

**מבא"ת 2006 - מבנה אחיד לתוכנית**

**חלק א'**

**הנחיות לעריכת הוראות התוכנית**

תוכן העניינים

10.....	הנחיות למילוי תבנית הוראות התוכנית עפ"י מבא"ת – הסבר
11.....	הגדרת ומונחים
13..	עמוד השער של הוראות התוכנית ואישורים
14.....	דברי הסבר לתוכנית
15.....	1. זיהוי וסיווג התוכנית
15.....	1.1 שם התוכנית
15.....	1.2 שטח התוכנית
15.....	1.3 מהדורות
15.....	1.4 סיווג התוכנית
16.....	1.5 מקום התוכנית
18.....	1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
19.....	טבלת עזר לבדיקת יחס לתוכניות מאושרות – למילוי ע"י עורך התוכנית
20.....	1.7 מסמכי התוכנית
21.....	1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו
23.....	1.9 הגדרות בתוכנית
24.....	2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה
24.....	2.1 מטרת התוכנית
24.....	2.2 עיקרי הוראות התוכנית
25.....	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית
26.....	הוראות לעניין יעודי קרקע – הסבר
31.....	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית
31.....	3.1 טבלת שטחים
א31.....	3.2 טבלת שטחים מהתשריט
32.....	4. יעודי קרקע ושימושים
34.....	זכויות והוראות בניה – הסבר
35.....	5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע
38.....	6. הוראות נוספות
39.....	7. ביצוע התוכנית
39.....	7.1 שלבי ביצוע
39.....	7.2 מימוש התוכנית
40.....	8. חתימות
43.....	9. טבלאות נתונים
43.....	9.1 סוג תוכנית
43.....	9.2 סמכות ראשית מטפלת בתוכנית
44.....	9.3 שמות הוראות, נושאים, נספחים, תשריטים, מסמכים

46.....	<b>10. הצעות לנוסח אחד עבור נושאים חוזרים.....</b>
46.....	איכות הסביבה.....
47.....	דרכים וחניות.....
47.....	הוראות בנושא חשמל.....
48.....	הוראות בנושא עתיקות.....
48.....	הוראות לשימור.....
48.....	היטל השבחה.....
48.....	הפקעות לצרכי ציבור.....
49.....	הריסת מבנים, גדרות, מדרגות.....
49.....	חומרי חפירה ומילוי.....
49.....	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.....
49.....	מיגון אקוסטי.....
50.....	מעליות.....
50.....	מתקני תקשורת.....
50.....	סטיה ניכרת.....
50.....	עיצוב אדריכלי.....
50.....	פיקוד העורף.....
50.....	פיתוח סביבתי.....
51.....	פיתוח תשתית.....
51.....	קולטי שמש על הגג.....
51.....	שירותי כבאות.....
51.....	שמירה על עצים בוגרים.....
52.....	<b>11. הנחיות לעריכת תוכניות תלת – מימדיות.....</b>
52.....	<b>11.1. הסבר.....</b>
52.....	<b>11.2. הנחיות.....</b>
53.....	<b>11.3. הגדרות.....</b>
53.....	<b>11.4. סימון יעודי קרקע בתוכניות תלת-מימדיות.....</b>
54.....	<b>12. הקצאה ואיזון.....</b>
59.....	<b>13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית.....</b>
60.....	<b>14. תצהירים.....</b>
60.....	תצהיר עורך התוכנית.....
61.....	תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית.....
61א.....	הצהרת המודד.....
61ב.....	נספח הליכים סטטוטוריים.....

## הנחיות למילוי תבנית הוראות התוכנית עפ"י מבא"ת – הסבר

### 1. אמצעים נדרשים לכתיבת הוראות תוכנית

- א. הנחיות לעריכת הוראות התוכנית (חלק א').
- ב. קובץ תבנית ריקה **מעודכן** של הוראות התוכנית שהורד מעמוד מבא"ת 2006 באתר האינטרנט של משרד הפנים.

2.

### יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות

כאשר מפנים בתוכנית למלל הרשום בתוכניות אחרות, ניתן **לצטט** את הרשום בהן, או **להפנות** למקום המתאים בתוכן. החוק מאפשר לפעול בשני האופנים; עם זאת, מומלץ **לצטט** את המלל מתוכניות קודמות.

### 3. שיטת העבודה

- יש לעבור על סעיפי הוראות התוכנית לפי הסדר, ולבצע את הפעולות שלהלן עבור כל סעיף:
- א. יש למלא את הסעיפים **ישירות** לתוך קובץ תבנית ההוראות:
    - הוסיפו לפי הצורך, שורות נוספות לטבלאות (למעט בטבלה 2.3 – נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית, בטבלה זו אין להוסיף מידע נוסף על המידע המבוקש).
    - **שימו לב**: המסמך בנוי מעמודים לאורך ועמודים לרוחב. העימוד נעשה על ידי יצירת מעברי מקטע - כאשר משתנה הכיוון. אם נמחק בטעות מעבר המקטע, ועמודים שאמורים להיות מודפסים לאורך – מודפסים לרוחב – יש לבצע את הפעולות הבאות: "הוספה" = "מעבר" <= "פתח עמוד חדש" : ניתוק קשר בין הגדרות שני העמודים. "קובץ" = "הגדרת עמוד" <= "לאורך" – ביצוע פעולה זו בתחילת העמוד החדש תגרום להדפסתו לאורך.
  - ב. יש למלא את **כל** הסעיפים בתבנית ההוראות.
  - ג. בסעיפים שאינם רלבנטיים לתוכנית הנדונה, יש לכתוב "לא רלבנטי". במקרה של טבלת נתונים, יש להשאיר את כותרת הטבלה בלבד ולמחוק את השורות בה ולציין "לא רלבנטי". **אין למחוק כותרות של סעיפים או טבלאות.**
  - ד. יש למחוק מתוך הטבלאות שורות שאינן נדרשות.
  - ה. בעת בחירת נתונים מטבלאות הנתונים שבפרק 9 יש לבחור את שם הנתון ולא את קוד הנתון שצמוד אליו.
  - ו. בתוך התבנית קיימים נוסחים קבועים שכתובים **בגופן מוגדל ומודגש**. הנוסחים הנ"ל מהווים חלק מהוראות התוכנית **ואין** למחוק אותם.

## הגדרות ומונחים

במסמך זה תהיה למונחים הרשומים להלן המשמעות הרשומה לצידם.

<p><b>הוראות התוכנית</b></p> <p>כמשמעותו בחוק התכנון ובכלל זה גם פירוט יעודי הקרקע שבתוכנית, פירוט השימושים, זכויות והוראות הבניה וההוראות הנוספות, בין במלל ובין בטבלאות.</p>	
<p><b>זכויות והוראות בניה</b></p> <p>נתונים כמותיים והוראות המבטאים מה מותר ומה אסור לעשות ולבנות בתא שטח.</p> <p><b>נתונים כמותיים הוראות</b></p> <p><b>מספר קומות, גובה מבנה וכד'.</b>  <b>"ישמש להקמת מבני ציבור חינוך או דת";</b>  <b>"תיאסר הקמת מבנים או מתקנים ללא אישור מוקדם של...";</b>  <b>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון..."; וכד'.</b>  <b>הוראה המפנה לתשריט</b> קו בנין קדמי – "לפי המסומן בתשריט" וכד'.</p>	
<p><b>חוק התכנון</b></p> <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>יזם התוכנית</b></p> <p>היזם בפועל של התוכנית.</p>	
<p><b>יעוד קרקע</b></p> <p>נקבע לפי השימוש הראשי המוצע (כגון: תעשייה, מגורים, מסחר) עבור תא שטח המסומן בתשריט התוכנית ואשר נקבעו לגביו הנחיות לעניין זה בהוראות התוכנית.</p>	
<p><b>שימוש קרקע</b></p> <p>השימושים המותרים במקרקעין בכל יעוד מיעודי הקרקע כפי שנקבע בהוראות התוכנית.</p>	
<p><b>מגרש</b></p> <p>כהגדרתו בסעיף 1 לחוק התכנון – "יחידת קרקע שנקבעה בתוכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או חלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו".</p>	
<p><b>מגיש התוכנית</b></p> <p>בעל הסמכות על פי חוק להגיש את התוכנית.</p>	
<p><b>מסמך מחייב</b></p> <p>(או "הוראות מחייבות") בתוכנית:  מסמך שהנחיותיו או הוראותיו מוגדרות ומתוחמות, ואינן מאפשרות סטייה מהן, בכל הנוגע לתוכנית או להיתרים הנגזרים מהתוכנית.  ניתן לקבוע כי פרטים מוגדרים מתוך המסמך מחייבים ויתרת המסמך יהיה מנחה.</p>	
<p><b>מסמך מנחה</b></p> <p>מסמך מנחה או ("הוראות מנחות") בתוכנית:  מסמך או הוראות בתוכנית שקיים לגביהן מרווח שיקול דעת ליישומן, ואינו מותחם או מוגדר באופן מדויק, אלא כהנחיות כלליות המבטאות את מגמות התוכנית ורוחה.</p>	
<p><b>צפיפות</b></p> <p>יחידות דיור לדונם נטו במגרש לפי הגדרתו בתקנה 3 (א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה התוכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.</p>	
<p><b>תא שטח</b></p> <p><b>מגרש</b> או פוליון שלא עבר חלוקה (פרצלציה). תא שטח הוא יחידת הקרקע הקטנה ביותר בתוכנית אליה ניתן לשייך הוראות מהוראות התוכנית. יכול ובמגרש יהיו מספר תאי שטח שיסומנו בתשריט כ"מגרש המחולק לתאי שטח".</p>	

**תאי שטח כפופים**

תאי שטח אשר חלות עליהם (מלוא שטח או חלק ממנו), נוסף על ההוראות שנקבעו ביעודי הקרקע, הוראות מסוימות או מגבלות בתוכנית כגון: אתר עתיקות, זיקת הנאה, מעבר תשתיות, מגבלות ביטחוניות, קידוחי מים וכד'.

**תוכנית**

כמשמעותה לפי פרק ג' לחוק התכנון (תוכנית מתאר ארצית, תוכנית מתאר מחוזית, תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת).

**תוכנית זו**

התוכנית המוגשת, שמספרה מוגדר בסעיף 1.1.

