



מילון מושגים

איחוד וחלוקה (פרצלציה ורה-פרצלציה)

תכניות יכולות לשנות את חלוקת החלקות הקיימת על ידי תהליך של איחוד החלקות הקיימות לחלקה אחת גדולה וחלוקה (פרצלציה) של החלקה לחלקות חדשות, או על ידי איחודן או חלוקתן מחדש באופן אחר (רה-פרצלציה). בתהליך איחוד וחלוקה תיתכן גם הפרשה של חלק מהשטח לצרכי ציבור.

אישור תכנית

השלב הסופי בתהליך הסטטוטורי של קידום תכנית. דיון בו מוצגת התכנית בפני חברי הוועדה בתום דיון בהתנגדויות, במידה והיו, ובתום תיקון מסמכי התכנית כנדרש, לצורך אישורה הסופי. דיון בהפקדה יכול להסתיים בהחלטה לדחות את התכנית, להפקיד את התכנית או להפקיד את התכנית בתנאים מסוימים אותם יש למלא. לפי החוק יש לפרסם הודעה על אישור תכנית, ובכך היא מקבלת תוקף.

בדיקה תכנונית

שלב בהליך אישור התכנית, שבו הצוות המקצועי של מוסד התכנון בודק את התכנית ובוחן את התאמתה לתכניות החלות על השטח, את התאמתה למדיניות התכנון הארצית, את איכות המענה שנותנת התכנית לצורכי הציבור, את הערכים התכנוניים שהיא מבטאת ואת תרומתה למרחב התכנון ולאיוכות חיי התושבים מההיבט הכלכלי, התחבורתי, הסביבתי, החברתי ובהיבט של פיתוח הישוב. לעתים הבדיקה מגלה צורך בתיאומים עם גורמים נוספים, או באישור של מוסדות תכנון נוספים כגון: ולח"פ. בסיום תהליך הבדיקה קובע הצוות התכנוני את חוות דעתו המקצועית על התכנית. המלצה זו תוצג לפני חברי הוועדה בעת הדיון בתכנית.

בינוי-פינוי

בניית בניין חדש בשטח לא מבונה, בקרבת הבניינים המועדים לפינוי והריסה, ואכלוס הדיירים המתפנים בבניין, ללא תקופת ביניים של מגורים בשכירות. לאחר פינוי הבניין הישן, היזם הורס אותו ובמקומו בונה בניין חדש נוסף, שבו יאוכלסו דיירי הבניין המפונה הבא, וכך הלאה.

בניה רוויה

בניה של בתי דירות שבהם יש יותר משתי קומות ויותר מ-4 יחידות דיור. בנייה זו מאפיינת בניה עירונית, ודורשת הקפדה על מתן מענה לצרכי ציבור, לתחזוקת המבנים, לדרכי גישה וחניה ועוד. לעיתים משתמשים במונח בניה רוויה גם כדי להגדיר בניה שאינה צמודת קרקע למטרות אחרות ולא רק למגורים.

בנק מלווה

בנק אשר ייתן ליווי בנקאי לפרויקט ובין השאר ינפיק את הערבויות לבעלי הזכויות.

בעלי זכויות

בעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה ביחס ליחידות המקוריות המצויות במתחם ו/או בכל חלק ממנו.

דיוור בהישג יד (דיוור בר השגה)

פתרונות דיוור מוזלים, הכוללים דיוור להשכרה ארוכת טווח, חלקו במחיר מופחת, וכן דיוור מוזל המסובסד על ידי גופים ציבוריים כגון עיריות, משרד השיכון או רשות מקרקעי ישראל.

דיוור מיוחד

יעוד קרקע בתכנית, המציין יחידות דיוור המיועדות לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים כגון קשישים, סטודנטים, בעלי מוגבלויות וכדומה, ורק לאותה אוכלוסייה מותר להתגורר בשטחים הללו, בהתאם להוראות התכנית.

דירות תמורה

הדירות הניתנות לבעלי הזכויות בבניין החדש.

הודעה לפי סעיף 77-78

בהתאם לחוק התכנון והבניה, רשאי מוסד תכנון לפרסם הודעה על תכנית הנמצאת בהכנה, עוד בטרם גובשה ונמסרה למוסד התכנון לטיפול סטטוטורי. לאחר פרסום ההודעה, מוסד התכנון רשאי להטיל מגבלות על מתן היתרי בניה בשטח התכנית המיועד לתקופה מוגבלת.

