

בית הספר לנדל"ן · הקריה האקדמית אונו

מילון מונחים בנדל"ן

אוסף מלא של מונחי היסוד בשמאות מקרקעין, משכנתאות, הנדסה אזרחית, תכנון ובנייה, התחדשות עירונית, כלכלה ושיווק נדל"ן.

תכנון ובנייה

הנדסה אזרחית ובנייה

משכנתאות

שמאות ומקרקעין

שיווק נדל"ן

מונחים כלכליים

התחדשות עירונית

7

תחומים

649

מונחים

המקור: מילון המונחים של בית הספר לנדל"ן, הקריה האקדמית אונו

16.08.2026 בתאריך · הופק nadlan.ono.ac.il/מילון-מונחים

התוכן מובא כלשונו מהמקור, לצורכי לימוד ועיון בלבד. כל הזכויות שמורות לבעליהן.

תוכן העניינים

649 מונחים, מסודרים לפי 7 תחומי תוכן

01	שמאות ומקרקעין	55 מונחים	3
מונחי היסוד של מקצוע השמאות – כפי שהוגדרו על ידי האגף לאסדרת מקצועות במשרד המשפטים ומועצת שמאי המקרקעין.			
02	משכנתאות	41 מונחים	9
המונחים המרכזיים בעולם המימון והמשכנתאות – מסלולים, ריביות, ביטחונות והליכי אישור.			
03	הנדסה אזרחית ובנייה	245 מונחים	13
שפת השטח: חומרים, אלמנטים קונסטרוקטיביים, בעלי מקצוע, ציוד ותהליכי ביצוע.			
04	תכנון ובנייה	233 מונחים	30
מוסדות התכנון, סוגי התוכניות, הליכי הרישוי והמונחים הסטטוטוריים – לפי אגף מינהל התכנון.			
05	התחדשות עירונית	30 מונחים	55
פינוי-בינוי, תמ"א 38 והתחדשות בניינית – מסלולים, בעלי תפקידים, ערבויות והגנות לדיירים.			
06	מונחים כלכליים	25 מונחים	58
מושגי כלכלה בסיסיים הרלוונטיים לניתוח שוק הנדל"ן.			
07	שיווק נדל"ן	20 מונחים	61
מונחי שיווק ומכירות בנדל"ן. *מונחים אלו אינם נכללים בבחינת המושגים.			

איך משתמשים במסמך

המונחים מסודרים לפי תחומים, ובתוך כל תחום לפי סדר הופעתם במקור. לצד מונחים רבים מופיע גם המונח המקביל באנגלית. לחיפוש מהיר של מונח מסוים אפשר להשתמש בחיפוש הטקסט של קורא ה-PDF (Ctrl+F / ⌘+F).

בנייה רוויה למגורים apartment house

בנייה למגורים של שתי קומות לפחות, שיש בה לא פחות מארבע דירות ושיש בה דירה אחת לפחות בכל קומה.

בעלות ownership

הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם. הבעלות מתפשטת בכל העומק שמתחת לקרקע בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליה, אולם בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום (זולת אם המדובר בחלקה תלת מימדית). בעלות במקרקעין חלה גם על הבנוי והנטוע עליהם ועל כל דבר אחר המחובר אליהם חיבור של קבע. מקור: חוק המקרקעין תשכ"ט 1969.

בר רשות licensee

מי שקיבל מהבעלים רישיון להחזיק ולהשתמש במקרקעין, בתמורה או שלא בתמורה.

גישות השומה הבסיסיות land valuation methods

שלוש השיטות הנפוצות להערכת נכסי מקרקעין: גישת ההשוואה, גישת העלויות וגישת היוון ההכנסות. מכונה גם: "גישות השומה המסורתיות" או "שלוש גישות השומה הבסיסיות".

גישת ההשוואה comparative method

שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום. גישת ההשוואה נחשבת על פי ה תקינה השמאית לגישת השומה המועדפת בכל סוגי הנכסים הסחירים ככזו שמניבה תוצאת שומה בעלת רמת תוקף גבוהה. להרחבה ראו תקן 2 ותקן 3.

גישת ההשוואה העקיפה

שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין ביעוד אחר. השימוש בגישת ההשוואה העקיפה נעשה בדרך כלל בנכסים שאינם סחירים או בנכסים שלא נמצאו לגביהם עסקאות השוואה.

גישת הוון ההכנסות capitalization method

שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח והוון של זרם הכנסות עתידי צפוי. להרחבה ראו תקן 2 ותקן 3.

גישת העלויות cost method

שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח מרכיבי עלות הקמת נכס המקרקעין הנשום. מרכיבי העלות משתייכים לשלושה סעיפי עלות ראשיים: קרקע, בנייה ויזמות. הגישה מיושמת באמצעות סכימת מרכיבי העלות לשם קביעת שווי זכויות בנכס בנוי; לחלופין, הגישה מיושמת באמצעות הפחתת מרכיב היזמות ועלויות הבניה משווי נכס בנוי לשם קביעת שווי קרקע. תחשיב זה מכונה "תחשיב חילוץ". להרחבה ראו תקן 2 ותקן 3.

דירה apartment

יחידת דיור הממוקמת בבניין מגורים רווי. יובהר כי בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, הגדרת "דירה" היא רחבה יותר והיא כוללת: "חדר או תא או מערכת חדרים ותאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".

דירת גג rooftop apartment

יחידת דיור הבנויה על גג בניין ואליה צמודה מרפסת הגג.

דירת גן garden apartment

יחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע של מבנה, הכוללת לפחות יחידת דיור אחת הממוקמת מעליה, אשר צמודה אליה חצר.

דמי חכירה מהוונים capitalized rent

התמורה המשולמת מראש בעד זכות החכירה עד לתום תקופת החכירה או יתרתה.

דמי שכירות ראויים reasonable rent

המחיר הסביר שניתן לקבל עבור זכות השכירות החופשית בנכס מקרקעין, בתנאי שכירות רגילים ומקובלים בסוג הנכס הנשום.

היוון Capitalization, Discounting

חישוב הערך הכספי בהווה של תשלומים עתידיים. המרה של תשלומים עתידיים להווה.

השבחת חסר under-improvement

מצב בו קיימת המעטה בהשקעה במחבורים ביחס לטעמי השוק.

השבחת יתר over-improvement

מצב בו קיימת הפרזה בהשקעה במחבורים ביחס לטעמי השוק. בנכס המצוי בהשבחת יתר תיוחס תרומה נמוכה להשקעה במחבורים ביחס לעלותם.

התאמה correlation, adjustment

פעולה שבה מוכפל מחיר השוואה במקדם גדול או קטן מ-1.0 או לחילופין מבוצעת פעולת חיבור או חיסור של ערך כספי מוחלט ממחיר ההשוואה. שיעור ההתאמה יבטא את הפרש התועלת בעיני קונה מרצון בין נכס ההשוואה לבין הנכס הנשום כתוצאה מהבדל בנתון מסוים ביניהם. ראו הרחבה בתקן 2.

התאמה לזמן time adjustment

התאמה שמופעלת על מחיר השוואה במגמה לתת ביטוי לתמורות המחירים בשוק בתקופה שבין המועד אליו מתייחס מחיר ההשוואה לבין המועד הקובע לשומה.

התאמה למו"מ transactional adjustment

התאמה שמופעלת על מחירי היצע שמבטאת את ההפחתה הסבירה של מחיר ההיצע כתוצאה מתייחסות בין קונה מרצון ומוכר מרצון במהלך המשא והמתן ביניהם. מכונה גם: מקדם הפחתה למשא ומתן.

זיקת הנאה easement

זכות במקרקעין שמ היתה שיעבוד מקרקעין לשימוש שאין עמו זכות להחזיק בהם, כגון זכות מעבר. זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין אחרים או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור. מכוח זיקת הנאה ניתן לעשות במקרקעין שימוש מסוים או למנוע מבעל המקרקעין לעשות פעולה מסוימת במקרקעין. זיקת הנאה יכולה להינתן גם לגבי חלק מסוים במקרקעין.

זכות קדימה right of first refusal

זכות במקרקעין אשר מונעת מבעל המקרקעין שנתן אותה להעביר את המקרקעין לאחר אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה. זכות קדימה יכולה להינתן על פי הסכם וגם מכוח הוראת חוק, כמו במקרה של יורשים אחדים במשק חקלאי על פי סעיף 100 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

חדרים במבנה שיש בהם אביזרי אינסטלציה וניקוז; בדרך כלל הכוונה היא לשירותים, חדרי אמבטיה ומטבחים. בשל הצורך בהתקנת אינסטלציה, ניקוז וביוב וכן בביצוע חיפוי ואיטום, עלות הבניה של חדרים אלה בדרך כלל גבוהה מעלות בניית שטחים אחרים במבנה.

חזית מסחרית commercial frontage

קומת כניסה או חלק מקומת כניסה של בניין הפונה לציר הדרך ומשמשת כחנויות.

חכירה lease

חכירה שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים ועד לעשרים וחמש שנים.

חכירה לדורות long term lease

שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים.

חלקה parcel

חטיבת קרקע רציפה וחלק מסוים מגוש המהווה יחידת רישום בפנקסי המקרקעין ובמרכז למיפוי ישראל.

חסרון (יתרון) כלכלי financial advantage/disadvantage

הפער בין דמי השכירות שסוכמו ובין דמי השכירות הראויים בנכס מקרקעין – נמוכים (או גבוהים) מהם. לדוגמה – יתרון כלכלי לשוכר מביא לירידה בשווי זכויות המשכיר.

טעם השוק market preferences

מערכת התועלות שמייחסים קונים מרצון לנכס מקרקעין מסוים שנסחר בשוק. טעמי השוק הוא אחד הגורמים המרכזיים לקביעת השימוש המיטבי בנכס מקרקעין.

יזמות או מרכיב הייזום (בגישת העלות) entrepreneurial profit

סך ההוצאות (הצפיות או הקיימות) הקשורות בניהול מיזם בנייה בתוספת רווח ענפי. היזמות כוללת: הוצאות מימון (או עלות אלטרנטיבית), הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות שווק ורווח ליזם.

יחידת תועלת

יחידת מדידה תאורטית לאמדת התועלת הפוטנציאלית מנכס מקרקעין או מחלק ממנו. מכונה גם: "יחידות אקוויוולנטיות", אקוויוולנטים". באנגלית unit of utility

רווח יזמי מההוצאות

הוא שיעור הרווח שהיזם מבקש לקבל ביחס לסך כל עלויות הפרויקט, כפיצוי על הסיכון, היזמות, הניהול וההשקעה בפרויקט.

רווח יזמי מההכנסות

הוא שיעור הרווח שהיזם מבקש לקבל ביחס לסך כל הכנסות הפרויקט, כפיצוי על הסיכון, היזמות, הניהול וההשקעה בפרויקט.

טבלת רגישות

הינה כלי לניתוח סיכונים המשמש לבחינת השפעת שינויים בעלויות והכנסות הפרויקט על הרווח היזמי ועל הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

פרוגרמה תכנונית

טבלה המרכזת את כלל נתוני התכנון של הפרויקט, המהווה את הבסיס להכנת דוח האפס ולבחינת ההיתכנות הכלכלית. הפרוגרמה מפרטת את היקף הבנייה המתוכנן, חלוקת השטחים והשימושים, ומתרגמת את הוראות התוכנית לכמויות ולשטחים הניתנים לבנייה.

שטח פלדלת

השטח הדירתי הכולל שטח עיקרי וממ"ד.

שטח שירות חוץ דירתי עלי

שטחי שירות חוץ דירתיים שאינם סחירים.

מטלה ציבורית

היא חיוב המוטל על היזם במסגרת תוכנית התחדשות עירונית, המחייב אותו להקים, לממן או להשתתף במימון של שטחים, מבנים או תשתיות ציבוריות, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המוקנות בתוכנית.

תקן חניה

מספר מקומות החניה המינימלי או המרבי שיש להקצות לכל שימוש במקרקעין, בהתאם להוראות התכנון החלות על הפרויקט. התקן נקבע בהתאם ליעוד המבנה, היקף הבנייה, מיקום הפרויקט, נגישותו לתחבורה ציבורית ומדיניות מוסדות התכנון.

בדיקה מקדמית - GO NO GO

בחניה ראשונית ומהירה של היתכנותו התכנונית, השמאית והכלכלית של פרויקט התחדשות עירונית, שמטרתה לסייע ליזם בקבלת החלטה האם להמשיך בקידום הפרויקט (Go) או להפסיק את בחינתו (No Go). הבדיקה מתבצעת בשלב הראשוני, עוד בטרם השקעת משאבים משמעותיים בתכנון מפורט, בהחתמת בעלי הדירות ובהכנת דוח אפס מלא.

דוח אפס אינדיקטיבי

דוח כלכלי ראשוני המבוצע בשלבים המוקדמים של קידום פרויקט, שמטרתו להעריך באופן ראשוני את היתכנותו הכלכלית של הפרויקט, על בסיס נתונים זמינים והנחות עבודה, טרם השלמת כלל הבדיקות התכנוניות, המשפטיות וההנדסיות. בשונה מדוח אפס מלא, דוח אפס אינדיקטיבי אינו מיועד לליווי בנקאי או לקבלת מימון, אלא משמש ככלי לקבלת החלטות ראשוניות על ידי יזמים, בעלי קרקע, בעלי דירות, רשויות וגופים מממנים.

תקן 21.1

"פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בחינת כדאיות כלכלית של תוכנית פינוי ובינוי" תקן 21.1 הינו מקצועי שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין, אשר קובע את המתודולוגיה, עקרונות העבודה ורמת הפירוט המינימלית הנדרשת בהכנת דוחות היתכנות כלכלית (דוחות אפס) לפרויקטים של פינוי-בינוי.

דירה טיפוסית בפרויקט פינוי בינוי

דירה המיצגת את המאפיינים השכיחים והאופייניים של כלל הדירות בפרויקט, ומשמשת כבסיס לחישובים השמאים, הכלכליים והתכנוניים במסגרת דוח האפס. הדירה הטיפוסית אינה בהכרח דירה קיימת או דירה מסוימת בפרויקט, אלא דירת ייחוס שנבחרת לצורך ביצוע חישובים והשוואות.

דירה לא טיפוסית בפרויקט פינוי בינוי

דירה שמאפייניה שונים באופן מהותי ממרבית הדירות בפרויקט, ולכן לא ניתן להסתמך על ערכיה או על מחיר המכירה שלה לצורך קביעת שווי ממוצע או ביצוע חישובים כלליים במסגרת דוח האפס. דירות אלו דורשות הערכה שמאית פרטנית, מאחר שמאפייניהן הייחודיים משפיעים באופן משמעותי על שוויין ועל התמורה הראויה בגינן.

מכרז רמ"י

הוא הליך תחרותי שבאמצעותו משווקת רשות מקרקעי ישראל זכויות במקרקעי המדינה, בדרך כלל זכויות חכירה לדורות, ליזמים, חברות בנייה וגורמים פרטיים, בהתאם להוראות חוק רשות מקרקעי ישראל ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. מטרת המכרז היא לבחור את ההצעה המיטבית בהתאם לתנאי המכרז, תוך הקצאת הקרקע למציע הזוכה.

דירת תמורה

הדירה החדשה שמקבל בעל זכויות בדירה קיימת במסגרת פרויקט פינני-בינוי או התחדשות עירונית, בתמורה להעברת זכויותיו בדירה הישנה ולפינויה לצורך ביצוע הפרויקט. דירת התמורה מהווה את התמורה העיקרית הניתנת לבעלי הדירות במסגרת העסקה עם היזם, ומאפייניה נקבעים בהתאם להסכם בין הצדדים, להוראות התוכנית, למדיניות הרשויות ולכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

שטח סחיר לשווק

הוא סך השטחים בפרויקט הניתנים למכירה או לשיווק לצדדים שלישיים, ומהווים את מקור ההכנסות של היזם. שטח זה כולל את כלל היחידות והשטחים שהיזם צפוי למכור בשוק החופשי, בהתאם לתכנון המאושר ולפרוגרמה התכנונית (מושג נפוץ בשטחי תעסוקה ומסחר).

הוצאות בלתי צפויות מראש (ב.צ.מ.)

הפרשה תקציבית הנכללת במסגרת אומדן עלויות הפרויקט, שנועדה לתת מענה לעלויות נוספות שעלולות להתגלות במהלך ביצוע הפרויקט, ואשר לא ניתן היה לצפות אותן במלואן במועד הכנת דוח האפס, למרות תכנון מקצועי וסביר.

טבלת איזון

טבלה תכנונית-קניינית הנערכת במסגרת תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) ובה נקבע אופן חלוקת הזכויות במקרקעין בין בעלי הזכויות במצב החדש, בהתאם לשווי זכויותיהם במצב הקודם ובהתאם לעקרונות התוכנית. מטרתה להבטיח שכל בעל זכויות יקבל זכויות במצב החדש בשווי יחסי השווה, ככל האפשר, לשווי זכויותיו במצב הקודם, בכפוף להוראות התוכנית ולעקרונות השוויון והאיזון.

שיעור העמסה בין שירות ועיקרי

היחס בין שטחי השירות הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט לבין השטח העיקרי, והוא מבטא את היקף שטחי השירות שיש להקים עבור כל מ"ר של שטח עיקרי.

הוצאות פיתוח

כלל העלויות הכרוכות בביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות במגרש ובסביבתו, לצורך הכשרת הקרקע והשלמת הפרויקט בהתאם לדרישות התכנון, הרשויות והסכמי הפיתוח. הוצאות אלו מהוות חלק בלתי נפרד מעלויות הפרויקט ומובאות בחשבון במסגרת דוח האפס לצורך בחינת ההיתכנות הכלכלית.

הוצאות מימון

כלל העלויות הכרוכות במימון הקמת הפרויקט, החל ממועד תחילת ההשקעה ועד להשלמתו ומכירת כלל היחידות. הוצאות אלו משקפות את עלות גיוס ההון הנדרש לביצוע הפרויקט, ומהוות רכיב מרכזי בעלויות היזם במסגרת דוח האפס. הוצאות המימון מחושבות בהתאם ללוח הזמנים של הפרויקט, לקצב ההוצאות וההכנסות, לשיעורי הריבית ולמבנה המימון (הון עצמי והלוואות).

זכויות מותנות

זכויות בנייה אשר אינן מוקנות באופן אוטומטי עם אישור התוכנית, אלא מימושן כפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בתוכנית, בהחלטת מוסד התכנון או בהוראות הדין. זכויות בנייה מותנות מחייבות קיומם של תנאים מוקדמים, כגון אישור נוסף, ביצוע מטלה ציבורית, איחוד וחלוקה, הריסת מבנים קיימים או עמידה בדרישות תכנוניות אחרות.

קן תחזוקה

קן כספית המוקמת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, שמטרתה לממן את הוצאות התחזוקה והתפעול של הרכוש המשותף בבניין החדש, ובפרט כאשר עלויות התחזוקה הצפויות גבוהות באופן משמעותי מאלו של המבנה הקיים. הקן נועדה להבטיח כי בעלי הדירות, ובמיוחד הדיירים הוותיקים, יוכלו לשאת בעלויות התחזוקה של הבניין החדש לאורך תקופה מסוימת, מבלי שהדבר יהווה عبורם נטל כלכלי בלתי סביר.

מכפיל דירתי

היחס בין מספר יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט לאחר ההתחדשות לבין מספר יחידות הדיור הקיימות במתחם לפני ביצוע הפרויקט.

מכפיל שטחים

היחס בין סך שטחי הבנייה העיקריים המתוכננים בפרויקט לאחר ההתחדשות לבין סך השטחים העיקריים הקיימים במתחם לפני ביצוע הפרויקט.

שמאות

הערכת שווי הנכס על ידי שמאי מקרקעין.

גרייס מלא

דחיית תשלום קרן וריבית לתקופה מסוימת.

משכנתא

הלוואה ארוכת טווח לרכישת נכס, כאשר הנכס משועבד לבנק כבטוחה.

ריבית קבועה

ריבית שאינה משתנה לאורך כל תקופת ההלוואה.

ריבית משתנה

ריבית שמתעדכנת לפי תחנות זמן שנקבעו מראש (למשל כל 5 שנים).

ריבית פריים

ריבית המבוססת על ריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%.

עוגן ריבית

מדד חיצוני שעליו מתבססת הריבית במסלולים משתנים.

מדד תשומות הבנייה

מדד המשקף את שינויי מחירי חומרי הבנייה והעבודה בענף הבנייה.

מדד המחירים לצרכן

מדד המשקף את השינוי הכללי ביוקר המחיה במשק.

הצמדה למדד

קרן ההלוואה מתעדכנת לפי שינויי מדד המחירים לצרכן.

הצמדה לדולר

קרן ההלוואה מתעדכנת לפי שער הדולר.

תקופת גרייס

תקופה בה משלמים רק ריבית (או לא משלמים כלל), ללא החזר קרן.

גרייס חלקי

תשלום ריבית בלבד לתקופה מסוימת.

לוח סילוקין

טבלה המציגה את פירוט ההחזרים לאורך חיי המשכנתא.

לוח שפיצר

שיטת החזר שבה התשלום החודשי קבוע (בהנחה שאין הצמדה).