**עמוד השער של הוראות התוכנית**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס'** רשמו את **מס'** התוכנית בהתאם לסעיף 1.1 להלן. יפורסם ברשומות

רשמו את **שם** התוכנית בהתאם לסעיף 1.1 להלן. יפורסם ברשומות

רשמו את שם המחוז  
 רשמו את שם מרחב התכנון המקומי בהתאם לסעיף 1.5.1 להלן.  
 רשמו את **סוג התוכנית** בהתאם לסעיף 1.4 להלן.

**מחוז** יפורסם ברשומות  
**מרחב תכנון מקומי** יפורסם ברשומות  
**סוג תוכנית** יפורסם ברשומות

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
חותמת הועדה <u>המחוזית</u>	חותמת הועדה <u>המחוזית</u>
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

## דברי הסבר לתוכנית

דברי הסבר במלל חופשי המתאר את מהותה של התוכנית.

### נושאים שיכולים להכלל בדברי ההסבר:

- תיאור הנושאים שהתוכנית מבקשת להסדיר (התרחבות הישוב, הרחבת דירות קטנות מדי וכד').
- עקרונות תכנוניים, סטנדרטים וכד'.
- היבטים פרוגרמטיים מרכזיים.
- הליכי גיבוש התוכנית (ועדת היגוי, שיתוף הציבור).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

שם התוכנית

רשמו כינוי קצר לתוכנית, המאפשר לזהות את מיקומה ומהותה.  
(לדוגמא: מרכז קניות בדרום ראשון לציון)

מספר התוכנית

רשמו את מספר התוכנית

**1.2 שטח התוכנית**

רשמו את שטח התוכנית (בדונם)

**1.3 מהדורות**

שלב

(מחקר את המיותר)

מספר מהדורה בשלב

• הגשה  
• מילוי תנאים להפקדה  
• מילוי תנאים למתן תוקף  
רשמו את מספר המהדורה בתוך השלב.  
(לדוגמא: מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף).  
יש להתייחס במניין המהדורות רק למהדורות שהוגשו למוסד התכנון, והעתק מהן נשמר באותו מוסד תכנון.  
רשמו את תאריך העדכון של המהדורה.

תאריך עדכון המהדורה

**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

(מחקר את המיותר)

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

(מחקר את המיותר)

לפי סעיף בחוק<sup>(א)</sup>

היתרים או הרשאות

(מחקר את המיותר)

סוג איחוד

וחלוקה

(- מחקרו את המיותר לרבות "וי"י/או")

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימד

- תוכנית מתאר מקומית
- תוכנית מפורטת
- תוכנית דרך
- תוכנית מיוחדת

(אפשרויות נוספות - בטבלת נתונים 9.1 בעמ' 43).

- כן/לא

- ועדה מחוזית

- ועדה מקומית

(אפשרויות נוספות - בטבלת נתונים 9.2 בעמ' 43).

השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקרו את המיותר: 62 א(א) סעיף קטן \_\_\_\_\_, 62 א(ג)

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.
- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- ללא איחוד וחלוקה.
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.
- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.
- תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

- כן/לא

(בהתאמה להוראות בדבר תכנון תלת-מימדי בעמ' 43).

<sup>(א)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית – יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. כאשר בסמכות מחוזית יש לרשום: "לא רלבנטי"

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רשמו את שמות מרחבי התכנון המקומיים בהם חלה התוכנית

רשמו את הנ.צ. המרכזי של התוכנית לפי רשת ישראל העדכנית – X. לדוגמא: מרכז ירושלים נמצא ב- $x=220,000$

רשמו את הנ.צ. המרכזי של התוכנית לפי רשת ישראל העדכנית – Y. לדוגמא: מרכז ירושלים נמצא ב- $y=630,000$ .

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רשמו תיאור מילולי של מקום התוכנית כולל גבולות התוכנית.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשמו שם רשות מקומית שהתוכנית חלה בתחומה.

מחקו את המיותר:

- כל תחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- נפה

רשמו את שם הנפה

רשמו את שם הישוב.

רשמו את שם השכונה.

רשמו את שם הרחוב.

רשמו את מספר הבית.

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

נפה

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

יפורסם ברשומות

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
רשמו את מספר החלקה ו/או "מ-עד" במקרה של חלקות רצופות.	רשמו את מספר החלקה ו/או "מ-עד" במקרה של חלקות רצופות.	מחקו את המיותר: • חלק מהגוש	מחקו את המיותר: • מוסדר • לא מוסדר	רשמו את מספר הגוש או "מ-עד" במקרה של גושים רצופים

דוגמא:

		כל הגוש	לא מוסדר	1001,1003
4,5	1-10	חלק מהגוש	מוסדר	1050

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**יפורסם  
ברשומות

מספר גוש ישן	מספר גוש
רשמו את מספר הגוש הישן.	רשמו את מספר הגוש הנוכחי.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
רשמו את מספר המגרש שנקבע/תא השטח.	רשמו את מספר התוכנית בה נקבע המגרש/תא השטח.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**יפורסם  
ברשומות

יש למלא סעיף זה רק במקרים בהם קיים מרחב תכנון מקומי גובל
--

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

(טבלת עזר לעניין יחס לתוכניות מאושרות קודמות – בעמוד הבא)

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התוכנית <sup>(1)</sup>	מחקר את המיותר: • שינוי • כפיפות • ביטול • פירוט • התלייה • אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית • אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	רשמו הערה ליחס <sup>(1)</sup>	רשמו את מספר ילקוט הפרסומים.	רשמו שנה עברית ושנה לועזית של ילקוט הפרסומים.

**דוגמא:**

62 – תוכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית המתאר לירושלים.		
5166 – תוכנית חניה בירושלים	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.		
6010	התלייה	כל עוד תוכנית זו תקפה אין כל תוקף לתוכנית 6010.		
7000	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 7000 ממשיכות לחול.		
תמ"א/22	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תוכנית זו אושרה במועצה ארצית ב-1.1.04 בהתאם להוראות סעיף ___ לתמ"א 22.		

**שימו לב!** טרם אישורה של התוכנית למתן תוקף, יש לעדכן את הטבלה ולכלול בה תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים.

**הסברים לסוג היחס:**

**שינוי** – השינוי מבטא מצב בו תוכנית זו משנה הוראות של תוכנית קודמת (באותה דרגה או בדרגה נמוכה יותר) החלה על תחום התוכנית.

**כפיפות** – יחס זה מבטא מצב בו על תוכנית זו ימשיכו לחול הוראות (כולן או חלקן) מתוכנית קודמת החלה על תחום התוכנית.

**ביטול** – יחס זה מבטא מצב בו תוכנית זו מבטלת תוכנית קודמת החלה על האזור.

**פירוט** – יחס זה מבטא מצב בו על תחום תוכנית זו חלה תוכנית קודמת גבוהה יותר במידרג התוכניות ותוכנית זו באה לפרט את ההוראות שנקבעו בתוכנית הקודמת הגבוהה מבלי, כמובן, לשנות מההוראותיה.

**התלייה** – יחס זה מבטא מצב אשר בו על תחום התוכנית חלה תוכנית קודמת ותוכנית זו מתלה (מקפאה) את תוקפה של התוכנית הקודמת עד שיקרה אירוע נוסף עתידי.

**אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית/מחוזית** – בתוכניות מתאר מחוזיות וארציות רבות קיימת הוראה על פיה: תנאי לאישור יעוד קרקע מסוים או הוראה מסוימת בתוכנית מתאר מקומית או מפורטת הינו קבלת אישורה של המועצה הארצית או הוועדה המחוזית או ועדת משנה שלהן. (הליך זה מוכר גם בשם "הקלה", הגם שמשמעותה של הקלה בחוק הינו שונה לחלוטין).

<sup>(1)</sup> במקרים בהם מדובר בתוכנית מתאר המשנה תוכניות רבות, אין צורך לפרט את כל התוכניות – אלא לרשום הערה כללית כגון: "תוכנית זו משנה את הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי רעננה".

## טבלת עזר לבדיקת יחס לתוכניות מאושרות - למילוי ע"י עורך התוכנית

שימו לב! לגבי תוכנית שנמצאה לא תואמת יש לפרט בטבלה שבעמוד הקודם.

לא	כן	תוכנית	תחום הבדיקה
		תמ"א/ 3 – דרכים - על שינוייה	בדיקת התאמה בין התוכנית לתוכניות אחרות
		תמ"א/ 4 - 2 – נתב"ג	
		תמ"א/ 8 - גנים לאומיים ושמורות טבע	
		תמ"א/ 10 - תחנות כח ורשת חשמל	
		תמ"א/ 11 - איגום החדרה וניצול מים עיליים	
		תמ"א/ 13 (על שינוייה) - חוף ים התיכון, חופי מפרץ אילת ומרחב הכינרת וחופיה	
		תמ"א/ 13 / ב/ 2 – נמל אשדוד	
		תמ"א/ 14 - שטחי כריה וחציבה	
		תמ"א/ 15 - שדות תעופה	
		תמ"א/ 16 - פסולת	
		תמ"א/ 18 - תחנות תדלוק - על שינוייה	
		תמ"א/ 19 - בתי עלמין על שינוייה	
		תמ"א 22 - יער ויעור	
		תמ"א/ 23 - מסילות ברזל	
		תמ"א/ 23 א - הרכבת הקלה מטרופולין ת"א	
		תמ"א/ 24 - בתי סוהר	
		תמ"א/ 30 – דרום מפרץ חיפה	
		תמ"א/ 31 א כביש 6	
		תמ"א/ 34 - ביוב	
		תמ"א/ 34 / ב/ 2 - אתרי התפלה	
		תמ"א/ 34 / ב/ 3 – ניקוז ונחלים	
		תמ"א/ 34 / ב/ 4 – איגום, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום	
		תמ"א/ 34 / ב/ 5 – מערכות הפקה והולכה של מים	
		תמ"א/ 35 – תמ"א משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור	
		תמ"א/ 36 / א/ 1 – מתקני שידור קטנים	
		תמ"א/ 37 (על שינוייה) - מע"י ההולכה של גז טבעי לקטעים שונים	
		תמ"א/ 38 – חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	
		תוכניות מתאר מחוזיות רלוונטיות	
		תוכנית אב	
		תוכנית מתאר מקומית לישוב/ רשות מקומית	
		תכניות מפורטות החלות על שטח התוכנית או סמוכות לה	

**1.7 מסמכי התוכנית**

בתהליך אישורה של תוכנית ובמהלך חייה, נכתבים עבורה על פי שיקול עורך התוכנית ו/או על פי דרישת מוסדות התכנון, נספחים שונים. הנספחים מצורפים להוראות התוכנית ולתשריט התוכנית, ומהווים חלק מהתוכנית. בהליכי התכנון, מתבצעת הפרדה ברורה בין **מסמכי ותשריטי התוכנית** בעלי אופי סטטוטורי **מחייב** או **מנחה**, לבין שאר המסמכים והתשריטים שנוצרו בהקשר אליה, ואשר מהווים מסמכי **רקע** בלבד, שאינם חלק ממסמכי התוכנית. להלן פירוט הנתונים הנדרשים לגבי כל אחד מהמסמכים והתשריטים המרכיבים את התוכנית.