הטבות מס

פטורים ממסים שונים (דוגמת מס שבח, מס רכישה, מע"מ והיטל השבחה), הניתנים בהתאם למסלולים שנבחרו. יובהר, כי קיימים הבדלים בין הפטורים הניתנים במסלולים השונים. הזכאות להטבות המס כפופה לעמידה בתנאים שנקבעו בדיון לקבלתם. ייעודם של הפטורים להפוך את הפרויקטים לכדאיים יותר מבחינת היזם והדיירים.

היתר בניה

הרוצה לבצע עבודה טעונת היתר במקרקעין, נדרש להגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה. הבקשה תוגש לאחר שהמבקש קיבל מהוועדה המקומית תיק מידע עליו תתבסס הבקשה. הבקשה כוללת חתימות עורכי הבקשה, בעלי הזכויות במקרקעין, תיאור המבנים והיחס בין המבנה לסביבה הקרובה, שטחי הבניה המבוקשים, החלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי השרות, כניסות הולכי רגל ורכבים, התחברות לתשתיות ועוד. כן כוללת הגשת ההיתר תצהירי אנשי מקצוע ומסמכים נוספים, דוגמת: אישור הג"א ואישור כיבוי אש. לאחר מתן היתר בניה ניתן לבקש אישור לתחילת עבודות.

הכרזה

תהליך הנדרש מיזמי פינוי-בינוי כתנאי לזכאות להטבות מס הקבועות בחוק. את ההכרזה מקדמת הרשות המקומית בשיתוף היזם, מול הוועדה להתחדשות עירונית, לצורך קבלת המלצה, שתועבר לאישור וחתימת שר הבינוי והשיכון,

ותפורסם ברשומות. תנאי הסף להכרזה הינם גודל מתחם מינימלי של 24 יחידות דיור (שאינן חייבות להיות ברצף גיאוגרפי) וכן קבלת רוב מיוחס של חתימות הדיירים, כנדרש בחוק. הכרזת מתחם להתחדשות עירונית אינה מונעת עסקאות, התקשרויות ופעילויות במתחם, שלא במסגרת פרויקט זה.

הפקדת תכנית

שלב מרכזי בתהליך הסטטוטורי של קידום תכנית. דיון בו מוצגת התכנית בפני חברי הוועדה ועליהם לשקול אותה בכובד ראש ולהחליט אם היא תכנית ראויה, התורמת לתושבים ומשפרת את איכות חייהם או עונה על צרכים חשובים אחרים במרחב התכנון, תואמת את מדיניות התכנון ותכניות ברמה גבוהה יותר בהיררכיית התכניות החלות על השטח. דיון בהפקדה יכול להסתיים בהחלטה לדחות את התכנית, להפקיד את התכנית או להפקיד את התכנית בתנאים מסוימים אותם יש למלא. לפי החוק יש לפרסם הודעות על הפקדת תכנית. כל אדם, שתוכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר מחוזית עשויה להשפיע עליו, רשאי להגיש לה התנגדות בכתב בתוך 60 יום ממועד הפרסום. בנוסף, מסמכי התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי מוסד התכנון, באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או/באתר "תכנון זמין".

הפקעה לצרכי ציבור

הליך שבמסגרתו עוברת קרקע פרטית לבעלותה של רשות ציבורית לצרכי ציבור: דרך, פארק, מבנה ציבור וכד'. במקרה שהיקף השטח המופקע עולה על 40% מגודל החלקה, מחויבת הרשות לשלם לבעל הקרקע.

התחדשות עירונית

החלטת הממשלה 2457 (דר/131) מגדירה התחדשות עירונית כ- "תכנית המוסיפה יחידות דיור במרקם הקיים, ובכלל זה תכניות פינוי-בינוי, עיבוי, מילוי בנייה במגרשים פנויים, תמ"א 38 וכדומה." מטרת יוזמה זו הינה שדרוג אזורי קיימים בתוך ישוב, הן בנוגע לרכושם הפרטי של בעלי נכסים והן בנוגע לרכיבים הציבוריים, בדרך כלל תוך תוספת זכויות בניה באזורים מבוינים. ההתחדשות תורמת לייעול השימוש בקרקע תוך הגדלה משמעותית של צפיפות הבינוי, לכניסת שימושי קרקע חדשים, לחיזוק מבנים והתאמתם לסטנדרטים עדכניים, לכניסתן של אוכלוסיות חדשות לשכונה, לניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור מתרוקנים ולשמירה על שטחים פתוחים.