קן שווה

שיטת החזר שבה הקרן מחולקת שווה לכל התקופה והתשלום החודשי יורד עם הזמן.

ריבית אפקטיבית

הריבית בפועל לאחר שקלול הצמדה וריבית דריבית.

ריבית נומינלית

הריבית המוצהרת לפני השפעת הצמדה וריבית דריבית.

מחזור משכנתא

לקיחת משכנתא חדשה כדי להחליף קיימת בתנאים טובים יותר.

פירעון מוקדם

החזרת חלק או כל ההלוואה לפני תום התקופה.

מסלול קבוע לא צמוד

ריבית קבועה והקרן אינה צמודה למדד.

מסלול משתנה כל 5 שנים

ריבית שמתעדכנת אחת ל-5 שנים לפי עוגן.

ריבית דריבית

ריבית המחושבת גם על הריבית שנצברה.

עמלת היוון

קנס אפשרי בעת פירעון מוקדם במסלולים בריבית קבועה.

דוח שמאי

מסמך רשמי הקובע את שווי הנכס לצורך קבלת מימון.

אישור עקרוני

אישור ראשוני מהבנק למתן משכנתא בכפוף לבדיקות.

יכולת החזר

בדיקת יכולת הלווה לעמוד בהחזרים לאורך זמן.

מסלול פריים

מסלול בריבית פריים ללא הצמדה למדד.

מסלול קבוע צמוד מדד

ריבית קבועה אך הקרן צמודה למדד.

אדמות מנהל

אדמת מנהל הן קרקעות השייכות מנהל מקרקעי ישראל. מנהל מקרקעי ישראל זהו הגוף אשר רושם שיעבוד על הקרקעות במדינת ישראל והוא הגוף המשפטי האחראי על הסדר של תשלומי חכירה. חכירה היא שכירות הקרקע ישר באופן מתבצעות החכירה נוספות. תשלומי שנים 49 ל 49 עם אפשרות לתקופה של ישראל מקרקעי ממנהל למנהל. התנהלות הבנקים למשכנתאות ביחס לאדמות מנהל זהות כמעט לחלוטין לעסקאות הרשומות בטאבו. ברמת שיעבוד הנכס להלוואת המשכנתא, הבנק רואה זאת בעין שווה.

אינפלציה

אינפלציה היא תהליך מתמשך של עליית מחירים כללית במשק, שגורם לכך שכוח הקנייה של הכסף יורד – כלומר, עם אותו סכום כסף אפשר לקנות פחות מוצרים ושירותים מבעבר.

תקופת המשכנתא

משך הזמן הכולל של ההלוואה (למשל 25-30 שנה).

אישור זכויות במקרקעין

אישור זכויות במקרקעין הוא מסמך רשמי המעיד מי מחזיק בזכויות בנכס מסוים ומה טיב הזכויות (בעלות, חכירה, שכירות וכו'), כאשר הזכויות אינן רשומות בטאבו או שיש צורך באישור מגורם מנהל. האישור כולל בדרך כלל: פרטי הנכס (גוש, חלקה, תתחלקה / מספר חוזה) פרטי בעל הזכויות סוג הזכות (בעלות / חכירה / זכות ברשות) שיעבודים או התחייבויות אם קיימים

ביטוח חיים למשכנתא

ביטוח חיים למשכנתא הוא ביטוח חובה (ברוב הבנקים) שנועד להבטיח כי במקרה של פטירת אחד הלווים – יתרת המשכנתא תשולם לבנק על ידי חברת הביטוח. כלומר: המשפחה לא נשארת עם חוב לבנק, והנכס לא עומד בסיכון מימוש.

גרירת משכנתא

גרירת משכנתא היא העברת המשכנתא הקיימת מנכס אחד לנכס אחר – במקום לסלק את ההלוואה ולקחת חדשה. כלומר: אתה מוכר נכס עם משכנתא פעילה, קונה נכס חדש – ומעביר את ההלוואה הקיימת אל הנכס החדש, באותם תנאים

זכאות משכנתא

זכאות משכנתא היא אישור עקרוני לכך שללווה יש אפשרות לקבל משכנתא – בהתאם לנתונים הפיננסיים שלו ולקריטריונים של הבנק או של המדינה. המושג מתחלק לשני סוגים עיקריים: ¹ זכאות בנקאית (רגילה) בדיקה שהבנק מבצע כדי לקבוע אם הלווה עומד בתנאים לקבלת הלוואה. הבדיקה כוללת: הכנסות נטו ויציבות תעסוקתית התחייבויות קיימות דירוג אשראי גיל הלווים אחוז מימון (LTV) יחס החזר חודשי (לרוב עד ~40%) אם הנתונים תקינים – מתקבל אישור עקרוני. ² תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון זכאות לסיוע מהמדינה במסגרת תוכניות דיור מסוימות (בעיקר לזוגות צעירים / חסרי דירה). התעודה ניתנת דרך משרד הבינוי והשיכון והיא מקנה אפשרות לקבל: הלוואת זכאות בריבית מסובסדת ניקוד לפי קריטריונים (שנות נישואין, ילדים, שירות צבאי וכו')

מרווח

מרווח במשכנתא הוא התוספת או ההפחתה הקבועה שהבנק מוסיף לעוגן או לריבית הבסיסית

טאבו

טאבו הוא הכינוי ל*לשכת רישום המקרקעין בישראל*, הגוף שבו נרשמות באופן רשמי הזכויות במקרקעין בישראל. כאשר דירה רשומה בטאבו, ניתן להוציא נסח טאבו, שהוא מסמך רשמי המפרט בין היתר: * מי הבעלים של הנכס. * פרטי הנכס (גוש, חלקה ותת-חלקה). * האם רשומה משכנתא על הנכס. * האם קיימות הערות אזהרה, עיקולים או זכויות אחרות

פרי פאסו

פרי פאסו (Pari Passu) הוא מונח משפטי בלטינית שפירושו "בדרגה שווה" או "בשוויון זכויות". בתחום המשכנתאות והנדל"ן, המשמעות היא ששני גורמים או יותר מחזיקים בזכויות שוות לגבי נכס מסוים, ללא עדיפות של אחד על פני השני (אלא אם נקבע אחרת)

דרגה שניה

דרגה שנייה במשכנתא פירושה שהמשכנתא שלך רשומה אחרי משכנתא אחרת מבחינת סדר העדיפות. לדוגמה: * דרגה ראשונה – לבנק א' יש זכות ראשונה לקבל את כספו אם הנכס יימכר בעקבות מימוש. * דרגה שנייה – לבנק ב' יש זכות רק לאחר שבנק א' קיבל את מלוא החוב המגיע לו

יחס החזר

יחס החזר הוא היחס בין ההחזר החודשי של ההלוואה שלך לבין ההכנסה החודשית נטו של משק הבית

אטם שליבה

רכיב אטימה סביב צנרת או חדירות בקיר/בטון.

איטום גגות

מניעת חדירת מים דרך הגג.

אינטרסול

קומת ביניים חלקית.

אינטרקום

מערכת תקשורת פנימית בין חדרים או בין כניסה למבנה.

אינסטלציה סיניטרית

מערכת צנרת למים נקיים, ביוב וניקוז.

אלמנט מבטון רב נפח

אלמנט שהמידה הקטנה שלו היא לפחות 62 ס"מ

ב"א (בקרת איכות)

מערכת הפעולות באחריות הקבלן שמטרתה השגת האיכות והוכחתה.

בטון בעל חוזק גבוה

בטון שחוזקו ללחיצה הוא מעל ב-40.

חלל מוקף

מקום סגור עם סיכוני בטיחות.

חנוכיית צנרת מים

מפצלי צנרת/חשמל עם כמה יציאות מנקודה אחת.

יועץ אינסטלציה

מתכנן מערכות מים וביוב.

יועץ חשמל

מתכנן מערכות חשמל.

בטון בעל חוזק נמוך מבוקר (בחנ"מ, – CSLM)

בטון, שאיננו בטון מבני, בעל חוזק ללחיצה בתחום 2.2–8 מגפ"ס

בטון דרוך

אלמנטים, חלקי מבנה, או מבנים מבטון, המיועדים לדריכת קדם או דריכת אחר, המיוצרים באופן חרושתי או באתר הבנייה

בטון חשוף (גלוי) חזותי

פני שטח הבטון גלויים לעין לאחר גמר העבודה עם דרישה מיוחדת לטקסטורה וגוון של פני השטח

בטון חשוף (גלוי) רגיל

פני שטח הבטון גלויים לעין לאחר גמר העבודה, ללא דרישה מיוחדת לטקסטורה וגוון של פני השטח

בטון טרומי

אלמנטים (רכיבים) מבטון המיוצרים בתהליך חרושתי ומשונעים לאתר הבנייה

בטון מזוין

בטון מחוזק במוטות פלדה.

בטון רזה

בטון ב-15 המשמש כמצע או כמילוי חללים וכד'

בטון שיפועים

שכבת בטון משופעת לניקוז מים.

בידוד

הפחתת מעבר חום/קור/רעש.

בידוד תרמי

מניעת מעבר חום בין אזורים.

בקרת סיכונים

פעולות פיקוח ומעקב להפחתת סיכונים בפועל.

חגורות בטון

אלמנטים מבטון היצוקים על מחיצות בנויות ומעל לפתחים במחיצות, בכל חתך שהוא, ושאינן יצוקות עם התקרה

חוק ארגון הפיקוח על העבודה

חוק להסדרת בטיחות בעבודה.

גג שביר

גג שאינו מיועד לדריכה ללא הגנה.

גדר בטיחות

מחסום להגנה ומניעת נפילות באתר.

גזירה

חיתוך בכוח גזירה.

גשר קור

אזור במבנה שמעביר קור/חום וגורם לאיבוד אנרגיה.

דיסקת השחזה

דיסק לחיתוך/השחזה.

ה"א (הבטחת איכות)

פעולות המזמין כדי לוודא שהושגה האיכות באמצעות ב"א

הארקה

חיבור מערכת חשמל לאדמה למניעת התחשמלות

הילוקופטר

מכונה להחלקת הבטון לאחר 3 שעות בערך מיציקתו, לקבלת משטח חלק.

הספק

כמות יחידות אשר יוכל ועל לייצר בשעת עבודה אחת.

הערכת סיכונים

בדיקת סיכונים אפשריים לפני ביצוע עבודה.

ויבראטור

מכשיר לדחיסת בטון.

זקפים (לתמיכת טפסות התקרה)

תומכים אנכיים לטפסות בזמן יציקת תקרה.

חומר איטום

חומר למניעת חדירת מים.

חישוק

טבעת חיזוק לבטון/עמוד.

יועץ מיזוג

מתכנן מערכות מיזוג אוויר.

יועץ קרקע

מומחה לתנאי קרקע ויסודות.

יוצק בטון

עובד המבצע יציקות בטון.

יסוד בודד

יסוד נקודתי לעמוד יחיד.

יסוד, יסודות

חלקי הבסיס של המבנה שמעבירים עומסים לקרקע.

יציקה משלימה

יציקת בטון נוספת להשלמה.

יריעות ביטומן

יריעות לאיטום.

כולאי כנף

אביזר למניעת פתיחה בלתי מבוקרת של כנף דלת/חלון.

כח גזירה

כוח הפועל להפרדת חומר.

כיס גרירה

נקודת חיבור לגרירה/הרמה.

כלונס

עמוד יסוד עמוק המוחדר לקרקע לנשיאת עומסים.

כלי הרמה

ציוד המשמש להעלאה והורדה של משאות כבדים כמו מנופים ומלגזות.

כלי קיבול

מיכל לאחסון נוזלים או חומרים.

כתב כמויות

מסמך המפרט עבודות וכמויות לפרויקט.

לבני זכוכית

בלוקים שקופים למחיצות.

לום פירוק

כלי מתכתי למינוף, פירוק והרמה של אלמנטים

לחץ סטטי

לחץ של נוזל או אוויר במצב מנוחה.

מא"ז

פסק אוטומטי זעיר המגן מפני עומס יתר וקצר.

מא"ז (מפסק אוטומטי זעיר)

מפסק להגנה מעומס יתר.

מאזי"ם

מפסקים אוטומטיים זעירים.

מאחז יד

ידית אחיזה למדרגות/מעקה.

מבצע הבנייה

הגוף המבצע את הפרויקט.

מד חשמל

מכשיר למדידת צריכת חשמל.

מד מים

כשיר למדידת צריכת מים.

מדגם

כמות בטון הניטלת בבת אחת מאצווה אחת והמשמשת לבדיקות הבטון הטרי או להכנת דוגמות בטון לבדיקת תכונות הבטון הקשוי

מהלך מדרגות

רצף מדרגות בין שני מפלסים

מהנדס אזרחי

מהנדס תשתיות ובנייה.

מהנדס שלד

מתכנן את שלד המבנה.

מוט

אלמנט פלדה/מתכת לחיזוק או חיבור.

מוליך אפס

מוליך החזרה במעגל חשמלי.

מוליך חשמל

כבל להעברת זרם.

מומנט

כוח סיבובי בהנדסה.

מזלף יד

כלי לפיזור נוזלים.

מחוסם

חומר שעבר חיזוק/חיסום.

מחלק

רכיב לחלוקה בין קווים/זרמים.

מחנה הקבלן

אזור התארגנות באתר.

מחצה, מחיצות

קירות הפרדה פנימיים.

מילוי מובא

חומר מאושר למילוי המובא ממקורות שמחוץ לאתר העבודה

מילוי מושאל

עפר שנוטלים בתחום העבודה לצורכי מילוי

מישקים

נקודות חיבור בין תחומים.

ממונה הבטיחות בעבודה

אחראי ניהול בטיחות.

ממסר פחת

התקן שמנתק חשמל בעת זליגת זרם למניעת התחשמלות.

מנהל עבודה

אחראי הביצוע בשטח.

מנורה

גוף תאורה.

מעגל חשמלי

מסלול סגור שבו זורם זרם חשמלי.

מעקה מרפסת

מחסום בטיחות למניעת נפילה מגובה.

מערכת יבשה

מערכת כיבוי ללא מים קבועים.

מערכת כיבוי אש

מערכת לגילוי וכיבוי שריפות.

מערכת מים

צנרת ואביזרים לאספקת מים.

מערכת מתזים

מערכת כיבוי אוטומטית.

מערכת פעולה מקדימה

מתזים עם הפעלה מבוקרת.

מפסיקים חשמליים

רכיבי ניתוק זרם.

מפסק חשמלי

רכיב שמחבר או מנתק זרם במעגל חשמלי.

מפסק כפול

מפסק לשני מעגלים.

מפקח עבודה אזורי

מפקח בטיחות ממשלתי.

מפקח עבודה ראשי

הסמכות העליונה לפיקוח.

מפרט

מסמך דרישות טכניות לפרויקט.

מקצפת אספלט

מכונה להסרת שכבת אספלט.

מרכזיות

לוחות/מערכות מרכזיות.

משאבות

מכשירים להנעת נוזלים.

משקוף

המסגרת הקבועה בקיר שאליה מחוברת הדלת או החלון.

מתווה

קווי התכנון והסימון של המבנה בשטח לפני ביצוע.

מתז

ראש מתז לכיבוי אש או השקיה.

נאמן בטיחות

עובד שממונה לסייע בפיקוח וקידום הבטיחות.

נגיש

מותאם לשימוש אנשים עם מוגבלות.

ניהול סיכונים

זיהוי והפחתת סיכונים אפשריים בפרויקט או בעבודה.

ניסור בבטון

חיתוך בטון באמצעים מכניים.

נקזים

פתחים לניקוז מים.

נתיב קריטי

רצף פעילויות הקובע את משך הפרויקט.

סדקים

שברים או פתחים קטנים במשטח או במבנה.

סטייה

חריגה ממידה או מיקום שתוכננו מראש.

סטייה מותרת

טווח חריגה שמקובל לפי תקן ועדיין נחשב תקין.

סיבי זכוכית

חומר חזק וקל העשוי סיבים דקים מזכוכית לחיזוק ובידוד.

סיגריגציה

הפרדה לא אחידה בין מרכיבי הבטון בעת יציקה.

עגורן צריח

מנוף גבוה קבוע להרמת משאות באתר.

עודפי עפר

עפר מחפירות שאין לו שימוש בעבודה זו

עלות הקמה

כלל ההוצאות הנדרשות להקמת פרויקט.

עלות עצמית

העלות הישירה לביצוע ללא רווח יזמי.

עמוד, עמודים

אלמנטים אנכיים נושאי עומס.

עמודי יסוד

עמודים שמעבירים עומסים מהמבנה אל הקרקע.

פאושאל

מחיר סופי

פחת

ממסר שמנתק חשמל בעת זליגת זרם.

פיגום זקפים

פיגום עם עמודים אנכיים תומכים.

פיגום עצמאי

פיגום עומד ללא חיבור למבנה.

פיגום שילוח

פיגום בולט מחוץ למבנה.

פיגום תלוי

פיגום התלוי בכבלים מגג.

פיגום חמורי

פיגום נמוך על מתקני תמיכה ("חמורים").

פיון

כלי חד לניקוב או סימון.

פיצולים

חלוקה של קו אחד לכמה קווים נפרדים.

פלטה - פלטה

משטח מתכת/בטון שטוח.

פלס מים

כלי למדידת ישרות.

פס אפס

מוליך האפס במערכת חשמל.

פס הארקה

מוליך מרכזי המחבר הארקות במערכת החשמל.

פס חשמלי

פס מוליך לחלוקת חשמל.

פעילות

משימת עבודה בפרויקט.

פעילות בבנייה

פעולה מקצועית באתר.

פקודת בטיחות

הוראות מחייבות לבטיחות.

פרקט

חיפוי רצפה מעץ או דמוי עץ.

צבע סיד

צבע מינרלי נושם על בסיס סיד.

צבע שמן

צבע עמיד על בסיס שמן לשכבות גמר.

צבת

כלי אחיזה וחיתוך.

צו בטיחות

הוראה רשמית לתיקון ליקויי בטיחות.

צו שיפור

דרישה רשמית לשיפור תנאי בטיחות או עבודה.

ציוד מגן אישי

ציוד בטיחות לעובד.

צינור האוורור

צינור להוצאת אוויר/גזים ממערכת.

צינור רב שכבתי

צינור משולב שכבות.

צינור שרשורי

צינור גמיש מחורץ.

צינורות שפכים

צנרת להולכת ביוב.

צלעות

אלמנטים תומכים או מחזקים במבנה, לרוב בבטון או מתכת.

צמנט

חומר מליטה עיקרי בבטון שמתקשה במגע עם מים.

קבלן משנה

מבצע חלק מהעבודות.

קו ניקוז

צנרת להולכת מים.

קו קולטן

קו המוביל מים לקולטן.

קולטן ניקוז

פתח קליטת מים לניקוז.

קומת מרתף

קומה מתחת לפני הקרקע.

קונסטרוקטור

מהנדס תכנון שלד.

קופינג

אבן כיסוי עליונה לקיר/מעקה.

קופסה עם מפתח

ארון/קופסה נעולים.

קופסת חיבורים

קופסה לחיבור כבלי חשמל.

קורה

אלמנט אופקי נושא עומס.

קורה יורדת

קורה הבולטת מתחת לתקרה כלפי מטה.

קורות יסוד

קורות המחברות יסודות.

קידוח וציקת כלונסאות

יצירת יסודות עמוקים.

קיר

אלמנט אנכי התוחם חלל או נושא עומס.

קיר ישר

קיר ללא עיוותים או סטיות מהקו המתוכנן.

קסדת בטיחות

ציוד מגן אישי להגנה על הראש

קערה

כלי קיבול/חלק מכלי סניטרי.

קרמיקה

אריחי חיפוי לקירות ולרצפות.

קשר בין הפעילויות

תלות בין משימות בל"ז.

רולקה

עיגול בטון/טיח בין רצפה לקיר למניעת חדירת מים.

רופא תעסוקתי

רופא שבוחן התאמת עובדים לעבודה מבחינה רפואית.

רצועות הגנראטור

רצועות שמעבירות כוח מהמנוע לגנרטור ליצירת חשמל.

רצפה

משטח ההליכה התחתון במבנה שעליו דורכים.

רתמת בטחון

ציוד אישי למניעת נפילה בעבודה בגובה.

שומרי מרחק

אביזרים לשמירת מרווח נכון בין ברזל לבטון.

שורת בלוקים

שורה אופקית של בלוקים.

שילוט

שלטים להכוונה ואזהרה.

שינני קשר

מוטות או אלמנטים שמחברים בין יציקות בטון שונות.

שיעור תפיחה

שינוי נפח חומר לאחר ערבוב/הרטבה.

שיפולים (פנלים)

פסי גמר בין קיר לרצפה להגנה ואסתטיקה.

שיפוע

זווית נטייה של משטח.

שיש

אבן טבעית/מעובדת למשטחים.

שכבת הרבצה

שכבת טיח ראשונית לחיבור.

שלח (במדרגות)

החלק האופקי שעליו דורכים במדרגה.

שקיעה

ירידת מפלס אלמנט/קרקע.

שקע חשמלי

נקודת חיבור למכשיר.

שרוול לצינור פקס

הגנה לצנרת PEX.

שרוולי חשמל

צינורות הגנה לכבלים.

