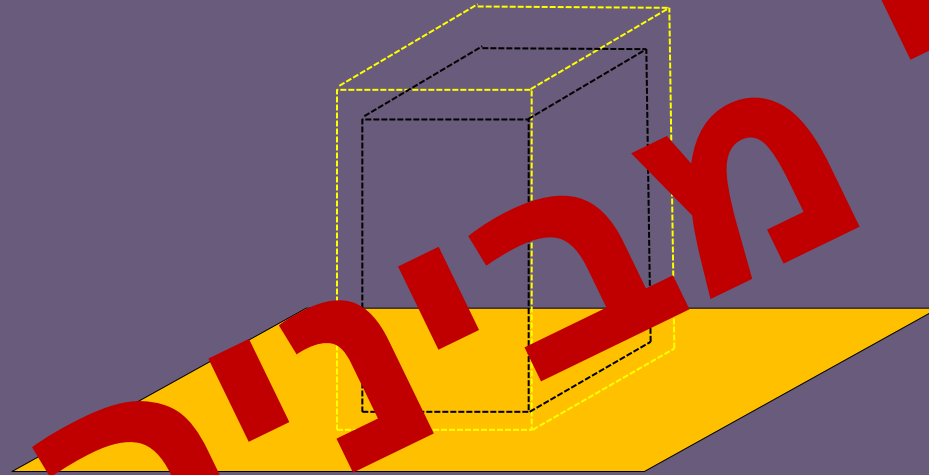
# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



1. תוספת שטחי בניה למגורים ברשות עירונית:

ש"ע לתוספת קומות מדורגת \* X שטח קומה ממוצעת \*\* ,  
או 20% משטחי הבניה למגורים, או 15% משטח המגרש.



**הגדול מבנייה!\***

\*\* קומה ממוצעת

\* - תוספת קומות מדורגת:

סה"כ זכויות הבניה מעל  
הקרקע, חלקי מספר הקומות

+16	15-10	9-5	4-3	2-1	מס' קומות מאושר
5	4	3	2	1	תוספת קומות



מהנדס מלווה

רגילה

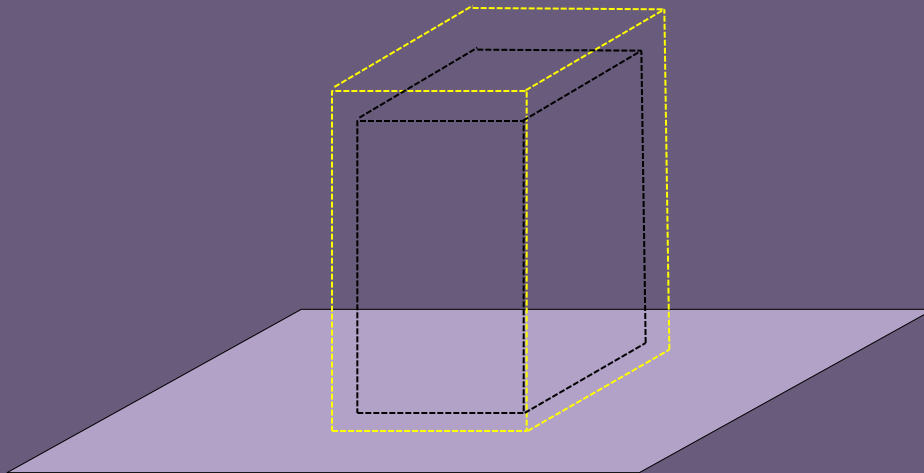
מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

2. תוספת שטחי בניה לתעסוקה ומלונאות:

עד 40% מהיקף שטחי הבניה (כוללים) שנקבעו בתכנית קודמת, עד תקרת 350% משטח המגרש.