התנגדויות

שלב בהליך הסטטוטורי, המיועד לשמיעת הציבור הרואה עצמו נפגע מהחלטה תכנונית על-ידי מוסד התכנון. התנגדות יכולה להיות לתכנית או לחריגה מתכנית בשלב ההיתר בהקלה או בשימוש חורג. התכנית, ההקלה או השימוש החורג מפורסמים לציבור לתקופה שנקבעה בחוק ובתקנות. את ההתנגדות המנומקת יש להגיש בכתב, ובמסגרתה יש לציין אם מוסד התכנון מתבקש לדחות את התוכנית על הסף, או רק להכניס בה שינויים. בנוסף, יש להגיש תצהיר עו"ד, המאמת את פרטי ההתנגדות. לאחד מכן יוזמנו המתנגדים להציג את עמדתם בפני חברי הוועדה ויזמי התכנית, הרשאים להגיב על ההתנגדויות. בעקבות שמיעת ההתנגדויות תחליט הוועדה אם לאשר את התכנית, ההקלה או השימוש החורג, לדחותה או לבצע בה שינויים הנובעים מקבלות ההתנגדויות או חלק מהן. מוסד התכנון חייב למסור למתנגדים את החלטותיו.

במידה וההתנגדות נדחתה, הנפגע רשאי להגיש, עפ"י רוב, ערר למוסד גבוה יותר בהיררכיה התכנונית. במקרים מסוימים האפשרות היחידה היא להגיש עתירה לבית המשפט. בבקשה להיתר התואמת תכנית, רק בעל זכות במקרקעין רשאי להגיש התנגדות לבקשה, ובשאלות תכנוניות בלבד.

וועדה מחוזית לתכנון ולבנייה

מוסד תכנון האחראי על אחד משבעת המחוזות בארץ (צפון, מרכז, דרום, יו"ש, חיפה, ת"א ו-ים), ומשמש כגוף תכנוני, ביקורתי ושיפוטי. בוועדה חברים נציגי ממשלה, נציגי רשויות מקומיות ונציגי גופים ציבוריים. בסמכות הוועדה לאשר את מרבית תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות.

וועדה מקומית לתכנון ולבנייה

מוסד תכנון האחראי על מרחב מקומי אשר חופף, עפ"י רוב, לשטח הרשות המקומית. הוועדה פועלת במסגרת הרשות המקומית, וחברים בה חברי המועצה המקומית. בסמכות הוועדה לתת היתרי בניה, ובמקרים מסוימים אף לאשר תכניות מפורטות ותכניות מתאר מקומיות.

ותמ"ל - הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיוור

מוסד תכנון ארצי שהוסמך לאשר תכניות מועדפות לדיוור (ותמ"ל - תכניות מפורטות למגורים בהיקף גדול בקרקע שהוכרזה כ"מתחם מועדף לדיוור" על ידי הממשלה או ועדת שרים, והינו בעל עדיפות לאומית. הסמכויות הנרחבות, המבנה, ולוחות הזמנים של הותמ"ל מאפשרות לה לעקוף את הליך התכנון המקובל בוועדה מקומית ומחוזית, ולקצר משמעותית את זמן התכנון.

זכויות בניה

השטח המותר לבניה במגרש. זכויות הבניה נמדדות במ"ר או באחוזי בניה מתוך שטח המגרש נטו. זכויות הבניה במגרש נקבעות בתכנית מפורטת, והיתר הבניה חייב להיות תואם לזכויות הבניה, אלא אם כן ניתנה הקלה של תוספת שטח בנוי.

חתך רחוב

חתך רחוב הינו תרשים המבטא את מערכת היחסים והפרופורציות של הרחוב המתוכנן, עבור המשתמשים ו/או השימושים השונים. הוא מדגיש את גובה הבינוי ביחס לרוחב בין הבינוי, מיקום המדרכה, שביל האופניים, הכביש, הצמחייה והעצים. תפקידו להדגים כיצד נחוה את הרחוב, את ההליכה, הנסיעה והמגורים בו.

ייעוד

המטרה העיקרית לשמה מותר להשתמש בקרקע, דוגמת: מגורים, שטח ציבורי, דרך, תעשייה, חקלאות ועוד. יעודי הקרקע נקבע בתכנית, והוא נבחר מתוך רשימה מוגדרת וסגורה.

