

## הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0112805

תוספת שטח לבית מגורים- בית דגן

מרכז

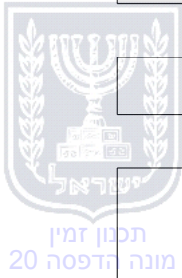
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה המבוקשת הוספו 40.68 מ"ר (6.40%) ומבקשים להוסיף עוד 3.84 מ"ר (0.6%) מבקשים להגדיל את התכסית מ 30% ל 40% ואת אחוזי הבניה מ 60% ל 67%.  $381.6\% = 60\% + 7\% = 44.52$  מ"ר = 426.12 מ"ר).  
+בקשה לשינוי בינוי - כניסה נפרדת למרתף (ע"פ הסעיפים בחוק: 62א'-5-בינוי / 62א'-4-שינוי קו בניין/ 62 - 16א' - שטח עיקרי) + מטבחון ושרותים במרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן

455-0112805

מספר התכנית

0.636 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	183923
קואורדינאטה Y	656471

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית דגן - חלק מתחום הרשות : בית דגן

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית דגן	הדס	24	

שכונה בית דגן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6075	מוסדר	חלק	352	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 2016	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

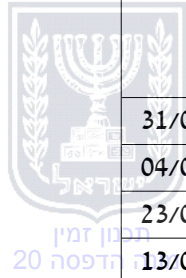
לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 008 /10	כפיפות		3574		31/07/1988
ממ/ 10004 /2	כפיפות		3654	2814	04/05/1989
ממ/ 10006	כפיפות		3487		23/09/1987
ממ/ 1420	כפיפות		2812		13/05/1982
ממ/ 2048	כפיפות		5228	16	01/10/2003
ממ/ מק/ 2016 /4	כפיפות		4946		26/12/2000
ממ/ 2016	כפיפות		3760	2495	22/04/1990

הערה לטבלה:

קביעת זכויות והוראות לבניית עליית גג



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שרון אדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרון אדר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב		1	16/07/2017	שרון אדר	16/07/2017	חשובי שטחים - מוצע + מאושר	כן
אדריכלות	מחייב		1	16/07/2017	שרון אדר	17/07/2017	מצב מאושר	כן
אקוסטיקה	מחייב		10	16/07/2017	שרון אדר	13/03/2014	נספח לבניה עם מיגון אקוסטי	כן
טבלת שטחים	מחייב			16/07/2017	אדר שרון	15/11/2012	טבלת שטחים מצב מאושר	כן
תנאים לאישור תוכנית בינוי	מחייב		1	17/07/2017	שמואל טורס	17/07/2017	הצהרת מודד	כן
תנאים לאישור תוכנית בינוי	מחייב		1	17/07/2017	שרון אדר	17/07/2017	הצהרת עורך ראשי	כן
תנאים לאישור תוכנית בינוי	מחייב		6	17/07/2017	שרון אדר	17/07/2017	נספח 1 - תנאי סף	כן
תנאים לאישור תוכנית בינוי	מחייב		2	17/07/2017	שרון אדר	17/07/2017	נספח 4- נתונים כמותיים	כן
אדריכלות	מחייב	1: 100	1	16/07/2017	שרון אדר	16/07/2017	תכנית בינוי	לא
מפת מדידה	מחייב	1: 250	1	12/01/2017	שמואל טורס	04/07/2017	מפת מדידה מעודכנת מיום 12.1.17	לא

**כל מסמכי התכנית 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**

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	פרטי	שרון אדר	43156		נס ציונה	סטרומה	10	08-9404129	08-9300039	sharon.adar@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק לוי			בית דגן	(1)	24			levy102@walla.co.il
פרטי	רונית לוי			בית דגן	(1)	24			
פרטי	אליהו מרדכי			בית דגן	(2)	22	054-4575184		mordeli@netvision.net.il
פרטי	שושנה מרדכי			בית דגן	(2)	22	054-4575184		mordeli@netvision.net.il
פרטי	אלה פרנק			שהם	(3)	41	054-5786614		arik.frank@ecitele.com
פרטי	אריק פרנק			שהם	(3)	41	054-5786614		Arik.Frank@ecitele.com

(1) כתובת: רח' הדס 24 בית דגן.

(2) כתובת: רח הדס 22 בית דגן.

(3) כתובת: רח גפן 41 שהם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית בית דגן	בית דגן	בגין מנחם	9	03-9602111	03-9604048	
חוכר	יצחק לוי			בית דגן	(1)	24			
חוכר	רונית לוי			בית דגן	(1)	24			
חוכר	אליהו מרדכי			בית דגן	הדס (2)	22	03-5260774		mordeli@netvision. net.il
חוכר	שושנה מרדכי			בית דגן	(2)	22	03-5260774		mordeli@netvision. net.il
חוכר	אלה פרנק			שהם	גפן	41	03-9604801		arik.frank@ecitele.c om
חוכר	אריק פרנק			שהם	גפן	41	03-9604801		arik.frank@ecitele.c om

(1) כתובת: רח' הדס 24 בית דגן.

(2) כתובת: רח' הדס 22 בית דגן.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	שרון אדר	43156		נס ציונה	סטרומה	10	08-9404129	08-9300039	sharon.adar@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שמואל טורס	597		נס ציונה	כצלסון	47	08-9409411	08-9409411	torres1@wall a.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

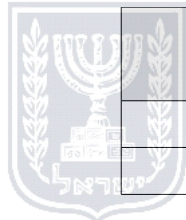
תוספת שטחים עיקריים לפי בניה קיימת בפועל  
מבוקשים 48.14 מ"ר שמתוכם נבנו 40.68 מ"ר  
הגדלת התכסית עד 40% במקום 30%  
הגדלת אחוזי בניה מ 60% מאושר ל 67% מוצע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 7% שטחי בניה מותרים = 44.52 מ"ר. (סעיף א62א {א} - 16 - זכויות בניה) / א62א {א} - 5 - בינוי)  
אישרור בריכת שחיה קיימת בקווי בניה 0.0 אחורי וצידי - מזרחי א62א {א} - 9 - מה שניתן לבקש בהקלה)  
שינוי קו בניין + כניסה נפרדת למרתף + תוספת שרותים ומטבחון א62א {א} - 5 - בינוי) / א62א {א} - 4 - שינוי קו בניין)  
ניצול שטח בחלל הגג (ע"פ סעיף ממ/2048 קביעת זכויות והוראות לבנית עלית גג) א62א {א} - 9 - מה שניתן לבקש  
(בהקלה)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	0.636
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

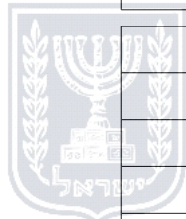
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	381.6	+44.52	426.12		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים א'	1
מגבלות אקוסטיות	מגורים א'	1
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	636	100
סה"כ	636	100

**מצב מוצע**

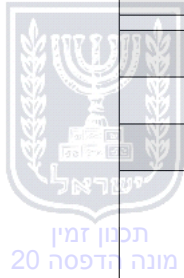
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	635.11	100
סה"כ	635.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, פרגולות, חנייה, בריכה, מרתף (הכולל כניסה נפרדת, מטבחון ושרותים)	
הוראות	4.1.2
<b>אקוסטיקה</b> סימון מהתשריט : קו בנין עילי הוראות בנושא מיגון אקוסטי	א
<b>בדיקות ארכאולוגיות</b> סימון מהתשריט : קו בנין עילי הוראות בנושא עתיקות	ב



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

שטח יח"ד (מ"ר)	מספר מבנים מרבית בתא שטח	קו בניה (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי			
213.06	1	4.1	6	3.9	3.9	1	2 (2)	2	40	67	525.8	99.68 (1)	426.12	636	1	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף.

(2) קוטג' בשתי קומות וחלל גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בינוי**

על החלקה יחולו הגבלות בניה לפי תמ"א 2/4

**6.2 אקוסטיקה**

הצהרת המבקש היתר בניה כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש המטוסים והבניה תהיה על פי הוראות לבניה עם מיגון אקוסטי

**6.3 בדיקות ארכאולוגיות**

הוראות בנושא עתיקות

**6.4 הוצאות הכנת תוכנית**

" הוצאות הכנת התוכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים, בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה".

תנאים להוצאת היתר בניה: הצהרת המבקש כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש המטוסים והבניה תהיה על פי ההוראות לבניה עם מיגון אקוסטי.

