

דיני תכנון ובניה המכללה למינהל

מרצה: עו"ד חנה אטינגר

[מייל: chanaettinger@gmail.com](mailto:chanaettinger@gmail.com)

[אתר: http://chanaettinger-law.co.il/](http://chanaettinger-law.co.il/)



כל הזכויות שמורות לעו"ד חנה אטינגר אוקטובר 2018



היררכיית מוסדות התכנון (1)

- חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן החוק), קובע מסגרת היררכית של מוסדות תכנון שבהם מתקבלות החלטות בנושאי תכנון ובנייה: המועצה הארצית לתכנון ובנייה, 6 ועדות תכנון ובנייה מחוזיות ו-126 ועדות תכנון ובנייה מקומיות (כולל ועדות ברשות מקומית אחת, וועדות מרחביות שיש בהן כמה רשויות מקומיות, ו-ועדה תעשייתית לאזור התעשייה בנאות חובב).
- **הוועדות המקומיות** עוסקות בייזום תכנון מקומי, באישור תכניות מפורטות פשוטות יחסית, בהוצאת היתרי בניה, ובפיקוח על הבניה. לכל אחד ממוסדות התכנון יש תפקידים נוספים.

היררכיית מוסדות התכנון (2)

- **ועדות הערר המחוזיות** דנות בעררים המוגשים על החלטות הוועדות המקומיות.
- **המקומיות.**
- הוועדות המחוזיות יוזמות תכניות מתאר מחוזיות, מאשרות תכניות מתאר לשובים הכלולים במחוז, מאשרות תכניות מפורטות לקראת בניה אם הן עוסקות בסוגיות מורכבות, ומוציאות היתרי בניה בשטחים גליליים, שאינם שייכים לאף רשות מקומית.
- **המועצה הארצית** מגבשת את מדיניות התכנון בישראל, יוזמת תכניות מתאר ארציות המוגשות לאישור הממשלה ומאשרת תכניות מתאר מחוזיות ודנה בעררים המוגשים על החלטות הוועדות המקומיות.

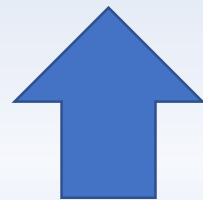
היררכיית מוסדות התכנון (3)

- במקביל למועצה הארצית פועלות וועדות לנושאים ספציפיים אשר המחוקק החליט לתת בהם דגש ברמת התכנון הארצית: הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ), הוועדה לשמירה על הסביבה החופית ('ולחוף'), הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (ות"ל) והוועדה לתכניות מועדפות לדיור (ותמ"ל).
- לצידו של כל מוסד תכנון פועל גוף מקצועי התומך ומסייע בוועדה לתכנון ולבנייה: לצד המועצה הארצית פועל מטה מינהל התכנון; לצד הוועדות המחוזיות פועלות לשכות התכנון המחוזיות; ולצד הוועדות המקומיות פועלות יחידות ההנדסה

וועדה ארצית (1)



וועדה מחוזית (5)



וועדה מקומית (126)



היררכיית התוכניות

על מנת להבין טוב יותר את נושא התכנון והרישוי במדינת ישראל יש צורך בהבנה של היררכיית התוכניות שעלפיהם פועלים מוסדות התכנון השונים וכמובן להכיר את חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 שהוא אבן היסוד של כל ענף הבנייה בארץ.