ייפוי כוח

הרשאה משפטית למינוי אדם (מיופה הכוח) לעשות פעולות בשמו של אחר (מייפה הכוח) מול צד שלישי. ייפוי כוח נדרש במיזמי פינני-בינוי, כאשר היזם לוקח על עצמו את קידום התכנית החדשה בשםם של הדיירים הקיימים. כן הוא נדרש במיזמי תמ"א 38, על מנת להבטיח שדיירים לא יחזרו בהם, ויחתמו על בקשת היתר הבנייה שתוגש.

מערכת מידע גיאוגרפי (ממ"ג, GIS)

מערכת המאפשרת ניהול וניתוח מידע גיאוגרפי תוך שילוב תכנים ממספר שכבות מידע, כולל מידע תכנוני, נתוני תשתית, תנועה, צילומי אוויר ועוד. לאשדוד מערכת GIS מתקדמת, הפתוחה לשימוש הציבור ונגישה דרך אתר העירייה.

מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים (מתע"ן)

מערכת תחבורה ציבורית, מסילתית ושאינה מסילתית, שמרכיביה מוגדרים בתקנות התכנון והבניה. קיומה של מתע"ן מאפשר צמצום תקן החניה בטווח הקרוב אליו, כך שיקבע מספר נמוך יותר של מקומות חניה נדרשים.

מפרט טכני

מפרט לביצוע עבודות בניית הדירה החדשה.

נציגות הדיירים

הנציגות היא קבוצה נבחרת המייצגת את בעלי הנכס בפרויקט התחדשות עירונית, בפני אנשי המקצוע השותפים לו. בעלי דירות מאורגנים הפועלים יחד, מצליחים בדרך כלל לקדם פרויקט איכותי יותר בפרק זמן קצר, תוך גיבוש הסכמים מיטביים. חשוב שהנציגות תשמור על תקשורת קבועה עם כלל בעלי הנכסים, תייצג את ציפיותיהם ואת צרכיהם בפני אנשי המקצוע ותנהל משא ומתן מול אותם גורמים.

עירוב שימושים

הימצאות של מספר ייעודי קרקע בסמיכות גיאוגרפית, ואף על אותו תא שטח. הייעודים השונים עשויים לכלול מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים, תוך יצירת זמינות ונגישות למגוון הצרכים היומיומי של התושבים. עירוב שימושים מאפשר ניצול קרקע יעיל לאורך כל שעות היממה, מצמצם את הביקוש לתחבורה ממונעת ומעודד עירוניות, ולכן נחשב עקרון תכנוני רצוי. מדיניות התכנון הארצית מעודדת עירוב שימושים.

ערבויות

ביטחונות שנועדו להבטיח את האינטרסים של מקבל הערבות, דוגמת חיוב מוכר דירה חדשה לספק בטוחה לכספי הרוכש, בהתאם לחוק המכר. מטרת הערבות להבטיח את כספו של הרוכש במקרה של אי-מסירת הדירה. בפרויקט פינני-בינוי או תמ"א 38 (2) מקובל, כי היזם נותן לדייר, כתנאי לפינוי הדייר מדירתו, ערבות בנוסח חוק מכר להבטחת קבלת הדירה החדשה על ידי הדייר. סכום הערבות הוא כשווי הדירה החדשה. בנוסף לכך, בפרויקטים מסוג זה תינתן, בדרך כלל, ערבות בנקאית נוספת להבטחת דמי השכירות שעל היזם לשלם לדייר בתקופה שבה הוא מפונה מדירתו.

פינוי-בינוי

הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים במקומם, בצפיפות גבוהה יותר, תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן פתרונות תנועה וחנייה.

פרוגרמה

הגדרה כמותית של היקף שטחי הציבור הנדרשים בתכנית, הן שטחי הייעודים והן את היקף השטחים הבנויים, ביחס למספר הדיירים המוצע בתכנית. צרכי הציבור כוללים את השטחים המיועדים לחינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט, שטחים פתוחים, ועוד. הפרוגרמה מחושבת בהתאם להנחיות המדריך להקצאת שטחי ציבור.