**6.5 היטל השבחה**

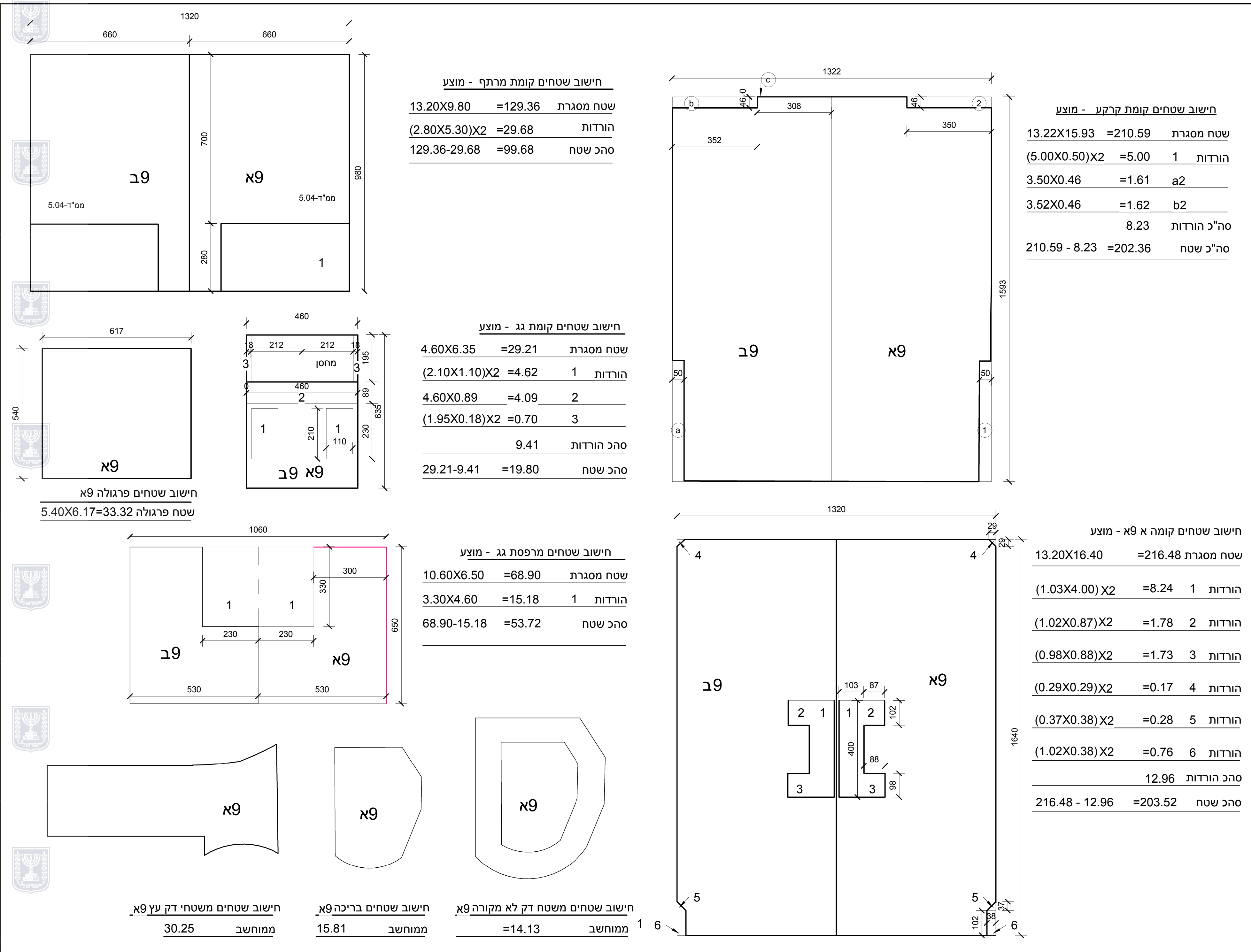
היטל השבחה יגבה על ידי הועדה על פי חוק

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

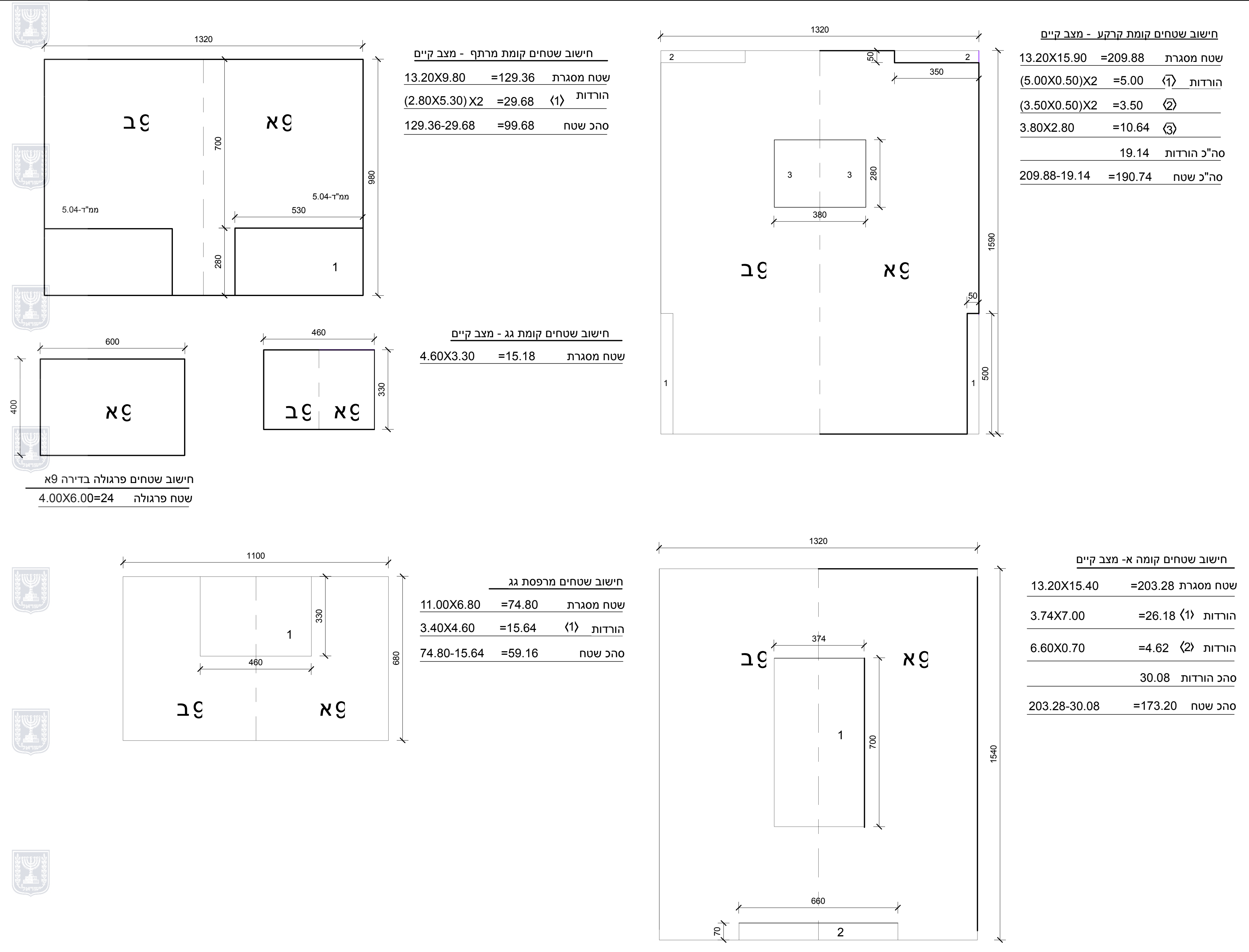
הגדלת זכויות הבניה, ואישור מצב קיים

7.2. הבניה תמומש תוך 5 שנים

החשבוני מס: 453512000 - שם החברה: תוספת שטח לבית מגורים ח'ד א  
 חישובי שטחים מצב מוצע מק / 2016 / 4 / א - תוספת שטח לבית מגורים הדס 24



# חישובי שטחים מצב מאושר





מק/4/2016/א - תוספת שטח לבית מגורים הדס 24

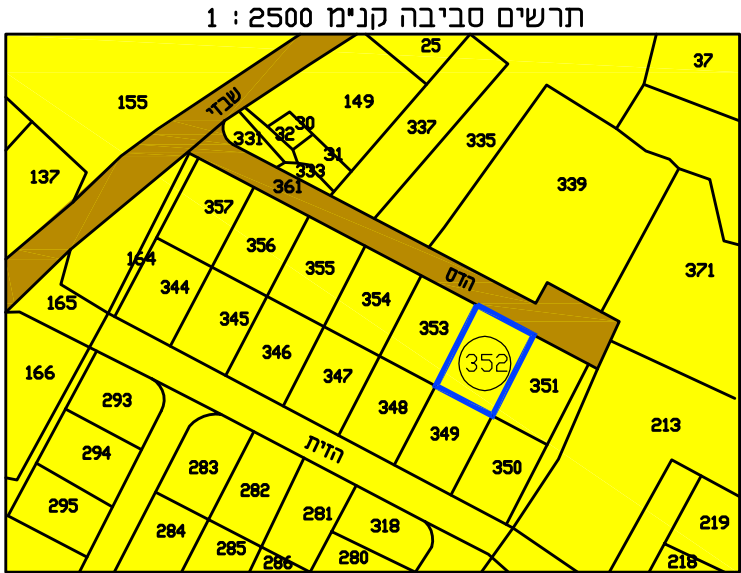
חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 תכנית מפורטת	
תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן	
תשריט מצב מאושר	גליון 1 מסד 1
מחוז	מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
רשות מקומית	בית דגן
ישוב	בית דגן
תאריך	12/11/12
מצב מאושר	1250
תרשים סביבה	12500
תרשים נוסף	-
תרשים נוסף	-
תמונה נוספת	-
שנת וחתימה:	
עורך התוכנית	שם: שרון אדר תאריך: שם התאריך

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
תכנית שינוי מתאר מס' 2048/מ  
שינוי לתכנית מתאר ממ/2016