**כל מסמך צריך להיות חתום על ידי הגורם / הגורמים שערך / שערכו אותו, ולשאת חתימה של הגורמים שאישרו אותו, ככל שאושר על ידי גורם מוסמך נוסף כגון: משרד התחבורה, רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה וכד', העתק של המסמך הנ"ל ישמר בתיק התוכנית במוסד התכנון.**

**שימו לב !** לגבי תשריט התוכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
רשמו את תאריך האישור.	רשמו את שם מאשר המסמך <sup>(1)</sup>	רשמו את שם עורך המסמך.	רשמו את תאריך עריכת המסמך.	רשמו רק אם רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.	מחקו את המיותר: <ul style="list-style-type: none"> <li>מחייב</li> <li>מחייב חלקית</li> <li>מנחה</li> <li>רקע</li> </ul>	בחרו את סוג המסמך מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

**דוגמא:**

							מחייב	הוראות התוכנית
						1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
						1: 100	מחייב	נספח בינוי

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.**

<sup>(1)</sup> מומחה או בעל תפקיד רשמי שמוסד התכנון דרש את אישורו למסמך זה. לדוגמא: משרד התחבורה יאשר את נספח התנועה והחניה, יועץ נגישות מוסמך יאשר נספח בינוי, וכד'.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

לאחר תיקון 43 לחוק התכנון יכול כל מי שיש לו עניין בקרקע להגיש תוכנית לגבי כל שטח קרקע שהוא בעל עניין בה. על מגיש התוכנית הנ"ל להציג בפני מוסד התכנון את המסמכים המעידים על היותו בעל עניין בקרקע (נסח מתוך פנקסי המקרקעין, חוזה עם מינהל מקרקעי ישראל וכדומה).

**יזם בפועל** בתוכניות שבהן קיים יזם בפועל, נוסף על מגיש התוכנית הסטוטורי (כגון: תוכנית שיזם אותה איגוד ערים אך מוגשת ע"י ועדה מקומית, או תוכנית שיזם אותה תאגיד סטוטורי ומוגשת ע"י משרד ממשלתי), יש לפרט גם את פרטי היזם בפועל.

בתוכניות איחוד ו/או חלוקה, יש לציין בנספח את כל הפרטים הנדרשים בטבלת ההקצאה ואיזון (או בטבלת ההקצאה בתוכנית בהסכמה) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009. בתוכניות מפורטות שאין בהן איחוד ו/או חלוקה מחדש ובתוכניות אחרות כגון: בניה ברכוש משותף, הגשת תוכנית על ידי חלק מבעלי הזכויות וכד', תשקול הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית אם נחוצה רשימת בעלי הזכויות בקרקע, ותנחה בהתאם את עורך התוכנית.

**יש לציין (בסעיף 1.8.4) את פרטיהם של כל הגורמים שהיה להם חלק בהכנת התוכנית.**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה <sup>(1)</sup>
רשמו רק אם רלבנטי.			רשמו רק אם רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.						ראו הערת שוליים

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשמו רק אם רלבנטי.			רשמו רק אם רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.					

<sup>(1)</sup> ימולא רק שהתוכנית מוגשת על ידי מקבץ של בעלי קרקעות המהוות ביחד את שטח התוכנית. במקרה זה – כל בעל קרקע יפרט את החלקות שבבעלותו.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
					רשמו אם רק אס רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.			רשמו רק אם רלבנטי.	מחקו את המיותר: <ul style="list-style-type: none"> <li>• בעלים</li> <li>• חוכר</li> <li>• שוכר *</li> <li>• דייר</li> </ul>

\* אינו מתייחס לבעלי עניין בקרקע שעניינם שכירות חודשית.

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
					רשמו אם רק אס רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.	רשמו רק אם רלבנטי.			רשמו רק אם רלבנטי.	מחקו את המיותר: <ul style="list-style-type: none"> <li>• עורך ראשי</li> <li>• מודד</li> <li>• שמאי</li> <li>• יועץ תנועה וכד'</li> </ul>

סעיף חובה



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בסעיף זה ניתן לכלול הגדרות של מילים או מונחים שאינם מוגדרים בחוק התכנון והבניה או בתקנות התכנון והבניה, ואשר הגדרתם נחוצה על מנת להבהיר את כוונת ההוראות בתוכנית.

**בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
רשמו את המונח.	רשמו את הגדרת המונח.
<b>דוגמא:</b>	
אזור תחזוקה ותפעול	מקום המיועד לשירותי תחזוקה, אחסנה, ניהול ותפעול של ממירי החשמל.
אגן חזותי	שטח במתחם היסטורי או מסביבו, אשר ממנו קיימת תצפית על המתחם ההיסטורי, כולו או חלקו.
שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	שטח אשר ישמש באופן זמני לצורך התארגנות, מיון, עיבוד ועירום זמני של חומרי החפירה והמילוי. בתום השימוש כאמור בשטח יבוטל שימוש זה, והשטח יחזור לייעודו המקורי.

**כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.**

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

יפורסם  
ברשומות

את מטרת התוכנית יש לרשום כך שבאמצעותה ניתן יהיה לקבל מושג כללי לגבי התוכנית והיקפה.

#### להלן מספר מטרות לדוגמא:

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת 200 יחידות דיור.
- תכנון מחדש של אזור תעשייה הכולל 30 דונמים על מנת להקל על מימושו.
- הקמה ופיתוח של אזור מלונאות ונופש הכולל 3000 חדרים בשלושה בתי מלון.
- הקמת מרכז עסקים.
- הקמה ופיתוח של ישוב קהילתי בן 200 יחידות דיור.
- פיתוח חוף רחצה.
- הקמת מעגן סירות (מרינה).
- התוויית תוואי דרך ראשית.

רשמו את מטרת התוכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

יפורסם  
ברשומות

בסעיף זה יירשמו עיקרי הוראות התוכנית ובכלל זה השינויים שיעשו בתכנון החדש, תוך פירוט עיקרי ההבדלים בין המצב התכנוני המאושר לבין המוצע בתוכנית זו, והכל כדי לממש את מטרת התוכנית כפי שפורטה בסעיף 2.1. השינויים הם פעולות משפטיות ותכנוניות (שינוי יעוד קרקע, קביעת מגבלות בניה, הפקעות לצרכי ציבור, התוויית דרכים וכד') וכן הגדרת שלבים והתניות לביצוע התוכנית.

#### להלן מספר עיקרים לדוגמא:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד אחר.
- שינוי יעוד של קרקע.
- קביעת השימושים המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה:
  - קביעת / הגדלת צפיפות.
  - קביעת / שינוי מרווחי בניה.
  - קביעת / שינוי גובה בנינים.
  - הנחיות בינוי.
  - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- הרחבת / התוויית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- איחוד וחלוקה.

רשמו את עיקרי הוראות התוכנית.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

נתונים אלה נועדו לתת בידי משרדי הממשלה מושג לגבי היקף התוכנית ולהגדיר מה משנה התוכנית ביחס למצב המאושר וזאת בעיקר לצרכים סטטיסטיים ופרוגרמטיים. אם לא ניתן לציין נתונים מדויקים, הנתונים שיש לכלול בסעיף זה יהיו נתונים **מוערכים**. במקרה של נתונים מוערכים יש לציין זאת במפורש על ידי התוספת "בקירוב".

**שימו לב!** אין להוסיף לטבלה יעודי קרקע שאינם מופיעים בה .  
 לגבי יעודים מעורבים הכוללים יותר מקטגוריה אחת מהמפורטות להלן, יש להפריד את הזכויות לפי כל קטגוריה (לדוגמא: ביעוד "מגורים ותעסוקה" יש להפריד בין הזכויות למגורים לבין הזכויות לתעסוקה).

**שטח התוכנית** - נתון שטח התוכנית יילקח מתוצאת מדידת המודד כפי שנרשמה על גבי תשריט התוכנית.

**מגורים ומגורים מיוחד (מספר יחידות דיור - יח"ד / מ"ר)** - במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, למעט דיור מיוחד. יש לרשום מספר יחידות דיור בשורה המתאימה לפי סוג המגורים (רגיל, מיוחד).

**מסחר (מ"ר)** - יש לרשום את שטחי המסחר.

**תעסוקה (מ"ר)** - במסגרת זו נכללים כל התחומים המפורטים בנושא תעסוקה כגון: משרדים, תעשייה.

**מבני ציבור (מ"ר)** - במסגרת זו נכללים מבני ציבור שונים כגון: מתנ"סים, קריות חינוך, מרכזי תרבות ואומנות, דת, רווחה וסעד, בריאות, בתי משפט.

**מלונאות ונופש (מספר חדרים / יחידות אירוח / מ"ר)** - במסגרת זו נכללים כל התחומים בהתאם להגדרות משרד התיירות – מלונות, מלוניות, אכסניות, כפרי נופש וחדרי אירוח.

סה"כ שטח התוכנית – דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

- \* בעמודת 'מצב מאושר' - נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בניה מכוח תוכניות אלו. כני"ל לעמודת 'שינוי למצב המאושר'.
- \* הנתונים במ"ר מתייחסים לשטח בניה עיקרי.
- \* 'מפורט' – נתון שניתן להוציא בעבורו היתרי בניה מכוח התוכנית.
- \* 'מתארי' – נתון שלא ניתן להוציא בעבורו היתרי בניה מכוח התוכנית ונדרשת לשם כך הכנת תוכנית מפורטת.
- \* בשינוי למצב המוצע – נא לציין + או – לסימון תוספת או גריעה
- \* בשורת תיירות ומלונאות: 'חדרים' – לרבות יחידות נופש.