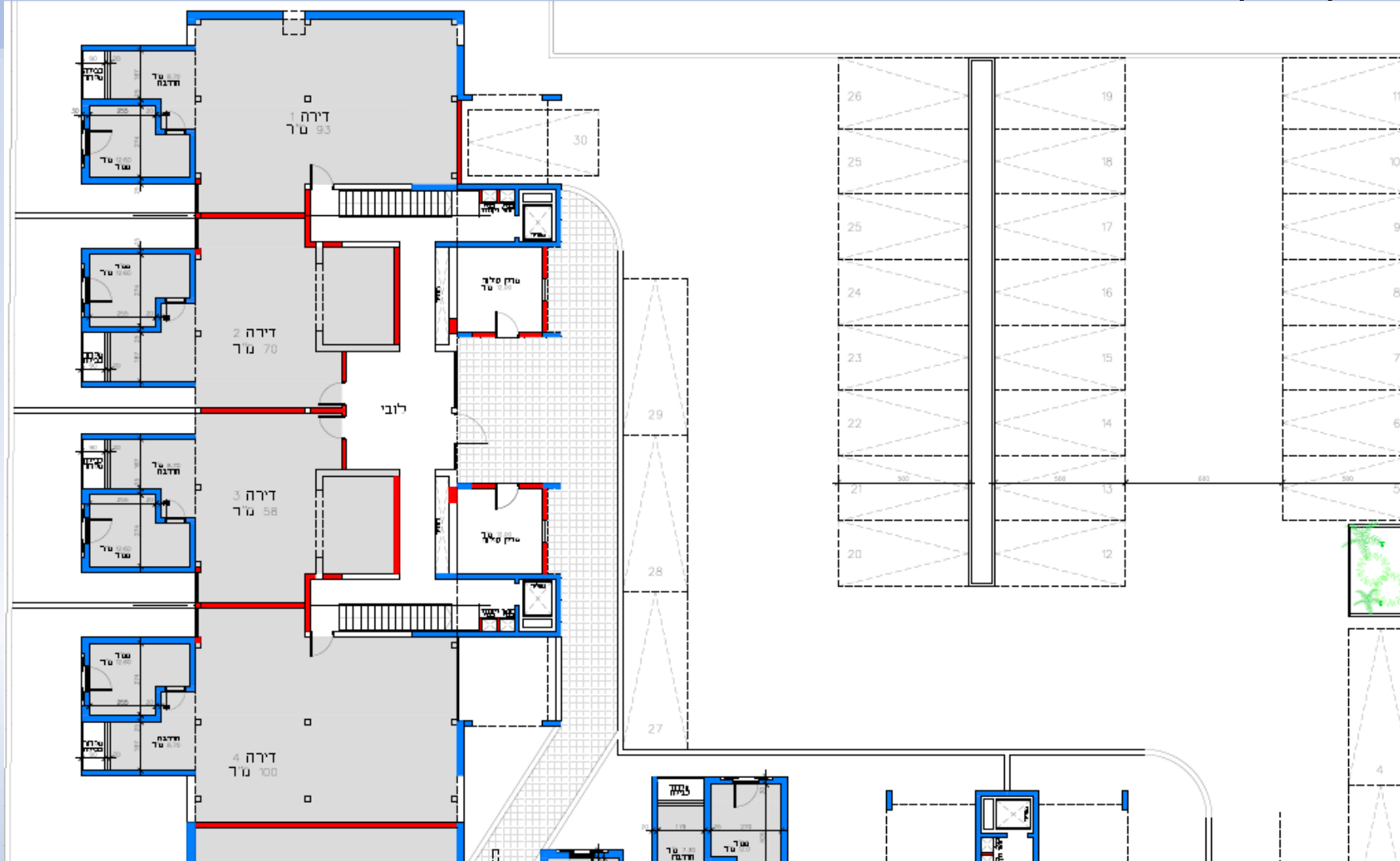
אחד העקרונות החשובים הוא ההפרדה בין הליך התכנון והליך הרישוי.

תמ"א - תכנית ארצית

תמ"מ - תכנית מחוזית

תכנית מקומית - מפורטת

תוכנית קומת קרקע - דוגמא



תחילה נעמוד על ההבדלים בין חוק, תקנה ותקן

מהו חוק – חוק הינו הוראת התנהגות מחייבת מטעם המחוקק (כנסת). החוק מחייב את כל אזרחי המדינה, אלא אם כן צוין אחרת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הינו החוק פרוצדורלי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון בישראל, מהרמה הארצית עד לרמה המקומית, מפרט את מטרות והוראות תוכניות המתאר השונות (ארצית, מחוזית, מקומית, מפורטת, מיוחדת, שימור אתרים ותשתית לאומית), את פעולות ועדות הערר, את סדרי הרישוי, חלוקה ואיחוד, הפקעות והשבחה.

מהי תקנה – תקנה היא חקיקת משנה של הרשות המבצעת – (שר, ראש עיר) ואמורה לפרט את האמור בחוק. הסמכות להתקין תקנות מקורה בחוקי ה"אב" (המקור).

התקנות משלימות את החוק ונועדו לפרט את תהליך הרישוי, את הפיקוח על הבניה ואת אישורי האכלוס הנדרשים.