תכניות בתוקף:  
ממ/210004 קביעת זכויות בניה למרתפים, לדירות צמודות קרקע  
ממ/10008 בניית קירות חוצצים בין חצרות  
ממ/2005/א קביעת הוראות בניה לאזור מגורים א  
ממ/10006 הוראות בניה לקרני חיצוני בכניסה לבניין צמוד קרקע  
ממ/1420 קביעת אזורים והוראות בניה בבית דגן  
ממ/2016 חלוקת שטח אזור מגורים א למגרשי בניה וקביעת הוראות בניה  
ממ/2048 קביעת זכויות והוראות לבניית עליית גג  
ממ/1/2020  
ממ/4/2016 הקטנת קו בניין קדמי מ 5 ל 4.1, בהתאם לקיים,  
הקטנת קו בניין צדי מ 4 ל 3.9 בהתאם לקיים

מחוז מרכז  
נפה רמלה  
עיר בית דגן  
גוש 6057  
חלקה 352  
מגרש 9  
שטח 636 מ"ר  
היזם משפחת פרנק  
בעל הקרקע מנחם מקרקעי ישראל/  
מתכננת: שרון אדר

### תשריט מצב מאושר



### חיצוב השטחים

שם החלקה	מצב קיים	מצב מוצע
352	שטח יחיד	שטח יחיד
2	636	636
2	636	636

מקרא  
גבול התוכנית  
אזור מגורים א  
קו בניין  
דרך קיימת  
מספר חלקה  
מס. דרך  
קו בניין קדמי  
רוחב הדרך

### מחוז : המרכז

### נפה : רמלה

### מקום : בית דגן

### גוש : 6075

### חלקה : 352

### שטח : 0.636 ד"מ

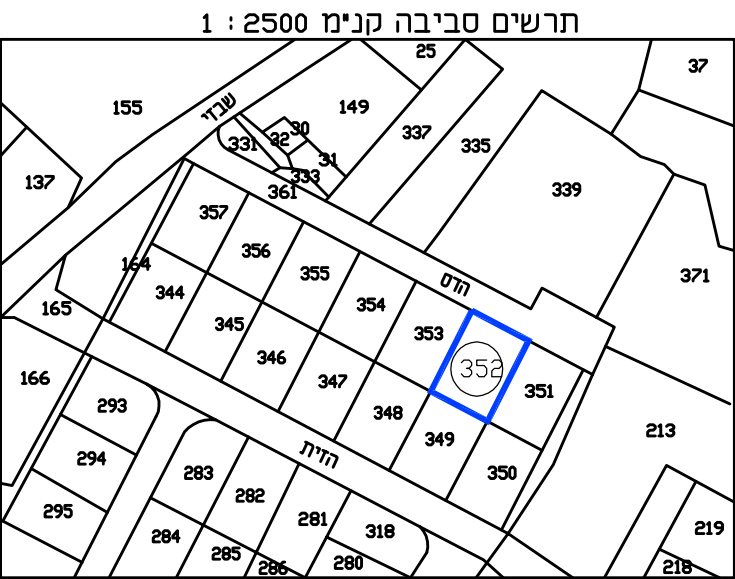
### הוכן עבור : יצחק לוי

### : אליהו מרדכי

#### שטחים

מספרי החלקות	סופי	השטחים
ת.ב.ע.	ארעי	דונם מטיר
352-1	0.318	
352-2	0.318	
(352)	0.636	

יצחק לוי  
אליהו מרדכי



#### הערות :

- גבולות ושטח החלקה מבוססים על מפת גוש הרישום.מס' 318/1999.
- המפה קשורה לרשת ישראל' החדשה לנ.ק. G.P.S. 1541YIS, 1539YIS.
- המספרים בסוגרים מציינים גבהים .

### קנה מידה 1:250



### מפה טופוגרפית



אני מאשר בזה כי תכנית זו היא העתק נכון של תרשים מהמדידה שבוצעה ביום 17.05.2012 וכי הוא מתאר בדיוק את מצבם וגבולותיהם של המקרקעין המתוארים בה במועד המצויין לעיל .

אני מאשר בזה כי ערכתי את התכנית לפי תקנות המודדים ( מדידות ומפוי ' התשנ"ח - 1998 .

תאריך גמר התכנית: 20.05.2012

עידכון מפה: 12.01.2017

*Bar*

חתימת המודד  
torres1611@gmail.com

טורס שמואל - מודד מוסמך  
רח' כצנלסון 47 נס-ציונה 08-9409411  
שם המודד ומענו 050 6620505

40001461

מרחב תכנון מקומי - "המרכז"

תכנית מפורטת מס. 1/2016/ממ

המהווה שינוי לתכנית מתאר ממ/1420 ולתכנית מפורטת ממ/2016

אחד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים

מסמך א

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
**הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר**  
**המרכז**

תכנית מס': ממ/2016/1 חומלצה  
 לחפקדה בשיבה מס' 95012  
 מיום 13.11.95

מחשבת חקירה  
 יושב ראש הועדה

א. 1. מחוז: המרכז

2. נפה: רמלה

3. מקום: בית דגן

4. גוש: 6075

5. חלקות: 211, 40, 38 (חלק)

6. שטח התכנית: 2.828 דונם

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

8. היוזם: מועצה מקומית בית דגן

9. עורך התכנית: אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ  
 רח' הירדן 101 רמת-גן טל. 03-6777152

10. תאריך: נובמבר 1995

דצמבר 1995

ספטמבר 1996

ינואר 1997

חתימות:

**משרד הפנים**  
**רשם ההגירה - רמת**  
 31-7-1997  
**נ ת ק ב ל**

התוכנית נבדקה על ידי שירות המבחן והתברר כי התוכנית  
 מתאימה לדרישות החוק והתקנות. לפיכך, משרד הפנים  
 מורה על אישור התכנית. תאריך: 9 - יולי 1997

**ד"ר אמגדי**  
**אדריכל המחוז**

מנהל משרד הפנים  
 משרד הפנים

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס. 1/2016/ממ**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק







תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. מ/מ/2016/1  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. מ/מ/1420 ולתכנית מפורטת מס. מ/מ/2016

ב. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצויין בתשריט.

ג. תחולת התכנית:

מסמך א: 11 דפים הוראות התכנית (כולל הוראות מחייבות לבניה אקוסטית)  
מסמך ב: תשריט בק.מ. 1:500

ד. מסמכי התכנית:



1. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

ה. מטרות התכנית:

2. אחוד שלושה מגרשים בתכנית מס. מ/מ/2016 וחלוקה מחדש ל: 5 מגרשים, ושינוי יעודם מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד.

3. קביעת זכויות ותנאי בניה בכל מגרש.

4. קביעת דרך משולבת.

ו. כפיפות לתכניות קיימות:



כל הוראות תכנית מס. מ/מ/1420 - מתאר בית דגן, על תיקוניה השונים, ותכנית מס. מ/מ/2016 יחולו על שטח תכנית זו.  
בכל מקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לבין הוראות תכנית זו - יחולו הוראות תכנית זו.

היטל השבחה יגבה עפ"י החוק.

ז. היטל השבחה:

1. היזמים של התכנית יפצו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית בגין כל תביעה שתוגש על-ידי מאן דהוא בעיקבות אשורה של התכנית ו/או מתן היתרי בניה על פיה.

ח. פצויים ושיפוי:



2. היזמים ישפו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית, ללא דיחוי, בגין כל סכום שהללו יתבעו ואשר ישולם על ידם.



בניה עם מיגון אקוסטי

אזור	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	תכנית קרקע	מס' הקומות	בניה מירבית	קווי בניין	חזית	צדדי	אחורי
מגורים א'	400	1	30%	1	או קוטג'	50%	5 מ'	4 מ'	6 מ'
	600	2	30%	1	או קוטג'	60%	5 מ'	4 מ'	6 מ'
	900	3	35%	1	או קוטג'	60%	5 מ'	4 מ'	6 מ'
הערות	<p>1. לכל יח"ד תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר ברוטו כולל מקלט ומדרגות ירידה למרתף ובתנאי שהכניסה הראשית אליו תהיה מתוך הדירה ותשמש את הדירה בלבד.</p> <p>2. לכל יח"ד תורשה סככת חניה בגודל 15 מ"ר בקווי בנין 1.5 מ' לחזית ו - 0.0 מ' לצד. בתת מגרש של כל דירה יוסדרו שני מקומות חניה.</p> <p>3. במגרשים עם בניה קיימת תוספות בניה למגורים יותנו בפנוי והריסת מחסנים וכן הריסת חלקים חורגים בקו בנין של הדירה הקיימת במידה והבקשה לתוספת גדולה מ - 50 מ"ר.</p> <p>4. מוסך פנימי בתוך הבית יהי על חשבון שטח המגורים או המרתף.</p>								
צ.פ.	כל בניה אסורה פרט למתקני נופש וספורט, בידור, מקלטים צבוריים או קיוסק. הכל באשור הועדה המקומית								

י. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

האזור	מגרשים מס.	שטח מגרש מינימאלי מ"ר	שטח בניה מירבי (מ"ר) (..) במגרש				תכנית שטח מירבית מ"ר	מס. יח"ד למגרש	מס. קומות מירבי	קווי בנין
מגורים א' מיוחד	2,1, 4,3	500	מטרות עקריות		מטרות שרות		430	200	2	קוטג' + מרתף
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
מגורים א' מיוחד	5	400	---	---	200	50	15	120	1	קוטג' + מרתף
מגורים א' מיוחד	5	400	---	---	200	50	15	120	1	קוטג' + מרתף
דרך משולבת	לא תותר כל בניה למעט רצוף, גגון, רהוט רחוב, תאור ה, מערכות תשתית וכיו"ב									

- (1) שטח זה יכלול שמוש רק למטרות שירות (מחסן וכיו"ב)
- (2) סככה פתוחה לחניות רכב 15 מ"ר ליח"ד. גובה נטו 220 ס"מ.
- (3) סככה לחנית רכב תותר בק.ב. צד: 0. גובה נטו 220 ס"מ.
- (4) שטח ממ"דים לפי תקנות התכנון והבניה ותקנות הג"א כלול בשטחי השרות.