## הוראות לעניין יעודי קרקע - הסבר

רשימת יעודי הקרקע על פי מבא"ת מפורטת בסעיף 6.1 בחלק ב'. יעודי הקרקע מחולקים לנושאים (כגון: מגורים, תעסוקה, תחבורה וכד') וליעודים (כגון: מגורים א', מסחר, דרך מאושרת וכד').

### יעודי קרקע במצב המאושר

יעודי הקרקע במצב המאושר יילקחו מהתוכניות המאושרות שקבעו אותם.

### יעודי קרקע במצב המוצע

יעודי הקרקע במצב המוצע יצבעו עפ"י יעודי המבא"ת בלבד. אם קיים יעוד במצב המאושר ששמו זהה ליעוד כלשהו במצב המוצע, אך הוא שונה מהמצב המוצע בהגדרתו, במשמעותו או בכל פרט משמעותי אחר, יש להוסיף " (\*) " ליד שמו **בטבלת השטחים** של המצב המאושר או ליד הגדרתו במקרא של המצב המאושר, ולהוסיף הערה בתחתית המקרא: יעוד שלא עפ"י מבא"ת.

## א. הסבה של יעודי קרקע שנקבעו בתוכניות מתאר מקומיות ובתוכניות מפורטות

1. בתוכניות שניתן לקבוע או לתרגם בוודאות את היעוד המאושר (מגורים, מסחר, תעשייה, וכד') עפ"י האפיונים של מבא"ת – יש לבחור את **היעודים** בהתאם לדוגמא שלהלן:

<u>יעוד קרקע מאושר</u>	←	<u>יעוד לפי מבא"ת</u>
מגורים א' מיוחד	←	מגורים א'
מגורים ב' 2 – 3 קומות	←	מגורים ב'
תעשייה קלה ומלאכה	←	תעשייה קלה ומלאכה
בתי מלון	←	מלונאות (אכסון מלונאי)

2. בתוכניות **שלא ניתן** לקבוע או לתרגם בוודאות את היעוד המאושר עפ"י האפיונים של מבא"ת, או כאשר מוסד התכנון אינו מעוניין לקבוע את אחוזי הבניה (לדוגמא: בתוכנית מתאר כללית) – יש לבחור את ה**נושאים** בהתאם לדוגמא שלהלן:

<u>יעוד קרקע מאושר</u>	←	<u>נושא לפי מבא"ת</u>
מגורים א' מיוחד	←	מגורים
מגורים ב' 2 – 3 קומות	←	מגורים
תעשייה קלה ומלאכה	←	תעסוקה
בתי מלון	←	מלונאות (אכסון מלונאי), או: תיירות

3. בתוכניות שאינן משנות את אחוזי הבניה שנקבעו בתוכניות/ות המאושרות אלא רק משנות קווי בנין, מס' קומות וכד', **רצוי** לבחור את היעוד המתאים כגון: מגורים א', אך **ניתן** לבחור את הנושא, כגון: מגורים.

במקרה כזה, יש לבחור בסעיף "יחס בין התוכנית לבין תוכניות קודמות" בשורה החלה על התוכנית הקיימת, את סוג היחס "שינוי", ובהערה ליחס לרשום כלהלן: "תוכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית. כל יתר הוראות תוכנית X ממשיכות לחול".

**למען הסר ספק מובהר בזאת כי סמכותה של הוועדה המקומית להפקיד ולאשר תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר מפורטת נקבע אך ורק עפ"י הוראות החוק (סעיף 62 א' (א) לחוק). נוהל זה, המחייב לעיתים צביעת יעודי קרקע בצבעים חדשים או מתן כינויים חדשים ליעודי קרקע מאושרים, אינו משנה את הוראות החוק המוזכרות לעיל. מכאן שוועדה מקומית מוסמכת להפקיד תכנית בסמכותה (כגון: שינוי בקו בנין) ואגב כך לתת ליעודי הקרקע המוצעים (שהם גם המאושרים) את הכינויים החדשים לפי המבא"ת. שינוי של שמות יעודים ו/או צבעם, כתוצאה מהסבת תוכניות למבא"ת, לא יהוו חריגה מסמכותה של הוועדה המקומית להפקיד ולאשר תוכניות שבסמכותה.**

### שימו לב!

4. **יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרות** - ישנן תוכניות אשר בהן אין עניין למוסד התכנון לקבוע קביעה לעניין יעודי הקרקע המאושרים בתחום התוכנית, ומטרת התוכנית היא להטיל מגבלות בניה או פיתוח ביעודים המאושרים, או לשנות הוראות או זכויות בניה ביעודים הללו מבלי לשנות את היעוד עצמו. פעמים רבות, תוכניות אלה חלות על שטחים ניכרים הכוללים יעודי קרקע רבים, ואין מקום לפרט את כלל היעודים המאושרים כרקע בלבד. דוגמא: תוכנית המתירה תוספת חדר על הגג בכל שטח העיר, תוכנית הקובעת תקני חניה לכל מרחב התכנון, תוכנית המטילה מגבלות בניה לאורך קו דלק החוצה את הישוב וכן הלאה. במקרים אלו מוצע להשתמש ביעוד "עפ"י תוכנית מאושרת אחרת" כמפורט בטבלה.

### ב. שימוש ביעודי קרקע מתוכניות מתאר ארציות או מחוזיות

1. ככלל אין להשתמש בתוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית ביעודי קרקע או סימונים מתוכניות מתאר ארציות או מחוזיות.
2. במקרים מיוחדים שיאושרו ע"י מרכז התמיכה למבא"ת, יסומנו על-גבי תאי השטח המסומנים על-פי תמ"א או תמ"מ סימבול "יעוד מתמ"א/תמ"מ" (טבלה 6.5.1 בעמ' 99). במקרים אלה יש לציין הדבר במקרא התשריט בכוכבית והערות שוליים: "יעוד מתמ"א .."
2. אם התוכנית המוצעת מפרטת את הקביעה בתוכנית המתאר הארצית או המחוזית, יש לבחור במצב המוצע נושאים ויעודים עפ"י מבא"ת בהתאם לסעיפים א.1 ו-א.2.

### ג. קביעת סוגי המגורים

סוגי המגורים יוגדרו על פי אחוזי הבניה המותרים בכל סוג (לדוגמא: מגורים א' – בניה למגורים עד 100%, מגורים ב' – 100% עד 200%, וכן הלאה). לצורך קביעת סיווג המגורים (ולצורך זה בלבד) יש לחשב את כל שטחי הבניה כולם: מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה, שטחים עיקריים ושטחי שירות. אחוזי הבניה המתקבלים מהיחס בין שטחי הבניה הללו לבין גודל תא השטח הם שייקבעו את סוג המגורים.

טבלת המגורים מאפשרת גם סיווג לתת-אזורי מגורים (מגורים א'1, א'2 וכן הלאה). השימוש בתת-אזורים הוא רק כאשר יש צורך מיוחד בהגדרה כה מפורטת. מומלץ להימנע מלהשתמש בהם.

#### דוגמא:

אם הוראות התוכנית מגדירות טווח עליון של אחוזי בניה מותרים (כגון: עד 70%), ניתן לבחור באחת משתי אפשרויות שלהלן לקביעת היעוד:

1)	מגורים א'	שמגדיר עד – 100%.
2)	מגורים א'3	שמגדיר 50% - 75%.

מומלץ להגדיר את יעודי המגורים עפ"י היעודים הכלליים (מגורים א', ב', ג', ד') ולא המפורטים (מגורים א'1, א'2 וכדומה).

#### שימו לב!

1. בישובים בהם קיימת תוכנית מתאר כללית (החלה על כל תחום הרשות או על חלק משמעותי ממנה) המאפשרת להוסיף שטחי בניה בנוסף לשטחים שפורטו בתוכניות מפורטות, לא יחושבו השטחים המותרים לבניה מתוקף תוכנית המתאר הכללית לעת קביעת סיווג המגורים (לדוגמא: תוכנית הקובעת כי בכל העיר ניתן להקים מרתפי חניה עד X מ"ר, או תוכנית הקובעת כי בכל הישוב ניתן להשמיש את שטחי עליית הגג, וכן הלאה)
2. בהתאם לשינוי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 2002 – והוראות המעבר בנושא, יחושבו שטחי מרפסות/גזוזטראות כשטחים עיקריים בתוכניות שיופקדו החל מתאריך 1.1.2010. לפיכך מומלץ לציין בטבלה 5 (זכויות והוראות בניה) הערה המבהירה אם שטחים אלו נכללים במניין השטחים העיקריים בתוכנית.

**ד. יעודי קרקע ושימושים – כללי**

יעוד קרקע נקבע לפי השימוש הראשי המוצע במקרקעין (כגון: תעשייה, מגורים, מסחר וכד'). לעיתים קרובות יותרו ביעוד זה שימושים נוספים שונים שהם לכשעצמם יכולים היו להיחשב כיעוד קרקע אילו הם היו בבחינת השימוש המרכזי.

**דוגמא:**

שימושים	יעוד
ביעוד קרקע "תעשייה" מתאפשר לעיתים קרובות לעשות שימוש מסחרי מוגבל כגון: חנויות מפעל, מסעדות, סוכנות דואר וכד'.	תעשייה
ביעוד קרקע "מגורים" מקובלים שימושים ציבוריים מצומצמים כגון: גני ילדים ומשפחתונים, משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בדירות, קליניקות וכד'.	מגורים
ביעוד קרקע "שטח ציבורי פתוח" נהוג להתיר שימושים מסחריים מצומצמים כגון: קיוסקים, בתי קפה, מתקנים הנדסיים וכד'.	שטח ציבורי פתוח

בכל הדוגמאות הנ"ל היעוד (תעשייה, מגורים, שטח ציבורי פתוח) נותר בעינו למרות שהוא כולל שימושים נוספים בהיקפים מוגדרים ומוגבלים, ואין מדובר ביעוד מעורב.

לעניין סימון היעוד בתשריט ראו בסעיף 6.1 בחלק ב'.