תא בקרה

מקום או ארון שבו מרוכזים אמצעי שליטה ופיקוח.

תאורת חירום

תאורה שפועלת בעת הפסקת חשמל לשמירה על בטיחות.

תבנית

ליציקת בטון.

תבנית מתועשת

תבנית מוכנה לשימוש חוזר.

תוכנית בטיחות

מסמך המפרט סיכונים ואמצעי בטיחות באתר

תנאי סף במכרזים

דרישות מינימום להשתתפות.

תפר התפשטות

מרווח למניעת סדקים מתזוזות.

תקופת ביצוע

משך הזמן שנקבע להשלמת הפרויקט.

תקורת אתר

הוצאות ניהול ותפעול שוטפות באתר הבנייה.

תקורת חברה

הוצאות כלליות של החברה שאינן ישירות לפרויקט.

תקן ישראלי

דרישות רשמיות מחייבות לאיכות ובטיחות.

תקנות הבטיחות

חוקים והנחיות שמטרתם למנוע תאונות ולשמור על עובדים.

תקרה, תקרות

אלמנט אופקי עליון במבנה.

תקרה טרומית

תקרה מוכנה מראש להרכבה.

תקרה מקשית

תקרה קשיחה ויצוקה המשמשת גם כאלמנט קונסטרוקטיבי, ללא גופי מילוי.

תקרת צלעות

תקרה עם קורות משנה מחזקות.

תשומה

משאבים כמו עבודה, חומר או ציוד הנכנסים לפרויקט.

As-Made

תוכנית שמכין הקבלן לאחר סיום עבודתו, ומתאר בתוכנית זו מה שביצע

הפרטה

פירוט בכתב הכמויות כמה סעיפים של אלמנט אחד שניתן לרשום בסעיף אחד.

הקבצה

לרכז בכתב הכמויות אלמנט מסוים בסעיף אחד.

שווה ערך

מושג זה, נרשם בכתב הכמויות לפעמים כאשר מבקשים לבצע משהו "מותג" עם אפשרות שינוי שם המותג למשהו שווה ערך.

הקצב

שמירת סכום מסוים בכתב הכמויות לעבודה שאין לי פירוט עליה.

תכולת מחיר

תכולת מחיר של הסעיפים בכתב הכמויות, ז"א פירוט מה המחיר כולל.

אופני מדידה

מושג מעולם חישוב הכמויות של הסעיפים השונים בכתב הכמויות לפי כללים מפורטים בספר הכחול.

אומדן

הערכת העלות הכספית של פרויקט הנדסי, לפני יציאת למכרז.

מכרז סגור

מכרז סגור לקבוצה מצומצמת של קבלנים, אין אפשרות למי שאינו רשום להשתתף במכרז זה.

מכרז פתוח

מכרז אשר מפרסם אותו גוף ציבורי או פרטי, ופתוח לכל הקבלנים. כמובן בהתאם לתנאי הסף.

מכרז מסגרת

מכרז לעבודה מסוימת ללא פירוט מיקום, אשר מפורסם כאמור, לתקופה קצובה בד"כ שנה.

אגף בקרת ועדות מקומיות

ב מינהל התכנון פועל אגף בקרה, המבקר באופן שוטף את התנהלות הוועדות ומפרסם דו"חות תקופתיים. האגף פועל מכוח סעיף 31ג לחוק התכנון והבניה.

אגרת בנייה

הוועדה המקומית תגבה אגרה ממי שמבקש לבצע עבודות טעונות היתר. האגרה נקבעת בהתאם להיקף הבנייה המבוקש ובהתאם לסוג הבנייה. התעריפים נקבעים על פי הפירוט המופיע בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, ומתעדכנים פעם בשנה בהתאם למדד. מגיש ה בקשה להיתר חייב לשלם 20% משיעור האגרה המשוער עם הגשת הבקשה להיתר (פיקדון), ואת היתרה בעת סיום התהליך, כתנאי להוצאת ההיתר.

אגרת מידע להיתר

משולמת על ידי המבקש עבור קבלת מידע כללי ומפורט הנאסף מכל הגורמים והמוסדות הרלוונטיים. תיק מידע להיתר דרוש לשם הכנת בקשה להיתר והכרחי למי שרוצה להגיש בקשה זו.

אגרת מכוני בקרה

אגרה עתידית – מכוני הבקרה, המוגדרים בחוק התכנון והבניה במסגרת תיקון 101 לחוק משנת 2014, עדיין אינם פועלים במסגרת מלאה אלא רק במתכונת מצומצמת. ככלל, מכוני הבקרה יהיו גופים עצמאיים אשר התשלומים המשולמים להם ייקלטו בקופתם.

אחוזי בנייה

שיטה לחישוב זכויות הבניה שהתכנית מקנה במגרש. אחוזי הבניה מבטאים את שטחי הבניה המצטברים בכך הקומות יחד כאחוז משטח המגרש. לדוגמה: מבנה של 2 קומות על 60% משטח המגרש, פירושו 120% בנייה

אזור נופש מטרופוליני (אנ"ם)

ייעוד קרקע המשתרע על פני שטחים רבים ברחבי כל המחוז, ומטרתו, בין היתר, להתוות ולהגדיר אזורים שיהוו "ריאה ירוקה" לתושבי המחוז בפרט ומדינת ישראל בכלל. זהו ייעוד השונה במהותו מגן לאומי או שמורת טבע, מקרקע חקלאית או מאזור חוף הים. זהו שימוש קרקע ה"מיעד את מרבית השטח למטרות שטחים פתוחים ונופש בשטחים פתוחים ושירותים נלווים להם בלבד, בראיה אזורית".

אזור תעשייה

איזור המיועד בתכנית לתעסוקה בתעשייה. נוהל מבא"ת קובע את אופן סימון אזור התעשייה ב תשריט ואת הצבע של ייעוד הקרקע לתעשייה.

אזור תפקוד

מרחב גיאוגרפי שזוהה בתכנית האסטרטגית המרחבית ושמפקד כיחידה אחת מבחינת השימושים והקשרים בין היישובים שבתוכו. תכנית לאזור תפקוד עשויה לשפר את ההזדמנויות במרחב, לצמצם יוממות, לחזק שיתופי פעולה ולעודד גיבוש אסטרטגיה משותפת. התכנית האסטרטגית המרחבית חילקה את המדינה ל 28 אזורים תפקוד.

איחוד וחלוקה (פרצלציה ורה-פרצלציה)

תכנית או תשריט תואם תכנית שבו מאחדים חלקות קיימות בתחום התכנית, ומחלקים אותן מחדש למגרשים מתוכננים בהתאם לייעוד הקרקע החדש ולצרכים העתידיים. בהליך נשמר העיקרון של שוויון יחסי בזכויות הקניין בין בעלי הקרקע (פרק ז' לחוק התכנון והבניה).

אישור תחילת עבודות

יתקבל לאחר עמידה בתנאים שנקבעו בתיק המידע ובתקנות הרישוי. תפקיד רשות הרישוי לתת אישור תחילת עבודות לאחר שבדקה, באמצעות הצוות המקצועי, כי התקיימו התנאים לכך. האישור ישמש בין היתר כאישור לחיבור חשמל זמני לצורך עבודות.

אישור תכנית מתאר

בניגוד לדברי חקיקה אחרים, תכניות אינן מובאות לאישור הכנסת, אלא מאושרות על ידי מוסדות התכנון (למעט תכניות מתאר ארציות – תמ"א, תת"ל ותמ"ל, אותם מאשרת הממשלה). המחוקק קבע הליך מסודר המבטיח, ככל שניתן, כי תכנית תאושר רק לאחר שדנו בה בכובד ראש ותוך מתן אפשרות להגיב לקביעותיה בטרם עוגנו כ"דבר חקיקה".

אכיפה מנהלית

אכיפת דיני התכנון והבנייה באמצעות הפעלת סמכויות שהוענקו לבעלי תפקידים מנהליים, כגון מהנדס ועדה ויו"ר ועדה מקומית. הסמכויות בחוק כוללות את הבאות: צו הפסקת עבודה, צו להפסקת שימוש אסור, צו הריסה והטלת קנס מנהלי. האכיפה המנהלית אינה טעונה אישור של בית משפט, אך במקרים מסוימים ניתן לפנות לבית המשפט בבקשה לערעור או דחיית ביצוע.

אתר לשימור

בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, שנקבעו כמבנה לשימור או מתחם לשימור על פי התוספת הרביעית לחוק.

אתר עתיקות

שטח המכיל עתיקות, שמנהל רשות העתיקות הכריז עליו לפי סעיף 28(א) לחוק העתיקות, תשל"ח-1978. באתר עתיקות לא ניתן לבצע פעולות בנייה (ופעולות אחרות המפורטות בחוק) ללא אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאיה.

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 ולקחש"פ). בסיום תהליך הבדיקה קובע הצוות התכנוני את חוות דעתו המקצועית על התכנית. המלצה זו תוצג לפני חברי הוועדה בעת הדיון בתכנית. הבדיקה התכנונית הנערכת טרום הדיון להפקדה קרויה גם "בדיקה תכנונית מוקדמת".

בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת)

בדיקה הנערכת לעיתים בתכניות גדולות/מורכבות שעשויות להיות להן השלכות תחבורתיות על סביבתן. הבדיקה מסייעת למוסד התכנון בקבלת החלטה על אודות התכנית. לעיתים יידרשו שינויים בתכנית בעקבות תוצאות הבדיקה.

בודק היתרים

עובד ביחידת ההנדסה המקומית שתפקידו לבדוק את הבקשות להיתר המוגשות לוועדה, לפני שהן מגיעות לדיון ברשות הרישוי (בקשות להיתר תואמות תכנית) או בוועדה המקומית עצמה (בקשות להיתר בהקלה או בשימוש חורג). תהליך הבדיקה מכונה בקרה מרחבית. הבדיקות נועדו לוודא שהבקשה להיתר תואמת את התכנית החלה על השטח, את דרישות החוק והתקנות, את ההנחיות המרחביות ואת הנדרש בתיק המידע, ושהן ערוכות כנדרש.

בודק תכניות

עובד ביחידת ההנדסה המקומית ובלשכות התכנון שתפקידו לבדוק את התכניות המוגשות לוועדה, לפני שהן מגיעות לדיון בוועדה עצמה. הבדיקות נועדו לוודא שהתכנית תואמת את מדיניות הוועדה ואת מדיניות התכנון הארצית, את דרישות החוק והתקנות ושהיא ערוכה כנדרש. בסיומן של הבדיקות הללו התכנית תובא לדיון בוועדה.

בנייה למגורים

מרבית הבניה מיועדת למגורים, ולפיכך בחוקי התכנון והבנייה מוקדשת תשומת לב רבה לנושא זה. תכנון "מכליל" מאפשר לאנשים בעלי צרכים שונים ויכולות כלכליות שונות להתגורר אלה לצד אלה ולעיתים לכלול בשכונות המגורים גם שימושים נוספים כגון מסחר, משרדים ומלונאות.

בנייה רוויה

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

בעל עניין בקרקע

רשאי להגיש תכנית על הקרקע מי שהוא בעל עניין בה, וכן גופים ציבוריים המפורטים ב סעיף 61 לחוק. על מנת להיות מוגדר כבעל עניין צריך המגיש להוכיח בעלות על לפחות 66% משטח התכנית. ראו גם: תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016.

בעל זכויות במקרקעין

(לעניין הזכות להגיש היתר) בעל זכות בעלות או חכירה במקרקעין רשאי להגיש בקשה להיתר על הקרקע שבה יש לו זכויות. יש לצרף לבקשה להיתר את חתימות כל בעלי הזכויות, או להודיע להם על זכותם להגיש התנגדות לבקשה.

בקרה מרחבית

במסגרת בדיקת בקשה להיתר, נערכת בקרה מרחבית בה נבדקת, בין השאר, התאמת הבקשה להיתר לתכניות החלות על השטח, להנחיות המרחביות, לתיק המידע ולהוראות נוספות על פי כל דין.

בקרת תכן

בקרה העוסקת בנושאי יציבות הבניין, בטיחותו ובטיחות המשתמשים בו. בקרת התכן תתבצע על-ידי מכון בקרה, כחלק מתהליך מתן ההיתר. במקרים בהם החוק פוטר מבקרת תכן במכון הבקרה, אחראי מהנדס הוועדה לוודא כי הבקשה תואמת את הוראות התכן הקבועות בתקנות או שנמסרו במסגרת המידע להיתר.

בקשה להיתר

הרוצה לבצע במקרקעין עבודה טעונה היתר נדרש להגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה הבקשה תוגש לאחר שהמבקש קיבל מהוועדה המקומית תיק מידע עליו תתבסס הבקשה. הבקשה כוללת חתימות עורכי הבקשה, בעלי הזכויות במקרקעין, תצהירים של אנשי מקצוע ומסמכים נוספים, ובהם מפת מדידה, תכניות של העבודה המוצעת, חישוב השטחים ותרשים סביבה.

גגות מועילים

גגות שניתן להשתמש בהם לצרכים נוספים מעבר לשימוש הבסיסי ככיסוי למבנה, למשל: להתקנת פאנלים סולאריים, הקמת גינה על הגג, מרחב קהילתי לדיירים, הפחתת צריכת אנרגיה, שהיית מי נגר למיתון הצפות ושימושים טכניים לוגיסטיים מתקדמים.

גוש

שיטת רישום הזכויות במקרקעין בישראל מבוססת על חלוקת שטח המדינה לגושים. לכל גוש מספר סידורי ייחודי והוא מכיל מספר חלקות.

גרמושקה

בעבר, הבקשה להיתר בנייה הוגשה בכתב על גבי גליון ערוך ומקופל כמו אקורדיון (גרמושקה = אקורדיון). מאז שתהליך הרישוי הפך למקוון, מוגשות הבקשות להיתר בצורה מקוונת באמצעות מערכת רישוי זמין.

דברי הסבר לתכנית

תיאור כללי של עיקרי התכנית והשינוי שהיא מציעה. דברי ההסבר מסייעים להבנת התכנית ומופיעים בפרסום התכנית להפקדה.

דיון בהפקדה

שלב מרכזי בתהליך הסטוטוטורי 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 ברחב התכנון, ותואמת 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.

דיון בהישג יד (דיון בר השגה)

דירות או פתרונות מגורים שעלותם מאפשרת לשכור או לרכוש דירה בתנאים נגישים יותר. למשל, דיון להשכרה ארוכת טווח, דיון להשכרה במחיר ממוקח/מסובסד, דיון מוזל בסבסוד ציבורי ויחידות דיון קטנות. הקצאת דיון בהישג-יד (דב") נקבעת על-פי סעיפים בחוק התכנון והבנייה ועל-פי מדיניות עירונית (סעיפים 63, 63ג והתוספת השישית ל חוק התכנון והבניה).

דיון מיוחד

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

הודעה על הכנת תכנית

מוסד תכנון רשאי לפרסם הודעה על תכנית הנמצאת בהכנה, עוד בטרם גובשה ונמסרה למוסד התכנון לטיפול סטוטוטורי. לאחר פרסום ההודעה, מוסד התכנון רשאי להטיל מגבלות על מתן היתרי בנייה בשטח התכנית המיועד לתקופה מוגבלת בזמן (סעיפים 77-78 לחוק).

הוראות ("תקנון")

מסמך ההוראות הוא החלק המילולי של מסמכי התכנית. מסמך ההוראות הוא אחד משני המסמכים העיקריים של כל תכנית (השני הוא התשריט). נוהל מבא"ת המעודכן משנת 2017 קובע שכל תכנית חייבת להכיל תשריט והוראות. בהוראות התכנית (תקנון) ייכתבו כל ההוראות, המגבלות והזכויות שהתכנית קובעת. מבנה ההוראות נקבע בנוהל מבא"ת ומחולק לפרקים, בהם ניתן למצוא הסברים בנוגע לעריכת התכנית ומרכיביה, זיהוי התכנית, מיקומה ובעלי עניין בקרקע, מטרות התכנית ועיקריה, ייעודי קרקע וזכויות הבניה שהתכנית מקנה, ומגבלות החלות על כל ייעוד בתכנית.

החלטת מוסד תכנון

ההחלטה תקפה מרגע שהתקבלה. אין לשנות אותה ללא הבאתה לדיון בוועדה לצורך שינוי החלטה. כל החלטה שתפרסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון תוך 3 ימי עבודה.

היטל השבחה

מס אשר חל על נכס שערכו עלה (הושבח) בעקבות אישורה של תכנית החלה עליו. כמו כן, החוק קובע כי בעל הקרקע נדרש לשלם היטל השבחה גם בגין עליית שווי הנכס כתוצאה מאישור הקלה או שימוש חורג. גובה היטל השבחה הוא 50% מעליית הערך בעקבות אישור התכנית, ההקלה או השימוש החורג.

היטל פיתוח

מיועד לעבודות תשתית במרחב הציבורי (תיעול, ביוב וסלילת רחובות), ומשולם לרשות המקומית, שתפקידה לבצע עבודות אלה.

היררכיית התכניות

מערכת התכנון בישראל היא מערכת היררכית. התכניות מסודרות במערכת היררכית: תכניות מתאר ארציות, מחוזיות, מקומיות ומפורטות. סעיפים 129 – 131 לחוק התכנון והבניה קובעים, כי לתכנית אסור לסתור תכניות שנמצאות במעמד גבוה יותר במדרג התכניות. במקביל להיררכיית התכניות קיימת היררכיה של מוסדות התכנון והתכניות אותן מאשר כל מוסד.

היתר בנייה

הרשות לבצע עבודת בנייה הריסה או שימוש במקרקעין. היתר בנייה נדרש עבור רוב העבודות, מלבד רשימה מוגבלת של עבודות שנקבעו בתקנות כעבודות הפטורות מהיתר. ההיתר מראה את שטחי הבנייה המבוקשים, המבנים, החלוקה בין שטחים עיקריים ל שטחי השרות, היחס בין המבנה לסביבה הקרובה, כניסות להולכי רגל ולרכבים, התחברות לתשתיות ועוד. את הבקשה להיתר בנייה מאשרת רשות הרישוי, למעט בקשה הכוללת הקלה או שימוש חורג הטעונה אישור של הוועדה המקומית. לאחר מתן היתר בנייה ניתן לבקש אישור לתחילת עבודות.

הליך סטטוטורי

ההליכים התכנוניים שנקבעו בחוק.

הליכיות

מידת הנוחות והנגישות של מקום להליכה ברגל כלומר, עד כמה נעים, בטוח, קל ונוח ללכת בו ממקום למקום. מרחב שיש בו הליכיות טובה יכול לכלול מדרכות רחבות, צל, חצייה בטוחה, שילוט ברור, ספסלים, מרחקים קצרים בין יעדים – והוא מעודד אנשים ללכת במקום לנסוע ברכב.

הנחיות מרחביות

הוראות העוסקות בעיקר בהיבטים של עיצוב, כגון חזותו ומראהו החיצוני של בניין (חומרי גמר וכדומה), השתלבותו בסביבה; בהיבטי פיתוח כגון גובה מפלס הכניסה לבניין וחיבור תשתיות; הנחיות לגבי חיבור המבנה למרחב הציבורי. הוועדה המקומית יכולה לקבוע הנחיות מרחביות החלות על כל שטח מרחב התכנון או על חלקים ממנו, לפי שיקול דעתה. ההנחיות המרחביות מתפרסמות באתר האינטרנט של הוועדה, ונמסרות למבקש במסגרת תיק המידע. הבקשה להיתר צריכה להיות תואמת, בין היתר, להנחיות אלה. ראו גם: סעיף 145ד לחוק.

הנחיות פרטניות

ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת הנחיות המרחביות, כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים, ייקבעו לגבי כל מגרש הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי.

הסמכת ועדה

שר האוצר רשאי להסמיך ועדה מקומית לפי סעיף 31א לחוק, אם נוכח שהיא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון ורישוי, ומערכת אכיפה של הוראות החוק. שר האוצר מסתמך בהחלטתו על המלצות גורמים שנקבעו בסעיף 31א. ההסמכה מוגבלת לתקופה של עד 5 שנים, אך ניתנת להארכה. ההסמכה כוועדה עצמאית מקנה לוועדה סמכויות נרחבות יותר, בעיקר בתחום התכנון. ראו גם: ועדה מקומית עצמאית.

העברה להערות והשגות

תהליך מקביל להפקדה, המתקיים בתכניות לתשתית לאומית (תת"ל) ותת"ל שנמצאה ראויה על ידי הוועדה לתשתיות לאומיות להמשך קידום מועברת להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור.

הפקדה

החלטת מוסד התכנון כי התכנית, לאחר שנבדקה ותוקנה, ראויה להפקדה, ואם אין לה התנגדויות – ראויה גם לאישור. התכנית מופקדת לעיון הציבור, כך שכל הרואה עצמו נפגע ממנה יוכל להגיש לה התנגדות. החלטה על הפקדת תכנית, תתפרסם במספר אמצעים, והציבור יוזמן לעיין בתכנית ולהגיש את התנגדותיו. תקופת ההפקדה היא 60 יום וניתנת להארכה. מסמכי התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי מוסד התכנון ובאתר האינטרנט של הוועדה המקומית או באתר המבא"ת.