1. הבניה תהיה על פי הוראות הבניה של נספח הבינוי והנספח לבניה עם מיגון אקוסטי.
2. הועדה המקומית לא תיתן היתר בניה, אלא לאחר שתהיה בידה הצהרה של מבקש ההיתר כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש מטוסים הממריאים ונוחתים בנתב"ג.
3. החיבור למערכות העירוניות עפ"י הוראות מהנדס המועצה.
4. חיבור למערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.
5. לא ינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר הריסת הבתים המסומנים

תכנית 410-0112805 13/03/2014 15:14:16 נספח אקוסטיקה: ייפח לרונה עם מיגון אקוסטי  
כל השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו ויירשמו ע"ש המועצה המקומית בית דגן כחוק.

יא. רישום שטחים:

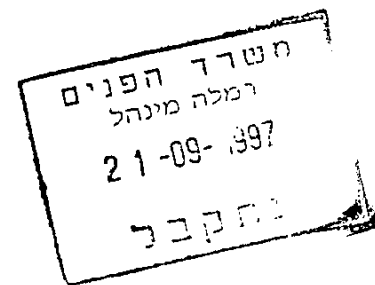


החניה תהיה בתחומי המגרשים למגורים ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ובלבד שלא תפחת מ: 2 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור.

יב. חניה:

תנאים להיתר בניה: 1. חבור בפועל של הביוב בתכנית זו למערכת הביוב העירונית לאשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
2. קבלת תכניות ביוב מאושרות לישוב כולל תכנית חבור לשפרן ולו"ז מחייב לבצוע.

יג. ביוב:



## נספח הבינוי י.ד.



1- בכל בקשה להיתר בניה במגרשים עם שתי יח"ד יש להראות חזית לרחוב התואמת את שתי יחידות הריוור הצמודות, ובהסכמת שני השותפים למגרש. החזיתות אינן צריכות להיות זהות אבל תואמות מבחינת גמור ואלמנטים ארכיטקטוניים כגון: מעקות גג, מרזבים, מרפסות, אדניות, חלגנות וכו'.

חזית שלא אושרה ע"י השופט למגרש ו/או אין שותף לחצי השני של המגרש ואשר אושרה ע"י הועדה המקומית כחוק תחייב את מגיש הבקשה להיתר לחציו השני של המגרש.

2- בבקשה להיתר בניה יש להראות את תכנון הבית הסופי גם כאשר מתכוננים לבנות רק חלק ממנו.

3- גובה ריצפת קומת הכניסה של בית המגורים ( $\pm 0.00$ ) יהיה כפוף למגבלות הבאות:



- א. תכנית הפתוח הכללית של השכונה.
- ב. אם יבנה מרתף, ( $\pm 0.00$ ) לא יעלה על 1.2 מ' מעל למדרכה במרכז המגרש ו/או 1.5 מ' מעל גובה מרכז המגרש מאחורי הבית כשהמגרש בשפוע יורד מהחזית לכיוון הבית.
- אם הפרש הגבהים במרכז המגרש (לאורך ציר האורך) יעלה על 1.5 מ' - יש לדרג את מפלסי הקומות בהתאם לשיפוע הקרקע.
- בכל מקרה, המרתף לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מגובה המדרכה במרכז המגרש, כפי שנקבע בתכנית הפתוח הכללית.
- ג. אם לא יבנה מרתף, ( $\pm 0.00$ ) לא יעלה על 0.5 מ' מעל למדרכה במרכז המגרש ו/או 1.0 מ' מעל לגובה מרכז המגרש מאחורי הבנין כשהמגרש בשפוע יורד מהחזית לכיוון הבית.
- במגרש בעל הפרשי גבהים לאורך ציר האורך מעל ל- 1.0 מ' יש לדרג את מפלסי הקומות בהתאם לשיפוע הקרקע.



4- גובה הבנין ביחס ל( $\pm 0.00$ ) - (הנמוך יותר בבנין מדרג):

- א. רכס גג משופע ומעקה חדר מדרגות בבנין עם גג שטוח בחלקו לא יעלה על 9.0 מ'. בבנין עם דרוג מעל 1.3 מ', הגובה המירבי יהיה 10.0 מ'.
- ב. גובה מעקה מרפסת גג עליון לא יעלה על 7.0 מ'.

5- גגות המבנה יהיו רעפים. חומר הכיסוי: רעפים מחימר או קרמיקה או בטון בגוון אדום ולפי תקן ישראלי. יותר תכנון של עד כ-40% מהשטח כגג שטוח והיתרה גג רעפים. על הגגות לא תותר התקנת דודי שמש או אנטנות טלוויזיה או כל אלמנט בולט למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין. דודי שמש ישולבו בחלל גג הרעפים והקולטים יוצמדו לגג. לא יותר כסוי גגות ע"י אסבסט, פח, או כל חומר אחר. הדיירים יחוייבו להתחבר למערכת אנטנה מרכזית על חשבונם.



6- במקרה של תכנון גג שטוח בחלקו המעקות יהיו בנויים, מפולסים ואחידים לכל אורך הגג השטוח. גובה המעקה לפי תקן ישראלי ולא יותר מ- 1.20 מ'.

יותר שילוב של מעקות ברזל במעקות הבנויים, בצורה אסתטית ולפי אשור מהנדס המועצה.

7- בבנין עם מרתף - הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. השימוש מותר כחלק בלתי נפרד מדירת המגורים. לא יותר רישומו כהידרה עצמאית נפרדת. גובה המרתף לא יותר מ- 2.2 מ' נטו. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' בכל נקודה מעל גובה המדרכה במרכז המגרש ו/או 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בסמוך למרתף כאשר המגרש עם שפוע יורד.



8- חומרי הבניה יהיו קשיט, כמו בלוקי בטון, אטונג וכו'. לא יותר שימוש בעץ בחזיתות שלא לנגרות הפתחים וארגוני רוח לגגות.



- 6 -

9- רצוף החניה יהיה מחומר הכביש ההולנדי או המדרכה .  
לא יותר קרוב מניה אלא בפח מגולוון צבוע או רעפים

10- גדרות בחזית החניה אחידות ומעולטות, חומר הבניה בחזית בכל השכונה,  
יהיה מאבן לקט בגוון אחיד בגובה מקסימלי של כ-90 ס"מ לפי פרט הרצ"ב.  
בצמחים החלק האטום של הגדר לא יעלה על 0.6 מ' לאורך של 30 מ' מכל צד  
של ציר הצומח



11- גדר טבכה בחזית: במידת הצורך ניתן יהיה לבנות גדר טבכה כמפורט בפרט  
רצ"ב. הגדר אפקית בגוון אחיד בגובה מקסימלי 60 ס"מ בנוסף לגדר הבניה.

12- גדרות בין מגרשים : מחומרים אחידים כגון אבן יאו גדר רשת או גדר טבכה  
בהתאם למפרט הרצ"ב, בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מקרקע נמוכה יותר פרט  
לקטע הפגש עם הקיר בחזית החייב להשתלב לגובה קיר החזית .

13- גובה יצפת הבנינים יהיה לפי תוכניות המגרשים. לאחר גמר עבודות הפתוח  
יש להאזיר את השטח בגבולות למצב שהיה לפני התחלת העבודה. במידה ויהיה  
צורך לבנות קירות תמך בין המגרש והכביש או בין חלקות סמוכות על בעל  
המגרש לבנותם על חשבוננו ולפי תכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה  
כשהנימור החיצוני יהיה בהתאם לפרט הרצ"ב לגדרות אבן .



14- מדרונות חפירה ומילוי בתחום המגרשים - עבודת יישור הכבישים תבוצע  
בכל רוחב רצועת הדרך. שפיכת המילוי ומדרון החפירה יחדיו למחום  
המגרשים הגובלים ויפולסו עם יתרת שטח המגרש .





## טו. הנספח לבניה עם מיגון אקוסטי

1. היחסי בניה לבנין מגורים ולבנין ציבורי ייבחנו לפי מכנון אקוסטי המבטח שהפסד העברה מינימלי של מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיה שמש לפחות.

2. מכנון של בנין מגורים יכלול את האמצעים האקוסטיים כולקמן:

א. בנין יחוכנון ללא חצר הפנימית.

ב. כיוון הפתחים של החדרים הרגישים יופנה לכיוונים מועדפים לטי הסדר: דרום, מזרח, מערב, צפון.

ג. אורז - יעשה בהתאם לאפשרויות הבאות:

1. חשחית למזגנים פתחים בקירות החיצוניים ומערכות חשמל.
2. חשחית ליחידות אורז מחלפת אורז בכדי לאקשר סגירת החלונות בכל חורי המגורים. החשחית מאפשרת החקנת יחידות אורז באופן שלא יסגע בהסתחת הרעש הכוללת של הקיר.