**ה. יעודי קרקע מעורבים**

קיימים מצבים שבהם מספר יעודים משתלבים יחדיו באותו מגרש בעוצמות משמעותיות המצדיקות מתן ביטוי לכל אחד מהיעודים. היעוד הכולל של המגרש יוגדר, לפיכך, כיעוד מעורב.

**דוגמא:**

יעוד מעורב	שילוב יעודים בעוצמות משמעותיות
תיירות ודיור	מגרש שייבנה בו מגדל ובו 5 קומות שתשמנה למלון, ו-12 קומות שתשמנה כבית אבות
מגורים, מסחר ומעגנה	שטח המיועד להקמת מרינה ובה מבנים למגורים ולמסחר, והיא תכלול, כמובן, גם שירותי מעגנה
מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	קומפלקס הכולל אולמות מופעים (תיאטרון, מחול, קולנוע) וחנויות, מסעדות ושטחים לירידים

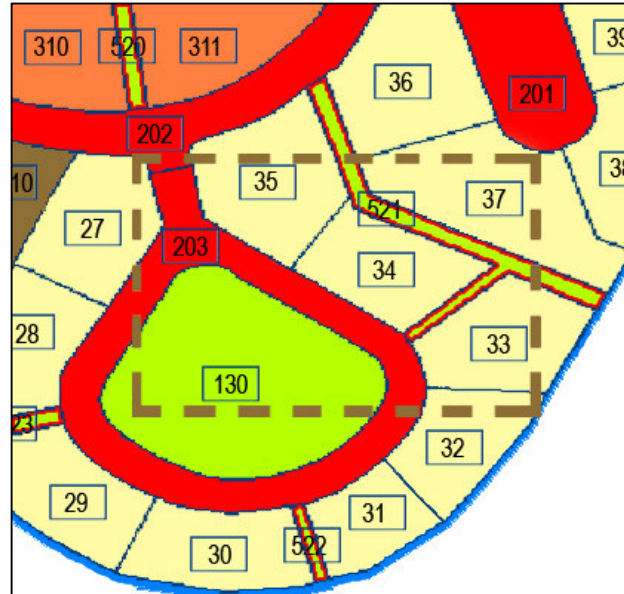
לעניין סימון יעוד מעורב בתשריט ראו בסעיף 6.2 בחלק ב'.

בכל המצבים שלעיל יש לתת ביטוי לזכויות ולהוראות הבניה שמתייחסות לשימושים הנוספים, בטבלת זכויות והוראות הבניה ובמקומות הרלבנטיים בהוראות התוכנית.

**שימו לב!** אין להמציא יעודים מעורבים בנוסף ליעודים המעורבים הקיימים בטבלאות היעודים. בקשות מיוחדות והצעות יש להפנות ל"מרכז התמיכה למבא"ת" והן יבחנו ע"י צוות המבא"ת.

**ו. תאי שטח בתוכנית - הסבר****1. חלוקת שטח התוכנית לתאי שטח**

במסגרת הכנת תשריט התוכנית, יש לחלק את כל תחום התוכנית לתאי שטח שאין ביניהם חפיפה (כמו "פאזל"). לכל תא שטח מוגדר היעוד החל בו.



על מנת להבדיל בין תאי שטח שבהם חל אותו יעוד, יש למספר אותם בטוחים שונים.  
**דוגמא:**

- תאי שטח שחל בהם יעוד מגורים א' מוספרו כך: 99 – 1
- תאי שטח שחל בהם יעוד שטח ציבורי פתוח מוספרו כך: 199 – 100
- תאי שטח שחל בהם יעוד דרכים מוספרו כך: 299 – 200
- תאי שטח שחל בהם יעוד מגורים ג' מוספרו כך: 399 – 300
- וכד'

**אין מגבלה לטווח המספרים. ניתן, לדוגמא, למספר את תאי השטח של מגורים א' כך: 200-400.**

מספר מגרש יהיה זהה למספר תא השטח אליו הוא מתייחס.

במקרים בהם התוכנית איננה מחלקת את השטח למגרשים, ומותרת זאת לתוכנית מפורטת עתידית, יסומנו היעודים השונים כתאי שטח ומספורם יהיה כמתואר לעיל.

**שימו לב !**

בתוכניות הכוללות איחוד או חלוקה של מגרשים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון (ולפיכך תאי השטח הינם למעשה מגרשים חדשים), יש לצרף טבלאות איזון והקצאה (כאשר התוכנית נערכת ללא הסכמת בעלים) או טבלאות הקצאה (כאשר תוכנית בהסכמת בעלים) בהתאם לתקנות. טפסים אלו יהיו נספחים מחייבים לתוכנית.

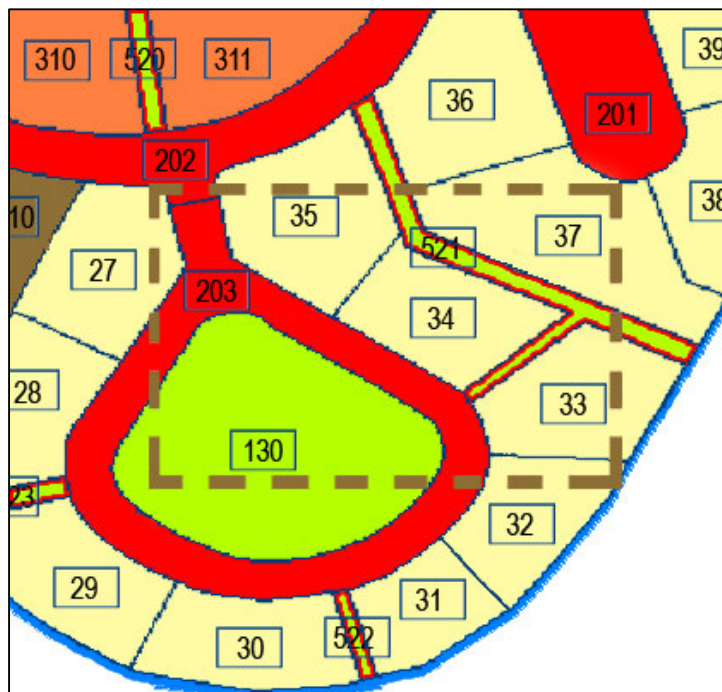
**1.1.1 תא שטח מול מגרש – הסבר**

**ברוב המקרים, מגרש זהה לתא שטח. להלן מספר מקרים שבהם לא ניתן לקרוא לתא השטח "מגרש":**

- (1) כאשר תא השטח מגדיר פוליגון גדול שיתחלק בעתיד בתוכנית מפורטת חדשה או בתשריט חלוקה (לפי פרק ד' לחוק) למגרשים חדשים.
- (2) כאשר תא השטח מגדיר חלק מדרך, אשר יצטרף לתא השטח של הדרך כדי ליצור מגרש אחד.
- (3) כאשר בתוך המגרש ישנם מספר יעודים בתאי שטח נפרדים (כגון: נחלה חקלאית במושב, המורכבת מתא שטח ביעוד מגורים ומתא שטח ביעוד חקלאי).

**2.1 תאי שטח כפופים - הסבר**

תאי שטח כפופים הם תאי שטח אשר חלות עליהם (מלוא שטחם או חלק ממנו), נוסף על ההוראות שנקבעו ביעודי הקרקע, הוראות מסוימות או מגבלות בתוכנית, כגון: אתר עתיקות, זיקת הנאה, מעבר תשתיות, מגבלות ביטחוניות, קידוחי מים וכד'.



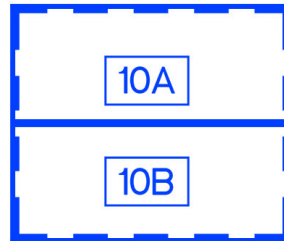
בדוגמא שלעיל תאי השטח הבאים כפופים להוראות שנוגעות לתחום שטח העתיקות:  
27, 32, 33, 34, 35, 37, 130, 202, 203, 521.



**31. מגרש המחולק לתאי שטח**

כאשר נקבעו במגרש כלשהו שטחים שונים המשמשים כל אחד ליעוד שונה, יש לסמן כל אחד מהיעודים כתא שטח, ולמספר כל אחד מתאי השטח עם מספר ואות לועזית כמסומן באיור. דוגמאות:

1. מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח ובמרכזו בנין ציבורי, ונדרש לסמן את מיקומו ומידותיו המדויקים של השטח המיועד לבנין ציבורי. תאי השטח ימספרו באותו מספר, אך עם אותיות לועזיות שונות.
2. חלקה א' במושב חקלאי, אשר החלק הקדמי שלה מיועד למגורים והאחורי לחקלאות תסומן כשני תאי שטח – האחד יועד למגורים בנחלה והשני כקרקע חקלאית. תאי השטח ימוספרו באותו מספר, אך עם אותיות לועזיות שונות.
3. על מנת שתאי השטח המסומנים במקרה המתואר לעיר **אינם** הצעה לחלוקה, יש להקיף את המגרש (או הנחלה) בקו מסוג "מגרש המחולק לתאי שטח".



השימוש במספר תא שטח הכולל אות לועזית הוא אך ורק במקרה זה ואין להשתמש בו למספור תאי שטח במקרים אחרים.

**שימו לב!**

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יש לרשום בטבלה זו את כל יעודי הקרקע שבמצב המוצע בתשריט ולפרט את תאי השטח שיעודי הקרקע חלים בהם. כמו כן, יש לפרט את תאי שטח הכפופים בהתאם להוראות ולמגבלות הרלבנטיות שבתוכנית. יש לוודא שלכל כותרת הוראה יש סעיף מפרט בפרק 5 – הוראות נוספות. כותרות הטבלה, כגון: אתר עתיקות, תילקחנה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

תאי שטח כפופים <sup>(1)</sup>		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
רדיוס מגן	אתר עתיקות	רשמו את תאי השטח שחל בהם יעוד הקרקע.	רשמו את יעוד הקרקע.
27	37, 35 – 32, 27	39 – 27	מגורים א'
310		311, 310	מגורים ג'
	130	130	שטח ציבורי פתוח
	203, 202	203 – 201	דרכים
	521	523 – 521	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### שיוך זכויות – המפורט קובע

כל זכות בתוכנית משויכת לתחום מוגדר; קיימות שלוש רמות של תחומים:

- התוכנית כולה – כל תחום הקו הכחול (כל תאי השטח של התוכנית).
- יעוד קרקע – כל התחום שבו חל יעוד הקרקע (כל תאי השטח בהם חל היעוד).
- תא שטח בודד או מספר תאי שטח שהוגדרו על ידי עורך התוכנית.