הפקדה בתנאים

תכנית שנמצאה ראויה, אולם נדרשים בה תיקונים שישפרו אותה, כדי שניתן יהיה להפקיד אותה ולאשר אותה בהמשך. לאחר שימולאו התנאים תופקד התכנית.

הפקעת שטח לצרכי ציבור

העברה כפויה של מקרקעין לבעלות הציבור. ההפקעה יכולה להיות בתמורה או ללא תמורה. סעיפים 188-189 לחוק מסמיכים את הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין. לעיתים קובעת תכנית הפרשה של שטחים לטובת הציבור במסגרת איחוד וחלוקה. במקרה כזה אין מדובר בהפקעה. קיימים דברי חקיקה נוספים המאפשרים הפקעות לצרכי ציבור, כגון: פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943; חוק העתיקות, תשל"ח-1978; חוק המים, תשי"ט-1959.

הפשרת קרקע

קרקע שהייתה "מוקפאת" מפני פיתוח אשר "הופשרה" באמצעות תכנית ששינתה את ייעוד הקרקע. מדיניות התכנון הארצית שמה כיום דגש רב על ציפוף והתחדשות מרכזי הערים, ומבקשת לרסן את הפשרת הקרקע.

הקלה

הוועדה המקומית רשאית להוציא היתר בסטייה קלה מהוראות הבנייה שהוגדרו בתכנית. החוק והתקנות מפרטים מהי "סטייה ניכרת" מקביעות התכנית, שאותה לא ניתן לאשר בהליך של הקלה, והיא מחייבת הכנת תכנית חדשה. בשונה מהיתר תואם תכנית, שבו אין לציבור אפשרות להתנגד (מלבד בעלי זכויות בנכס), בקשת הקלה מתפרסמת על מנת לאפשר לציבור להביע התנגדות למתן ההקלה. כמו כן, אישור הקלה מאפשר את השבחת הנכס, ולכן מחויב בתשלום היטל השבחה. הקצאה ואיזון טבלה הנערכת במקרה של תכנית איחוד וחלוקה. אם החלוקה נערכת בהסכמת הבעלים, תערך טבלת הקצאה. אם החלוקה נערכת שלא בהסכמה, תערך טבלת הקצאה ואיזון. הטבלאות נערכות על ידי שמאי מוסמך, ומטרתן להבטיח שהערך היחסי של הקרקע של כל אחד מהבעלים יישמר גם לאחר השינוי שיווצר עקב התכנית.

הקצאה ואיזון

טבלה הנערכת במקרה של תכנית איחוד וחלוקה. אם החלוקה נערכת בהסכמת הבעלים, תערך טבלת הקצאה. אם החלוקה נערכת שלא בהסכמה, תערך טבלת הקצאה ואיזון. הטבלאות נערכות על ידי שמאי מוסמך, ומטרתן להבטיח שהערך היחסי של הקרקע של כל אחד מהבעלים יישמר גם לאחר השינוי שיווצר עקב התכנית.

התחדשות עירונית

חידוש ושדרוג מבנים, תשתיות ומרחב ציבורי בתוך ערים ויישובים. ההתחדשות תורמת לחיזוק מבנים והתאמתם לסטנדרטים עדכניים, להגדלת מלאי הדירות, להכנסת שימושי קרקע חדשים ולייעול השימוש בקרקע. מדיניות התכנון הארצית מעודדת התחדשות עירונית לטובת ניצול יעיל יותר של הקרקע, שימור שטחים פתוחים ושיפור העירוניות. החלטת הממשלה דר/131 מגדירה התחדשות עירונית "כל תכנית המוסיפה יחידות דיור במרקם הקיים, ובכלל זה תכניות פינוי בינוי, עיבוי, מילוי בנייה במגרשים פנויים, תמ"א 38 וכדומה".

התנגדויות

שלב בהליך הסטטוטורי, המיועד לשמיעת הציבור הרואה עצמו נפגע מהחלטה תכנונית. החוק מאפשר לפרט הרואה עצמו נפגע להשמיע את עמדתו לפני 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, ולאחד מכן יוזמנו המתנגדים להציג את עמדתם בפני חברי הוועדה. בעקבות שמיעת ההתנגדויות תחליט הוועדה אם לאשר את התכנית, ההקלה או השימוש החורג, לדחותה או לבצע בה שינויים הנובעים מקבלות ההתנגדויות או חלק מהן. בבקשה להיתר התואמת תכנית, רק בעל זכות במקרקעין רשאי להגיש התנגדות לבקשה, ובשאלות תכנוניות בלבד.

ולחוף - הוועדה לשמירת הסביבה החופית

מוסד תכנון ארצי שהוקם מתוקף חוק שמירת הסביבה החופית התשס"ד – 2004 והתוספת השניה לחוק התכנון והבניה. הוועדה מופקדת על שמירה ואיזון בין שיקולי התכנון לבין הערך של השמירה על הסביבה החופית. הסביבה החופית היא השטח המצוי במרחק של 300 מטר מקו החוף לכיוון היבשה – של הים התיכון, מפרץ אילת ובסביבה החופית בכינרת. תכניות ובקשות להקלות ושימושים חורגים בתחום הסביבה החופית טעונות אישור הולחוף, מלבד מקרים מסוימים שהוגדרו כפטורים. חלק מהבקשות להקלה נדרשות לאישור הולחוף רק אם הן בתחום חוף הים לפי הגדרתו בחוק.

ולנת"ע - הוועדה לנושאים טכנוניים עקרוניים

ועדת המשנה העיקרית של המועצה הארצית לתכנון ולבניה. הולנת"ע מיעצת וממליצה למועצה הארצית, ודנה בנושאים שהוצעו לה מהמועצה הארצית. בין שאר תפקידיה, יש לקבל את אישור הולנת"ע בהתאם להוראות של תכניות מתאר ארציות או מחוזיות, אם אותן תכניות קבעו כי ניתן לחרוג מהוראותיהן בנושא מסוים בהסכמת המועצה הארצית.

ולק"ב - הוועדה להקלות מתשתיות תחבורה

ועדת משנה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הדנה בהקלות מקווי בניין שנקבעו בתכניות המתאר הארציות לדרכים ולמסילות, בהתאם לסעיפי הגמישות שנקבעו בהן.

ולקחש"פ - הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים

מוסד תכנון ארצי שתפקידו לבחון אם תוכנית עומדת בקריטריונים טכנוניים שמטרתם שמירה על הקרקע החקלאית והשטחים הפתוחים. ככלל, תכניות המבקשות לשנות ייעוד בקרקע חקלאית מוכרזת או בשטח פתוח שהוגדר בתכנית המתאר המחוזית או בקשות להיתר המבקשות שימוש חורג בשטחים אלה טעונות אישור הולקחש"פ. הוועדה גם מוסמכת להכריז על קרקע חקלאית כקרקע "מוכרזת" ומדי פעם מעדכנת את ההכרזה.

ועדת התכנון העליונה

מוסד התכנון העליון בשטחי יהודה ושומרון, מקבילה ל מועצה הארצית לתכנון ולבניה.

ועדה להשלמת טיפול בתכניות

ועדת משנה של הוועדה המחוזית (לגבי תכניות בסמכות ועדה מקומית) או של המועצה הארצית (לגבי תכניות בסמכות ועדה מחוזית). הוועדה דנה בתכניות אם מגיש התכנית בחר להעביר אותה לוועדה זו, לאחר שמוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית (הוועדה המקומית או המחוזית) לא סיים את הטיפול בתכנית במועד שנקבע בסעיף 109א לחוק.

ועדה למתקנים ביטחוניים (ולמ"ב)

ועדת משנה של הוועדה המחוזית, מוסמכת לתת היתרי בנייה למתקנים ביטחוניים בהתאם לפרק ו' לחוק, וכן לדון ולהכריע בהתנגדויות לתכנית מטעם שר הבטחון, בשל קיומו של מתקן בטחוני. בשונה ממוסדות תכנון אחרים, דיוני הוועדה חשאיים.

ועדה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ)

ועדת משנה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, שבסמכותה לאשר חריגה ממגבלות בנייה בסמוך לשדות תעופה.

ועדה לשימור אתרים

כל רשות מקומית חייבת להקים ועדה לשימור אתרים, לפי סעיף 10 לתוספת הרביעית לחוק. הוועדה קובעת רשימה של אתרים הראויים לשימור ומייעצת למועצת הרשות המקומית, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית בכל עניין הנוגע לשימורם של אתרים, אם נדרשה לעשות כן.

ועדה מחוזית לתכנון ובניה

הגורם האחראי על תחום התכנון במחוז. הוועדה המחוזית יוזמת תכניות מתאר מחוזיות, מאשרת תכניות מתאר כוללניות ו תכניות מקומיות ומפורטות כאשר הן בסמכותה, מתווה את מדיניות התכנון במחוז ומעירה על תכניות ונושאים הנידונים במועצה הארצית. הוועדה המחוזית גם מפקחת על עבודת הוועדות המקומיות בתחום המחוז. בראש הוועדה המחוזית עומד יו"ר הוועדה. הדרג המקצועי המקביל לוועדה המחוזית הוא לשכת התכנון המחוזית ובראשה עומד מתכנן המחוז.

ועדה ממונה

שר האוצר רשאי למנות ועדה ממונה למילוי תפקידי הוועדה המקומית, בהתאם לסעיף 28א לחוק אם לדעתו הוועדה המקומית אינה ממלאת את תפקידיה לפי החוק או עשויה לא למלא אותם, לאחר שקיבל דו"ח ועדת חקירה שהוקמה לענין זה והתייעץ עם הוועדה המחוזית.

ועדה מקומית ברשות אחת

ועדה מקומית לפי סעיף 18 לחוק, שתחום מרחב התכנון שלה כולל רשות מקומית אחת בלבד. מועצת הרשות היא הוועדה המקומית וראש הרשות הוא יו"ר הוועדה. ועדה מקומית תקים ועדת משנה.

ועדה מקומית לתכנון ובניה

מוסד תכנון האחראים על תחום התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי. לוועדה המקומית סמכויות שונות בתחומי התכנון והבניה. מרבית הנושאים נידונים בוועדת המשנה שלה וברשות הרישוי. הוועדה המקומית במליאתה תדון בנושאים תכנוניים משמעותיים מאד, או בנושא שחבר ועדת המשנה או נציג בעל דיעה מיעצת דרשו להעלות במליאה. ניתן להבחין בין ועדות מקומיות על פי מרחב התכנון המקומי: ועדה ברשות אחת לפי סעיף 18 או ועדה מקומית מרחבית (שבתחומה מספר רשויות מקומיות) לפי סעיף 19. ניתן להבחין בין ועדות גם על פי היקף הסמכויות שניתן להן, בהתאם לרמת המקצועיות ו להסמכה שקיבלו: ועדה מקומית עצמאית, ועדה מקומית עצמאית מיוחדת וועדה מקומית עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית. כל הוועדות המקומיות מוסמכות לאשר תכניות הכוללות את הנושאים המפורטים בסעיף 62א(א) לחוק. לוועדות עצמאיות סמכויות נוספות, בהתאם לרמת ההסמכה שלהן.

ועדה מקומית מרחבית

ועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל מספר רשויות מקומיות. ועדה זו מוכרת גם בשם ועדה מקומית לפי סעיף 19. חברים בה נציגי הרשויות המקומיות שבתחום מרחב התכנון ושני נציגים שימנה שר הפנים. בראשה עומד יו"ר ממונה מטעם השר. יוצא דופן הוא מקרה שבו במרחב התכנון שתי רשויות מקומיות בלבד. במקרה זה, ובהתקיים תנאים נוספים המפורטים בחוק, ימונה ראש הרשות הגדולה ליו"ר הוועדה.

ועדה מקומית מרחבית עם רשות מקומית

(המונה לפחות 35,000 תושבים) מערכת התכנון בישראל היא מערכת היררכית. התכניות מסודרות במערכת היררכית: תכניות מתאר ארציות, מחוזיות, מקומיות ומפורטות. סעיפים 129 – 131 לחוק התכנון והבניה קובעים, כי לתכנית אסור לסתור תכניות שנמצאות במעמד גבוה יותר במדרג התכניות. במקביל להיררכיית התכניות קיימת היררכיה של מוסדות התכנון והתכניות אותן מאשר כל מוסד.

ועדה מקומית עצמאית

ועדה מקומית ששר האוצר מצא כי היא מתפקדת ביעילות ובמקצועיות בכל התחומים ולפיכך ניתן להסמיך אותה כוועדה עצמאית. ועדה מקומית עצמאית מקבלת סמכויות תכנון נרחבות, המאפשרות לה לאשר תכניות מפורטות העוסקות במגוון רחב יותר של נושאים בהשוואה לוועדה מקומית שאינה עצמאית: כל הנושאים שבסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק, וכן כל הנושאים המפורטים בסעיף 62א(א1).

ועדה מקומית עצמאית מיוחדת

ועדה מקומית עצמאית שעוברת תהליך הסמכה נוסף, שמעניק לה סמכויות תכנון רחבות יותר. ועדה מקומית עצמאית-מיוחדת מוסמכת, בנוסף למה שהותר לוועדה רגילה ולוועדה עצמאית, לאשר גם תכניות פינוי-בינוי ותכניות למתחמי התחדשות עירונית, לפי סעיף 62א(2) לחוק.

ועדה מקומית עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

במקרה של ועדה עצמאית או עצמאית מיוחדת שיש למרחב התכנון שלה תכנית כוללנית מאושרת, התכנית הכוללנית תוחמת את היקף הסמכות של הוועדה המקומית. במקרה זה, הוועדה המקומית העצמאית מוסמכת לאשר כל תכנית שלא סותרת את התכנית הכוללנית.

ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית

ועדת המשנה מונה חמישה חברים, לשמיעת התנגדויות לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית

דנה בעררים על החלטות של ועדות מחוזיות, וכן בעררים על החלטות הולחוף והולקחש"פ.

ועדת משנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ועדה לה מוקנות כל הסמכויות של הוועדה המקומית. חברים בה ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו שהמועצה מינתה, וכן שישה עד עשרה חברים מועצה בהתאם למספר חברי המועצה. תפקידיה הם להכריע בנוגע לתכניות בסמכות ועדה מקומית, בקשות להקלות, בקשות ל שימוש חורג, תשריטי חלוקה ועוד; לדון ולגבש המלצה בנוגע לתכניות בסמכות ועדה מחוזית, לדון בהתנגדויות ולהכריע בהן; לאכוף את חוקי התכנון והבנייה במרחב התכנון המקומי; לאשר חלוקת מקרקעין; לגבות אגרות והיטלים ועוד.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה

ועדה בדרג המחוזי, אשר מוסמכת לדון בעררים על החלטות הוועדות המקומיות בנושא תביעות פיצויים בגין פגיעה עקב אישורה של תכנית וכן בנושאי היטל השבחה.

ועדת ערר מחוזית

דנה בעררים על החלטות הוועדה המקומית בכל הקשור לתכניות בסמכות ועדה מקומית, תשריטי חלוקה של קרקעות, היתרים ל שימוש חורג, הקלות, תעודות גמר ועוד. כמו כן, דנה הוועדה בעררים על החלטות רשות רישוי בכל הנוגע לבקשות להיתרי בנייה

ות"ל - הוועדה לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

מוסד תכנון ארצי שהוסמך לערוך ולאשר (בכפוף לאישור הממשלה) תכניות לתשתית לאומית (תת"ל) – תכניות מתאר ארציות עם הוראות של תכניות מפורטות עבור "תשתיות לאומיות" המפורטות בחוק. במסגרת הוות"ל פועלת גם רשות רישוי, המוסמכת לתת היתרי בנייה למתקני ומבני תשתית לאומית שמוקמים מכוח תכנית לתשתית לאומית.

ותמ"ל - הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור

מוסד תכנון ארצי שהוסמך לאשר תכניות מועדפות לדיור (ותמ"ל) – תכניות מפורטות למגורים בהיקף גדול בקרקע שהוכרזה כ"מתחם מועדף לדיור" על ידי הממשלה או ועדת שרים. תכנית מועדפת לדיור כוללת הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר בניה ללא צורך באישור תכנית נוספת.

זיקת הנאה

זכות קניינית לאדם (או לציבור כולו) להשתמש במקרקעין שנמצאים בבעלותו של אחר. תכנית עשויה לכלול, בין השאר, הוראות הקובעות זיקת הנאה, גם בייעוד קרקע שאינו ציבורי.

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).

חבר ועדה

חבר בעל זכות הצבעה במוסד תכנון. תפקידו מקנה לו על פי החוק זכויות וחובות: בין חובותיו ניתן למנות את החובה לפעול ללא כל ניגודי עניינים ולשמור על מידע שמוסד התכנון החליט שלא לגלותו. בין זכויותיו ניתן למנות את הזכות לעיין במסמך הדרוש לו לתפקידו ולקבל עותק ממנו, לקבל זימון לישיבות הוועדה, לקבל את טיוטת הפרוטוקול לעיונו, לקבל חו"ד מהנדס הוועדה על נושאי הדיון (בוועדה מקומית) ועוד.

חוות דעת (חו"ד) מהנדס

בכל תכנית שבסמכות ועדה מקומית תוגש לחברי הוועדה חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, הכוללת התייחסות לכל היבטי התכנית. חוות הדעת כוללת תיאור של המוצע בתכנית, עמדת המהנדס והמלצתו האם להפקיד את התכנית, לאשר אותה או לדחותה (ס' 61א(ג)) (4) חוות דעת של מהנדס הוועדה נדרשת על פי החוק גם בהחלטות אחרות של הוועדה, כגון בקשות מסוימות להקלה ול שימוש חורג.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

החוק העיקרי המסדיר את פעילות מערכת התכנון. הוא מבוסס על חקיקה בריטית מתקופת המנדט, אך במשך השנים נערכו בו למעלה מ-120 שינויים. החוק קובע את מבנה מערכת התכנון (מוסדות התכנון), סוגי התכניות, הוצאת היתרים, הדרישות לפיצויים והיטלי השבחה, העונשים המוטלים על מי שאינם מקיימים את החוק ועוד.

חוקר התנגדויות

מוסד תכנון רשאי למנות חוקר להתנגדויות כאשר יש ריבוי מתנגדים לתכנית. תפקידו לשמוע את ההתנגדויות ולגבש המלצות למוסד התכנון ביחס להתנגדויות.

חוסן (מרחבי/כלכלי/חברתי)

היכולת של אדם, קבוצה או מקום להתמודד עם קושי, שינוי או משבר – ולהמשיך לתפקד, להתאושש ואף להתחזק בעקבותיו. תכנון איכותי עשוי לחזק חוסן מרחבי, כלכלי או חברתי באמצעות: תשתיות עמידות, גישה נוחה לשירותים, שטחים ציבוריים מתפקדים, תחבורה יעילה, נגישות ו עירוב שימושים.

חזית מסחרית

בית מגורים שבקומת הקרקע שלו הפונה לרחוב הותרו שימושים מסחריים, כפי שהוגדרו בתכנית החלה על השטח. חזית מסחרית היא דוגמה ליישום העיקרון התכנוני של עירוב שימושים.

חיזוק מבנים

פעולה הנדסית של חיזוק יסודות המבנה על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א 38) מגדירה מסלולים לחיזוק מבנים, ובין השאר מאפשרת הוספת זכויות בנייה כתמריץ כלכלי.

חישוב שטחים

שיטה אחידה להגדרת היקפי הבניה, שמטרתה לבדוק האם היקפי הבניה המוצעים על ידי מגיש הבקשה להיתר תואמים את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית החלה על השטח ומהו שטח הבניה הכולל, שיהווה בסיס לחישוב גובה אגרת הבניה. הוראות מפורטות בדבר חישוב השטחים מפורטות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

חכירה

שכירות מקרקעין לטווח ארוך. מקנה לחוכר את זכות השימוש תמורת תשלום דמי חכירה. מקור ההסדר באיסור שהיה קיים בחוק למכור מקרקעין בבעלות המדינה או קק"ל.

חכירה לדורות

חכירה לתקופה של 25 שנים או יותר.

חלקה

יחידת קרקע שמהווה מושא לזכויות קנייניות. מרשם המקרקעין (טאבו) כולל מידע על מיקום החלקה, מידותיה, צורתה ופירוט הזכויות הקנייניות בחלקה. מיפוי החלקה באחריות המרכז למיפוי ישראל (מפ"י), והם יעדכנו את גבולותיה לאחר שתכנית קבעה חלוקה למגרשים חדשים. לכל חלקה, והגוש בו היא נכללת, יש מספר ייחודי באמצעותו ניתן לזהות אותה.

טבלאות איזון

טבלאות שמאיות, המצורפות לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אשר מפרטות את חלוקת הבעלות בקרקע בתחום התכנית, תוך שמירה על איזון בערכים השמאיים היחסיים, בין בעלי הקרקע.

טבלת הקצאה בהסכמה

טבלה נלווית לתכנית איחוד וחלוקה, החתומה על ידי כל בעלי הקרקע, וכוללת את החלוקה החדשה של המגרשים והשינויים הקנייניים הנובעים מהחלוקה.

פרק 5 להוראות התכנית על פי נוהל מבא"ת, מפרט את זכויות הבניה בכל תא שטח בתכנית בצורה טבלאית.

