

תוכן עניינים מפורט

ז

תוכן עניינים מוקוצר

יא

תוכן עניינים מפורט

כח

הקדמה

www.bursi.co.il

דברי פטיחה מאות ד"ר נאות אפל-דנון, שופטת (בדיםוס) בבית המשפט
המחוזי נצרת

כט

דברי פטיחה מאות עו"ד סמדר בן-דור

חלק ראשון: כללי המקצוע הטובים

1

מבוא: תחיקת הבניה – מהו המקצוע הזה?

3

פרק ראשון: חקיקה

3

א. לשון החוק אינה משתמעת לשני פנים

4

.1. התקנות מאשרות ש-23 ג Dol מ-19...

6

.2. מעקה חסם מדרגות

7

.3. משטח אופקי לא מוגדר

8

.4. חישוב שגוי של מקדמי תפוצה

9	כליי המקצוע הטוביים (good building practice)
15	מ考点 המשפט – שמה הצדק?
16	אתיקה (התנהגות הולמת)
17	ミידחו מומחה?
19	מומחה ציריך להיות נייטרלי
21	דברי סיום לפרק חקיקה

חלק שני: רישיוני

25	פרק שני – רישיוני לפי חוק המהנדסים והאדריכלים
25	א. רישיוני וייחוד פעולות
28	ב. מהנדס אזרחי רשאי במדור מבנים
29	ג. מהנדס אזרחי רשום במדור מבנים
29	ד. הנדסי בניין
30	ה. אדריכל רשוי
30	ו. אדריכל רשום
30	ז. הנדסי אדריכלות
30	ח. הנדסי עיצוב ותוכנון
31	ט. אדריכל נוף רשוי
32	יא. הנדסי אדריכלות נוף

33	פרק שלישי: מהנדסים ואדריכלים – רישיוני וייחוד פעולות
33	א. רישום ורישיון מהנדסים
36	ב. רישום ורישיון הנדסי אדריכלות
38	1. רישום ורישיון אדריכלים
38	2. שנות

39	פרק רביעי: מוסדות התכנון
39	א. מבוא
41	ב. הוועדות לתכנון ובניה
41	1. המועצה הארצית לתכנון ולבניה
42	2. ועדות מחוזית לתכנון ולבניה
42	(א) חברי הוועדה
42	(ב) תפקידיו הוועדה
43	(ג) ועדת ערד מחוזית
44	3. ועדות מקומית לתכנון ולבניה
44	(א) כללי
46	(ב) ועדות משנה
46	(ג) תפקידיו הוועדה המקומית
47	ג. מדרג ועדות מקומיות
48	1. סמכויות ועדות מקומית רגילה
49	2. סמכויות נוספות של ועדות מקומית עצמאית
50	3. סמכויות נוספות של ועדות מקומית עצמאית מיוחדת
50	4. סמכויות נוספות של ועדות מקומית עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
51	ד. שינויים בסמכויות הוועדה המקומית
52	ה. עובדים על בג"ץ
59	פרק חמישי: תכניות
59	א. מבוא
60	ב. תכנית מתאר ארצית
61	ג. תכנית מתאר מחוזית

61	תכנית מתאר מקומית
64	תכנית מפורטת
65	תכנית מיוחדת
65	תכנית לשימור אתרים
65	תכנית ביןוי
66	חלוקת ואחדות קרקעות
67	הוראות כלליות לכל התכניות
68	יא. שימוש מבנים – מאת אדריכלית שירה בן-עוזרא, B. Arch, M. Artech

פרק שלישי: רישיון הבניה

75	א. מבוא
75	ב. אישור הקמת יישוב חדש
77	ג. הדירה כמשרד
77	1. כוחו של הניסוח "חדר המתנה" בתכנית היתר הבניה
78	2. כשהאין תכנית היתר בניה במבנה נמצא
78	3. היעדר יכולת פיזית להשתמש בנכס כדירה, אינו מצדיק שימוש כמשרד
79	4. היכן הגבול שבין עבודה בבית לבין משרד בבית?
79	ה. הזכות לקבל היתר בניה לפי תכנית התואמת את תכנית המתאר
82	ו. מגיש בקשה להותר – אינו עבריין פוטנציאלי
84	ז. היישוב שטחים
86	ח. שטחים עיקריים ושטחי שירות
86	1. שטח עיקרי
86	2. שטחו שירות
88	3. תקדים בחישוב שטחים – תקנה 4(ט)
94	ט. זוטי דברים?