3. פרטי בנין מגורים יכללו אמצעים אקוסטיים כולקמן:

א. קירות חיצוניים - יבנו מבלוקים מסוג 20 ס"מ לפחות, טיח משני הצדדים, ובמשקל של 300-330 מ"ר לפחות, או שווה ערך ל - 50 - 25

ב. גגות - מבטון מזוין או צלעות, בעובי 10 ס"מ, משקל ליחידות שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות.

ג. חלונות ופתחים - שטח מרבי לא יעלה על 20% מסה"ר שטחי הקירות החיצוניים, ולא יעלה על 10% משטח הקיר. החלונות יהיו חלונות חיצוניים - לא יוחקנו חלונות הזזה הנגררים לחוץ הקירות. יומר חלון מסוג "כנף" או מסחובב על ציר.

- זיגוג (לחלון ולדלת ויטרינה).

1. זכוכית כפולה בעובי 6+4 מ"מ עם מרווח אורז לחלופין עובי שווה ערך עם 33 מ"מ + 33 מ"מ.
- זכוכית שכנוח 4+4 מ"מ.

2. הזכוכית הוחקו במסגרת עשויה פרופיל ניאופרן דך בצורת

3. בין המסגרת למשקוף הפתח יהיו פסי איטימה מיאופרן.

- דלתות חיצוניות:

לדלת עץ מלא או דלתות מסוג פלדלת או שווה ערך - בעלת מסה של 30 ק"ג למ"ר או דלת בעלת המסד העברה של 25-30 מ"מ. כניב הדלתות יחקנו פסי איטום מגומי דך עם סף סגור תחתון או שווה ערך.





## הצללה אקוסטית:

1. מעל פתחי החלונות של חדרי מגורים תותקן הצללה אקוסטית.
2. אלמנט ההצללה יהיה מבטון מזוין עם חומר בליעה אקוסטי בגובה: הרקליט 25 ס"מ אשר יהיה חלק מהיציאה.
3. עומק ההצללה כולל את עובי הקיר לפי ציור מס' 1, וטבלה מס' 1 שליר ציור מס' 2.
4. פתחים שרוחבם עד 1.00 מ' ועד בכלל. עומק ההצללה ייקבע בהתאם למפורט בטבלה כב"ל.
5. פתחים שרוחבם מעל 1.00 מ'. עומק ההצללה האקוסטית יקבע בהתאם לטבלה הנ"ל, כאשר תוספת של 10 ס"מ ברוחב החלון מעל 1.00 מ', תחייב תוספת מצטברת של 5 ס"מ בעומק ההצללה.

## דוגמא:

עבור חלון שרוחבו 1.20 מ' וגובהו 1.10 מ'.	
עומק ההצללה יהיה:	
עומק ההצללה לפי גובה -	90 ס"מ
תוספת בעומק ההצללה עבור 20 ס"מ.	
מעל רוחב של 1 מ'	10 ס"מ
סה"כ עומק ההצללה	1.00 מ'

אשנבים שגובהם עד 50 ס"מ:  
עומק ההצללה האקוסטית יהיה 60 ס"מ.  
חלוקה ורטיקלית של פתחים:  
באם יחולק הפתח לפתחים צרים יותר, תחושב ההצללה האקוסטית בהתאם לרוחב (נמוך) של הפתחים.

## פתרונות אלטרנטיביים:

מותר יהיה להציע פתרונות הצללה אקוסטית מבטון, או בטון יצוק מראש, בצורות אלטרנטיביות אחרות, ובלבד שמירות ההצללה, הגבוהה והשוליים לא יופחתו מאלה שנקבעו לעיל.

ההצללות האקוסטיות הינן אלמנט ארכיטקטוני ואינן כפופות להוראות תכנית ביחס לשטח בניה מותר, קווי בנין ואגרות בניה.

חריטים: יש להמנע מארגזי חריט, ובכל מקרה לא יפחת ארגז החריט את יעילות הבידוד האקוסטי של קיר + חלון



4. מבני ציבור: לבקשת היחיד בניה לבנין ציבורי בגובה מוסד חינוכי, בית כנסת ומעון יום יש לצרף חכנון אקוסטי מפורט המתייחס לורישות בידוד כוללות כפי שנקבעו למבני מגורים, ובנוסף לגודל החללים והגודל הבליעה האקוסטית בהם.
- החכנון האקוסטי למבנה ציבורי יאושר ע"י הועדה המקומית ויועץ אקוסטי ברשות מוסמכת לנושא איכות הסביבה.

1א - מוגדר בחקו מכון החקנים מס' 985 משנת 1978





תרשים 1

עדיפות הפניה כיוון הפתחים של החדרים הרגילים

ציר הטיטה ←

לא מומלץ

← עדיפות משנית ב' לא מומלץ, או

כאשר קיימת הגנה  
(הצללות למשל).

→ עדיפות משנית א' לא מומלץ, או

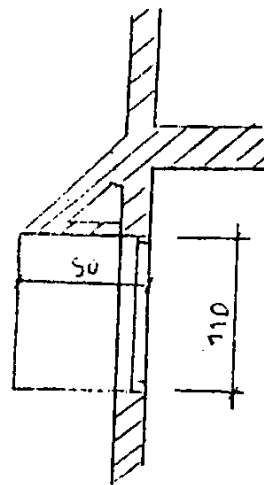
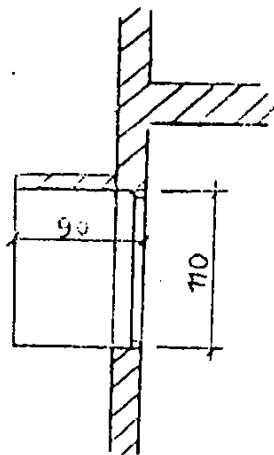
כאשר קיימת הגנה  
(הצללות למשל).

עדיפות ראשונה





ציור מס' 2



טבלה מס' 1

טבלת גודל עומק הצללה אקוסטית

גובה הפתח	עומק ההצללה
410	90
120	95
130	100
140	105
150	110
160	115
170	120
210	140
250	160

ק"מ 50

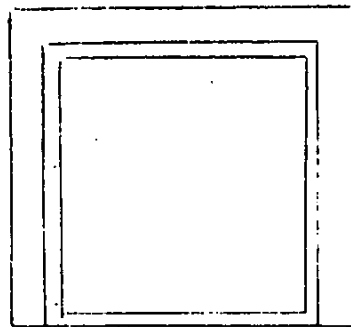
הערך  
ההצללה לא תהיה בהמשך  
תקרה או רצפת המדר

אין להחזיר את המכסה למצבו המקורי לאחר שחולל את המכסה למצבו המקורי

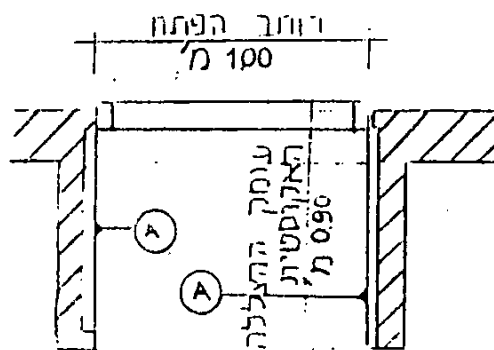
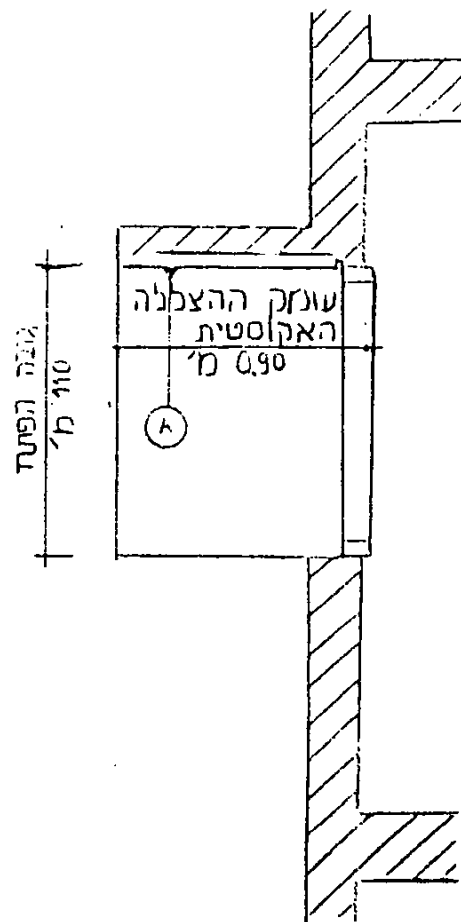
רשויות המכסה המוסמכות.  
החובה הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ליחיד  
המבקש להחזיר את המכסה למצבו המקורי לאחר שחולל את המכסה למצבו המקורי  
המבקש עליו להסב את המכסה למצבו המקורי לאחר שחולל את המכסה למצבו המקורי  
המבקש עליו להסב את המכסה למצבו המקורי לאחר שחולל את המכסה למצבו המקורי

מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה  
מכסה - מכסה

צויר מס' 1



חדר



ק.מ 1:25

הערה

ההצללה לא תהיה בהמשך  
ועקרה או רצפת החדר

א - ציפוי אקוסטי בולע קול - לשימוש ותגובה אקוסטית לזכרון. בתנאי שיש מיגון אקוסטי  
ב - חלונות ותקרת המסמכות  
החלונות יהיו צלולים חבנית בלבד, אין בה כדי להקנות כל חשיפה לידים  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הועבה ושהם  
וההסכסוך עמנו הסכם מתאים במידת היתר חתימתנו זו באה במקום  
הסכמת כל בעל זכות חתימת התכנית /או כל רשות מוסמכת, לצי כל  
חזות ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מצהיר המבקש כי התכנית הכתובה או הודאו  
בין הצטת הכלול בתכנית, אינה תהיה חתומה על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עי  
המבקש כמפורט /או נוסף על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עי  
המבקש כמפורט /או נוסף על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עי

מועד הפקדה: 08:35 19/07/2017 - עמוד 26 מתוך 30  
מחיר תדפיס: 20 ש"ח  
מחיר תדפיס: 20 ש"ח

STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 17.08.14 מהדורה 2

תנאי סף להגשת תכנית

נספח 1: הצהרת מודד התכנית<sup>1</sup>

מספר התוכנית: 455 0112805

1. המדידה המקורית<sup>2</sup>

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט<sup>3</sup>, נערכה על ידי ביום: 20.5.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

1.2 רקע קדסטר נקבע על ידי באופן הבא:

☐ 1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנק<sup>4</sup> ל<sup>5</sup>. למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחררו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.<sup>6</sup>

☐ 1.2.2 בשטחים לא מוסדרים<sup>7</sup>, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר<sup>8</sup>.  
פרט: \_\_\_\_\_

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת –

☐ בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדסטרי שקבעתי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1<sup>9</sup>.

שם המודד/ת: אסא לב מספר רשיון: 597 חתימה: [Signature] תאריך: 17.07.2017

טורס שמואל

2. עדכניות המדידה<sup>10</sup>

מודד מוסמך מס' רשיון 597

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצהר לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית עד תאריך: 12.1.17 בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

שם המודד/ת: אסא לב מספר רשיון: 597 חתימה: [Signature] תאריך: 12.07.2017

טורס שמואל

מודד מוסמך מס' רשיון 597

רח' כצנלסון 47, נס-ציונה

טל. 08-9409411, נייד: 050-6620505

1 לניסוח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבא"ת, בכתובת: <http://www.moin.gov.il>

2 סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.

3 בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.

4 הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"י המתווה.

5 שיטה גרפית - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. בנק"ל - בסיס הנתונים הקדסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.

6 בתכנית הוראתית יוצהר רק על עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תיגדר חתימה ע"י התשריט.

7 תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בת"ג והנחייה 6/2014 - שחזור גבולות של חלקות רשומות.

8 בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

9 כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי) - על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

10 במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

11 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 הקדסטרי.



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE  
INTERIOR PLANNING  
ADMINISTRATION



מדינת ישראל

משרד הפנים

מינהל התכנון

שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

### חתימת עורך ראשי

**מספר התכנית: 455-0112805**

**גרסת הוראות: 19**

**גרסת תשריט: 14**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **שרון אדר** ת.ז. **055346662** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

**שרון אדר**  
הנדסאית אדריכלות  
מ.ר. 43156

17/7/17  
תאריך

חתימה

לכין אדר  
שם העורך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 12.02.15 מהדורה 2

## נספח 1 – טופס ההגשה לבדיקת תנאי סף לתכנית

# חובה לצרף טופס זה כצירוף לתכנית תחת תפריט מעקב ובקרה ואין צורך להגישו מודפס #

עורך התכנית: שרון אדר

שם התכנית: מק/4/2016 א מספר התכנית: 4550112805

מס' גרסה של הוראות התכנית: 19 מס' גרסה של תשריט התכנית: 14



מילוי סעיף 1 בטופס (מסמכים מחויבים בהתאם להוראות החוק) וסעיף 2 (מסמכים בהתאם לנוהל מבא"ת) וצירוף המסמכים בהתאם – נדרשים בכל תכנית.

סווג התכנית: מילוי סעיף 3 (מסמכי תכנון נוספים) וצירוף המסמכים בהתאם – יעשה בהתאם לטבלה המצ"ב, אותה מחויב עורך התכנית למלא. סמן בטבלה להלן X, באחד מהרביעים:



היקף התכנית		שטח התכנית
גדול	קטן/תכנית נקודתית <sup>2</sup>	השינוי התכנוני המוצע <sup>1</sup>
<input type="checkbox"/> רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית	<input checked="" type="checkbox"/> אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק	קטן ואינו משמעותי
<input type="checkbox"/> כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'	<input checked="" type="checkbox"/> רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית	שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה



<sup>1</sup> השינוי המוצע יבחן בעיקר ביחס להיקף השינוי המוצע ביעוד הקרקע ו/או בהיקפי בניה ביחס לקיים/מאושר בסביבה. דוגמאות לשינוי משמעותי (שלעיתים משולב גם עם שטח גדול של תכנית) – תוספת של מעל 400 יח"ד, תכנית פינוי ובינוי, תכנית המציעה שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים/תעסוקה, תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, תכנית לאזור תעסוקה חדש או חלק משמעותי ממנו וכו'.

<sup>2</sup> שטח התכנית: תכנית קטנה/נקודתית – לדוגמא תכנית החלה על מגרש בודד/מספר מגרשים מצומצם בשטח של עד 5 דונם.





STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 12.02.15 מהדורה 2

(1) מסמכים המחויבים בהתאם להוראות החוק

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה		
		כן	לא	הערות	כן	לא	הערות
1. מסירת העתק מהתכנית לוועדה המקומית (רלוונטי לתכניות בסמכות מחוזית בלבד)							
אישור הגשת העתק התכנית	האם צורף פרוטוקול הועדה המקומית בתכנית?  לחילופין האם קיימת חותמת הוועדה המקומית על התכנית?  לחילופין האם צורף תצהיר של עורך התכנית שהעתק התכנית נמסר לוועדה המקומית (שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל רוב שטחה של התכנית) (נספח 1א)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. הוכחת זיקה לקרקע ע"י מגיש התכנית ("בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע") (ימולא רק במקרה שמגיש התכנית הינו גורם פרטי ולא משרד ממשלתי/גוף ממשלתי/רשות שהוקמה לפי חוק/רשות מקומית/ועדה מקומית)							
מצב הקרקע <sup>3</sup> הכלולה בשטח התכנית	א. קרקע רשומה ומוסדרת  ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת  ג. קרקע שאינה רשומה או קרקע בהליכי הסדר	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
בהתאם למצב רישום והסדרת הקרקע יש לבדוק ולהגיש כדלקמן ביחס לכל חלקה בתחום התכנית:							
א. קרקע רשומה ומוסדרת	צירוף המסמכים הבאים:  א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, בו רשום מגיש התכנית.  ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש התכנית לרבות מסמכים, כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרישום למגיש התכנית (נספח 1ב)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<sup>3</sup> ככל שלא כל שטח התכנית בשלמות נמצא במצב רישום מסוים, יש לציין בעמודת ההערות "חלק מהקרקע".



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 12.02.15 מהדורה 2

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה		
		כן	לא	הערות	כן	לא	הערות
ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת <sup>4</sup>	צירוף המסמכים הבאים: (א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, המוכיח זכותו של מגיש התכנית בקרקע. (ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש התכנית לרבות מסמכים, כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרשום למגיש התכנית (נספח ב1) (ג) מילוי סעיף 1.3 בהצהרת מודד התכנית (נספח ד1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ג. קרקע שאינה רשומה וגם אינה מוסדרת או קרקע בהליכי הסדר	יש להעביר את תכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון לקבלת אישורו.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. טבלאות איזון ו/או הקצאה (רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה)							
תכנית לאיחוד וחלוקה	האם התכנית כוללת הוראות לעניין איחוד ו/או חלוקה בשטחה?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ככל שהתשובה לעיל "כן":						
א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה	בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה: הגשת טבלת הקצאה ואיזון, ערוכה בידי שמאי מקרקעין וחתומה על ידו, בהתאם לתקנות <u>לחילופין</u> : הגשת מסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ב. איחוד וחלוקה בהסכמה	בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה: הגשת טבלת הקצאה, חתומה בידי כל בעלי הזכויות הכלולים בתחום האיחוד ו/או החלוקה?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<sup>4</sup> כגון: קיומו של גוש שומא או גוש פיסקלי בצרוף ספר ודף או קיומו של ספר ודף בלבד.