על מנת לוודא שלא יהיו סתירות בתוכנית כתוצאה משיוך זכויות מרובה (לדוגמא: אותה זכות שויכה פעם אחת לתוכנית כולה ופעם שניה ליעוד קרקע או לתא שטח) אומץ עיקרון המפורט קובע.

עקרון זה קובע כי השיוך שנעשה לחלק הקטן ביותר הוא הקובע. כלומר – שיוך למספר תאי שטח גובר על שיוך ליעוד שגובר על שיוך לתוכנית כולה.

במקרה של סתירה בין ההוראות והזכויות השונות החלות על אותו תא שטח, תחול ההוראה / הזכות ששויכה לחלק הקטן יותר.

<sup>(1)</sup> יש להוסיף עמודה לכל הוראת הכפפה.

### 3.2 טבלת שטחים (הועבר מהתשריט)

- יש לפרט את גודל שטחי כל יעודי הקרקע שבתשריט בדונמים או במ"ר ובאחוזים, עבור כל יעוד בנפרד בטבלת המצב המאושר ובטבלת המצב המוצע.
- אם קיים יעוד במצב המאושר ששמו זהה ליעוד כלשהו במצב המוצע, אך הוא שונה מהמצב המוצע בהגדרתו, במשמעותו או בכל פרט משמעותי אחר, יש להוסיף "(\*)" ליד שמו.
- יש להקפיד שסך כל השטחים במצב המוצע יהיה זהה למצב המאושר.

**דוגמא** (ממצב מאושר שאינו לפי מבא"ת למצב מוצע לפי מבא"ת):

**הערה:** תוכן הסעיף יעבור להוראות התוכנית בתור נספח.

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
40%	800	מגורים א'	50%	1000	מגורים א' (*)
40%	800	דיור מיוחד	40%	800	מגורים ב'
5%	100	דרך מאושרת	5%	100	דרכים
15%	300	דרך מוצעת	5%	100	שטח ציבורי פתוח
100%	2000	סה"כ	100%	2000	סה"כ

#### שימו לב:

- סה"כ השטחים צריך להתאים לשטח המדוד של התוכנית בתחום הקו הכחול.
- "חורים" בתוכנית (שטחים ביעוד "שטח שהתוכנית אינה חלה עליו") לא יחושבו במניין שטחי התוכנית, על אף העובדה שהם הוגדרו כיעוד כאמור.
- שטחים שהוגדרו כ"יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת" יסומנו בטבלה של המצב המוצע על פי יעודם זה. בטבלת המצב המאושר ניתן (בהסכמת לשכת התכנון הרלבנטית) להתעלם מהחלוקה ליעודים, ולכתוב: "יעודים שונים שתוכנית זו אינה משנה".

## 4. יעודי קרקע ושימושים

- יש לפרט את השימושים ואת ההוראות עבור כל יעודי הקרקע שבמצב המוצע:
- כאשר הוראה מתייחסת לתאי שטח בהם חל אותו יעוד, יש לרשום אותה בפרק זה כחלק מפירוט השימושים וההוראות של כל יעוד.
  - כאשר הוראה מתייחסת לתאי שטח בהם חלים מספר יעודים, יש לרשום אותה בפרק 6 להלן, כחלק מההוראות הנוספות לכלל התוכנית.
  - שם ההוראה יילקח מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9. טבלה זו מכילה גם את שמות הסימונים בתשריט, כך שאפשר להתייחס לכל סימון שבמצב המוצע, כגון: קו בנין, חזית מסחרית, קו גז.

**שימו לב ! יש להוסיף לשימושים ולהוראות התוכנית, בהתאם לדוגמאות שלהלן, מספרי סעיפים על מנת לאפשר להצביע על כל חלק בהוראות, ובכך למזער את הצורך לצטט קטעים מהן.**

### רשמו את שם היעוד.

רשמו  
מספר  
סעיף.

### שימושים

רשמו  
מספר  
סעיף.

רשמו את השימושים של היעוד.

רשמו  
אבגוד.

### הוראות

רשמו  
מספר  
סעיף.

בחרו את שם  
ההוראה מטבלת  
נתונים מספר 3  
בפרק 9.  
רשמו הוראה לכל היעוד.

רשמו  
אבגוד.

### דוגמאות:

#### 4.1 מגורים א' (שימו לב שכל יעוד ימוספר כתת סעיף של פרק 4. לדוגמא: 4.1, 4.2 וכדומה).

**4.1.1 שימושים** (כל קבוצת הוראות [שימושים, הוראות בינוי, תנאים למתן היתרים וכדומה] תמוספר כתת סעיף של סעיף היעוד. לדוגמא: הסעיף הדין בשימושים המותרים ביעוד שמספרו נקבע כ- 4.8 ימוספר 4.8.1. הוראות הבינוי של אותו יעוד ימוספרו כ- 4.8.2 וכן הלאה).  
ההוראות עצמן תמוספרנה באותיות עבריות עוקבות.

- א. מגורים.  
ב. משפחתונים.  
ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בשכונה.  
ד. קליניקות.

#### 4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי  
...  
דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.  
...  
ב. הוראות פיתוח  
גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי.

<b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, כפי שקבעה הוועדה המקומית.
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א.	עיצוב אדריכלי ... דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג. ...
ב.	הוראות פיתוח ... ניקוז – השטח ינוקז בהתאם לתוכנית הניקוז המצורפת לתוכנית זו ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז ...
<b>4.3 מגורים ב'</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א.	מגורים.
ב.	משפחתונים.
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א.	הוראות בינוי ... תשריט הבינוי המצורף לתוכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה באזור מגורים ב' מותנה באישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי למתחם שלם שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר. ...
ב.	בנין לשימור שימור המבנה הקיים ושיפוצו יעשה לאחר התייעצות עם המועצה לשימור אתרים.
<b>4.4 מגורים ג'</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א.	מגורים.
ב.	משרדים בדירות המגורים.
<b>4.4.2 הוראות</b>	
א.	הוראות בינוי ... הוצאת היתר בניה באזור מגורים ג' מותנה באישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חנייה ושטחי גינון. ...
ב.	בנין לשימור תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם מהנדס הוועדה המקומית מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את תוספת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה.

### זכויות והוראות בניה - הסבר

להלן הזכויות והוראות הבניה שיש להתייחס אליהן בטבלת הזכויות והוראות הבניה. הזכויות המודגשות הינן חובה בתוכניות שמכוחן ניתנים היתרי בניה לפי סעיף 145'ז' לחוק; הזכויות שאינן מודגשות יוספו על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון.

שם זכות	ברירת מחדל	ערכים נוספים	הערות
<b>גודל מגרש</b>	מ"ר	דונם או "כמסומן בתשריט"	<b>חובה אחד מהשלושה.</b> ניתן באותה עמודה להתייחס לשלושת הסוגים. סוג הזכות יכתב בסוגריים בתא המתאים בלוח (ראו בדוגמאות שלהלן).
<b>גודל מגרש מזערי</b>	מ"ר	דונם	
<b>גודל מגרש מרבי</b>	מ"ר	דונם	
<b>שטחים למטרות עיקריות – מעל לכניסה הקובעת</b>	מ"ר	% משטח תא השטח	
<b>שטחי שרות – מעל לכניסה הקובעת</b>	מ"ר	% משטח תא השטח	
<b>שטחים למטרות עיקריות – מתחת לכניסה הקובעת</b>	מ"ר	% משטח תא השטח	
<b>שטחי שרות – מתחת לכניסה הקובעת</b>	מ"ר	% משטח תא השטח	
<b>סה"כ שטחי בניה</b>	מ"ר	% משטח תא השטח	
<b>תכסית – מעל לכניסה הקובעת</b>		% משטח תא השטח	
<b>תכסית – מתחת לכניסה הקובעת</b>		% משטח תא השטח	
<b>מספר יח"ד</b>	מספר חופשי		ליעוד או לתא שטח
<b>צפיפות</b>	מספר יח"ד לדונם נטו		
<b>גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת</b>	מטר		<b>חובה אחד מהשניים.</b> יש לציין אם כולל קומת גג.
<b>מספר קומות – מעל לכניסה הקובעת</b>	מספר חופשי		
<b>מספר קומות - מתחת לכניסה הקובעת</b>	מספר חופשי		
<b>קו בנין קדמי</b>	מטר	"כמסומן בתשריט"	
<b>קו בנין צידי-ימני</b>	מטר	"כמסומן בתשריט"	
<b>קו בנין צידי-שמאלי</b>	מטר	"כמסומן בתשריט"	
<b>קו בנין אחורי</b>	מטר	"כמסומן בתשריט"	
<b>חניה</b>	% מסה"כ שטחי השרות	מ"ר מ"ר לכל יחידת דיור מס' מקומות חניה מס' חניות ליחידת דיור	יש לציין אם מתייחס לשטחי השרות מעל / מתחת לקרקע.
<b>רוחב מזערי חזית של תא שטח</b>	מטר		
<b>מספר מבנים מרבי בתא שטח</b>	מספר חופשי		
<b>שטח יח"ד</b>	מ"ר		יש לציין עיקרי / ממוצע
<b>מקלט / מרחב מוגן</b>	% מסה"כ שטחי השרות	מ"ר מ"ר לכל יחידת דיור	יש לציין מעל / מתחת לכניסה הקובעת.
<b>מתקנים ומערכות טכניות</b>	% מסה"כ שטחי השרות	מ"ר מ"ר לכל יחידת דיור	יש לציין מעל / מתחת לכניסה הקובעת.
<b>אחסנה</b>	% מסה"כ שטחי השרות	מ"ר מ"ר לכל יחידת דיור	יש לציין מעל / מתחת לכניסה הקובעת.
<b>מבואות וחדרי מדרגות</b>	% מסה"כ שטחי השרות	מ"ר מ"ר לכל יחידת דיור	יש לציין מעל / מתחת לכניסה הקובעת.
<b>קומת עמודים מפולשת</b>	% מסה"כ שטחי השרות	מ"ר מ"ר לכל יחידת דיור	יש לציין מעל / מתחת לכניסה הקובעת.
<b>מעברים</b>	% מסה"כ שטחי השרות	מ"ר מ"ר לכל יחידת דיור	יש לציין מעל / מתחת לכניסה הקובעת.