צפיפות

צפיפות מבטאת את העומס שיוצרים אנשים על יחידת שטח, באמצעות מספר יחידות דיור ליחידות שטח. צפיפות "נטו" היא היחס בין מספר יחידות הדיור באזור שלגביו מחשבים את הצפיפות, לבין היקף שטחי המגרשים המיועדים למגורים באותו אזור. צפיפות "ברוטו" מחושבת באמצעות היחס בין מספר יחידות הדיור לבין השטח כולו, כולל שטחי ציבור, כבישים וכד'.

קו כחול

תכנית חלה בשטח מוגדר, התחום בתשריט על ידי קו כחול עבה.

קווי בניין

המרחק מגבולות המגרש, שרק מעבר לו מותר לבנות. מטרת סימון קווי הבניין היא מניעת בניית בנינים קרוב מדי לדרכים, לבתים מצדי המגרש או מאחוריו. השטח שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש, האסור בבניה, נקרא "מרווח". תקנות התכנון והבניה מתירות בניית רכיבים אדריכליים מסוימים במרווחים. בניית רכיבים אחרים מחייבת הקלה.

קרקע משלימה

כדי שתהליך פינוי ובינוי יהיה כלכלי לזם, יש צורך בהוספת דירות רבות לאלו הקיימות, ביחס של פי 4 ויותר, דבר שעשוי ליצור צפיפות מעבר לרצוי. לכן, לעיתים מוצע פתרון הנקרא "קרקע משלימה", ומבוסס על שטח לא בנוי בבעלות המדינה. בו ניתן יהיה לבנות דירות חדשות וכך להגדיל את כמות הדירות בפרויקט, בצפיפות נמוכה יותר.

רוב דרוש

- רוב דרוש להגשת בקשה להיתר בניה במסלול תמ"א 38(1) הינו למעלה מ-66% מבעלי הדירות בבניין, אליהם צמודים לפחות 66% מהזכויות ברכוש המשותף.
- רוב דרוש להגשת בקשה להיתר בניה במסלול תמ"א 38(2) הינו למעלה מ-80% מבעלי הדירות בבניין, אליהם צמודים לפחות 80% מהזכויות ברכוש המשותף

- רוב דרוש להגשת תכנית פיננסי-בינוי הינו למעלה מ-60% מבעלי הדירות במתחם, ולמעלה מ-50% בכל אחד מהבתים המשותפים.
- רוב דרוש להגשת תביעה כנגד דייר סרבן הינו 80% מבעלי הדירות במתחם, אליהם צמודים לפחות 75% מהזכויות ברכוש המשותף.

שטח עיקרי

שטח המשמש לייעוד העיקרי עבורו הוקם המבנה.
לדוגמא: במבנה מגורים השטח העיקרי יהיה שטחי יחידות הדור.

שטחי שירות

שטח שאינו משמש לייעוד העיקרי עבורו הוקם המבנה, אלא משרת ייעוד זה.
לדוגמא: בבניין המשמש למגורים, יוגדרו כשטחי שירות החניות, המחסנים, המדרגות והמעליות.

שימוש

מכלול הדברים המותרים לתכנון בייעוד שנקבע (ראה ערך), לדוגמא: תכנית יכולה לקבוע כי באזור שייעודו מגורים מותר להקים, בנוסף למבני מגורים, גם בית אבות וגן ילדים.

שפ"פ - שטח פרטי פתוח

שטח פתוח הנמצא במגרש המיועד לבינוי מגורים, עפ"י רוב, והוגדר בתכנית בייעוד זה. שטח זה הינו בבעלות פרטית משותפת של דיירי הבניין ואינו פתוח לשימוש הציבור. חסרון השפ"פ הינו שעלויות הפיתוח והתחזוקה שלו מוטלות על הדיירים.

שצ"פ - שטח ציבורי פתוח

שטח פתוח המיועד לשימוש של הציבור, ונמצא בבעלות ציבורית, כלומר: באחריות הרשות המקומית. השטח אינו בנוי, ומיועד לרשות הציבור ולרווחתו דוגמת: גנים ציבוריים, גני שעשועים, פארקים, כיכרות, טיילות עירוניות, אזורי פנאי וספורט וכדומה. השטח מוקצה במסגרת תכנית, בהתאם לפרוגרמה ולהנחיות המדריך להקצאת שטחי ציבור. יתרון השצ"פ הינו שעלויות הפיתוח והתחזוקה שלו נמצאות באחריות הרשות.