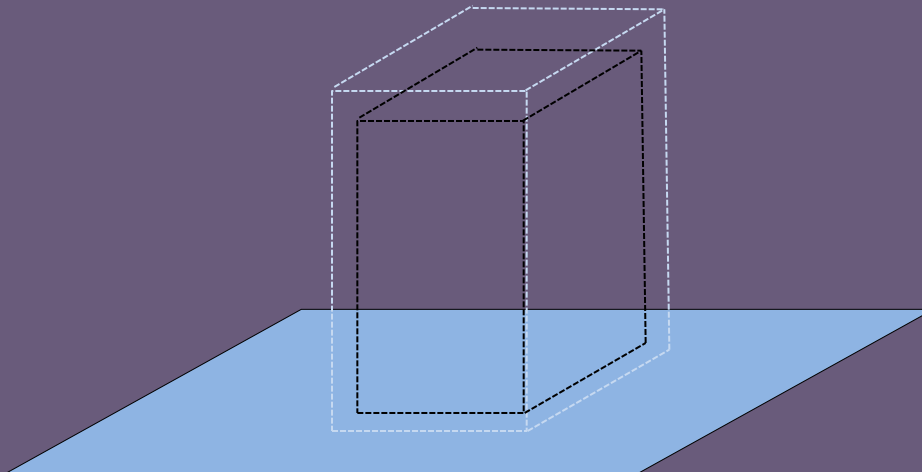
# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



3. תוספת שטחי שירות:

עד 30% מהיקפי הבניה (כוללים) שנקבעו בתכנית קודמת,  
אך ללא כפל מבצעים (סעיפים 1 ו-2 הקודמים).



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



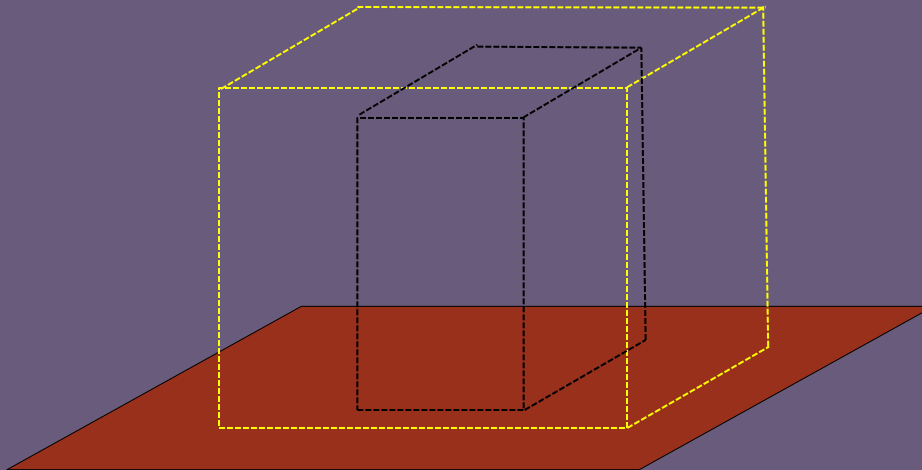
4. תוספת שטחי בניה למבני ציבור.

רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר



# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



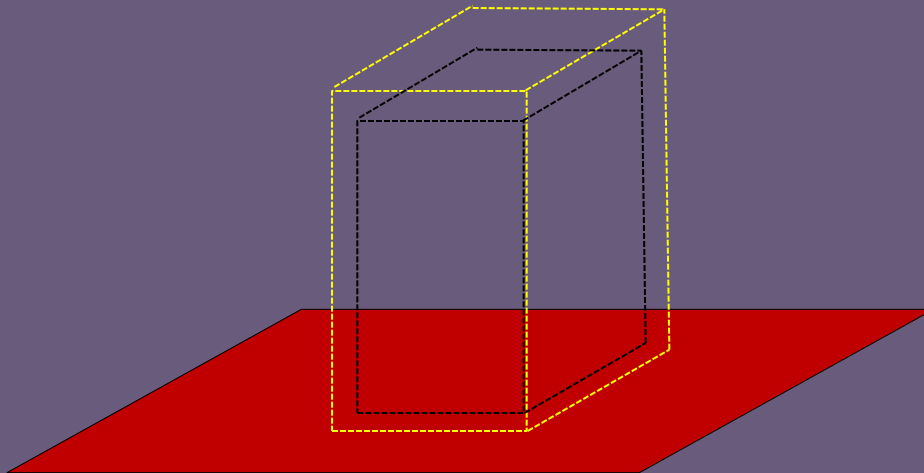
5. תוספת שטחי בניה לחניון ציבורי.

רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר



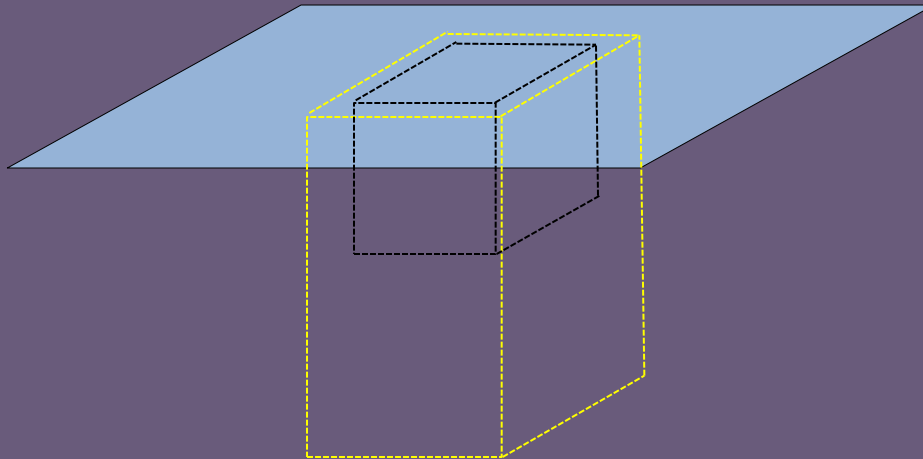
# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



6. בישוב עירוני - תוספת שטחי בניה תת קרקעיים.

(ללא ניווד אל מעל הקרקע)



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר



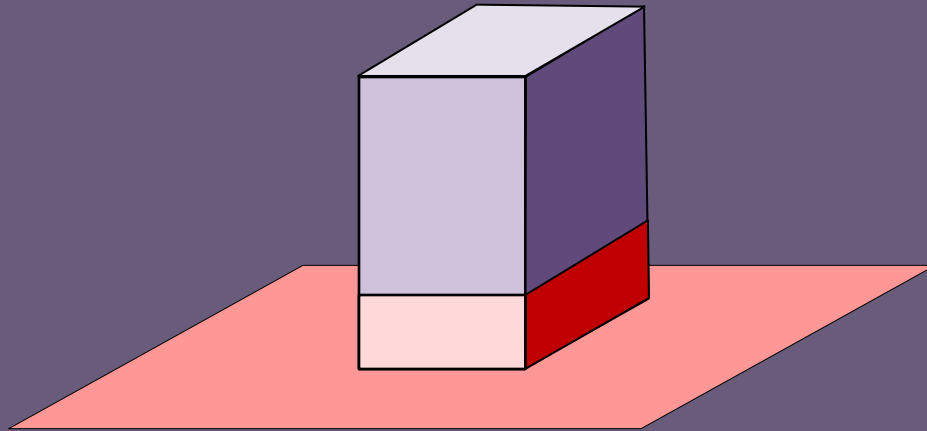
# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



7. שינוי יעוד משימוש כלשהו בתעסוקה \* לשימוש אחר בתעסוקה, למלונאות או למסחר נלווה.

בישוב כפרי – שינוי למשרדים רק אם הם משרתים את התעסוקה, ולא יותר שינוי למסחר.



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

\* - תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מתקנים הנדסיים

# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



8. שינוי היעוד של 20% משטחי הבניה הכוללים שיועדרו  
למבני ציבור לשימושים שאינם ציבוריים,

על מגרש בבעלות המדינה או הרשות המקומית,

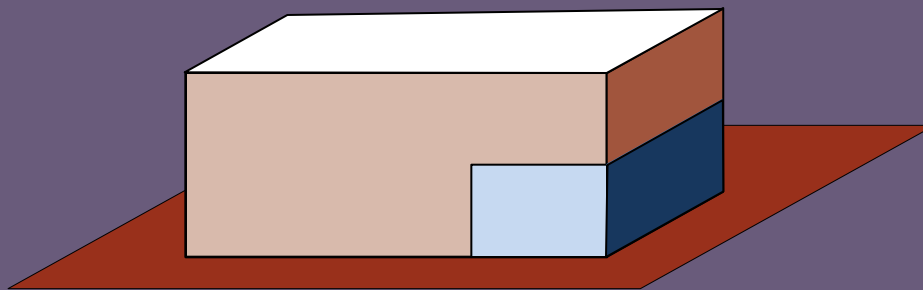
ובתנאי שמבנה הציבור ייבנה.

רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר



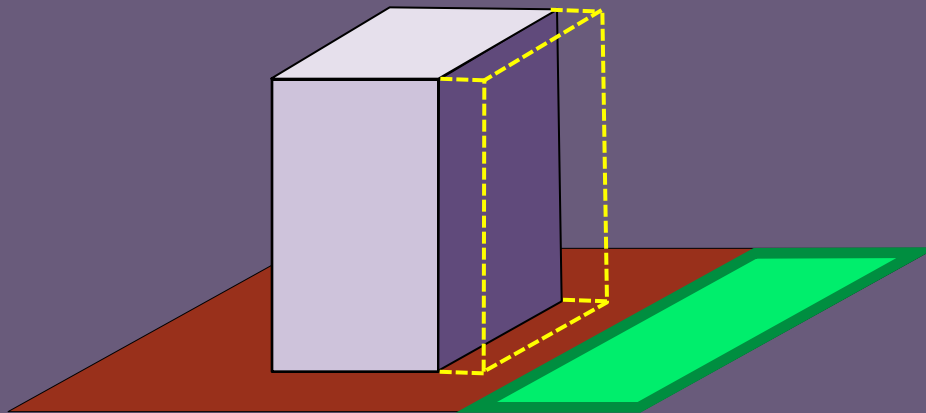
# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



9. תוספת 15% מעבר לשטחי הבניה שאושרו (כוללים)  
על מנת לממש יעדים ציבוריים.

יעדים ציבוריים: מיגון, הגנה סייסמית, שימור, זיקת הנאה  
לציבור, ויעדים נוספים שיקבע שר הפנים.



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר

# 62א(א1) (חדש)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



סעיף	בישוב עירוני	בישוב כפרי	התניות
1	תוספת שטח למגורים ש"ע לקומות מדורגות, או 20% משטח המגורים, או 15% מהמגרש	-	התכנית הקודמת בת 5 ויותר
2	תוספת 40% בשטח לתעסוקה או מלונאות	-	התכנית בת 5; סף עליון 350% בניה.
3	תוספת שטחי שירות עד 30% מכלל שטחי הבניה		לא כולל סעיפים 1 ו-2 לעיל
4	תוספת שטח למבני ציבור		
5	תוספת שטח לחניון ציבורי		
6	בניה תת קרקעית	-	ללא ניוד למעלה
7	שינוי משימוש תעסוקה אחד לאחר, למלונאות או למסחר נלווה	משרדים רק אם נלווים, ללא מסחר	
8	שינוי 20% משטחי הבניה של מבנה ציבור לשימוש שאינו ציבורי, אם הקרקע בבעלות ציבורית		בניית המבנה הציבורי
9	תוספת 15% מהשטחים שהותרו למבנה הממש יעדים ציבוריים		מימוש היעדים הציבוריים

רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר



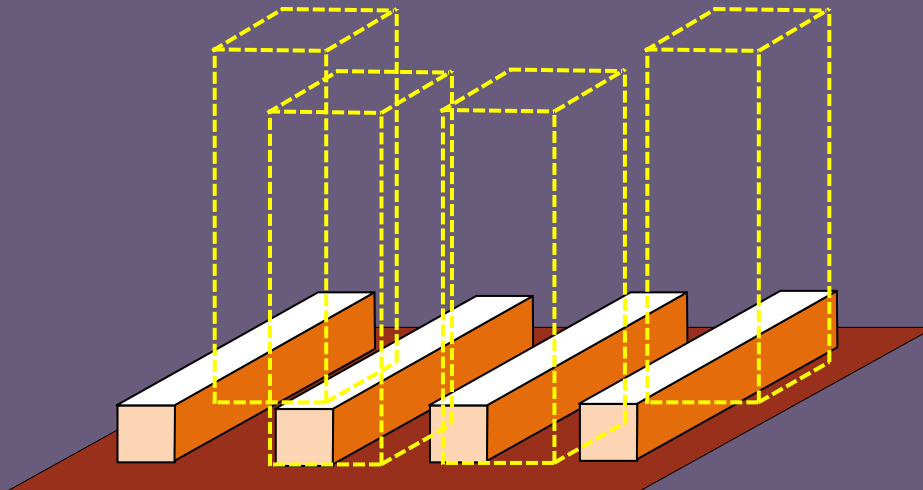
סמכויותיה של וועדה מוסמכת מיוחדת ללא מתאר, הן כמו  
סמכויותיה של ועדה מוסמכת ללא מתאר, ובנוסף להן - גם  
פינוי בינוי או מתחם להתחדשות עירונית.

רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

מוסמכת עם מתאר





כל הזכויות לוועדה מוסמכת ולוועדה מוסמכת מיוחדת יפוגו  
אם לא תגשנה תכנית מתאר לאישור המחוזית תוך 5 שנים  
ממועד הסמכתן.

רגילה

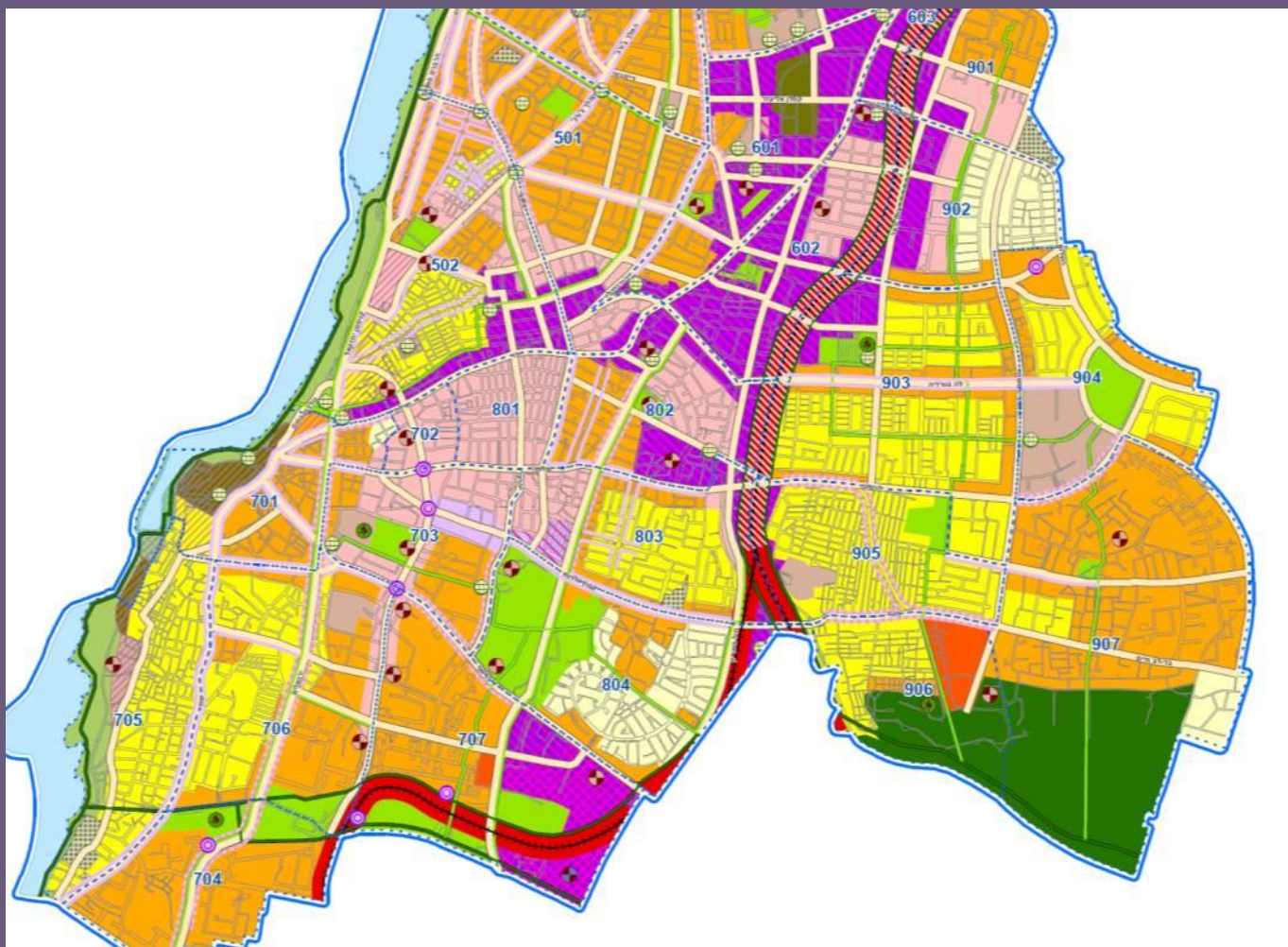
מוסמכת בלי מתאר

**מוסמכת מיוחדת בלי**

מוסמכת עם מתאר



לוועדה מוסמכת (עצמאית) עם תכנית מתאר תקפה,  
שאושרה בעשור האחרון, נשמרות הזכויות שקבועות בחוק:  
לאשר כל תכנית שאינה סותרת את הוראות תכנית המתאר.