**כניסה קובעת לבנין**  
הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166 – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1990.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

**שימו לב ! דברי הסבר למילוי הטבלה בעמוד קודם.**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי					
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות			
מגורים א'	110-120																	
מגורים ג'	130,132																	
מסחר	303-301																	
	300																	
תעשייה	403																	
	404																	

\* עמודות: 'אחוזי בניה כוללים', 'מספר יח"ד' ו-'צפיפות (יח"ד לדונם נטו)' מתייחסות ליעודי מגורים בלבד

יש למלא ביעודי מגורים (מסייע בקביעת סוג המגורים: א, ב, ג, ...)

**דוגמא א' – שימוש במלל שמציין באיזה סוג של הזכות "גודל מגרש" מדובר:**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)								
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי						
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות				
מגורים ב'		400 (מרבי)			30	0	50	150											
מגורים ג'	110-112	800 (מרבי)			760	-	400	1,500											
	130-140	800 (מרבי)			1,100	500	400	1,500											

מלל שמציין באיזה סוג של הזכות "גודל מגרש" מדובר.

**דוגמא ב' – המפורט קובע והערת שוליים.**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי					
			מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)			מספר יח"ד	מספר קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי						
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות			
מגורים ב'	כל היעוד	1200 (מזערי)	1250	350	150	600	2,350	196	18	15	35	21 <sup>(1)</sup>	4	1	5	4	4	6
		101											5					
		102											3					

<sup>(1)</sup> כולל מתקנים טכניים על הגג.

אופן ציון הערת שוליים

**הדגמת עיקרון המפורט קובע:**

- הוגדרו בטבלה זכויות לכל היעוד.
- לתא שטח מספר 101 – כל הזכויות של היעוד – חלות, חוץ מהזכות "מספר קומות" = 5.
- לתא שטח מספר 102 – כל הזכויות של היעוד – חלות, חוץ מהזכות "מספר קומות" = 3.



**דוגמא ג' – שיוך זכויות שונות לכל מרכיב ביעוד מעורב:**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות												
מגורים + מסחר		2000 (מזערי)	מגורים: 100		0	180	8	30	14 מעל למסחר	2	6	6	6	6		
			מסחר: 80												20	180

חלוקה לשורות של יעוד מעורב.

**שימו לב! דוגמא זו שטחי בניה נרשמו באחוזים.**

**דוגמא ד' – שיוך זכויות שונות לכל קומה:**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות												
מגורים א'			150 <sup>(1)</sup> 180 <sup>(1)</sup>													
מגורים ב'		800 (מזערי)	כניסה: 500		0	1,400	7.5	60	11	3	5	0	0	8		
			קומה 1: 400												300	60
			קומה 2: 350													
מגורים ג'			100 <sup>(2)</sup>													

(1) אם נבנה עם קיר משותף – 180. אם אין קיר משותף – 150.

(2) 100 מ"ר תוספת למאושר ולא סה"כ.

דוגמא להתניה/ חלופה. ניתן לרשום שתי שורות של זכות לאותו יעוד, ולהסביר את ה"סתירה" בהערת שוליים.

דוגמא לשימוש בתוספת למצב המאושר

## דוגמא ה' – התייחסות לזכויות מכח תוכניות מתאריות:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'			300	18	10	0 <sup>(1)</sup>	328	328								

(1) – לזכויות אלה תתווספנה זכויות בניה למרתפי חניה המוקנות על פי תכנית "מ" בכל העיר.

## או

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'			300	18	10	300 <sup>(2)</sup>	328	628								

(2) – זכויות אלה כוללות גם את זכויות הבניה למרתפי חניה המוקנות על פי תכנית "מ" החלה על כל העיר. הזכויות מתכנית "מ" אינן נכללות בחישוב אחוזי הבניה הכוללים, המגדירים את סוג המגורים.

## 6. הוראות נוספות

בפרק זה יש לפרט הוראות שמתייחסות לתאי שטח בהם חלות הוראות נוספות, או הוראות שמתייחסות לכלל התוכנית.

ניתן לפרט את כל ההוראה, או להפנות לנספח. נוסף על ההפנייה לנספח בפרק זה, יש לרשום את שם הנספח בסעיף 1.7 – מסמכי התוכנית.

ניתן לפרט גם כל סימון המופיע בתשריט, כגון: קו חשמל מתח על, מבנה לשימור, גבול אזור מגבלות בניה.

**שימו לב!** יש להוסיף להוראות הנוספות, בהתאם לדוגמאות שלהלן, מספרי סעיפים ואבגוד על מנת לאפשר להצביע על כל חלק בהוראות, ובכך למזער את הצורך לצטט קטעים מהן.

**בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.**

רשמו  
מספר  
סעיף.

רשמו את ההוראה, או הפנו לנספח.

**דוגמאות:**

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.3 הוראות נציבות המים

ראה נספח הוראות נציבות המים.

דוגמא להפניה לנספח

### 6.4 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).

### 6.5 אתר עתיקות מוכרז

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

בסעיף זה יוגדרו השלבים העיקריים לביצוע התוכנית וההתניות שיש למלא לפני ביצוע כל אחד מהם. התנייה תוגדר באמצעות מלל שיבטא את התלות שבין ביצוע שלב לבין ביצוע או התקיימות תנאים כלשהם בשטח התוכנית או מחוצה לה.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
רשמו את מספר השלב.	רשמו את תאור השלב.	רשמו התנייה.

**דוגמא:**

1	השלמת דרך מספר 10.	
2	היתר בניה לבניית מתחם משרדים+מסחר.	השלמת דרך מספר 10.

**7.2 מימוש התוכנית**

רשמו את המועד המשוער לביצוע התוכנית.

**דוגמא:**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

**הערה:** אפשר להוסיף שורות בכל קטגוריה ככל שנדרש

תוכנו הקודם של עמוד 41  
(אישורים)  
הועבר לעמוד 13 עמוד השער

תוכנו הקודם של עמוד 42  
(אישורים למתן תוקף)

אוחד עם תוכן עמוד 41 אישורים ועבר לעמוד 13

**9. טבלאות נתונים****9.1 סוג תוכנית**

<b>טבלת נתונים 1 - סוג תוכנית</b>	
שם סוג תוכנית	קוד
תוכנית מתאר מקומית	1.
תוכנית מפורטת	2.
תוכנית ול"ל	3.
תוכנית דרך	4.
תוכנית מיוחדת	5.
היתר למתקן בטחוני	6.
תוכנית רישום משבצות חקלאיות	7.
תרש"צ - תוכנית רישום שיכונים ציבוריים	8.
הודעה בדבר תוכנית לפי סעיף 77	9.
הודעה בדבר תנאים למתן היתר לפי סעיף 78	10.

**9.2 סמכות ראשית מטפלת בתוכנית**

<b>טבלת נתונים 2 - סמכות ראשית מטפלת בתוכנית</b>	
שם סמכות ראשית מטפלת	קוד
ממשלה	1
מועצה ארצית	2
ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות	3
ועדה לרישום שיכונים ציבוריים	4
ועדה מחוזית משותפת (ארצית)	5
ועדה מקומית משותפת	6
ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה	7
ועדה מחוזית	8
ועדה מקומית	9



### 9.3 שמות הוראות, נושאים, נספחים, תשריטים, מסמכים

השמות שבטבלת נתונים 3 להלן, הינם כותרות עבור מרכיבים שונים של התוכנית (הוראות, נספחים, תשריטים, מסמכים וסימונים בתשריט).

לדוגמא: "עיצוב אדריכלי" יכול להיות שם הוראה בתוכנית ו/או שם נספח לתוכנית.

ניתן לפרט הוראה עבור כל סימון בתשריט. לדוגמא: רדיוס מגן, מגבלות אקוסטיות, טיפול נופי.

**לגבי כל סימון המופיע בתשריט**, כגון: חזית מסחרית, קו החוף, ציר מיוחד – ניתן לפרט בפרק 6 – הוראות נוספות. שמות הסימונים הניתנים לפירוט מופיעים בטבלאות 6.3, 6.4 ו-6.5 בחלק ב' – הנחיות לעריכת התשריט."

קוד (לשימוש פנימי)	טבלת נתונים 3 - שמות נושאים, הוראות, נספחים, תשריטים, מסמכים
1	אדריכלות
41	איחוד וחלוקה
2	איכות הסביבה
3	אנטנות
4	אקוסטיקה
100	אתר עתיקות מוכרז
58	בדיקות ארכאולוגיות
5	בדיקת הצללה
6	ביוב וניקוז
7	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
8	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
9	בינוי
10	בינוי ופיתוח
11	בנין לשימור
26	גגות
12	גובה מבנים ובטיחות טיסה
13	דו"ח סביבה
14	דרכים
15	דרכים וחניות
16	דרכים תנועה וחניה
17	הוצאת הכנת תוכנית
18	הוראות בזמן בניה
19	הוראות בינוי
27	הוראות התוכנית
32	הוראות פיתוח
34	היטל השבחה
94	הליכים סטטוטוריים
95	הסדרת שטח
35	הפקעות ורישום
36	הפקעות לצרכי ציבור
37	הריסות ופינויים
38	השלמת מגרשים
96	זיקת הנאה
97	זכויות בניה מאושרות
39	זכות מעבר לרכב
40	חוות דעת סביבתית
105	חומרי גמר
102	חומרי חפירה ומילוי
42	חלוקה לתאי שטח
28	חניה

קוד (לשימוש פנימי)	טבלת נתונים 3 - שמות נושאים, הוראות, נספחים, תשריטים, מסמכים
20	חשמל
44	חתכים
104	טבלת גושים וחלקות
98	טווח הרחקה
99	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
101	כתב שיפוי
29	מבנים חריגים
47	מבנים להריסה
48	מבנים קיימים
49	מגבלות בניה לגובה
50	מיגון אקוסטי
21	מים
51	מעליות
24	מקלטים
106	מערכות
52	מרחבי תכנון גובלים
93	מרכיבי בטחון
25	מרתפים
92	מתקנים זמניים
53	נספח חברתי
54	נספח נופי
55	סטיה ניכרת
56	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
57	סקר איכות קרקעות
59	סקר גיאולוגי
60	סקר יוממות
61	סקר סייסימי
62	סקר סיכונים
63	עיצוב אדריכלי
64	עיצוב פיתוח ובינוי
65	פינויים
66	פיקוד העורף
67	פיתוח סביבתי
68	פיתוח תשתית
69	פרוגרמה לשטחי ציבור
101	פרוגרמות
70	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
71	קווי בנין
72	קולטי שמש על הגג
103	קומפילציה
73	רישום זיקת הנאה
74	רישום חניונים
75	רישום שטחים ציבוריים
33	שימור
31	שימושים חורגים
107	שמירה על עצים בוגרים
30	שמירת טבע וגנים לאומיים
76	שרותי כבאות