תב"ע - תכנית בניין עיר

מונח מנדטורי, המקובל בציבור כשם נרדף לתכנית מפורטת, והינו מסמך בעל תוקף חוקי, שנועד לקבוע את אופן השימוש בקרקע והיקף השטחים המיועדים לבנייה. תב"ע מורכבת משני נספחים עיקריים: תשריט ותקנון. עפ"י רוב מצורפים אליהם נספחים נוספים, כגון: נספח תנועה, נספח בינוי וכד', המסייעים להבין את התכנית ואת השלכותיה על המרחב. חלקם נקבעים כמסמכים מחייבים וחלקם כמנחים בלבד. תב"ע יכולה לכלול תא שטח יחיד או יותר מכך. תב"ע קובעת את ייעודי הקרקע והשימושים המותרים, שטחי הבניה המותרים, חלוקה למגרשים, קווי בניין וגובה מבנים או מספר

קומותיהם. רק כאשר קיימת תכנית מאושרת לתא שטח, הכוללת נושאים שנקבעו בחוק, ניתן להכין היתר בניה לתא השטח.

תכנית

השטח המרבי מתוך שטח המגרש שתכנית מתירה לבנות בו. מידת כיסוי שטח המגרש על ידי בינוי מבוטאת כאחוז משטח המגרש. שיעור התכנית משפיע, בין השאר, על חלחול מי תהום ועל הצפיפות הנתפסת.

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באמצעות תמריץ כלכלי של תוספת זכויות בניה, ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת במספר מסלולים המפורטים בתכנית על תיקוניה. לשם כך, רשאית הוועדה המקומית לאשר את הפעולות הבאות:

- חיזוק המבנה, ללא תוספות בניה.
- סגירה ומילוי של הקומה המפולשת לשם בניית דירות חדשות, או לשם הרחבת שטח הדירות שבקומה הראשונה.
- הקמת עד שתי קומות בהן ניתן לבנות דירות חדשות או להרחיב את שטח הקומה שמתחת, או הקמת אגף נוסף בשטח של שתי קומות טיפוסיות בבניין הקיים לשם בניית דירות חדשות.
- הקמת קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. השטח יכול לשמש להוספת יחידות דיור או להרחבת הדירות שבקומה מתחת.
- חיזוק המבנה והרחבת יחידות הדיור הקיימות עד 25 מ"ר ברוטו לכל דירה. התוספת חייבת לכלול ממ"ד.
- בנוסף לממ"ד, יכולה להתווסף גם מרפסת חדשה לדירה.

תמהיל דירות

תמהיל הינו היחס הכמותי בין סוגים וגדלים שונים של יחידות דיור בתכנית. מדיניות התכנון הארצית מכוונת ליצירת תמהיל דירות מגוון, על מנת לתת מענה לצרכים של קבוצות אוכלוסייה שונות. חוק התכנון והבניה דורש אף הכללת דירות קטנות, העונות על תנאים המוגדרים לדיור בר השגה. מדיניות ההתחדשות באשדוד מגדירה תמהיל הכולל: 30% יח"ד קטנות, 40% יח"ד בינוניות ו-30% יח"ד גדולות.

תנאי סף

הבדיקה הראשונה המבוצעת לאחר מסירת תכנית למוסד תכנון על ידי עורך התכנית. התכנית נבדקת על מנת לוודא שנערכה על פי חוק ועל פי הנחיות נוהל מבא"ת וכן שהיא מכילה את כל המסמכים הנדרשים לשם בדיקתה. לאחר שעמדה התכנית בתנאי סף היא נחשבת כתכנית ש"הוגשה" למוסד התכנון, והיא זמינה לעיון הציבור באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או של באתר מינהל התכנון.

תעודת גמר

עם גמר הבניה, לבקשת היזם, על הרשות לבדוק, באמצעות מפקחים, אם הבניה בוצעה בהתאם להיתר, לפי החוק ובהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר והאם הבניין ראוי לשימוש. אם אכן הבניה בוצעה כדין ולפי היתר הבניה,

טל. 8178 *
פקס. 08-9568056
האורגים 11, אשדוד
WWW.URASHDOD.CO.IL



הרשות תיתן אישור לאכלוס הבניין ולחיבורו לתשתיות חשמל, מים וטלפון. עד לתיקון 101 ניתן "טופס 4" כאישור חיבור לתשתיות. בעקבות תיקון 101 טופס זה בוטל, ואוחד עם תעודת גמר.