97	ג. זוטי דברים!
100	י"א. התנגדות וערר
100	א. תוכנית מתאר
100	.1. התנגדות
101	.2. הגשת עיר על החלטת ועדת מחוזית
103	.3. הגשת עיר על החלטת ועדת מקומית
104	.4. סמכויות של ועדת עיר
105	ב. בקשה להותר
105	.1. התנגדות
105	.2. הגשת עיר
106	.3. הרחבת זכות העיר
115	ג. הטלת הוצאות בגין התנגדות ועיר
129	פרק שבעי: בקשה להותר בנייה
129	א. מבוא
132	ב. עבוזות הטענות היתר בנייה
140	ג. הבדיקות המקדיימות
143	ד. מפה מצבית ומפה טופוגראפית
145	ה. תכולת תוכנית הבקשת להותר בנייה
156	ו. הוטלים, מסים ואגרות
157	.1. אגרת בנייה
158	.2. מס שבח מקרקעין
158	.3. היטל השבחה
159	ז. רישיון בדרך מקוצרת
160	ח. הקללה ושימוש חורג
162	ט. סטיה ניכרת

www.bursi.co.il

162	1.	סיטה שאינה "סיטה ניכרת"
165	2.	סיטה ניכרת
166	ג.	היתר לבניה על מקרקעי ישראל
167	יא.	מכוני בקרה
167	1.	בעלי מכוני הבדיקה
167	2.	מפורטות מכוני הבדיקה
168	3.	הטמפה
168	4.	מערכת הבדיקה – לפני תיקון 101 לחוק
169	יב.	שקייפות

פרק שמנני: ביקורת, פיקוח ואחריות על הבניה

171	א.	אחריות לעובודה ולשימוש
171	ב.	חובת תכנון על ידי מתכננים מורשים
173	ג.	ביקורת
173	ד.	פיקוח עליון
174	1.	אחריות עורך הבקשה
175	2.	אחריות האדריכל

חלק שלישי: פרטיה הבנין

פרק תשיעי: מגנון דלת כניסה

פרק עשריו: גודלם המזערני של חלקי הבניין

185	א.	רוחב ושטח של חדר
193	ב.	גובהם של חלקי הדירה
193	ג.	גודלם המזערני של חלקי הבניין
197		
201		

203	ד. תנאים לשטחי מסחר
204	ה. תנאים לדירת מרתף
205	פרק אחד-עשר: אעורור הדירה
205	א. גודלם של החלונות
210	ב. חלון כנף על כנף (כע"כ)
210	ג. אעורור מחסן
212	ד. אעורור חדר ארוןנות
215	ה. אעורור מכני
215	ו. התאמת סוג החלונות לדירה
218	ז. חלון אל מרפסת
220	ח. הרזק ראייה
222	ט. דלת (חלון) אל מרפסת
222	י. אדני חלונות
222	1. האדון לא יהיה מבטון
224	2. האדון יהדור לקור בצדדים ויכלול אף מים
229	פרק שניים-עשר: ממ"ד כחדר שינה
230	א. אעורור טבעי
231	ב. אעורור חדר שירות
233	ג. אעורור מלאכותי
235	פרק שלושה-עשר: דלתות ומעברים
235	א. חישוב מקודם תפוצה
235	1. דוגמה לחישוב דרכי מילוט
237	ב. רוחבה של דלת

www.bursi.co.il

237	ג. גובהה של דלת
238	ה. הגדרת פרוזדור
238	1. רוחבו של פרוזדור
239	2. דלת חסמת פרוזדור
242	3. מידות של פרוזודורים
249	פרק ארבעה-עشر: מדרגות
249	א. מבנה המדרגות
251	ב. רוחבן של מדרגות
257	ג. משטחים אופקיים במחלי מדרגות
258	ד. מנין המדרגות בחלק אחד
258	1. כיצד סופרים את המדרגות?
261	ה. מידות של מדרגות.
261	1. הגדרות
264	2. מבנה המדרגות
267	3. מדרגות קשתיות / לוליניות / שלוח מתחלה
269	פרק חמישה-עشر: יציאה למרפסת
269	א. תכנון מעבר בין שטח רטוב לשטח יבש
278	ב. סף מדורג בכניסה לחדר רטוב
295	ג. הגדרות למעקים ומסעדים
295	1. התקנת מעקה
296	2. מבנה המעקה
297	3. התקנת מסעך
297	4. מבנה המסעך
298	5. מעקה מרוכב