רגילה

מוסמכת בלי מתאר

**מוסמכת מיוחדת בלי**

מוסמכת עם מתאר



בשינוי לחוק מפורטים היוצאים מן הכלל (שיישארו בסמכות מחוזית, גם כשהם עומדים בתנאים לעיל):

1. **תכנית למתקן בטחוני**, תכנית בשטחי אש, תכנית באזור מגבלות בטחון, ותכנית באזור ששר הביטחון קבע שיש בו ענין בטחוני;
2. **תכנית בשטח שהועדה המחוזית הכריזה לפי ס' 77 כי מכינים בו תכנית אחרת**;
3. **תכנית המצמצמת שטח שיועד בתכנית בסמכות מחוזית לדרך או תשתיות**, או מצמצמת את היקפי הבניה שלהם, או מערימה קשיים על ביצועם;
4. **תכנית המצמצמת את הבניה בתכנית לפינוי-בינוי**, או מערימה קשיים על ביצוע הפרויקט.
5. **תכנית המשנה מה שתכנית קודמת קבעה שאין לשנות בסמכות מקומית**.





כמו כן מפורטים בשינוי לחוק סוגי התכניות שמגישיהן יכולים, אם ירצו, להגיש לוועדה המחוזית:

רגילה

מוסמכת בלי מתאר

מוסמכת מיוחדת בלי

**מוסמכת עם מתאר**

1. תכנית לדרך או תשתיות;

2. תכנית ל-400 יח"ד, ומעלה;

3. תכנית למתקן בטחוני;

4. תכנית לשיכון ציבורי;

5. תכנית למתחם פינוי בינוי;

6. תכנית לשימור;

7. תכנית שהשר אישר שיש לה חשיבות מחוזית או ארצית.



# דגשים בעבודת המהנדס

## 2 חוות דעת:

לגבי היותה של התכנית בסמכות ועדה מקומית,  
וחוות דעת תכנונית.



לגבי היותה של התכנית בסמכות ועדה מקומית,  
וחוות דעת תכנונית.

- עיקרי התכנית
- עיקרי השינויים
- ערוכה בהתאם להנחיות (לרבות תנאי סף ומבא"ת)
- התאמתה לתכניות במדרג גבוה יותר (ארצי ומחוזי)
- פרוגרמה לצרכי ציבור
- מידע נוסף
- אתרים לשימור
- המלצות

# 28א1(א)

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



"ראה השר מטעמים שיירשמו, כי יש צורך במינוי מהנדס מלווה כדי להבטיח את התנהלותה התקינה והמקצועית של הוועדה המקומית או לצורך הסמכתה כוועדה מקומית עצמאית, ימנה לוועדה המקומית **מהנדס מלווה** לתקופה שיורה ורשאי הוא להאריך את כהונתו לתקופות נוספות."

ההחלטה על מינוי מהנדס מלווה רק לאחר התייעצות עם מנהל מינהל התכנון והממונה על המחוז, ואם זו ועדה מרחבית – גם עם ראשי הרשויות הכלולים בה.

הוא יהיה בעל תנאי כשירות כשל מהנדס ועדה מרחבית.

שכרו ישולם מקופת המדינה.

יגיש לשר דו"ח שנתי על תפקוד הוועדה.

# מהנדס מלווה

# 28א1(ד)

"לא יפעיל מהנדס הועדה המקומית סמכות מסמכויותיו אלא אם התקבל אישורו בכתב של המהנדס המלווה, וזאת בכל הנוגע לתחומי הפעילות שיקבע השר בכתב המינוי של המהנדס המלווה."

יוזמן לכל דיון, ורשאי להגיש חוות דעת משלו.

רשאי לעיין בכל מסמך או מידע.

רשאי לדרוש ולקבל מסמכים או מידע מכל נושא משרה, ממלא תפקיד, עובד או יועץ בוועדה, בזמן שהוא קבע.

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



# מהנדס מלווה

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון



תודה.