יהודה ושומרון (יו"ש)

בשטחי יהודה ושומרון לא חלים חוק התכנון והבניה, ולא תכניות מכוחו. החקיקה החלה באזור היא חקיקה ירדנית מלפני 1967, וצווים שהוציא המפקד הצבאי (אלוף פיקוד המרכז). מוסד התכנון העליון ביהודה ושומרון הוא ועדת התכנון העליונה.

יוממות

נסיעה על בסיס יומי של אנשים ממקום מגוריהם אל מקום עבודתם וחזרה. לרוב מדובר בתנועה מחזורית קבועה, המתרחשת במועדים דומים (בוקר וערב). יוממות מגבירה את הצורך בתשתיות תחבורה דוגמת כבישים ומסילות.

יושב ראש הוועדה

מכהן בראש מוסד תכנון. בוועדה מקומית ברשות אחת – יו"ר הוועדה המקומית הוא ראש מועצת הרשות המקומית, והוא – או אחד מסגניו שמועצת הרשות בחרה לתפקיד זה – יכהן כיו"ר ועדת המשנה. בוועדה מקומית מרחבית משתנה אופן בחירת היו"ר בהתאם למספר הרשויות בוועדה וגודלן. יו"ר הוועדה יקבע את סדר היום, את סדרי הדיון, ינהל את הדיון בוועדה ויהיה אחראי לניהולם התקין של ההקלטה והפרוטוקול. במקרה של דעות שקולות בנוגע לעניין בו נדרשת הכרעת הוועדה יהיה ליו"ר הוועדה קול נוסף באותו ענין.

יועץ משפטי (יועמ"ש)

לכל מוסד תכנון יש יועץ משפטי, שתפקידו לפרש את הוראות החוק או הוראות של תכנית כאשר הן לא ברורות, ולסייע לוועדה לקיים תהליכי עבודה ולקבל החלטות בהתאם לדרישות החוק. בוועדה מקומית, היועץ המשפטי גם עורך הסדרי ניגוד עניינים לחברי הוועדה, מגיש חוות דעת (יחד עם המהנדס) בנוגע לסמכות הוועדה לדון בתכנית מסוימת, ובנוגע לתכניות העוסקות בקרקע שבעליה פרטיים. היועץ המשפטי של ועדה מקומית ברשות אחת, יהיה היועץ המשפטי של הרשות. ראו גם: חוק הרשויות המקומיות (יועץ משפטי), תשל"ו-1975.

היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה

ועדה מקומית ששר האוצר מצא כי היא מתפקדת ביעילות ובמקצועיות בכל התחומים ולפיכך ניתן להסמיך אותה כוועדה עצמאית. ועדה מקומית עצמאית מקבלת סמכויות תכנון נרחבות, המאפשרות לה לאשר תכניות מפורטות העוסקות במגוון רחב יותר של נושאים בהשוואה לוועדה מקומית שאינה עצמאית: כל הנושאים שבסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק, וכן כל הנושאים המפורטים בסעיף 62א(א1).

יחידת דיור

חדר או מערכת חדרים במבנה קבוע או ארעי המיועד לדיור. היא כוללת חדרי שירות ויש אליה גישה נפרדת מהרחוב או משטח משותף עם דירות אחרות בתוך הבניין.

ייעודי קרקע

תא שטח המוגדר בתכנית ומיועד לתכליות שונות למשל למבני ציבור, מגורים, שטח ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה וכו'.

כב"א (כבאות והצלה)

במסגרת הליך קבלת היתר בנייה ממוסדות התכנון נדרש אישור כבאות מהרשות הארצית לכבאות והצלה [תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תשל"ל-1970, חלק ג' – בטיחות אש בבניינים].

לשכת התכנון המחוזית

הגורם המקצועי בדרג המחוז, פועל בסמוך לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ומייעץ לה. בראש לשכת התכנון עומד מתכנן המחוז.

לשכת רישום המקרקעין (טאבו)

הגורם במשרד המשפטים האחראי על רישום והסדרה של הזכויות הקנייניות במקרקעין. מרשם המקרקעין הוא מאגר מקוון ופתוח לעיון הציבור בכפוף לתשלום אגרה סמלית.

מבא"ת - מבנה אחיד לתכניות

מבנה אחיד לתכניות. נוהל מבא"ת קובע הנחיות מחייבות לעריכת תכנית: איך צריך לערוך את התשריט של כל תכנית, באילו צבעים יש לסמן את ייעדי הקרקע השונים, איך לערוך את ההוראות ועוד. המבנה האחד מאפשר להבין בקלות את תשריט התכנית ולקרוא את ההוראות, כאשר הוראות בנושא מסוים מופיעות תמיד באותו מקום. החל משנת 2012 קובע נוהל מבא"ת שהתכניות חייבות להיות מקוונות.

מבנים לשימור

מבנים ואתרים אשר הוכרו כבעלי ערך היסטורי, אדריכלי, תרבותי, ארכיאולוגי, בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. מקומות אלה יופיעו ברשימת האתרים לשימור שנקבעת על ידי הוועדה לשימור אתרים ברשות המקומית.

מבקר הוועדה

מבקר את עבודת הוועדה כאחד מהנושאים שבאחריותו. בועדה מקומית ברשות אחת, מבקר הרשות יהיה מבקר הוועדה; בוועדה מקומית מרחבית, מבקר הרשות שמספר תושביה הוא הגדול ביותר יהיה גם מבקר הוועדה.

מגרש

בעת חלוקה חדשה של הקרקע בין בעליה, תציע התכנית יחידות קרקע חדשות הנקראות מגרשים. מגרש יהווה יחידה נפרדת לצורך רישום בעלות, רק לאחר אישור תכנית לצרכי רישום, או תשריט חלוקה, ולאחר שגבולות המגרש ייקבעו כגבולות של חלקה ויירשמו במרשם המקרקעין (טאבו).

מגרשים גובלים

מגרשים בעלי גבול משותף עם המגרש לגביו הוגשה תכנית או בקשה להיתר בנייה. כאשר הבקשה להיתר כוללת בנייה בגבול המגרש (גדר, קיר משותף וכו'), בעל זכות במגרש גובל רשאי להגיש התנגדות להיתר, משיקולים תכנוניים, גם אם ההיתר תואם לתכנית. בעל זכות במגרש גובל לקו הכחול של תכנית רשאי להגיע תביעת פיצויים בגין פגיעה מהתכנית.

מדיניות האכיפה

החלטה של הוועדה המקומית בנוגע לסדרי עדיפויות ומדיניות הטיפול בעבירות הבניה השונות.

מהנדס הוועדה

מנהל את הדרג המקצועי של הוועדה המקומית. מהנדס הוועדה חבר ברשות הרישוי והוא אחראי על הוצאת היתרי בנייה ועל העברת חוות דעתו והמלצותיו לחברי הוועדה בנושאים שעל סדר היום, בין שאר תפקידיו. מהנדס רשוי או אדריכל רשוי, בעל 3-5 שנות ותק רשאי לעמוד בראש יחידת ההנדסה המקומית, או בראש הדרג המקצועי בוועדה המרחבית. בוועדה מקומית הכוללת רשות מקומית אחת, מהנדס הרשות יהיה גם מהנדס הוועדה, ובוועדה מרחבית – מליאת הוועדה תמנה את המהנדס.

מהנדס הרשות המקומית

בכל רשות מקומית מכהן מהנדס רשות. בוועדות מקומיות ברשות אחת בלבד, החוק מחייב כי מהנדס הרשות יהיה מהנדס הוועדה. בוועדות מרחביות לכל רשות יש מהנדס רשות, ולוועדה המרחבית יהיה מהנדס ועדה. כאשר מהנדס רשות איננו מהנדס הוועדה, הוא עוסק בעיקר בהיבטי הפיתוח של הרשות, ואין לו סמכויות בכל הקשור לקידום תכניות והוצאת היתרי בנייה.

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

המוסד התכנוני הבכיר ביותר. בראשה יושב שר האוצר, או נציגו, ו מנהל מינהל התכנון הוא ממלא מקומו. הרכב המועצה נקבע בסעיף 2 לחוק. במועצה 36 חברים המייצגים משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, ארגונים שונים ועוד. המועצה, במליאתה או באמצעות ועדות המשנה שלה, יוזמת הכנת תכניות מתאר ארציות, מאשרת תכניות מתאר מחוזיות, מתווה את מדיניות התכנון הארצית ומייעצת לממשלה בסוגיות תכנוניות, לרבות נושאי חקיקה.

מועצת התכנון העליונה

מועצת התכנון העליונה היא ועדת התכנון שפועלת בשטחי יהודה ושומרון, בין תחומי אחריותה אישור תכניות בנייה, שינוי ייעודי קרקע, ומתן היתרים בהתאם לחוקי התכנון שחלים באזורים אלה.

מוסד תכנון

גורם בעל מעמד חוקי, המהווה חלק ממערכת התכנון בישראל ועוסק בקבלת החלטות שונות בנושאי תכנון ובנייה. למוסדות התכנון יש מעמד של מוסד מחוקק, שכן הם מאשרים תכניות המהוות דבר חקיקה, ומי שלא מקיים את קביעות התכניות צפוי לעונשים. מוסדות התכנון מוכרים גם בשם "ועדות". מוסדות התכנון נחלקים לשלושה דרגים: הארצי, המחוזי והמקומי.

מושע

בעלות משותפת במקרקעין (מקור המונח בחוק הקרקעות העות'מני שקדם לחוק המקרקעין, תש"ל-1970). ככלל במושע, לכל אחד מהבעלים זכות ביחס לכל המקרקעין, בהתאם לחלק היחסי של הבעלות שלו.

מזכיר הוועדה

לכל מוסד תכנון ימונה מזכיר. המזכיר מנהל את תהליכי העבודה של הוועדה, בהתאם לדרישות החוק והתקנות, ואחראי בין היתר לזמן את ישיבות הוועדה, ולפרסם הודעות והחלטות מטעם הוועדה: סדר יום, החלטות שהתקבלו, וכל פרסום אחר שנדרש על פי חוק.

מחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה

יחידת מטה בפרקליטות המדינה, המטפלת באופן ישיר ועקיף בתיקים פליליים בעבירות התכנון והבניה. המחלקה מנחה מקצועית את התובעים בוועדות המקומיות.

מטרוקה

ייעוד קרקע בחוק הקרקעות העות'מני, המשמש את הציבור הרחב, כגון דרכים.

מידע תכנוני

תמצית מידע על התכניות החלות על המגרש, ועל קיום חבות בתשלום היטל השבחה. הוועדה המקומית תמסור את המידע לכל מעוניין בקרקע לפי בקשתו, מכוח סעיף 119א לחוק. המידע התכנוני שנמסר מכוח סעיף 119א אינו ממצה את כלל המידע הנדרש להיתר.

מידען

אחד מעובדי הצוות המקצועי בוועדה המקומית, האחראי לאיסוף המידע הנדרש להיתר, הכנת תיק מידע ומסירתו לעורך הבקשה.

מינהל התכנון

הגורם האחראי במדינת ישראל על גיבוש מדיניות תכנון ארצית בנושאים שונים, יוזם ומקדם תיקוני חקיקה, מפעיל את מוסדות התכנון הארציים, ביניהם המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

מיקרו אקלים

מזג האוויר המקומי שמורגש באזור מסוים, בשונה מהמזג אוויר הכללי של הסביבה. בתכנון מרחבי מותאם (בעיקר בישובים ושל מבנים) ניתן ליצור מרחבים נוחים יותר לשהייה: מוצלים, מאווררים ועתירי צמחיה.

מכון בקרה

גוף פרטי שהוסמך על-ידי הרשות הלאומית להסמכת מעבדות וקיבל רישיון מאת שר האוצר לבצע בקרת תכן ובקרת ביצוע.

מלווה מקצועי

ימונה על ידי שר האוצר, וילווה את הוועדה המקומית ואת התנהלותה המקצועית או יקדם הסמכתה כוועדה עצמאית.

מנכ"ל מינהל התכנון

בעל המקצוע הבכיר ביותר במערכת התכנון. אחראי לתפקודה של כל מערכת התכנון בישראל ועל גיבוש מדיניות התכנון הארצית. מכהן כחבר המועצה הארצית וכממלא מקום של יושב הראש שלה.

מסדרון אקולוגי

רצועת שטח רציפה ופתוחה שמקשרת בין אזורים טבעיים ומשמשת כנתיב תנועה, מעבר, התרבות וקישור אקולוגי עבור מיני בעלי חיים וצומח. המסדרון האקולוגי מאפשר תנועה בין בתי גידול טבעיים ומאפשר שמירה על תפקודים אקולוגיים, ביולוגיים, ותומך בעמידות מערכות אקולוגיות בפני שינויים סביבתיים, אקלימיים ואנושיים.

מסמכי מדיניות

הנחיות, תכניות אב וכל מסמך הקובע מדיניות תכנון ואינו תכנית סטטוטורית.

מסמכי תכנון מנחים

מסמך תכנוני, אסטרטגי או רעיוני, אשר אומץ על ידי מוסד תכנון ומהווה בסיס לקביעת העקרונות וההנחות שעליהן מבוססת תכנית המסמך מציג מדיניות, עקרונות תכנון או מסגרת תכנונית כוללת מנחה בשלבי גיבוש התכניות וקבלת החלטות במוסד התכנון.

מסמכי תכנית

כלל המסמכים המחייבים והנלווים שמרכיבים תכנית סטטוטורית ושמהווים את הבסיס המשפטי לתוקפה של התכנית, להבנתה וליישומה. לתוכנית מצורפים מסמכי חובה (תשריט / הוראות "תקנון") ויתכנו גם מסמכים נלווים כגון: מסמך רקע- מסמך תומך שנערך כחלק מתהליך הכנת התכנית ומהווה בסיס לתכנון, להצדקה תכנונית, לשיקול דעת מוסד התכנון ולתהליך האישור. מסמך מחייב- חלק מהתכנית הקובע הנחיות וכללים שחובה לפעול לפיהם מבחינה משפטית ותכנונית.

מערכת מידע גיאוגרפי (ממ"ג GIS)

מאפשרת ניהול וניתוח מידע גיאוגרפי תוך שילוב תכנים ממספר שכבות מידע, כולל מידע תכנוני, נתוני תשתית, תנועה, צילומי אוויר ועוד.

מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים

מערכת תחבורה ציבורית, מסילתית ושאינה מסילתית שמרכיביה מוגדרים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983. קיומה של מתע"ן מקטין את תקן החניה ומאפשר לקבוע מספר נמוך יותר של מקומות חניה.

מפת מדידה

מפה שהוכנה על ידי מודד מוסמך, בהתאם לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016. המפה מראה את הקדסטר (הגושים ו החלקות) בשטח התכנית, את הטופוגרפיה ואת המבנים הקיימים בשטח התכנית. מפת מדידה להיתר תכלול גם את הנתונים הנדרשים לקבלת היתר בנייה

מרחב תכנון מקומי

המרחב הגיאוגרפי שבתחומו מוסמכת ועדה מקומית להפעיל את סמכויותיה על פי החוק. מרחב תכנון אינו תואם בהכרח לגבול שטח השיפוט של רשות מקומית.

מרחב תכנון מחוזי ("נפה גלילית")

כל שטח במחוז שאינו מרחב תכנון מקומי או מרחב תכנון מיוחד. בשטח זה, הוועדה המחוזית מחזיקה בכל סמכויותיה של ועדה מקומית. רשות הרישוי במרחב תכנון מחוזי מורכבת מיו"ר הוועדה המחוזית וממתכנן המחוז.

מרקם

אזור מתוחם הנבדל ממרקמים אחרים ביחסים בין ייעודי הקרקע וברמות הפיתוח השימור.

מתח"מ (מתחם תחבורה משולב)

מתחם שבו מתקיימים חיבורים בין כמה סוגי תחבורה שונים במיקום אחד, כך שניתן לעבור בקלות, ביעילות ובנוחות בין אמצעים כגון רכבת, אוטובוס, מטר, אופניים ועוד. המתח"מ נועד לשפר את השימוש באמצעי התחבורה הציבוריים ומהווה מנוף לפיתוח עירוני וכלכלי.

מתכנן המחוז

בעל המקצוע הבכיר במחוז בתחום התכנון והבנייה. מתכנן המחוז מתווה מדיניות תכנונית במחוז ועומד בראש לשכת התכנון המחוזית. מתכנן המחוז הוא גם חבר הוועדה המחוזית.

ניגוד עניינים

מצב שבו חבר ועדה נמצא בקונפליקט בין תפקידו, בו הוא אמור לייצג את הציבור וטובתו, לבין טובתו האישית-כלכלית, במישרין או בעקיפין. סעיף 44 לחוק קובע, כי אדם הנמצא בניגוד עניינים תדיר לא יכהן כחבר ועדה. סעיף 44 לחוק קובע, כי כל חבר ועדה מקומית נדרש לערוך הסדר ניגוד עניינים מול יועמ"ש הוועדה בתחילת תקופת מילוי תפקידו. סעיף 47 לחוק קובע, כי חבר ועדה חייב להודיע ליו"ר הוועדה על חשש לניגוד עניינים, ולהימנע מהשתתפות בשיבות בהן נידונים נושאים שלגביהם יש להם עניין אישי.

נספחים

בכל תכנית ניתן (או נדרש) לצרף נספחים שונים. הנספחים יוגדרו על פי שלוש רמות חשיבות: מחייבים; מנחים; ונלווים. נספחים מחייבים מעמדם זהה לתשריט ולתקנון, ואין לסטות מקביעותיהם. גם מנספחים מנחים אסור לסטות, אבל אם נוצרו נסיבות מיוחדות המחייבות שינוי – מותר לסטות מקביעותיהם באופן מינימלי. לנספחים נלווים אין תוקף מחייב כלשהו, והם בדרך כלל צורפו לתכנית למטרות מידע. דוגמאות לנספחים: נספח בינוי – מוכיח את היתכנות זכויות הבניה שבתכנית ואת היחס של הבינוי לטופוגרפיה; נספח פיתוח – מראה את הפיתוח הצפוי של פני הקרקע לצורך יישום הבניה; נספח תנועה וחנייה – מראה את ההיתכנות התחבורתית של התכנית, כניסות ויציאות ממגרשים, וכן את קיומם של מספיק מקומות חנייה בשטחי המגרשים.

נציג בעל דעה מיעצת

נציגים בעלי דעה מיעצת המוזמנים לשיבות הוועדות המקומיות. לנציגים אלה סמכויות שנקבעו בחוק, אך הם אינם משתתפים בהצבעות. שני משקיפים רשאים לחבור, כמו חברי הוועדה עצמה, על מנת לערוך על החלטות של הוועדה. משקיפים מייצגים משרדי ממשלה, את הגופים המקצועיים, ושניים מהם הם נציגי השר הבקאים בענייני תכנון ובניה.

סטייה ניכרת

חריגה משמעותית מקביעות שנקבעו בתכנית. החוק והתקנות מפרטים את המקרים המהווים סטייה ניכרת, ורק מה שלא כלול באותה רשימה ייחשב כ"סטייה שאינה ניכרת", אשר ניתן לאשר כהקלה.

סמכויות תכנון

סמכות לעסוק בנושאים תכנוניים במסגרת תכנית. סמכויות הוועדות המקומיות לאשר תכניות מקומיות ומפורטות נקבעות לפי הנושאים הנכללים בתכנית, ובהתאם לרמת ההסמכה של הוועדה, בסעיף 62א לחוק.

סקר עבירות בנייה

סעיף 254ט לחוק קובע, כי כל ועדה מקומית תערוך סקר של עבירות הבניה הקיימות במרחב התכנון שלה.

עבודות טעונות היתר

סעיף 145(א) לחוק קובע, כי העבודות הבאות בקרקע טעונות היתר בנייה התוויית דרך, סלילתה וסגירתה; הקמת בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה; כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כטעונים היתר החרג לכך הוא עבודות הפטורות מהיתר.

עבודות פטורות מהיתר

בנייה הקמה או הצבה של אלמנטים קטנים ופשוטים יחסית מבחינה הנדסית, שניתן לבצע ללא צורך בהיתר בנייה העבודות הפטורות מהיתר מפורטות בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014. הפטור מהיתר מותנה בעמידה בתנאים המפורטים בתקנות ובסעיף 145ג לחוק: האלמנטים אינם מהווים סיכון, מטרד או מפגע סביבתי, אינם פוגעים בשלד הבניין וביציבותו, והשפעתם על חזות הבניין והסביבה מעטה. כמו כן, העבודות כפופות לתנאים שנקבעו בתכנית או בהנחיות מרחביות. דוגמאות לעבודות פטורות מהיתר כוללות: התקנת מזגן בחזית אחורית או צדית, התקנת מחסן ששטחו עד 6 מ"ר ועוד.

עבירת בנייה

עבודה או שימוש במקרקעין שנקבע כי הם טעונים היתר, ובוצעו ללא היתר, או בשונה ממה שנקבע בהיתר, או שההיתר שניתן להן היה שלא בהתאם לתכנית. ניתן להאשים בעבירת בנייה את בעל ההיתר, בעל הקרקע בעת ביצוע העבירה, המשתמש בקרקע, האחראי לעבודה (האדריכל, המהנדס וכו') ואחרים.