279	פרק שישה-עشر: מעקים וمسעדים
279	א. מעקים
279	1. מעקה בקצה משטח כביסה
283	2. מעקה במרפסת
285	3. מעקה באדרנית
286	4. מעקה זוכחת
287	5. מעקה במדרגות
289	6. מעקה תקני או מעקה בטיחותי?
291	7. מעקים בשטחי חוץ
291	ב. מסעדים

www.bursi.co.il

301	פרק שבעה-עشر: מתקני תברואה
301	א. שטוח גישה מול קבועות שרברבות
305	ב. מרוח מקורי ביווּב
306	ג. ניקוז גגות
306	1. ניקוז גגות שטוחים
310	2. ניקוז גגות משופעים
310	3. גגות משופעים ללא ניקוז מוסדר
311	ד. סילוק אשפה
312	מבנה לאציגת אשפה
312	כלים לאציגת אשפה
313	סיווג מבנים ואופי שבילי פנוי, בהתאם לכלאי אציגת האשפה
314	הפרדה ממכללי גז
314	מקום מבנה לאציגת אשפה
314	מידות מבנה לאציגת אשפה

315	אעורור מבנה לאציגרת אשפה
315	ברז שטיפה וניקוז במבנה לאציגרת אשפה
316	כניסה למבנה לאציגרת אשפה
316	הגנה מפני חרקים למבנה לאציגרת אשפה
316	גימור קירות במבנה לאציגרת אשפה
317	גמר רצפה במבנה לאציגרת אשפה
318	מידות גובה מינימליות של מבנה לאציגרת אשפה
319	אמצעי הגנה ושינויי למבנה לאציגרת אשפה

321	פרק שמונה-עשר: המרחב המוגן
321	א. מרחב מוגן
322	ב. מקלט או מרחב מוגן?
323	ג. מקלט צמוד קרקע ומקלט תחת-קרקעי
328	ד. תכנון מרחב מוגן
333	ה. תכנון מרחב מוגן קדמי

335	פרק תשעה-עשר: נגישות לנכים
335	א. תכנון נגישות
338	ב. תכנון לנגישות במבנה ציבור
339	.1. דרך נגישה מהוויז לבניין
344	.2. כניסה אל הבניין
345	.3. דרך נגישה בתוך הבניין
346	.4. הפרשי גבהים
347	.5. דלתות
348	.6. סימון דלתות, מחיצות וקירות שkopים
348	.7. מעליות

349	.8. חדר מדרגות
349	.9. חורי שירות נגישים
353	10. מקומות חניה נגישים בבניין ציבורי ובחניון ציבורי
355	ג. תכנון לנגישות במבני מגורים
356	.1. שינויים בבניין קיימים
357	.2. התאמות שאינן טענות הסכמה
358	.3. התאמות הטענות הסכמה רוב בעלי הדירות .4. התאמות הטענות הסכמה בעלי הדירות שבבעלותם שישים 358 אחוזים מן הדירות

359	פרק עשרים: הוספת מעלית לבניין קיים
359	א. שינויים בדרישות המבניות
361	ב. עיקרי השינויים בתכנון מעלית לבניין קיים
362	ג. מעלית משותפת ומעלית פרטית לבניין משותף

365	פרק עשרים ואחד: תכנון חניה
365	א. כמה חניות נדרשות?
367	ב. חניה טורית

חלק רביעי: נספחים

373	נספח א': טופס בקשה להיתר לעבודה מצומצמת
377	תיקי ערך

מפתחות

387	חקיקה ישראלית
387	חקיקה ראשית
389	חקיקת משנה
395	פסקה ישראלית
395	פסק דין של בית המשפט העליון
397	פסק דין של בתי המשפט המחויזים
399	פסק דין של בתי משפט השלום
403	החלטות של ועדות ערכות מחויזות
403	החלטות של המפקח על רישיום מקרקעין
405	ספרות ישראלית
405	ספרים ישראלים
406	מקורות המקרא
407	מפתחות שונות
407	הוראות לתקני תברואה
407	תקנים ישראלים
408	מפורט בין משרדי לעבודות בניה
408	דו"חות