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 12.02.15 מהדורה 2

(2) התאמת מסמכי התכנית לנוהל מבנה אחיד לתכניות (נוהל מבא"ת)<sup>5</sup>

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה		
		כן	לא	הערות	כן	לא	הערות
הוראות התכנית	1. מילוי טבלה 2.3 והתאמתה לטבלה 5 עפ"י הנחיות נוהל מבא"ת (ראה הסבר בנספח 4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. טבלה 3.2: מילוי טבלת שטחי היעודים המאושרים.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
תשריט התכנית	1. התאמת תרשים ההתמצאות בשובל התשריט לפרטי מקום התכנית כפי שמופיע בהוראות	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. מספר התכנית תואם למרחב התכנון בו היא מוגשת	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
נספחים של התכנית	1. צירוף כל הנספחים שהוגדרו כחלק ממסמכי התכנית והמפורטים בהוראותיה בסעיף 1.7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. צירוף כל הגיליונות והעמודים של המסמכים הרשומים בסעיף 1.7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3. ככל שקבצי הנספחים צורפו לתכנית המקוונת: האם מועד ההטבעה (תאריך ושעה) של חותמת המים (סמל המדינה) בנספחים המופיעים בסעיף 1.7 להוראות התכנית זהה למועד המופיע בגרסת הנייר?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4. מספר התכנית המופיע בנספח זהה למספר הרשום בהוראות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
רקע מדידה	הגשת התכנית על רקע מפת מדידה עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתומה ע"י המודד	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
תצהירים אישורים <sup>6</sup>	1. צירוף הצהרת עורך התוכנית מלאה וחתומה (נספח ג1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. צירוף הצהרת מודד התכנית - מלאה וחתומה (נספח ד1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3. צירוף הצהרות בעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת התוכנית (ככל שישנם) – מלאות ותחומות (נספח ה1)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
חתימות	1. מילוי פרטי מגיש התוכנית, עורך התכנית, בעלי העניין בקרקע, ובעלי המקצועי מטעמו בסעיף 1.8 להוראות התכנית.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. החתמת התכנית על ידי כל בעלי העניין הנדרשים לחתימה	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
טופס תנאי הסף	צירוף קובץ טופס ההגשה לבדיקת תנאי הסף (נספח 1 – טופס זה עצמו) ממולא ע"י עורך התכנית כצירוף לתכנית המקוונת	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<sup>5</sup> למהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, ראה באתר משרד הפנים > נושאים > נוהל מבא"ת

<sup>6</sup> לנוסח התצהירים/דפי החתימות העדכני, ראה באתר משרד הפנים > נושאים > מערכת מקוונת להגשת תוכניות - מבא"ת





STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 12.02.15 מהדורה 2

(3) מסמכי תכנון נוספים (בהתאם לסווג התכנית)

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה	
		כן <sup>7</sup>	לא רלוונטי <sup>8</sup>	מסמך חלקי/אחר	הערות	הערות
א. תיאור כללי	רק בתכניות גדולות המציעות שינוי משמעותי - צירוף מסמך תיאור כללי המתייחס ל: מאפיינים מרכזיים תמהיל ומגוון יחיד כולל התייחסות להיקף יחיד קטנות מענה לצרכי ציבור (פרוגרמה) השתלבות ברקמה הבנויה ובנוף והיבטים סביבתיים היבטים כלכליים וחברתיים	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1. צירוף נספח תנועה עקרוני <sup>10</sup> (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד התחבורה)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2. רק בתכניות גדולות המציעות שינויים משמעותיים המשליכים תחבורתית על הסביבה - צירוף בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות <sup>11</sup> (נספח 5)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ב. היבטי תשתית	3. האם צורך נספח ניקוז עקרוני? (בשלב זה אין חובה להציג אישור רשות הניקוז)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<sup>7</sup> יש להגיש מסמכים אלה ביחס לכל שטח התכנית.

<sup>8</sup> במקרה בו לא הוגש מסמך הנדרש עפ"י הנוהל / הוגש באופן חלקי / הוגש מסמך אחר, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לוותר על הדרישה להגשת המסמך ולראות בכך מילוי התנאי, ככל שהשתכנע מהערות עורך התכנית כי המסמך אינו רלוונטי או הוגש מסמך חלופי.

<sup>9</sup> במקרה בו הוגש מסמך הנדרש עפ"י הנוהל, שהינו לקוי ו/או ערוך ברמה מקצועית נמוכה ו/או לא ניתן להבין מהמסמך מה מציעה התכנית בנושא הרלוונטי, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לדרוש כתנאי לעמידה בתנאי סף את הגשתו החוזרת / השלמתו של המסמך. במקרה בו סווג התכנית ע"י עורך התכנית אינו נכון ונדרשים מסמכים נוספים להגשה, ניתן לדרוש הגשתם. יובהר כי בכל מקרה - דרישה להשלמה תתאפשר רק לגבי מסמך הנכלל ברשימת המסמכים הנדרשים לפי הנוהל, ולא מסמכים נוספים.

<sup>10</sup> לא נדרש: בתכניות שאין בהן בכלל שינויים הקשורים לתחבורה / תנועה / חניה. לא נדרש בתכנית קטנה ולא משמעותית - ככל שנספח/מסמך אחר בתכנית מציג את ההיבטים התחבורתיים. לא נדרש בתכנית שקני"מ הינו 1:10000 ומעלה.

<sup>11</sup> בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות - נועדה לתת למוסד התכנון מידע ראשוני על ההשפעה התחבורתית של הפרויקט המוצע ולסייע להחליט האם נדרשת בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת) וסוג הבה"ת הנדרש. יובהר שכלל שמסקנות הבדיקה הראשונית מראות כי נדרשת הגשת בה"ת מקיפה - לא ניתן לדרוש הגשת הבה"ת המקיפה כתנאי לעמידה בתנאי סף.



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 12.02.15 מהדורה 2

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה		
		כן <sup>7</sup>	לא רלוונטי <sup>8</sup>	מסמך חלקי/אחר	הערות	מקבל עמדת עורך התכנית	לא מקבל עמדת עורך התכנית <sup>9</sup>
	4. האם מוצע פתרון קצה לביוב? לחילופין, שם מכון הטיהור שישדרת את התכנית (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד הבריאות).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ג. בינוי	1. צירוף חתך עקרוני המציג את הבינוי המוצע ביחס למגרשים גובלים?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2. בתכנית להקמה/הרחבה של בית עלמין – נספח בינוי עקרוני בהתאם לתמ"א 19.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ד. היבטים סביבתיים	1. בשטח מכלול נופי לפי תמ"א 35 או בשטח שמחוץ ל"כתם" הפיתוח בתמ"מ ובלבד שנמצא בשטח ברגישות סביבתית גבוהה בתמ"א 35 – הגשת נספח נופי – סביבתי <sup>12</sup>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2. בתכניות הכוללות תחנת תדלוק חדשה/שינוי תכנית מאושרת לתחנת תדלוק – הגשת מסמך הידרולוגי בהתאם לתמ"א <sup>13</sup> 18	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3. ככל שבשטח התכנית מסומנים 5 עצים בוגרים ומעלה לכריתה/העתקה – צירוף סקר עצים (נספח 6) <sup>14</sup> ככל שבשטח התכנית מסומנים עד 4 עצים בוגרים לכריתה/העתקה – צירוף התייחסות עורך התכנית לעצים <sup>15</sup> ותמונה של העץ/ים	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<sup>12</sup> בהתאם לסעיפים 9.1, 10.1, 11 בתמ"א 35. מובהר כי מוסד תכנון רשאי לפטור חלקים מתכולת הנספח או לפטור מהגשתו לגמרי, או לפטור מהצורך להגישו כתנאי סף.

<sup>13</sup> בשלב זה אין חובה להציג את חוות הדעת הנדרשות בהתאם לתמ"א 18.

<sup>14</sup> יובהר כי הסקר יכלול רק עצים בוגרים המסומנים לכריתה או העתקה.

<sup>15</sup> מובהר שלא נדרש סקר במצב זה. למילוי התייחסות עורך התכנית - ניתן להסתייע בטבלה 3 בנספח 6 ולהגישה בשינויים המחוייבים.



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 12.02.15 מהדורה 2

ה. שימור	ככל שקיים אתר/מבנה לשימור לפי התוספת הרביעית בשטח התכנית או שטח התכנית נמצא באזור לשימור, עפ"י תכנית תקפה – צירוף 'תיעוד מקדים' (הנחיות מנהל מינהל התכנון, 162008)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ו. תכניות פינוי ובינוי	צירוף חוות דעת כלכלית לעניין הכדאיות הכלכלית של התכנית	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ז. סיכוני רעידות אדמה	רק בתכניות מפורטות הכוללות היקפי בניה גדולים <sup>17</sup> , המצויות בתחום אזורי הסיכון - צירוף סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני (נספח 7)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ח. תיאומים	רשימת תיאומים ע"י יזם/מגיש התכנית, טרם הגשת תכנית, ככל שנערכו	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ט. נספחים אחרים הנדרשים עפ"י הוראות, תמאות, תממים <sup>18</sup>	פרט:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
י. מסמכים אחרים ביוזמת מגיש/ עורך (התכנית)	פרט:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<sup>16</sup> להנחיה בנושא זה ראה באתר משרד הפנים <נושאים> אוגדן הנחיות מינהל התכנון.

<sup>17</sup> כגון: תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, לאזור תעשייה חדש או לחלק משמעותי ממנו, למתחם גדול של מבני ציבור קולטי קהל, תכניות לאחסון כמות גדולה של חומרים מסוכנים. לצפייה בשכבות/מפות אזורי הסיכון ראה באתר משרד הפנים <נושאים> אוגדן הנחיות מינהל התכנון <הנחיות בנושא התחשבות בסיכוני רעידות אדמה.

<sup>18</sup> הכוונה היא לנספחים הנדרשים מהתכניות ולא לאישורים / חוות דעת וכיוצ"ב, אשר בשלב זה אין חובה להציגם. יובהר כי בשלב תנאי הסף - לא נדרשת בחינת התאמת התכנית לתכניות במדרג גבוה יותר.