עירוב שימושים

עקרון תכנוני המשלב שימושים שונים באותו מגרש או מתחם. עירוב שימושים יכול להיות בין מגורים, מסחר, שירותי ציבור ועוד. מדיניות התכנון הארצית מעודדת עירוב שימושים, מכיוון שהוא מאפשר מרחב עירוני פעיל, ניצול יעיל של הקרקע וצמצום השימוש ברכב פרטי.

עירוניות

גישה תכנונית ששמה דגש על פיתוח עירוני תוך הגברת צפיפות, הגדלת עירוב השימושים, שיפור ההליכיות ויצירת מרחבים ציבוריים מגוונים, פעילים ואיכותיים. תכנון על פי עקרונות העירוניות משפר בין היתר את הנגישות של התושבים להזדמנויות, מייעל את השימוש בקרקע, מעלה ערכי נדל"ן, מעודד כלכלה מקומית, מייצר מפגש בין קבוצות אוכלוסייה שונות, מפחית פליטות לאוויר ומצמצם פגיעה בשטחים פתוחים.

ערר

על חלק מהחלטות מוסדות תכנון ניתן לערור. ניתן לערור על החלטות הוועדה המקומית העוסקות באישור או דחייה של תכניות, בקשות להקלה או ל שימוש חורג, ועל נושאים נוספים המנויים בסעיף 12ב לחוק בפני ועדת הערר המחוזית. על החלטות מסוימות בנושאי השבחה, פיצויים ונושאים נוספים ניתן לערור לוועדת הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה מכוח סעיף 12א לחוק. ניתן גם לערור על החלטות מסוימות של הוועדה המחוזית בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, מכוח סעיף 6ג לחוק. ועדת הערר תקיים במקרים אלה דיון נוסף בנוגע להחלטת מוסד התכנון, והיא מוסמכת לקבל החלטה שונה, או להורות למוסד התכנון לשוב ולדון בתכנית. רשאים להגיש ערר חברי הוועדה, מי שהגיש תכנית או מי שהתנגד לה והתנגדותו נדחתה, וגורמים נוספים המנויים בחוק.

פיצויים

משולמים לבעל מקרקעין אם הוכיח שערך המקרקעין שלו נפגע עקב אישור התכנית שהוא מצוי בתוך תחומה או גובל עמה. המועד להגשת תביעת פיצויים ועקרונות נוספים מוגדרים בפרק ט' לחוק.

פיצול דירות

חלוקת דירות קיימות למספר יחידות דיור קטנות יותר. פיצול דירות מגדיל בדרך כלל את העומס על התשתיות המקומיות, ועל כן ייחשב סטייה ניכרת שלא ניתן לאשר במסגרת הקלה. עם זאת, תיקון 117 לחוק מתיר (כהוראת שעה) לפצל יחידות דיור בדירה צמודת קרקע, במגבלות המפורטות בסעיף 147(י) לחוק.

פיקוח על הבניה

אכיפת דיני התכנון והבנייה על ידי הוועדה המקומית, אשר נדרשת לוודא שכל בנייה, פיתוח או שימוש בקרקע בתחום מרחב התכנון נעשים על פי היתר ובהתאם לתנאיו. במקרה שמתגלית עבירת בנייה הפיקוח עשוי להוביל לנקיטת הליכי אכיפה מנהליים ופליליים.

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

חוק מנדטורי, המהווה מקור סמכות להפקעת שטחים לצרכי ציבור, במקביל לסמכות ההפקעה מכוח תכנית הקיימת בפרק ח' לחוק.

פרוגרמה

הגדרה כמותית של היקף השטחים הנדרשים בתכנית. מקובל להתייחס באופן ספציפי לפרוגרמת השטחים לצרכי ציבור. הפרוגרמה מחשבת את היקף שטחי הציבור הנדרשים בתכנית מסוימת הן שטחי הייעודים ב תשריט 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 במדריך להקצאת שטחי ציבור.

פרוטוקול דיון

מסמך המתאר את מהלך הדיון בישיבות מוסד התכנון, ומתפרסם לאחר אישורו בישיבה עוקבת. הפרוטוקול כולל את הנושאים שעלו לדיון, המשתתפים, ההחלטות, מהלך הדיון וכן את תמצית עיקרי הדברים שנאמרו בישיבת הוועדה. פרוטוקול הישיבה מתפרסם לאחר אישורו באתר האינטרנט של הוועדה או של מינהל התכנון. כל אדם רשאי לעיין בפרוטוקול, ללא תשלום.

פרסום בעיתונות

על פי החוק נדרש לפרסם בעיתונות הודעה על ההחלטות הבאות: הפקדת תכנית / העברה להערות והשגות, אישור תכנית, אישור הנחיות מרחביות, הגשת בקשה להקלה או שימוש חורג. כמו כן מוסד תכנון רשאי לפרסם הודעה על הכנת תכנית (סעיף 77) או מגבלות על הוצאת היתרים (סעיף 78). מטרת הפרסום היא להביא לידיעת הציבור את החלטות מוסדות התכנון, וכן על מנת שמי שרואה את עצמו נפגע יוכל להתנגד או לערור על ההחלטה, בהתאם להוראות החוק.

צו הפסקה שיפוטי

בהתאם לסעיף 236 לחוק, בית המשפט מוסמך להורות על הפסקת עבודה אסורה, או שימוש אסור, או להורות על סגירת הבניין. הצו יכול להינתן במסגרת הליך פלילי בגין עבירת בנייה או כהליך עצמאי.

צו הריסה שיפוטי

בית משפט מוסמך להורות על הריסת מבנה שהוקם בניגוד להיתר. צו ההריסה יכול להיות בעקבות הרשעה בעבירת בנייה, אך בית המשפט רשאי לתת צו הריסה גם ללא הליך פלילי במקרים מסוימים, בהתאם לסעיף 239 לחוק.

צו הריסה מינהלי

הצו, מכוח סעיף 221 לחוק, מאפשר ליו"ר הוועדה או למהנדס הוועדה לצוות על הריסת עבודה אסורה. הצו חל על בנייה חדשה בלבד, לזמן מוגבל מסיום הבניה.

צו מינהלי להפסקת עבודה

הצו מכוח סעיף 216 לחוק מאפשר ליו"ר הוועדה או למהנדס הוועדה לצוות על הפסקת עבודה, אם יש יסוד סביר להניח שהיא ללא היתר, בסטייה מהיתר, או בניגוד לתכנית. הצו יישאר בתוקף עד להחלטת בית המשפט.

צו מינהלי להפסקת שימוש אסור

הצו מכוח סעיף 219 לחוק מאפשר ליו"ר הוועדה או למהנדס הוועדה לצוות על הפסקת שימוש אסור בתוך 15 ימים. אם השימוש האסור נמשך תוך הפרת הצו, נותן הצו רשאי לצוות על סגירת המקום, מכוח סעיף 220 לחוק.

צו שיפוטי למניעת פעולות

בהתאם לסעיף 234 לחוק, בית המשפט מוסמך לאסור על פעולה במקרקעין הקשורה לעבודה אסורה או שימוש אסור, ובכלל זה – לאסור על שימוש במקרקעין או להורות על סגירת בניין. מטרת הסעיף למנוע עבודה או שימוש אסורים כבר בשלב ההכנות.

צפיפות

מדד כמותי המתאר את היחס בין מספר יחידות דיור או אוכלוסייה לבין שטח נתון. המדד משמש כלי מרכזי להערכת עוצמת הפיתוח, לאפיון המרחב העירוני, ולהכוונת תכנון התשתיות, השירותים והמרחב הציבורי. צפיפות נטו- היחס בין מספר יחידות הדיור לבין סך השטח של המגרשים המיועדים למגורים. צפיפות ברוטו- היחס בין מספר יחידות הדיור לבין השטח של כלל התכנית (שכולל גם דרכים, שטחים פתוחים, מבני ציבור ועוד).

קדסטר

מערכת הגושים והחלקות לפיהם מחולקת הקרקע. פעולות תכנוניות רבות עשויות לשנות את הקדסטר ולהשפיע על הבעלות, ביניהן תכניות איחוד וחלוקה, תשריטי איחוד וחלוקה, הפקעות וקביעת זיקת הנאה.

קו כחול

הקו הקובע את גבולות התכנית ומוגדר בתשריט על ידי קו בצבע כחול. הוראות התכנית יהיו תקפות לתחום המוגדר על-ידי הקו בלבד.

קווי בניין

המרחק המינימלי שבו ככלל לא ניתן לבנות ושנמצא בין גבול המגרש לבין קירות המבנה שבתוכו. מטרתו העיקרית הינה למנוע בניית בניינים קרוב מדי לדרכים או לבניינים סמוכים.

קוורים

מניין המשתתפים החוקי הנדרש לפתיחת ישיבה של מוסד תכנון או להמשך קיומה לאחר שנפתחה.

קנס מנהלי

חוק העבירות המנהליות, תשמ"ו-1985 קובע, כי ניתן להטיל קנס מנהלי בגין עבירת תכנון ובניה, ללא הליך פלילי. הקנס בתעריף קבוע בתקנות העבירות המנהליות בהתאם להיקף העבודה או השימוש האסורים. את הקנס מוסמך להטיל מנהל הפיקוח בוועדות עצמאיות בלבד, או היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה.

קנסות

בית המשפט יכול להטיל קנס על מי שהורשע בעבירה לפי חוק התכנון והבניה, עד לשיעור הקבוע בעבירה. הקנס יכול להיות בנוסף על מאסר או במקומו. בית המשפט יכול גם להטיל קנס נוסף על עבירה מתמשכת, עד הפסקת ביצועה, בהתאם להגדרת העבירה, וקנסות נוספים בהתאם לסעיף 245 לחוק. הקנסות ישולמו לוועדה המקומית או המרחבית, אם היא זו שהגישה את כתב האישום, ולאוצר המדינה, אם כתב האישום הוגש מטעם המדינה.

קרקע חקלאית מוכרזת

שטח שהוכרז על ידי הולקחש"פ כקרקע חקלאית מוכרזת. תכנית המשנה ייעוד או מוסיפה זכויות בנייה בקשות להקלה או ל שימוש חורג בשטח נדרשות לאישור הולקחש"פ, בנוסף להליך האישור הרגיל שלהן. הולקחש"פ מוסמכת להכריז או לבטל הכרזה של קרקע מוכרזת.

רוחטה

סימון המופיע על גבי דרכים בתשריט התכנית, וכולל את המידע הבא: מספר הדרך, רוחב זכות הדרך, וקווי הבניין לשני צדי הדרך. קווי הבניין נמנים מקצה זכות הדרך בדרך מקומית ומציר הדרך בדרך ארצית.

רישוי

הליך שבו בעל זכויות במקרקעין המבקש לבצע עבודות הטעונות היתר פונה למוסדות התכנון בכדי להוציא היתרי בנייה החוק ותקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה, תשע"ו-2016, מסדירים את הליך הרישוי על כל מרכיביו. משנת 2016 ואילך הליך הרישוי מתבצע באופן מקוון, באמצעות מערכת "רישוי זמין".

רישוי בדרך מקוצרת

הליך אישור מקוצר המיועד לבניה, הקמה או הצבה של אלמנטים קטנים, שאינם עשויים ליצור סיכון או הפרעה של ממש ושהשפעתם המרחבית על הסביבה או על חזות הבניין אינה מהותית. מטרת ההליך היא לקצר את זמן ההמתנה להיתר עבור עבודות קטנות ופשוטות יחסית, שאינן טעונות בדיקה מעמיקה מצד הצוות המקצועי בוועדה המקומית. תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017. קובעות את רשימת העבודות שניתן לאשר בהליך זה, וכן הוראות שונות בדבר ההליך.

רישוי זמין

מערכת מידע ארצית מקוונת שבאמצעותה מתבצע הליך הרישוי כולו. העבודה במערכת מותאמת ללוחות הזמנים של תהליך הרישוי ולדרישות החוק והתקנות.

רישוי מלא

מסלול הרישוי ה"רגיל" במסגרתו מוגשות ונבחנות בקשות להיתר, הכוללות עבודות בקרקע בהיקף משמעותי. זאת, להבדיל ממסלול הרישוי בדרך מקוצרת ומעבודות הפטורות מהיתר. הליך הרישוי המלא מתנהל בהתאם להוראות החוק והתקנות, בעיקר ותקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה, תשע"ו-2016).

רישום מקרקעין

רישום והסדר הזכויות הקנייניות במקרקעין נעשה במשרד המשפטים, באחריות הרשות לרישום והסדר מקרקעין (טאבו), באחד משלושה פנקסי רישום המוגדרים בחוק: פנקס שטרות, פנקס זכויות ופנקס בתים משותפים. רוב הקרקעות בישראל עברו מדידה, מיפוי והסדר פומבי של הזכויות, ועבורם לשכות המקרקעין מנהלות פנקסי זכויות הקובעים את הבעלות בכל חלקה. עבור קרקעות שטרם עברו הסדר, הלשכות מנהלות פנקסי שטרות בהם נרשמות עסקאות במקרקעין.

רצפה חלקי קרקע

היחס בין שטח מגרש המיועד לבניה לשטחי הבנייה המותרים בו. לדוגמא, רח"ק 4, משמעו שהיחס בין שטח המגרש לשטחי הבנייה המותרים הוא 4:1 (לדוגמא על מגרש בשטח אלף מטרים רבועים ניתן לבנות בשטח כולל של עד 4,000 מ"ר).

רשות הרישוי

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשות להיתרי בנייה התואמים לתכניות החלות על הקרקע. ברשות הרישוי שני נושאי תפקידים בלבד – מהנדס הוועדה המקומית; ו יושב הראש של אותה ועדה, או יושב הראש של ועדת המשנה (ברשות רישוי מחוזית יהיו חברים יו"ר הוועדה ומתכנן המחוז). במסגרת הדיון בבקשה להיתר, רשות הרישוי מכריעה בהתנגדויות שהוגשו על-ידי בעלי זכויות השותפים בנכס. רשות הרישוי רשאית גם לקבוע הנחיות מרחביות פרטניות, לתת אישורי תחילת עבודות ו תעודת גמר.

רשימת אתרים לשימור

רשימה של אתרים בתחום רשות מקומית הראויים לשימור לדעת הוועדה לשימור אתרים. ברשימת האתרים מפורטים הטעמים לכך שהאתר ראוי לשימור, באיזו מידה ניתן לפתח את האתר, פרטי הבעלים של האתר ובעלי זכויות אחרים בו, ופרטים אחרים ככל שתמצא הוועדה לשימור אתרים לנכון. הרשימה משמשת את הוועדה לשימור אתרים ואת מוסדות התכנון.

שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

שטח פתוח המיועד לשימוש של הציבור, מוקצה במסגרת התכנית בהתאם לפרוגרמה ולהנחיות במדריך להקצאת שטחי ציבור.

שטח מקורה

ככלל, כל השטחים שיש מעליהם תקרה יילקחו בחשבון לצורך חישוב השטחים בבקשה להיתר. שטח מקורה כולל גם שטחים הנמצאים מתחת לגגון או מרפסת. הוראות מפורטות בדבר חישוב השטחים מפורטות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

שטח עיקרי

שטח המיועד למטרה העיקרית לה משמש המבנה. לדוגמא, במבנה מגורים השטח העיקרי יהיה שטחי יחידות הדיוור.

שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

שטח פתוח הנמצא בתוך מגרש המיועד לבינוי, והוגדר בתכנית כייעוד נפרד לשטח פתוח. שטח זה אינו פתוח לשימוש הציבור.

שטחי שירות

שטחים מותרים לבניה שאינם משמשים לייעוד העיקרי על פי השימוש המותר בתכנית. לדוגמה בבניין המשמש למגורים, שטחי השירות ישמשו לחניה, מחסן, מדרגות, מעלית, פיר טכני וכו'.

שטחים גליליים

שטח גלילי הוא שטח שלא נמצא בתחומו של אף אחד ממרחבי התכנון המקומיים. בשטח זה הוועדה המחוזית מתפקדת גם כוועדה מקומית.

שימוש אסור

שימוש הטעון היתר שנעשה בלא היתר, או בניגוד לתנאי ההיתר, או בניגוד לתכנית, או שימוש בעבודה אסורה; שימוש אסור עלול להוביל לנקיטת צעדי אכיפה מנהליים או פליליים.

שימוש חורג

הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בקרקע או בבניין אשר שונים מהשימושים שהתירה התכנית החלה במקום, או מהשימוש שהוגדר בהיתר הבניה שניתן למבנה. ניתן לאשר שימוש חורג רק אם הוא אינו מהווה סטייה ניכרת מהתכנית החלה במקום, ואינו שונה באופן מהותי מהשימוש המותר בתכנית. התרת השימוש החורג תבוצע תוך הליך של יידוע הציבור ושמיעת התנגדויות.

שימוש מותר בקרקע

הוראות התכנית מפרטות מהם השימושים המותרים בקרקע בכל מגרש.

שיתוף הציבור

"שיתוף ציבור" הוא מונח המתייחס לתהליך שבמסגרתו בעלי עניין שונים המושפעים מהתכנון, מעורבים בתהליכי התכנון ברמות שונות, כגון: יידוע, היועצות ובניית הסכמות. תהליך שיתוף הציבור הוא וולונטרי, וניתן לשלבו במקרים מתאימים בשלבים המוקדמים (הטרם סטטוטוריים) של הליך התכנון. התהליך מאפשר: מתן ביטוי לצרכים ועמדות של קבוצות שונות באוכלוסייה. שיפור ההליך התכנוני. זיהוי חסמים, בעיות ופתרונות חדשים. שיפור אמון הציבור במוסדות התכנון. טיוב והגברת השקיפות בתהליכי קבלת החלטות. בחינת תהליכי מדיניות והגברת הלגיטימציה ליישומם. בנוסף לתהליכי שיתוף ציבור וולונטריים, חוק התכנון והבניה קובע חובה בהליך התכנוני הסטטוטורי להפקיד תכנית לעיון הציבור, ומאפשר הגשת התנגדויות לתכנית בפני מוסד התכנון.

שמאי מקרקעין

בעל מקצוע שמסומך על פי חוק לאמוד את שווייה של קרקע. שמאי המקרקעין עוסק בהיבטים הכלכליים של החלטות מוסדות תכנון ותכניות, ביניהם: טבלאות הקצאה ואיזון בתכניות איחוד וחלוקה; פיצויים בגין ירידת ערך כתוצאה מאישור תכנית; שיעור היטלי השבחה כתוצאה מאישור תכנית או מאישור בקשה להקלה או ל שימוש חורג.

שמירת סודיות

חבר ועדה שהגיע לידיעתו במהלך דיוני הוועדה דבר שהוועדה החליטה לשמור אותו בסוד – לא יגלנו למי שאינו חייב לגלות לו את הדבר לפי כל דין.

שקיפות וביקורת ציבורית

מידת השקיפות הנדרשת על פי חוק במהלך פעילות הוועדה המקומית כוללת בין השאר את פרסום קובץ ההחלטות ואת הפרוטוקול של ישיבות הוועדה, מתן זכות לציבור לשמוע את הקלטת הישיבות, פרסום תכניות להפקדה לציבור ושמיעת התנגדויותיו, וחשיפת התכניות מייד עם הגשתן למוסד התכנון ועמידתן בתנאי סף, לעיון הציבור.

שר הפנים

השר האחראי על תחום התכנון והבניה ועל יישום החוק. השר או נציגו עומדים בראש המועצה הארצית לתכנון ובניה. כמו כן נתונות לשר סמכויות שונות, ובהן: התקנת תקנות מכוח החוק, מינוי יושבי הראש של הוועדות המחוזיות ושל הוועדות המרחביות, ועוד. השר גם רשאי להורות על תכנית כטענה את אישורו, ובמקרה זה הוא רשאי שלא לאשר אותה.

תא שטח

יחידת קרקע המסומנת בתשריט. תא שטח המסומן בתשריט הוא כמעט תמיד גם מגרש.

תובע הוועדה

מייצג את הוועדה בהליכים משפטיים שעניינם אכיפת דיני התכנון והבניה: הליכים מנהליים: בקשות להוצאת צווים שיפוטניים, כגון צו הריסה מנהלי; הליכים פליליים: כתבי אישום בעבירות תכנון ובניה. כמו כן קיימת חובה להתייעץ בתובע לפני הוצאת צווי אכיפה מנהליים או הטלת קנס מנהלי. התובע מונחה מקצועית על ידי המחלקה להנחיית תובעים בפרקליטות המדינה.

תיק מידע

שלב מקדים המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הגשת בקשה למידע להיתר. תיק המידע יימסר לעורך הבקשה על-ידי מהנדס הוועדה באמצעות המידען, ויכלול בין היתר מידע תכנוני לגבי המותר והאסור בשטח, מידע מגורמים עירוניים ומגורמים ארציים שיש להם מידע לענין תשתיות, מגבלות ותנאים הנוגעים לנכס בו מבקשים לבנות. תיק המידע כולל גם רשימת אישורים, מסמכים ונספחים שיש להגישם בשלבים שונים בתהליך הרישוי.