קוד (לשימוש פנימי)	<b>טבלת נתונים 3 - שמות נושאים, הוראות, נספחים, תשריטים, מסמכים</b>
77	תוכנית הסדרת שטח
78	תוכנית חיצוב הנדסית
79	תוכנית שיקום
80	תנאים לאישור תוכנית בינוי
81	תנאים להכנת תוכנית בינוי
82	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
83	תנאים להכנת תוכנית מתאר מקומית
84	תנאים למתן היתרי איכלוס
85	תנאים למתן היתרי בניה
86	תנאים למתן תוקף לתוכנית
87	תנועה
88	תסקיר השפעה על הסביבה
22	תקשורת
89	תשריט התוכנית
91	תשתיות

## 10. הצעות לנוסח אחיד עבור נושאים חוזרים

קיימים מספר נושאים החוזרים על עצמם בתוכניות רבות דוגמת דרכים, חניה, היטל השבחה וכד'.

לעיתים ישנם הבדלים במאפייני התכנון בין מוסד תכנון אחד לשני, עובדה העשויה להשפיע על נוסח הסעיפים הנדרשים בהוראות התוכנית. על כן יתכנו שינויים בדרישות של כל מוסד תכנון בנוגע לנוסח הסעיפים המוצע.

להלן מובא נוסח אחיד לנושאים חוזרים. הנוסח הרשום מטה אינו מחייב אלא מובא כעזר בלבד.

הסעיפים סודרו בסדר אלף-בית, בהתאמה לטבלת נתונים 3 בפרק 9 שלעיל.

### איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**דרכים וחניות**

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

## הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

## הוראות לשימור

הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ה. במידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

## היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: \_\_\_\_\_, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

### הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

### חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

### מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).



**מעליות**

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

**מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**סטייה ניכרת**

כל [ (השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי<sup>1</sup>

<sup>1</sup> הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4

**פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. \_\_\_\_\_.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

## 11. הנחיות לעריכת תוכניות תלת-מימדיות

### 11.1 הסבר

תוכנית תלת-מימדית הינה תוכנית לפרוייקט אשר בו מתוכננים יעודי קרקע ושימושים שונים מתחת לקרקע ומעל לקרקע, הצפויים להיות בבעלות שונה ו/או מתופעלים ע"י גופים שונים, ואשר בדרך כלל יצריכו הוראות שונות לגבי כל יעוד ויעוד.

ניתן למנות מספר דוגמאות כדלהלן:

- א. מנהרה לדרך/ רכבת העוברת מתחת לבנייני מגורים.
- ב. מע"ר מודיעין – אשר בו מתוכננים תחנת רכבת, תחנה מרכזית לאוטובוסים, בנייני לרבות, מרכז מסחרי וכו' כאשר כל אחד ימצא בבעלות נפרדת עם הוראות תכנוניות שונות.
- ג. מתחם הכניסה לעיר בירושלים אשר בו מנהרה תת-קרקעית, מלונאות, מסחר, תעסוקה.

לא כל תוכנית שבה שכבות קרקע שונות תהיה תוכנית תלת-מימדית או תחייב הכנה לרישום תלת-מימדי. בניינים רבי קומות עם חניונים תת-קרקעיים המוקמים ומשווקים ע"י בעלים אחד ביעוד אחד עפ"י רוב לא יחייבו רישום תלת-מימדי.

### 11.2 הנחיות

כדי לאפשר למוסדות התכנון לבחון תוכניות אלו כראוי ועל מנת לאפשר בעתיד את רישומן המוסדר בפנקסי המקרקעין יש לפעול בעת עריכתה של תוכנית הכוללת תכנון תלת-מימדי בהתאם להנחיות שלהלן:

- א. תשריט התוכנית יהיה בקנ"מ של 1:1250 לפחות, או בקנ"מ אחר כפי שייקבע ע"י מוסד התכנון.
- ב. נספח בינוי ופיתוח יהיה בקנ"מ של 1:500 או 1:250 לפי העניין, או בקנ"מ אחר כפי שייקבע ע"י מוסד התכנון.
- ג. יש להגיש תשריט נפרד לכל אחת משכבות הרישום המבוקשות כשהוא צבוע עפ"י המבא"ת. התשריט יכלול את גבולות חלקת הרישום המבוקשת לרבות הגובה האבסולוטי בתחתית וברום החלקה הן ביחס לקרקע הטבעית והן ביחס לקרקע המתוכננת.
- ד. יש להגיש כנספח חתך של כל השכבות.
- ה. בקביעת גבולות החלקה יש לקחת בחשבון את כל מרכיבי הבניין המבוקשים בחלקה לרבות יסודות (עומקם ושיפועם) תשתיות, וכיוצא בזה באופן שמרכיבים אלו יכללו בגבולות החלקה.
- ו. יש לדאוג לכך שהחלקה תכלול את טווח ההרחקה של הפרוייקט המבוקש. טווח ההרחקה יכלול מרחקי בטיחות (קרינה, רעידות וכד') וכן מעטפת להגנה הנדסית. כלומר – התוכנית תכלול את האזור עליו היא מטילה מגבלות בניה.
- ז. יש לקבוע בתוכנית הוראות לעניין זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש הדדיות בין השכבות השונות לבין עצמן כגון מעברים מחלקה לחלקה; מעליות משותפות; מעבר תשתיות; יסודות משותפים; התקנת חניה בחלקה אחת עבור השניה וכדומה.
- ח. יש לכלול בתוכנית שלבי הביצוע וכן הוראות או הנחיות לביצוע השלבים הראשונים אשר יאפשרו (או לא ימנעו) את ביצוען של השכבות הנוספות בעתיד.

**11.3 הגדרות**

**יעוד מעל יעוד** מצב בו קיים יעוד ראשי במקרקעין וחוצה אותו (בעל או בתת הקרקע) יעוד נוסף, שבדרך כלל חוצה מספר מגרשים שונים, ואין בין היעוד הראשי לבין היעוד החוצה אותו קשר פונקציונלי.

**דוגמא:** מנהרה מתחת לשכונת מגורים, קו תשתית חוצה אזור, גשר עילי להולכי רגל מעל אזור תעסוקה, וכד'.

**מגרש מרחבי מוצע** (ממ"ר) מגרש בשכבות תת / על קרקעיות בתוכניות תלת-מימדיות.

**11.4 סימון יעודי קרקע בתוכניות תלת-מימדיות**

אופן הצגת יעודי הקרקע במרחבים השונים בתשריט הראשי בתוכניות תלת-מימדיות יהיה על פי מהות התוכנית וכמפורט להלן:

**11.4.1 סימון יעוד נוסף בעל או בתחת הקרקע**

בתוכניות מהסוג שתואר בדוגמא שבסעיף 11.1 א' לעיל, בהן יעודים במימדים שונים שאינם משתלבים ביניהם:

תאי השטח בהם עובר יעוד אחר (בעל או בתת הקרקע) יסומנו בהתאם ליעוד הקרקע הראשי (מגורים בדוגמא שלעיל), ועל גבי היעוד הראשי יסומן התיחום של היעוד האחר כמתחם תלת מימדי (מנהרה בדוגמא שלעיל).

**11.4.2 סימון כיעוד מעורב**

בתוכניות מהסוג שתוארו בדוגמאות שבסעיפים 11.1 ב' ו- 11.1 ג' לעיל, בהן יעודים במימדים שונים משתלבים ביניהם, תאי השטח יסומנו בסימון של יעודים מעורבים.

הגדרת יעודים מעורבים ראו בסעיף "הוראות לעניין יעודי קרקע – הסבר" לעיל. היעודים יוקפו בסימון של מתחם תלת-מימדי.

**הערה:** בטרם עריכת תוכנית תלת-מימדית, יש לפנות לקבלת הנחיות מפורטות מהאגף להנחיות ולתקנות תו"ב.

**12. טבלאות הקצאה ואיזון**

עם כניסתן לתוקף של תקנות התכנון והבניה בנושא איחוד וחלוקה<sup>4</sup> ביום 19.3.2009, הוסרו הטבלאות (עמ' 55 - 58) מנוהל. את המסמכים הנדרשים בתקנות יש לצרף לתוכנית כנספח מחייב ולציין בסעיף 1.7 בהוראות התוכנית.

תוכנם הקודם של עמודים 55 - 58  
(טבלאות הקצאה/הקצאה ואיזון)  
הוסרו מהנוהל

<sup>4</sup> את המסמכים הנדרשים בתקנות יש לצרף לתוכנית כנספח.

### 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:**

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

\_\_\_\_\_ שם המודד      \_\_\_\_\_ מספר רשיון      \_\_\_\_\_ חתימה      \_\_\_\_\_ תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ שם המודד      \_\_\_\_\_ מספר רשיון      \_\_\_\_\_ חתימה      \_\_\_\_\_ תאריך

**נספח הליכים סטטוטוריים**

לכל תוכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תוכנית זו ושל תוכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התוכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התוכנית	רשמו את סטטוס הטיפול בתוכנית.	רשמו את מספר ילקוט הפרסומים.	רשמו שנה עברית ושנה לועזית של ילקוט הפרסומים.

**שימו לב !** טרם אישורה של התוכנית יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>	ולקחש"פ	רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>	ולחור"ף	רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>	ועדה מקומית / מחוזית	רשמו את תאריך האישור

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	התוכנית נקבעה כטעונה אישור/ לא טעונה אישור	
סעיף 109 (ב)	התוכנית אושרה/ לא אושרה	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	רשמו את תאריך האישור.

**שימו לב!** יש להוסיף סעיף זה רק אם הוגש ערר ולמחוק את השורה/ות שאינן רלוונטיות.