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

03/12 : מס':	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 12.02.15 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

### -למילוי ע"י יחידת ההנדסה/לשכת התכנון-

#### סיכום בדיקת תנאי הסף

#בתכניות בסמכות מקומית- יש לבצע את הבדיקה ע"ג טופס זה ולהזינו כצורפה לתכנית המקוונת תחת תפריט מעקב ובקרה #

#בתכניות בסמכות מחוזית - ימולא סיכום הבדיקה ע"י לשכת התכנון במערכת מעקב ובקרה #



-

התכנית נמסרה ללשכת התכנון/יחידת ההנדסה בתאריך: \_\_\_\_\_

#### לאחר בדיקת תנאי הסף נמצא כי:

בתכנית אינה עומדת בתנאי הסף <input type="checkbox"/>	התכנית עומדת בתנאי הסף <input type="checkbox"/>
<p>רשימת ההשלמות הנדרשות כמפורט בטופס לעיל בעמודות "הערות לשכת התכנון/יחידת ההנדסה".</p> <p>התכנית תובא לדיון בהפקדה בוועדה רק לאחר שיתמלאו ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי הסף.</p> <p>במידה ולא ימולאו התנאים/ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי הסף בתוך 4 חודשים מתאריך מסירת הודעה זו, יופסק הטיפול בתכנית והיא תיסגר.</p> <p>הגשת מסמכים מתוקנים:</p> <p>ככל שנדרשו מספר תיקונים, יש להגיש את המסמכים המתוקנים באותו מועד. לא יתקבלו מסמכים בנפרד.</p>	<p>מועד הדיון להפקדת התכנית נקבע לתאריך _____<sup>19</sup>.</p> <p>יובהר כי אין לראות במסמך זה הזמנה לדיון. הזמנה תישלח לעת הדיון.</p>



<p>חתימת בודק התכנית שם הבודק: _____</p> <p>תאריך הבדיקה: _____<sup>20</sup></p>
--



<sup>19</sup> בתוך 60 יום ממועד העמידה בתנאי הסף  
<sup>20</sup> בתוך 14 יום ממועד המסירה

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 17.08.14 מהדורה 2

## נספח 4: מילוי טבלה 2.3 בהוראות התכנית והתאמה לטבלה 5 - נתונים כמותיים<sup>1</sup>

להלן טבלה 2.3:

סה"כ שטח התכנית - _____ דונם
------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי (שימושים) <sup>2</sup>
	מפורט	מתארי				
	426.12		44.52	381.60	מ"ר	מגורים
					יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					יח"ד	
					מ"ר	דירות קטנות <sup>3</sup>
					יח"ד	
					מ"ר	דירות קטנות בישוב כפרי
					יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					מס' חדר	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הסבר:

1. טבלה 5 בהוראות התכנית מרכזת את כל זכויות הבניה המוקנות מכוח התכנית המוצעת, והיא בלבד מהווה את הבסיס המחייב למתן היתרי בניה מכוח התכנית. טבלה 2.3 נשענת על נתוני טבלה 5 והיא מיועדת לצרכים סטטיסטיים ופרוגרמטיים.

2. טבלה 2.3 מרכזת את השינויים הכמותיים, ככל שהיו כאלה, בתחומי תכנית והיא כוללת: פירוט של היקפים / סדרי גודל של הבניה, בשימושים ספציפיים המפורטים בה להלן, הן עפ"י מצב מאושר והן עפ"י מצב מוצע.

### בהתייחס לשימושים המפורטים בה יש לוודא התאמת הנתונים כפי שמופיעים בטבלה 2.3 ובטבלה 5.

3. בעמודת "מצב מאושר" יש לכלול נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בניה מכוח תכנית אלו. כנ"ל לגבי עמודת "שינוי למצב מאושר".

4. הנתונים בעמודת "ערך" המתייחסים למ"ר מתייחסים לשטח **בניה עיקרי בלבד**, הן מעל פני מפלס הכניסה הקובע והן מתחתיו.

5. "מפורט" – נתון שניתן להוציא בעבורו היתרי בניה מכוח התכנית. האבחנה בין מפורט לבין מתארי נועדה כדי להימנע מספירה כפולה של אותן יחידות, המופיעות פעם אחת בתכנית בעלת אופי מתארי, ואחר כך שוב בתכנית מפורטת אשר מכוחה מוצאים היתרים. במקרה של הליך תלת שלבי (מתאריה הקובעת את היקפי הבניה בשכונה/רובע; מפורטת הקובעת זכויות בניה מדויקות אך מתנה זאת

<sup>1</sup> להנחיות העדכניות בנושא מילוי טבלה 2.3 ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

<sup>2</sup> ככל שתכנית מציעה דירות להשכרה, הן ייספרו כיחידות מגורים רגילות.

<sup>3</sup> יחידות דיוור קטנות - יש לכלול את מספר יחידות הדיוור הקטנות בסה"כ יחידות הדיוור ב"מגורים" ובנוסף לציין את מספר יחידות הדיוור הקטנות בנפרד.



STATE OF ISRAEL  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

אוגדן הנחיות מינהל התכנון	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף	עדכון: 17.08.14 מהדורה 2

באישור תכנית חלוקה; ותכנית חלוקה - תכנית החלוקה לא תיחשב כתכנית המשנה את היקפי הבניה. אם היא כן עושה זאת, היא בעצם תכנית מפורטת המשנה תכנית מפורטת קודמת.

6. "מתארי" - נתון שלא ניתן להוציא בעבורו היתרי בניה מכוח התכנית ונדרשת לשם כך הכנת תכנית מפורטת.

7. בשינוי למצב המוצע - יש לציין (+) או (-) - לסימון תוספת או גריעה.



8. בתכנית אשר מכילה יעודים מעורבים, או שימושים נוספים על השימוש העיקרי ביעוד המוצע, יש לחלק את היקפי הבניה לפי השימושים, בהתאם לשימושים בטבלה (לדוגמה: בבניין מגורים עם חזית מסחרית יש לרשום לחוד את היקף הבניה למגורים, ואת היקף הבניה למסחר). אם אין אפשרות לקבוע את החלוקה המדויקת בין השימושים, יש להעריך את ההיקפים ולציין בהערה כי מדובר בהערכה. במקרה כזה - במקרה זה לא נדרשת התאמה לטבלה 5.

9. בתכנית המכילה חלופות יש לציין, ביחס לכל אחד מהשימושים, את היקף השטח הממוצע בחלופות השונות. לדוגמה: בתכנית המציעה 300 מ"ר למבני ציבור בחלופה אחת או 400 מ"ר מסחר בחלופה שנייה, ירשם 150 מ"ר למבני הציבור (300/2) ו- 200 מ"ר למסחר (400/2). גם במקרה לא נדרשת התאמה לטבלה 5.

10. בהתייחס לשימושים בטבלה:



- א. שטח התכנית (דונם) - נתון זה יילקח מתוצאת מדידת המודד.
- ב. מגורים (מס' יח"ד / מ"ר) - במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, למעט דיור מיוחד יח"ד קטנות ויח"ד זעירות בישובים כפריים.
- ג. דיור מיוחד (מס' יח"ד / מ"ר) - בשימוש זה יכללו שימושים המוגדרים כמגורים לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים, כגון: מעונות סטודנטים, פנימיות, בתי אבות, דיור מוגן, מגורים זמניים לפועלים וכו'.
- ד. דירות קטנות - (מס' יח"ד / מ"ר) - בהגדרה לפי תיקון 101 - דירה ששטחה הוא 30 מ"ר לכל הפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר<sup>4</sup>.
- ה. דירות קטנות בישוב כפרי - (מס' יח"ד / מ"ר) - יח"ד בקיבוצים ובמושבים, אשר הוגדרו כיחידות מעבר בקיבוצים (בהיקפים ובתנאים שנקבעו במסמך ההנחיות לתכנון הקיבוץ), וכיחידות הורים במושבים (יח"ד בגודל מירבי של 55 מ"ר אשר צמודה לבית בעל הנחלה המושב).
- ו. מסחר (מ"ר) - יש לרשום את סך שטחי המסחר הכלולים בתכנית.
- ז. תעסוקה (מ"ר) - יש לכלול את כל התחומים המפורטים בנושא תעסוקה כגון: משרדים, תעשייה, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה ומלאכה, וכו'.
- ח. מבני ציבור (מ"ר) - יש לכלול מבני ציבור כגון: מתנ"סים, קריות חינוך, מרכזי תרבות ואומנות, דת, רווחה וסעד, בריאות, בתי משפט לרבות האמור בסעיף 62א(3) בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
- ט. מלונאות ונופש (מס' חדרים / יח' אירוח / יח' נופש / מ"ר) - יש לכלול את כל התחומים הכלולים בהגדרות משרד התיירות - חדר או יח' אירוח - מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדר אירוח (צימרים), חדרי אירוח בחניון קמפינג.



<sup>4</sup> בהתאם לסעיף 63 לחוק - המפנה לסעיף 147(ב) לחוק ולתקנות "דירה קטנה" שטח דירה קטנה הינו: השטחים בדירה שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה.



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0112805 שם התוכנית: \_\_\_\_\_ הוספת % בניה לבית קיים \_\_\_\_\_

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ שרון אדר \_\_\_\_\_ תאריך: 12.11.12 חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'		636:2	189.04			49.84	238.88	75.4	30	2	9	2	1	4.10	3.90	3.90	6.00
מגורים ג'	110-120																
	130,132																
	303-301																
מסחר	300																
	403																
תעשייה	404																