תיק תיעוד

מסמך מפורט ובו מכלול המידע ההיסטורי-תרבותי והאדריכלי בנוגע לאתר, מהרמה הכללית ועד לפרטי בניין, פירוט חומרים, טכנולוגיית בניה וכדומה. מטרתו של תיק התיעוד לסייע למתכנן בתכנון המפורט לביצוע, ולמוסדות התכנון, לעת מתן היתר בניה ובשלב הפיקוח ומתן תעודת גמר. מבנה תיק התיעוד ותכולתו יהיו בהתאם להנחיית מינהל התכנון ממרץ 2008 והעדכונים שלהן מעת לעת.

תיקון 101

תיקון מספר 101 לחוק, המוכר גם בשם "הרפורמה בתכנון ובניה" התקבל בשנת 2014 וכלל מספר שינויים משמעותיים בעולם התכנון והבניה, וביניהם: ביזור סמכויות לוועדות המקומיות באופן מדורג בהתאם לרמת ההסמכה של הוועדה המקומית; רפורמה בתהליך הרישוי ויצירת וודאות באמצעות מתן מידע כשלב מקדים לבקשה להיתר, קביעת מסלולים לרישוי מלא, רישוי בדרך מקוצרת ורשימת עבודות פטורות מהיתר, בחינת תכנון הבניה באמצעות מכוני בקרה, והעברת תהליך הרישוי אל המערכת המקוונת; הגברת השרותיות והשקיפות של מערכת התכנון באמצעות חובת פרסום חוות דעת באתרי האינטרנט של מוסדות התכנון, חשיפת תכניות בעת הגשתן ועמידתן בתנאי סף, פרסום החלטות מוסדות תכנון תוך שלושה ימים, ועוד.

תכנית

מסמך משפטי הקובע את היעודים והשימושים המותרים בקרקע, את זכויות הבניה וכן מגבלות שונות החלות על הבניה בתא שטח ספציפי. רק כאשר קיימת תוכנית מפורטת מאושרת החלה על תא שטח והכוללת את הנושאים שנקבעו בסעיף 145(ז) לחוק, ניתן לתת היתר בניה ולהתחיל את הבניה.

תכנית אב

תכנית ללא מעמד סטטוטורי שמקדמת עקרונות תכנון כלליים או מדיניות ציבורית באזור או נושא מסוים.

תכנית בינוי ופיתוח

תכנית אדריכלית-עיצובית המתמקדת במאפייני הבינוי והפיתוח הסביבתי, שמכילים לאחר הכנת תכנית מתאר ולפני הוצאת היתר בנייה. תכנית בינוי ופיתוח יכולה להיות שלב ביניים בין התכנון לבין הרישוי ויש להכין אותה אם התכנית קבעה זאת בין הוראותיה. תכנית בינוי ופיתוח אינה נחשבת לתכנית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

תכנית בסמכות מקומית

תכנית בסמכות הוועדה המקומית יכולה להיות תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת (תב"ע), שהוועדה המקומית היא מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה. סעיף 62א לחוק מפרט את הנושאים בהם יכולה לעסוק תכנית בסמכות מקומית. החוק מגדיר מדרג של ועדות על פי הסמכתן, ולכל ועדה ברמת הסמכה מסוימת (רגילה, עצמאית, עצמאית מיוחדת, עצמאית עם תכנית כוללת) מגדיר החוק את הנושאים בהם יכולה לעסוק תכנית בסמכות הוועדה המקומית.

תכנית בנין עיר (תב"ע)

תכנית על פי פקודת בנין עיר, 1936, החקיקה המנדטורית שקדמה לחוק התכנון והבניה. המונח, אף על פי שרשמית אינו תקף כיום, מקובל עדיין בציבור כשם נרדף לתכנית מפורטת.

תכנית דרך

על מנת לאפשר לגופים העוסקים בכך לקדם ביעילות תכניות לכבישים ולמסילות העוברים בכמה מרחבי תכנון מקומיים, קבע החוק הליכים מקוצרים לקידום תכניות דרך המוגשות מכוח תכנית המתאר הארצית לדרכים או תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל. לפני הגשת התכנית, יוגש למשרד להגנת הסביבה "תשריט דרך" לצורך החלטה אם יש צורך להוסיף לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה. התסקיר יוגש לבדיקת המשרד להגנת הסביבה, לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית.

תכנית חלוקה חדשה (תכנית איחוד וחלוקה)

תכנית מקומית או מפורטת שבין שאר הוראותיה עוסקת באיחוד וחלוקה. לתכנית כזו מרכיב קנייני דומיננטי, מכיוון שהיא גורמת לשינוי בגבולות קדסטר ו/או בעלויות ושותפויות על קרקע מסוימת. איחוד מגרשים או חלוקתם יכולים להתבצע הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.

תכנית טעונה אישור שר 109

לשר האוצר סמכות לקבוע שתכנית מסוימת תהיה טעונה את אישורו, בהתאם לסעיף 109 לחוק. סמכות השר הואצלה ליושבי ראש הוועדות המחוזיות – ביחס לתכנית בסמכות מקומית, ו למנכ"ל מנהל התכנון – לגבי תכנית בסמכות מחוזית.

תכנית מועדפת לדירור (תמ"ל)

תכנית בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור (הוראת שעה), תשע"ד-2014. תמ"ל היא תכנית מתאר ארצית מפורטת הכוללת הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר בנייה כולל הוראות לעניין הקמת יחידות דיור בהיקף שנקבע בחוק, במתחם שהוכרז כמתחם מועדף למגורים. מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מועדפת לדירור הוא הותמ"ל.

תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

תכנית מדידה הנדרשת כדי להמיר את תשריט התכנית המפורטת למסמך בר רישום בלשכת רישום המקרקעין. את התצ"ר מכין מודד מוסמך על בסיס תכנית בתוקף, והיא מאושרת בוועדה המקומית ולאחר מכן נבדקת, מבוקרת ולבסוף מאושרת על ידי מפ"י. התצ"ר מדייק את גבולות החלקות שבתוך תחום התכנון, ואת הממשק בין לבין ובין לבין החלקות המקיפות את התכנית.

תכנית לתשתית לאומית (תת"ל)

תכנית לתשתית לאומית (תת"ל) היא תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, ועוסקת בנושאים שהוגדרו בסעיף 1 לחוק כתשתית לאומית, כגון מסילות ברזל, תחנות כוח, מתקני התפלה ועוד. מכוח תת"ל ניתן להוציא היתרי בנייה החוק קובע מי רשאי להגיש תכנית לתשתית לאומית. עריכת תכנית לתשתית לאומית היא בסמכות הות"ל. היא מועברת להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור (התנגדויות). תכנית לתשתית לאומית טעונה אישור הממשלה.

תכנית מפורטת

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה תכנית מפורטת חלה בדרך כלל על תחום מצומצם של מתחם ולעיתים אף על מגרש או על מבנה בודד. סעיף 145(ז) לחוק קובע שעל מנת שניתן להוציא היתר בנייה על התכנית לקבוע את ייעודי הקרקע, את שטחי הבניה המותרים, את החלוקה למגרשים, את קווי הבניין ואת גובה המבנים או מספר הקומות. בציבור עדיין רווח הכינוי "תב"ע" לתכנית מפורטת, אף על פי שאינו בתוקף.

תכנית מצומצמת

תכנית מפורטת, בסמכות ועדה מקומית, החלה על מגרש אחד או על מגרשים צמודים ושטח המגרש או השטח הכולל של המגרשים הצמודים אינו עולה על 5 דונם, ועוסקת ברשימה מוגבלת של נושאים המפורטים בסעיף 86א לחוק. הליך אישור התכנית המצומצמת קצר יותר מהליך אישור תכנית מפורטת אחרת.

תכנית מתאר ארצית (תמ"א)

תכנית מתאר ברמה הארצית, יכולה לחול על כל שטח מדינת ישראל או על חלק ממנה. תמ"א יכולה לקבוע את מדיניות התכנון הארצית (לדוגמא, תמ"א 35), או לעסוק בנושא ספציפי (לדוגמא, תמ"א 3 תכנית המתאר הארצית לדרכים). חלק קטן מתכניות המתאר הארציות הן מפורטות וניתן להוציא מכוחן היתר בנייה (לדוגמא, תמ"א 38), אך לרוב לא ניתן להוציא היתר ישירות מכוח תכנית המתאר הארצית. חלק מהתמ"אות מהוות שינוי נקודתי או מפורט לקביעה בתמ"א אחרת. תכנית מתאר ארצית נערכת ביוזמת המועצה הארצית לתכנון ולבניה וטעונה אישור הממשלה.

תכנית כוללנית

תפקידה להתוות את מדיניות התכנון העירונית או האזורית; לקבוע את אופיו של הישוב ואת כיווני התפתחותו העתידית. התכנית הכוללנית קובעת הוראות לגבי מתחמים, וכוללת הוראות, לגבי כל מתחם, בנוגע ליעודי קרקע, השטח הכולל המותר לבניה, שימושים, שטחים פתוחים ושטחים לצרכי ציבור ועוד, מבלי לקבוע זכויות למגרש מסוים לפיכך, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה

תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ)

תכנית המתאר המחוזית באה להסדיר את עקרונות התכנון במחוז, נועדה לממש את תכניות המתאר הארציות במחוז ולעסוק בכל דבר שיש לו חשיבות כללית במחוז. בתכנית המתאר המחוזית ניתן לראות את עקרונות התכנון של המחוז והוראות בנושאים שונים, ביניהם שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי, שטחים חקלאיים, אזורי תעסוקה ברמה המחוזית, מסילות ברזל, ועוד. תכנית מתאר מחוזית מאושרת על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

תכנית נושאת

תכנית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או שטח הרשות המקומית או חלק גדול ממנה, ומאפשרת להוסיף שטח כולל מותר לבניה או להוסיף שימוש על השימושים המותרים בתכנית, מבלי לקבוע את מיקומם המדויק בתשריט. תכנית נושאת יכולה לתת מענה גורף לבעיה רוחבית בכל מרחב התכנון.

תכסית

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

תמ"א 1

תכנית מתאר ארצית כוללנית שאיגדה את מרבית תכניות המתאר הארציות הנושאות למסגרת אחת. מטרתה לספק בסיס תכנוני אחיד לניהול ופיתוח הקרקע, התשתיות והשטחים הפתוחים בישראל.

תמ"א 35

תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, הקובעת את מדיניות התכנון ארוך הטווח של מדינת ישראל. אחד מעקרונותיה המרכזיים הוא איזון בין פיתוח לשימור. התכנית חילקה את המדינה למרקמים מוטי פיתוח ומוטי שימור וקובעת הוראות לאישור תכניות מפורטות בכל מרקם. התוכנית אושרה על ידי ממשלת ישראל בשנת 2005 ומתעדכנת מעת לעת בהתאם להנחיית המועצה הארצית לתכנון ובניה.

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התמ"א מעודדת את חיזוקם של בתי מגורים שעלולים להיפגע מרעידת אדמה, באמצעות תמריץ כלכלי של הוספת זכויות בנייה למבנה, והוצאת היתר בנייה למימוש הזכויות ללא צורך בהכנה ואישור של תכנית מפורטת לשם כך, במספר מסלולים המפורטים בתכנית על תיקוניה. סעיף 23 לתמ"א 38 מאפשר לוועדה המקומית להכין תכנית שתגדיר את אופן יישום הוראות התמ"א במרחב התכנון שלה. להרחבה על התמ"א ולמסמכי התכנית ראו באתר מינהל התכנון.

תמהיל דירות

הרכב ומגוון הסוגים והגדלים של יחידות הדיור בתכנית. כיום מדיניות התכנון הארצית שואפת ליצירת תמהיל דירות מגוון על מנת לתת מענה לצרכים המשתנים של קבוצות האוכלוסיה השונות.

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 מינהל התכנון.

תנאים למתן תוקף

תנאים הנקבעים בדיון בוועדה וכוללים רשימת תיקונים הנדרשים מעורך התכנית, שלאחר מילויים ניתן יהיה לתת תוקף לתכנית.

תסקיר (תסקיר השפעה על הסביבה)

מסמך המתאר את התכנית המוצעת, החלופות שנבחנו לה ואת השפעותיה על הסביבה והשפעת הסביבה עליה. תפקידו של התסקיר הוא להבטיח למוסד התכנון כי השפעות התכנית על הסביבה נבדקו ביסודיות, ונעשו מאמצים למזער את הנזק הסביבתי שעלול להיגרם ממימושה. תסקיר מצורף לתכנית כחלק מהנספחים. תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 קובעות כללים לגבי אופן הכנתו ואישורו.

תעודת גמר

עם גמר הבניה, לבקשת היזם, על רשות הרישוי (באמצעות המפקחים) לבדוק אם הבניה בוצעה בהתאם להיתר, לפי חוק ובהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר ואם הבניין ראוי לשימוש. אם אכן הבניה בוצעה כדין ולפי היתר הבניה, רשות הרישוי תיתן אישור לאיכלוס ולחיבור הבניין לתשתיות חשמל, מים וטלפון. עד לתיקון 101 ניתן "טופס 4" כאישור חיבור לתשתיות, בעקבות תיקון 101 טופס זה בוטל ואוחד עם תעודת גמר.

תקנות התכנון והבניה

חקיקת משנה מכוח חוק התכנון והבניה. התקנות מסדירות נושאים כגון: סדרי דין והליכים במוסדות התכנון, סדרי הדין בוועדות ערר, התקנת מקומות חניה, תכניות איחוד וחלוקה, בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, הליך רישוי בדרך מקוצרת, התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית, עבודות ומבנים פטורים מהיתר, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים, סטייה ניכרת מתכנית, ועוד רבים אחרים.

תשריט

אחד משני המסמכים העיקריים של כל תכנית (השני הוא ההוראות). התשריט הוא מפה שמראה את שטח התכנית ועליה מסומנים תאי השטח, ייעודי הקרקע השונים על פי המוצע בתכנית, והוראות נוספות. התשריט נערך על רקע של מפת מדידה. התשריט נערך תוך שימוש בסימנים המוסכמים שנקבעו ב נוהל מבא"ת. בתכניות ישנות (שהוגשו לפני 2018) מסמכי התכנית כללו את המצב התכנוני המאושר, לעתים בגליון אחד לצד המצב המוצע. כיום תשריט מצב מאושר מוגדר בנוהל מבא"ת כמסמך רקע ואין לו מעמד מחייב. תשריט התכנית מראה את המצב המוצע בלבד.

תשריט חלוקה

מאפשר לאחד חלקות או לפצל חלקה למספר חלקות. ניתן לערוך תשריט חלוקה רק אם בשטח התשריט חלה תכנית בתוקף, שמסדירה את כל הטעון הסדר מכוחה. תשריט חלוקה עוסק בהיבטי קדסטר ובעלות, ולא בהיבטי תכנון אחרים, כגון זכויות בנייה ו שימושי קרקע.

שטח "חום"

בתשריט התוכנית השטחים מופיעים בצבעים שונים, המוגדרים על פי נוהל אחיד שנקרא "מבא"ת- מבנה אחיד לתוכניות". שטחים המיועדים לבניית מבנים לצרכי ציבור צבועים בדרך כלל בחום.

שטח "ירוק"

בתשריט התוכנית השטחים מופיעים בצבעים שונים, המוגדרים על פי נוהל אחיד שנקרא "מבא"ת- מבנה אחיד לתוכניות". שטחים המיועדים לשטחים פתוחים (גינות ופארקים, שמורות טבע, חקלאי וכד') צבועים בדרך כלל בגווני שונים של ירוק.

התארגנות אתר

תוכנית לשלבי הביצוע שיש להציג בשלב שלאחר קבלת ההיתר, לפני קבלת האישור לתחילת עבודות. התוכנית תכלול: גידור האתר, מיקום השילוט, מיקום המבנים הזמניים כגון שירותים ומשרדים, הסדרי תנועה לכניסה ויציאה מאתר הבניה, מיקום איחסון חומרי הבניה וכל הדרוש לתפקוד אתר הבניה בתקופת הביצוע.

מפקח בנייה אדום

מפקח עובד הוועדה המקומית, האחראי על אכיפת דיני תכנון ובניה. מקבל הסמכה מהיחידה לאכיפת דיני מקרקעין. סמכויותיו נרחבות ודומות לסמכות שוטר כולל כניסה למקרקעין, ביצוע חקירות, מתן קנסות וכד'.

מפקח בנייה כחול

מפקח עובד הוועדה המקומית, האחראי על שלבי הרישוי והביצוע. מבקר בשטח הפרוייקט ובודק התאמה להיתר לאורך כל שלבי הדיונים בהיתרים ושלבי הביצוע עד לקבלת תעודת גמר למבנה.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גוף ממשלתי הפועל תחת משרד הבינוי והשיכון. תפקידו לתקצב, להנחות, להוביל ולהאיץ תהליכי התחדשות עירונית ברשויות המקומיות ברחבי הארץ.

מסלול מיסוי (בפינוי-בינוי)

מסלול בו היזם ובעלי הדירות יוזמים ומקדמים את פרויקט הפינוי-בינוי בעצמם. לאחר עמידה בתנאי סף תכנוניים והשגת הרוב החוקי של חתימות הדיירים, מתחם הפרויקט מוכרז ומזכה את הצדדים בהטבות מס.

מסלול רשויות (בפינוי-בינוי)

מסלול בו הרשות המקומית (ולא יזם פרטי) היא זו שיוזמת ומקדמת את התכנון המפורט למתחם, בסיוע תקציבי של המדינה. רק לאחר אישור התוכנית, בעלי הדירות בוחרים יזם שיבצע את הפרויקט.

רוב מיוחס (הסכמות דיירים)

הרוב החוקי הנדרש מקרב בעלי הדירות במתחם כדי להתקדם מול יזם וכדי להגיש תביעה נגד דייר סרבן. בעקבות שינויי חקיקה, הרוב הנדרש כיום בפרויקטים של פינוי-בינוי עומד על 67% (שני שלישים) מבעלי הדירות.

בינוי-פינוי-בינוי

מודל שבו קודם נבנה בניין חדש בשטח פנוי סמוך, הדיירים עוברים אליו ישירות מדירותיהם הישנות, ורק לאחר מכן נהרס המבנה הישן. מסלול זה מקל משמעותית על הדיירים שכן הוא מונע מעבר לשכירות זמנית.

נציגות דיירים (ועד פעולה)

קבוצה מתוך בעלי הדירות שנבחרת באסיפה כללית כדי לייצג את שאר הדיירים מול היזם, עורכי הדין ואנשי המקצוע לאורך שלבי הפרויקט. מטרת הנציגות היא לייעל את קבלת ההחלטות ולרכז את הדרישות.

עורך דין דיירים

עורך דין הנבחר על ידי בעלי הדירות, ונועד לייצג את האינטרסים שלהם בלבד מול היזם. על אף ששכר הטרחה שלו משולם כמעט תמיד על ידי היזם, חובת הנאמנות המשפטית שלו נתונה אך ורק לבעלי הדירות.

שמאי דיירים

שמאי מקרקעין הנבחר על ידי בעלי הדירות כדי לבדוק את כדאיות הפרויקט, לוודא שהתמורות שהיזם מציע ראויים, ולהבטיח שוויון יחסי בחלוקת התמורות והדירות החדשות בין כלל הדיירים.

מפקח בניה מטעם הדיירים

מהנדס או הנדסאי שנשכר על ידי הדיירים (במימון היזם) כדי לפקח בשטח על טיב הבנייה, עמידה בתקני הבטיחות, והתאמה מדויקת למפרט הטכני ולתוכניות שהובטחו בהסכם.

קרן תחזוקה

סכום כסף שמקצה היזם (או נכס מניב המושאר בבניין) לטובת הדיירים המקוריים החוזרים לדירותיהם החדשות. הקרן נועדה לסבסד עבורם את דמי הניהול והתחזוקה (הוועד) של הבניין החדש לתקופה קצובה.

ערבות חוק מכר

בטוחה חוקית (לרוב ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) שמעניק היזם לבעלי הדירות המפונים, בגובה שווי הדירה החדשה. מטרתה להגן על הדיירים למקרה שהיזם יפשוט רגל ולא יוכל להשלים את הבנייה.

ערבות שכירות (ערבות אוטונומית)

ערבות בנקאית נוספת שמעמיד היזם לטובת הדיירים המפונים. ערבות זו מבטיחה את תשלום דמי השכירות החודשיים לאורך כל תקופת הבנייה, גם אם היזם נקלע לקשיים תזרימיים.

ערבות מיסים

ערבות בנקאית שמפקיד היזם כדי להבטיח את תשלום כל המיסים וההיטלים החלים על הפרויקט (כגון מס שבח, היטל השבחה), כדי להבטיח שחובות היזם לרשויות לא ימנעו את העברת הבעלות לדירות.

ערבות בדק

ערבות בנקאית המועברת לדיירים בסיום הפרויקט, שתפקידה להבטיח שהיזם יתקן ליקויי בנייה שיתגלו בבניין בשנים הראשונות לאחר אכלוסו (תקופת הבדק).

חלופות קשיש

הוראות חוק המחייבות יזמים להציע פתרונות מיוחדים לבעלי דירות מבוגרים (לרוב מעל גיל 75). החלופות כוללות: מעבר לדירור מוגן, קבלת שווי הדירה בכסף מזומן, או קבלת שתי דירות קטנות יותר.

