

אוגדן הנחיות

מדריך התמצאות . תוכן עניינים

אחד החידושים שמביא עמו תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הינו סעיף 145ד - 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 השתלבות 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 באגוד		שימושים (רישוי זמין)		חלק באגוד		סוג עבודה (רישוי זמין)	
מבוקש מרתף?	בניה בתת הקרקע	1				חלק א' - בניה חדשה	1. בניה חדשה		
רלוונטי לכולם	פיתוח המגרש	2							
	מגורים	3.1 - 3.6			מגורים				
ממוקד לשימוש i	אכסון מלונאי לסוגיו	4			מלונאות				
מותאם נקודתית לסוג i	תעשייה תעסוקה ומסחר	5			תעשייה, משרדים מלאכה, מסחר				
השימושים הם המבוקש / ים	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 בזכות הדרך	9			דרך ומבנה דרך				
רלוונטי לכולם	בניה נלווית, גורמי פנים וחוג התראות	10			מחסן, מבנה חקלאי, אחור / שונות	חלק ב' - הנחיות רוחביות ובניה נלווית			
לפי מיקום	תוספות בניה	11							
מבוקשות תוספות / שינויים במבנה קיימים?	תמ"א 38 דיוקן	12				חלק ג' - תוספות בניה ושינויים	2. תוספת למבנה קיים		
מבוקשת הריסה?	פטור / פשוטה / מורכבת	13				חלק ד' - הריסה	3. שינויים ללא תוספת שטח		
מבוקש שינוי בשימושי?	מהיתר/מתכנית	14				חלק ה' - הריסה	4. הריסה		
	מסלול הרישוי	15				חלק ו' - שינויי שימוש	5. שינוי שימוש		
כולם	עריכת הבקשה ונספחיה	16				חלק ו' - נהלים ושגרות עבודה			
		17							

חלק א' - בניה חדשה

תאריך	סטטוס	פרק	תיאור
25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	1 פרק	בניה בתת הקרקע
22.11.2016	עדכון מס' 2 (בתוקף)	2 פרק	פיתוח המגרש
25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	3 פרק	3.1 מגורים - צמודי קרקע
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)	4 פרק	אכסון מלונאי לסוגיו
25.9.2016	עדכון מס' 1 (בתוקף)	5 פרק	תעשייה תעסוקה ומסחר
---	---	6 פרק	מבנים בעלי אופי ציבורי
---	---	7 פרק	מבני ציבור
---	---	8 פרק	בניה ועבודות בשצ"פים
---	---	9 פרק	בניה ועבודות בזכות הדרך

חלק ב' - הנחיות רוחביות

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

חלק ג' - תוספות ושינויים

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

חלק ד' - הריסה

תאריך	סטטוס	פרק	תיאור
5.2016	(בתוקף)	14 פרק	הנחיות להריסה

חלק ה' - שינוי שימוש

תאריך	סטטוס	פרק	תיאור
---	---	15 פרק	שימוש חורג מהיתר / מתכנית

חלק ו' - נהלי עבודה

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

