

אוגדן הנחיות

מדריך התמצאות . תוכן עניינים

אחד החידושים שמביא עמו תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הינו סעיף 145 ד - המתיר לוועדה מקומית לקבוע **הנחיות מרחביות** בתחומה. הנחיות מרחביות הינן נדבך סטטוטורי חדש, הנמצא מתחת לתכנית מפורטת - הן אינן יכולות לגבור על מה שנקבע בתכנית - אך הן גוברות על כל החלטה של רשות הרישוי.

קיימים שני סוגים של הנחיות מרחביות: הנחיות מרחביות כלל עירוניות, אותן תמצאו באוגדן זה, והנחיות מרחביות פרטניות. ההנחיות תעסוקנה בעיקר בהיבטים של עיצוב, כגון חזותו של בנין, והשתלבותו בסביבה, בהיבטי פיתוח וממשק עם המרחב הציבורי.

יתרון הגדול של ההנחיות המרחביות הוא בפשטות תהליך קבלתן. הן מאפשרות לגבש שפה עיצובית כוללת, בעלת תפישה עירונית מגובשת - כלל עירונית - זמינה וקלה לעדכון. ההפרדה בין הנחיות מרחביות כלליות ופרטניות מאפשרת לייצר שפה עיצובית כלל-יישובית, שקטה ואחידה, ובו זמנית חופש עיצובי למבנים הבולטים והחשובים במרחב העירוני. במטרה להבטיח חופש יצירתי/עיצובי מלא לאדריכלים של אותם מוקדי עניין ציבורי.

באוגדן שלפניכם מרוכזים **הנחיות התכנון ונהלי העבודה** של מרכז הרישוי במינהל הנדסה. זאת במטרה להתוות קווים מנחים למימוש התכניות העירוניות, ולהנגיש את הידע הקיים הנדרש לתכנון נכון והליך רישוי רציף.

פרקי האוגדן ימסרו יחד עם תיק המידע להיתר – בהתאמה למהות הבקשה.

חלק א' (פרקים 1-9) מכיל את פרקי **הנחיות התכנון לבניה חדשה – עפ"י מהות הבקשה** ממגורים ועד דרכים. תמצאו בו הנחיות הרלוונטיות לשימוש אותו אתם מבקשים להקים.

חלק ב' (פרקים 10-11) מכיל **הנחיות רוחביות** הרלוונטיות למגוון רחב של סוגי בניה נלווית, הנחיות לפי נושא וסוגים שונים של התראות, הקיימות במערכת ה GIS עפ"י מיקום המגרש במרחב העירוני.

חלק ג' (פרקים 12-13) מכיל **הנחיות לתוספות ושינויים**. ככלל, יש לשאוף לכך שכל תוספת בניה תעמוד בסטנדרטים מרחביים של בניה חדשה. חלק זה מכיל הנחיות בדבר התאמה בין ישן לחדש ואופן ההשתלבות ברקמה הקיימת. יש לקרוא יחד עם הפרק הרלוונטי בחלק א'.

חלק ד' (פרק 14) **הריסה** מכיל **הנחיות לביצוע הריסה** בהתאם לנפח ומורכבות ההריסה המבוקשת.

חלק ה' (פרק 15) **שינוי שימוש** - שימוש חורג מהיתר / מתכנית

חלק ו' (פרקים 16, 17) מציג את **נהלי העבודה מול מרכז הרישוי** החל מהגשת בקשת מידע להיתר ועד תעודת גמר (לבניה חדשה) ושחרור ערבות (לתוספות בניה) וכן את אופן **עריכת הבקשה להיתר ונספחיה** הנדרשים לכל שלב בתהליך הרישוי.

מידע תואם מהות

		פרק באומדן	שימושים (רישוי זמין)	חלק באומדן	סוג עבודה (רישוי זמין)	
מבוקש מרתף?	בניה בתת הקרקע	1		חלק א' - בניה חדשה	1. בניה חדשה	
רלוונטי לכולם	פיתוח המגרש	2				
ממוקד לשימוש i מותאם נגזרתית לסוג i השימושים המבוקש / ים	מגורים	3.1 - 3.6	מגורים			
	אכסון מלונאי לסוגיו	4	מלונאות			
	תעשייה תעסוקה ומסחר	5	תעשייה, מסחר, מלאכה, מסחר			
	מבנים בעלי אופי ציבורי	6	מקום לאספות, בידור, נופש וספורט			
	מבני ציבור	7	בנייני ציבור			
	בניה ועבודות בשצ"פים	8	שטח ציבורי פתוח			
	בניה ופיתוח בוכות הדרך	9	דרך ומבנה דרך			
	רלוונטי לכולם	בניה נלווית, גורמי פנים וחוג התראות	10	מתסן, מבנה חקלאי, אחר / שונות	חלק ב' - הנחיות רחביה וכלי נלווית	
	לפי מיקום	תוספות בניה	11			
מבוקשות תוספות / שינויים במבנה קיים?	תמ"א 38 חידוק	12		חלק ג' - תוספות בניה ושינויים	2. תוספת למבנה קיים 3. שינויים ללא תוספת שטח	
מבוקשת הריסה?	פטור / פשוטה / מורכבת	13		חלק ד' - הריסה	4. הריסה	
מבוקש שינוי בשימושי?	מהיתר/מתכנית	14		חלק ה' - שינויי שימוש	5. שינוי שימוש	
כולם	מסלול הרישוי	15		חלק ו' - נהלים ושגרות עבודה		
	עריכת הבקשה ונספחיה	16				
		17				

חלק א' - בניה חדשה

תאריך	סטטוס		
25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	בניה בתת הקרקע	פרק 1
22.11.2016	עדכון מס' 2 (בתוקף)	פיתוח המגרש	פרק 2
25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	3.1 מגורים - צמודי קרקע	פרק 3
22.11.2016	עדכון מס' 2 (בתוקף)	3.2 מגורים - בנין נמוך	
22.11.2016	עדכון מס' 2 (בתוקף)	3.3 מגורים - בנין גבוה	
22.11.2016	עדכון מס' 2 (בתוקף)	3.4 מגורים - רבי קומות ומגדלים	
25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	3.5 מגורים - תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	
---	---	3.6 מגורים - ושימושים נוספים	
5.2016	(בתוקף)	אכסון מלונאי לסוגיו	פרק 4
25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	תעשייה תעסוקה ומסחר	פרק 5
---	---	מבנים בעלי אופי ציבורי	פרק 6
---	---	מבני ציבור	פרק 7
---	---	בניה ועבודות בשצ"פים	פרק 8
---	---	בניה ועבודות בזכות הדרך	פרק 9

חלק ב' - הנחיות רוחביות

25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	הנחיות רוחבית	פרק 10
		- בניה נלווית למבנה	
		- גורמי פנים	
		- גורמי חוץ	
5.2016	(בתוקף)	התראות	פרק 11

חלק ג' - תוספות ושינויים

---	---	תוספות ושינויים במבנים קיימים	פרק 12
5.2016	(בתוקף)	תמ"א 38 - מסלול חיזוק	פרק 13

חלק ד' - הריסה

5.2016	(בתוקף)	הנחיות להריסה	פרק 14
--------	---------	---------------	---------------

חלק ה' - שינוי שימוש

---	---	שימוש חורג מהיתר / מתכנית	פרק 15
-----	-----	---------------------------	---------------

חלק ו' - נהלי עבודה

---	---	מסלול הרישוי	פרק 16
5.2016	(בתוקף)	הנחיות לעריכת הבקשה להיתר ונספחיה	פרק 17