דוח אפס

דוח כלכלי-שמאי ראשוני המפרט את התקציב המלא של הפרויקט – סך ההוצאות וההכנסות הצפויות. דוח זה מהווה את הבסיס עליו מסתמך הבנק המלווה לצורך אישור הליווי הפיננסי ליזם.

תקופת בלעדיות Non-Shop

פרק זמן המוגדר מראש בהסכם הארגון, שבו מתחייבים בעלי הדירות לא לנהל משא ומתן עם יזמים מתחרים, במטרה לתת ליזם הנבחר שקט תעשייתי לקידום התכנון וההחלטות.

מטלות ציבוריות (מטלות יזם)

דרישות שמציבה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ליזם, כתנאי לאישור הפרויקט. אלו עשויות לכלול סלילת כבישים, פיתוח פארקים, או בניית מבני ציבור (כמו גני ילדים) על חשבונו בתוך המתחם.

עירוב שימושים

גישה תכנונית המשלבת מספר שימושים שונים (מגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור) באותו מתחם או אפילו באותו בניין. גישה זו מקובלת מאוד בפרויקטים של התחדשות עירונית כדי להחיות את הרחוב.

טבלת הקצאות ואיזון

מסמך שמאי המצורף לתוכנית איחוד וחלוקה, המפרט במדויק את שווי החלקות הישנות מול החדשות. מטרת הטבלה היא להבטיח חלוקה הוגנת ושוויונית של הזכויות החדשות בין הבעלים המקוריים.

התחדשות בניינית

תוכניות מתאר מקומיות המקודמות על ידי רשויות מקומיות (לרוב במקום תמ"א 38), הקובעות מסגרת זכויות ברורה להתחדשות ברמת הבניין הבודד (הריסה ובנייה או חיזוק), בהתאם לאופי הספציפי של העיר.

ניוד זכויות

מנגנון תכנוני המאפשר ליזם "להעביר" זכויות בנייה עודפות ממגרש אחד, בו לא ניתן לבנות אותן מסיבות תכנוניות, למגרש אחר. משמש רבות כדי להפוך פרויקטים של שימור או התחדשות לכלכליים.

תמ"א 38/1 (עיבוי וחיצוק)

המסלול הראשון והמקורי של תמ"א 38. במסגרתו, בניין קיים מחוזק בפני רעידות אדמה, מתווספים לו ממ"דים ומעלית, ובתמורה בונה היזם קומות נוספות עם דירות חדשות שיימכרו בשוק החופשי.

תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה)

המסלול השני של תמ"א 38, המאפשר להרוס כליל את הבניין הקיים ולבנות תחתיו בניין חדש, ממוגן ומודרני, בתוספת זכויות בנייה (להבדיל מפינוי-בינוי שדורש לרוב שטח מינימלי למתחם).

היטל השבחה בהתחדשות עירונית

מס המשולם לרשות המקומית בגין עליית שווי הקרקע כתוצאה מאישור תוכנית. בפרויקטים של פינוי-בינוי, הרשויות מוסמכות להעניק פטור מלא או לגבות היטל מופחת (למשל 25%) כדי לא לפגוע בכדאיות הכלכלית ליזם.

פטור ממס שבח

הטבת מס קריטית הניתנת לבעלי הדירות בפרויקט התחדשות עירונית. ההטבה פוטרת אותם מתשלום מס על השבח (הרווח) שנוצר מהפער שבין שווי דירתם הישנה לבין שווי הדירה החדשה והמשודרגת שיקבלו.

הסכם ארגון

מסמך שעליו חותמים הדיירים בשלבים הראשונים, לרוב מול חברה מארגנת או יזם, המסדיר את התנאים לגיבוש הפרויקט וקובע לוחות זמנים. במקרה שהיזם לא עומד ביעדים, החתימות צפויות לפקוע.

הקו הכחול

הקו המשורטט על גבי תשריט התוכנית המוגשת לוועדות התכנון, המגדיר את הגבולות הגיאוגרפיים המדויקים של הפרויקט. כל מה שנמצא בתוך הקו הכחול כפוף להוראות התוכנית החדשה.

מפרט טכני (נספח מפרט)

מסמך משפטי המצורף להסכם הפינוי-בינוי, המגדיר בצורה מפורטת את רמת הגימור, החומרים, המערכות והאביזרים שיקבלו בעלי הדירות, הן בדירתם החדשה והן ברכוש המשותף.

ליווי פיננסי סגור (ליווי בנקאי)

מסגרת האשראי המוענקת ליזם על ידי בנק או גוף מוסדי למימון הפרויקט. במסגרת זו כל ההכנסות מרוכשי הדירות מופקדות לחשבון הפרויקט, והבנק מפקח ושולט בהוצאות הבנייה כדי להבטיח את סיום הפרויקט בהצלחה.

תופעת המחסור

תופעה כלל עולמית תמידית הנובעת מפער בין מקורות מוגבלים לרצונות בלתי מוגבלים. תופעה זו מחייבת יחידות כלכליות לבצע תהליך של קביעת סדר עדיפויות בו מחליטים מה וכמה לייצר ואיך לחלק את התפוקה.

תפוקה שולית

התוספת לסה"כ התפוקה המתקבלת כתוצאה מהעסקת גורם ייצור משתנה נוסף.

חוק התפוקה השולית פוחתת

תוספת גורמי ייצור משתנים לקבועים תגרום החל מרמה מסוימת לירידה בתפוקה השולית של גורם הייצור המשתנה עקב מחסור בגורמי ייצור קבועים.

נקודת סגירה

הערך המינימלי של העלות המשתנה הממוצעת בתהליך הייצור הכולל בתוכו את העלויות המשתנות. בשיקולי טווח קצר מחיר השוק צריך לכסות ערך זה, אחרת יש לבצע סגירה מידית.

נקודת איזון

הערך המינימלי של העלות הכוללת הממוצעת בתהליך הייצור הכולל בתוכו את העלויות הקבועות והמשתנות. בשיקולי טווח ארוך מחיר השוק צריך לכסות ערך זה, אחרת אין לפתוח את הפעילות העסקית ואין לחדש חוזים ארוכי טווח לפעילות עסקית קיימת.

תחרות משוכללת

המפגש האופטימלי בין רוכשים לקונים המקיים בו זמנית מספר תנאים מחייבים: ריבוי יצרנים, ריבוי צרכנים, נידודות ומידע מושלמים על הנעשה בשוק ואי התערבות ממשלתית.

מוצר נורמלי

מוצר המקיים יחס ישר בין שינוי בהכנסת הפרטים לשינוי בביקוש למוצר.

מוצר נחות

מוצר המקיים יחס הפוך בין שינוי בהכנסת הפרטים לשינוי בביקוש למוצר.

מוצר ניטרלי

מוצר שהביקוש לו אינו מושפע משינויים בהכנסה.

שיטת היד הנעלמה

תפיסת עולם כלכלית שהוגדרה על ידי הכלכלן אדם סמית ופורסמה בספרו עושר העמים. על פי תפיסה זו "כוחות השוק" יכולים לסייע למשק להיחלץ ממשברים מאקרו כלכליים בתנאי שלא תיוצר התערבות של הממשל באמצעות מדיניות רווחה או התערבות בשוקי המטבע.

דיפלציה

תהליך המצביע על מיתון עמוק במשק המלווה בשיעורי אבטלה בשיעורים גבוהים. ככל שהתהליך מתמשך הוא מוביל גם לירידת מחירים כתוצאה מעודפי היצע

אינפלציה

ההליך מתמשך של עליית מחירים השוחק את ערכו של המטבע המקומי. עליית המחירים המתמשכת נובעת מעודפי ביקושים.

ערך נוכחי נקי

Net Present Value מדד פיננסי המשמש לבחינת כדאיות של פרויקט או השקעה. המדד מחשב את ההפרש בין הערך הנוכחי של סך התקבולים וההכנסות הצפויים בעתיד, לבין סכום ההשקעה ההתחלתי, לאחר שכל הסכומים מהוונים לערך של היום.

מחיר הכסף

מדד באמצעות שער ריבית המהווה את התשלום שגובה מלווה תמורת הכסף שהוא מלווה, או הפיצוי שמשלם בנק לחוסך עבור הפקדת כספים. הריבית הניגבת מוגדרת כריבית חובה והמשולמת כריבית זכות.

שער החליפין

ערך המודד את ערכו של המטבע המקומי ביחס למטבע הזר.

פיחות

עליה רשמית בשער החליפין המלווה בירידה בערכו של המטבע המקומי. פיחות מעלה את התמורה שמקבל יצואן מכל יחידת מטבע זר המומרת לערכי מטבע מקומי. בו זמנית, פיחות מייקר את עלויות היבוא כי העלות של כל יחידת מטבע זר ביחידות מטבע מקומי עולה.

ייסוף

ירידה רשמית בשער החליפין המלווה בעלייה בערכו של המטבע המקומי. ייסוף מוריד את כדאיות היצוא כי התמורה המתקבלת מכל יחידת מטבע זר המומרת לערכי מטבע מקומי קטנה. בו זמנית, ייסוף מוזיל את עלויות היבוא כי העלות של כל יחידת מטבע זר ביחידות מטבע מקומי קטנה.

מדד ג'יני

מדד מספרי לחישוב מידת אי השוויון בחלוקת ההכנסות במשק. הערך המספרי של המדד נע בין שני ערכי קיצון, הערך 0 מעיד על שוויון מוחלט בחלוקת ההכנסות והערך 1 מעיד על אי שוויון מוחלט בחלוקת ההכנסות.

מס ישיר

מס הנגבה ישירות ממקור ההכנסה או ההון של הפרט.

מס עקיף

נגבה בעת הרכישה של מוצרים ושירותים ומחושב כחלק ממחירו של המוצר או השירות.

מיסוי פרוגרסיבי

מיסוי הבנוי על פי מדרגות מס הולכות וגדלות בהתאם לרמת ההכנסה של הפרט, כך שככל שרמת ההכנסה גבוהה יותר נטל המס הולך וגדל וההפך. שימשו במס זה מקטין את אי השוויון בחלוקת ההכנסות במשק.

מיסוי רגרסיבי

מיסוי היוצר נטל מס הולך וקטן ככל שההכנסה גדלה. גביית מס בסכום זהה מכלל בעלי ההכנסות, העלאת שיעור מיסוי עקיף מובילים ליתר רגרסיביות בחלוקת ההכנסות במשק.

בסיס הכסף

מכיל את כל כמות השטרות והמטבעות הפיזיים המצויים בשוק. הבנק המרכזי אחראי לכך שמאחורי כל שטר ומטבע המצויים בשוק קיים נכס על פי בסיס מסוים המהווה כיסוי. בסיס הכסף מורכב מכמות המזומנים שבידי הציבור והיקף הרזרבות בקרב הבנקים המסחריים.

כמות הכסף

מכילה את כלל אמצעי התשלום במשק המאפשרת ביצוע עסקאות. כמות הכסף מורכבת מכמות המזומן שבידי הציבור והיקף פיקדונות העובר ושב שבקרוב הבנקים המסחריים.

יחס רזרבה נחוץ

נקבע על ידי הבנק המרכזי לכלל הבנקים המסחריים באופן אחיד והוא קובע את שיעור הכספים שהבנקים המסחריים מחויבים להחזיק במזומן כנגד פיקדונות הציבור, למקרה השזרם המשיכות יעלה על זרם ההפקדות.

מיצוב Positioning

הגדרת המקום הייחודי שהפרויקט או הנכס תופס בתודעת קהל היעד ביחס למתחרים. המיצוב נשען על שילוב של מיקום, איכות בנייה, מחיר ותדמית, ומתורגם למסרים שיווקיים עקביים בכל ערוצי הפרסום. מיצוב מוצלח מאפשר להבדיל את הנכס משאר ההיצע באזור ולהצדיק את המחיר המבוקש.

קהל יעד Target Audience

קבוצת הלקוחות הפוטנציאליים שהפרויקט מיועד להם, המוגדרת לפי מאפיינים דמוגרפיים, כלכליים וצרכים אישיים. הגדרת קהל היעד מכוונת את בחירת המסרים, הערוצים והתמחור המתאימים למכירה. ללא הגדרה מדויקת של קהל היעד, מאמצי השיווק מתפזרים ואינם יעילים.

הצעת ערך ייחודית USP

היתרון הבולט של הנכס או הפרויקט שמבדיל אותו מהמתחרים ונותן ללקוח סיבה מוצקה לבחור בו. ההצעה יכולה להתבסס על מיקום, מפרט טכני, מחיר, שירות או ערך מוסף כמו מועדון דיירים. הצעת ערך ברורה וממוקדת היא הבסיס לכל מסע פרסום אפקטיבי.

משפך שיווקי Marketing Funnel

מודל המתאר את שלבי המסע של הלקוח מרגע החשיפה הראשונית לפרויקט ועד לחתימה על חוזה רכישה. השלבים כוללים בדרך כלל מודעות, עניין, שקילה והחלטה, וכל שלב דורש כלים ומסרים שונים. ניהול נכון של המשפך מאפשר לזהות היכן לידים נושרים ולשפר את אחוזי ההמרה.

מיתוג פרויקט Project Branding

בניית זהות חזותית ותודעתית ייחודית לפרויקט נדל"ן, הכוללת שם, לוגו, שפה עיצובית ומסרי ליבה. מיתוג עקבי יוצר אמון וזיכרון אצל קהל היעד ומבדיל את הפרויקט מהיצע דומה בשוק. מיתוג חזק תורם גם לתפיסת האיכות והיוקרה של הפרויקט ולעיתים מאפשר תמחור גבוה יותר.

SWOT

מודל ניתוח אסטרטגי המחלק את מצב הפרויקט או החברה לארבעה מרכיבים: חוזקות (Strengths), חולשות (Weaknesses), הזדמנויות (Opportunities) ואיומים (Threats). החוזקות והחולשות בוחנות גורמים פנימיים כמו מיקום הפרויקט, מוניטין היזם או תמחור, ואילו ההזדמנויות והאיומים בוחנים גורמים חיצוניים כמו מגמות שוק, ריבית או תחרות. בנדל"ן משמש ניתוח SWOT לבניית אסטרטגיית שיווק מותאמת לפני השקת פרויקט, כדי לנצל יתרונות ולצמצם סיכונים.

יצירת לידים Lead Generation

תהליך שיטתי לאיתור ואיסוף פרטי קשר של לקוחות פוטנציאליים המתעניינים בנכס, באמצעות קמפיינים דיגיטליים, אירועי השקה או שיווק תוכן. איכות הלידים חשובה לא פחות מכמותם, שכן לידים ממוקדים מקצרים את מחזור המכירה. מערכת ניהול לידים (CRM) מסייעת למעקב אחר כל פנייה ולתזמון המשך הטיפול.

מכירה מוקדמת Pre-sale

שיווק ומכירת יחידות בפרויקט עוד לפני תחילת הבנייה או בשלביה הראשונים, לרוב במחירים אטרקטיביים יותר. שלב זה מאפשר ליזם לגייס הון ולבחון את הביקוש בשוק לפני השקעה מלאה בבנייה. שיווק בשלב הפרי-סייל נשען רבות על הדמיות, תוכניות ואמון במוניטין היזם, שכן אין עדיין נכס פיזי להצגה.

חלוקת שוק היעד לקבוצות משנה בעלות מאפיינים דומים, כגון גיל, הכנסה, מצב משפחתי או העדפות מגורים. הפילוח מאפשר להתאים את המסר השיווקי, המחיר והערוץ לכל קבוצה בנפרד במקום לפנות לקהל אחיד. בנדל"ן נהוג לפלח לפי רוכשי דירה ראשונה, משפרי דיור, משקיעים או רוכשי נכסי יוקרה.

תמחור פסיכולוגי Psychological Pricing

שיטת תמחור המנצלת דפוסי חשיבה של קונים, כמו קביעת מחיר של 1,990,000 ש"ח במקום 2,000,000 ש"ח כדי ליצור תחושת חיסכון. בנדל"ן משתמשים בה גם דרך הצגת מחיר למ"ר במקום מחיר כולל, כדי להקל על ההשוואה מול מתחרים. השיטה משפיעה על התפיסה הראשונית של הלקוח אך אינה משנה את שווי הנכס בפועל.

שיווק דיגיטלי Digital Marketing

קידום פרויקט נדל"ן באמצעות ערוצים מקוונים כגון רשתות חברתיות, גוגל, אתר נחיתה ודיור אלקטרוני. השיווק הדיגיטלי מאפשר מיקוד מדויק בקהל יעד לפי מיקום, תחומי עניין ומאפיינים דמוגרפיים, וכן מדידה מיידית של תוצאות הקמפיין. בשנים האחרונות הוא הפך לערוץ המוביל לגיוס לידים בפרויקטי נדל"ן חדשים.

שיווק תוכן Content Marketing

יצירה והפצה של תוכן בעל ערך, כגון מאמרים, סרטוני וידאו וסיורים וירטואליים, שמטרתו למשוך ולחנך קונים פוטנציאליים. בנדל"ן משמש שיווק תוכן להסברת יתרונות הפרויקט, האזור ותהליך הרכישה מבלי למכור ישירות. תוכן איכותי בונה אמון ומעמד מומחה עבור היזם או המשווק לאורך זמן.

4P

מודל תמהיל השיווק הקלאסי המורכב מארבעה מרכיבים: מוצר (Product), מחיר (Price), מקום (Place) וקידום (Promotion). בנדל"ן, "מוצר" מתייחס למפרט הדירה והפרויקט, "מחיר" לאסטרטגיית התמחור, "מקום" למיקום הפרויקט ולערוצי המכירה, ו"קידום" לפעילות הפרסום והשיווק. שילוב מאוזן ועקבי בין ארבעת המרכיבים הוא הבסיס לבניית תוכנית שיווק שלמה ואפקטיבית לפרויקט נדל"ן.

מודל SMART

שיטה להגדרת יעדים שיווקיים באופן מדיד ובר-ביצוע, לפי חמישה קריטריונים: ספציפי (Specific), מדיד (Measurable), בר-השגה (Achievable), רלוונטי (Relevant) ותחום בזמן (Time-bound). במקום יעד כללי כמו "להגדיל מכירות", יעד SMART ינוסח כ"למכור 30 יחידות דיור תוך שלושה חודשים מהשקת הפרויקט". שימוש בשיטת SMART מאפשר לצוות השיווק והמכירות לעקוב אחר ההתקדמות ולבחון בבירור האם היעד הושג.

הדמיה אדריכלית Architectural Visualization

תמונה או סרטון ממוחשבים המדמים את מראה הפרויקט הסופי עוד לפני תחילת הבנייה או בשלביה הראשונים. ההדמיות משמשות ככלי שיווקי מרכזי בשלב הפרי-סייל, כאשר אין עדיין נכס פיזי להצגה ללקוח. איכות ההדמיה משפיעה במידה ניכרת על יכולתו של הלקוח לדמיין את חווית המגורים ולקבל החלטת רכישה.

מודעות מותג Brand Awareness

המידה שבה קהל היעד מכיר ומזהה את שם היזם, הפרויקט או המותג השיווקי שלו. מודעות מותג גבוהה מקצרת את תהליך בניית האמון ומקלה על גיוס לידים איכותיים בעלות נמוכה יותר. היא נבנית באופן מצטבר לאורך זמן באמצעות עקביות במסרים, בעיצוב ובאיכות הפרויקטים שהיזם מציג.

ניתוח מתחרים Competitive Analysis

בחינה שיטתית של פרויקטים מתחרים באזור, הכוללת מחירים, מפרט טכני, קצב מכירות ואסטרטגיית שיווק. הניתוח מסייע לזהות פערים והזדמנויות למיצוב ולתמחור נכונים של הפרויקט המשווק. ביצוע ניתוח מתחרים באופן שוטף, ולא רק בשלב התכנון הראשוני, מאפשר להגיב במהירות לשינויים בשוק.

תיאור מלא של כל השלבים שעובר לקוח פוטנציאלי, מהחשיפה הראשונית לפרויקט ועד לרכישה ואף לאחריה. מיפוי מסע הלקוח מסייע לזהות נקודות מגע קריטיות, כגון האתר, הגלריה ופגישת המכירה, ולשפר כל אחת מהן. הבנה מעמיקה של המסע מאפשרת להתאים את המסרים והכלים המתאימים לכל שלב בנפרד.

פעולות שמטרתן לשמר קשר חיובי עם לקוחות לאחר הרכישה, במטרה לעודד המלצות, עסקאות חוזרות או שביעות רצון מתמשכת. בנדל"ן שימור לקוחות כולל ליווי לאחר מסירת הדירה, טיפול בתקלות ותקשורת שוטפת מצד היזם. לקוח מרוצה נוטה להמליץ על היזם לרוכשים נוספים, מה שמפחית את עלות גיוס הלקוח הבא.

תהליך שבו לקוחות קיימים ממליצים על הפרויקט או היזם לחברים ובני משפחה, לעיתים בתמורה לתמריץ כספי. ערוץ זה נחשב לאמין במיוחד מכיוון שההמלצה מגיעה ממקור מוכר ולא ממודעה ישירה. יזמים רבים בונים תוכניות הפניה מובנות כדי לעודד ולתגמל לקוחות שמביאים רוכשים חדשים.

סוף המילון

649 מונחים · 7 תחומים

המקור: בית הספר לנדל"ן, הקריה האקדמית אונו