תוכן התקנות כולל, בין השאר, את הנושאים הבאים:

- תקנות סניטריות.
- גודלם של חלקי הבניין.
- אמצעי בטיחות והגנה.
- חניה.
- התגוננות ועוד...

מהו תקן - תקן הוא מסמך בו מפורטות דרישות טכניות החלות על מוצר או כללים טכניים של תהליך עבודה, לרבות הגדרות טכניות, באופן שיתאימו לייעודם. התקן מתאר תכונות שונות של המוצר, כגון: ייעודו, פעולתו, מטרתו, תהליך ייצורו, התקנתו, הפעלתו, דרכי השימוש בו, איכותו ודרכי הבטחתה, כמותו, ממדיו ודרכי מדידתם, הדרכים לבדיקתו, להחסנתו, לתחזוקתו ולהעברתו ממקום למקום, מקורו, כינויו, סימונו ואריזתו.

- **בדק בית או ביקורת מבנים** – הינו סיור הנדסי הנערך ע"י מהנדס בניין שמטרתו לבדוק את תקינות הנכס ולאתר אם יש ליקוי בניה וחריגות בין הקיים לבין הדרישות השונות ע"פ החוקים, התקנות ותקנים.
- לסיכום, תהליך הבניה הוא מורכב ודורש ידע רב. ליקויי בניה הם עניין נפוץ מסיבות רבות. לפני איכלוס של דירה חדשה או רכישה מ"יד שניה" ממולץ לבצע בדק בית בכדי למצוא את ליקויי הבניה הקיימים בנכס ויאמוד את דרגת חומרתם.
- ממולץ שלא להקל ראש כשמדובר ב**ליקוי בניה- (פסיקה)**, ליקויים אשר לא מאותרים בצורה מקצועית רק יחמירו עם הזמן ועלות תיקונם תתיקר, לכן לא כדאי להזניח אותם. יש ליקוי בניה שלא ניתן לגלות ללא ציוד הנדסי מתאים ולכן כדאי לערוך בדק בית ע"י חברה המתמחה בביצוע בדק בית.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

אבן היסוד של כל ענף הבנייה בארץ



חנה אטינגר משרד עורכי דין

- הל"ת - הוראות למתקני תברואה

- במדינת ישראל, החוק שעוסק בבניה הוא חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

בסעיף 265 בחוק, מורה כי שר האוצר ראשי בהתייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה להתקין תקנות בכל הנוגע לביצוע החוק. בין השאר בנושא מתקני תברואה. הוראות למתקני תברואה (הל"ת), מוגדרות בתקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 כהוראות שאושרו ע"י שר האוצר בהתייעצות עם המועצה הארצית לתקנות ובניה, ועותק מהם מופקד במשרדי על ועדה מקומית.

- חוק החשמל

• בקשה להיתר בניה

אופן ההגשה , אופן ההכנה, הליך, פרטים דרושים בתוכנית, האחריות על חלקי הבקשה השונים, נספחים דרושים, תהליך הדיון בוועדות, דוגמת היתר בניה, דוגמאות של טפסים שונים, תעודות השלמה וגמר, טופס 3, טופס 4, צו הפסקה מנהלי, צו הריסה מנהלי

תהליך רישוי הבניה מורכב מ- 5 אבני דרך מרכזיות:

- התקשרות עם עורך בקשה
- קבלת מידע להיתר
- תכנון
- קבלת היתר בניה
- מהלך הביצוע

• חוק מכר דירות



חנה אטינגר משרד עורכי דין

• התגוננות אזרחית- תקנות למרחבים מוגנים



חנה אטינגר משרד עורכי דין

• חוק חובת המכרזים כללים ונהלים במכרזים

• דיני חוזים



• מהנדסים ואדריכלים



חנה אטינגר משרד עורכי דין

• רישום קבלנים



חנה אטינגר משרד עורכי דין

• לסיכום

כיום בעזרת האינטרנט ישנה נגישות ושקיפות רבה למידע. ניתן לעיין ברוב התוכניות ולבדוק בקלות מה התוכנית שחלה על השטח שמעניין אותנו ולעיין בתוכניות מופקדות. ידע בתחום הסטטוטורי שבתוכנו אנו עובדים ומתנהלים במסגרת תפקידנו כמהנדסים, יכול לעזור רבות בשלבי היזום והתכנון של הפרויקט ולקצר את תהליך קבלת ההיתרים שאורך לעיתים חודשים רבים.