

הדרכה לתקנון אחוד

גרסה 1.

תאריך 15.3.20

לשכת תכנון המינהל האזרחי איו"ש

תוכן עניינים

3.....הקדמה

4.....איך מתחילים לעבוד?

5.....פרטים כלליים

6.....פרק א

8.....פרק ב

9.....פרק ג

10.....פרק ד

12.....פרק ה

13.....פרק ו

15.....פרק ז

שלום וברכה,

מטרת התקנון האחד, שמצטרף לתשריט האחד הנוהג מאז 1.1.1 9 בלשכת תכנון במינהל האזרחי, הינה לייצר יעילות וסטנדרטיזציה של הוראות התכנית המהוות חלק משמעותי בתב"עות.

כך שגם הליך מילוי התקנון, וגם בדיקתו יהיו יעילים ומתואמים בין עורכי התכניות – מגישי התכניות - ומאשרי התכניות.

הרעיון בבסיס התקנון האחד:

1. התקנון הינו אינטרנטי וניתן למילוי באתר התקנון תוך חיבור לרשת האינטרנט בלבד.
2. עורך התכנית ממלא את השורות הנדרשות לשינוי בלבד, ומסמן בV את הנדרש לסימון
3. חלק מהשורות אינן ניתנות לעריכה ע"י עורך התכנית והן מופיעות בצבע שחור, וחלק מהשורות ניתנות לעריכה והן מופיעות בצבע אפור. ישנן תיבות שדורשות עריכה והן ריקות, ומילויין יתבצע ע"י עורך התכנית
4. כל עבודה על התקנון – חייבת להסתיים בלחיצה על כפתור "שמור טיוטה" בתחתית המסך, אחרת כלל העבודה תרד לטמיון!!! הכפתור "שמור וסיים תהליך" נועד רק לאחר אישור הוצאת עותקים לפרסום ע"י לשכת תכנון!!!
5. התכנה מפיקה מהטופס שמלאתם, קובץ PDF שיישלח אליכם לכתובת המייל שתזינו בפעם הראשונה בה תלחצו על כפתור "שמור טיוטה" וכן קישור שיישלח באותו המייל לעריכת הטופס מחדש. קובץ PDF כולל סימון השינויים שערכתם בהגדרות או תוספות שבצעתם, על מנת שהרשויות ובודקי התכניות יוכלו להתמקד בבדיקת השינויים בלבד, ולא יעברו על כל מילה בתקנון.
6. בחלק מהפרקים מופיעות כותרות אשר לחיצה עליהן פותחת את כל הסעיפים המופיעים תחתם, יש להקפיד ולמלא את כלל הסעיפים הנדרשים
7. בכל גרסה שתשמרו ותשלח אליכם pdf ובקישור לעריכה מחדשת, יופיעו תאריך ושעה עדכניים של התקנון, כך תוכלו לעקוב אחרי גרסות התקנון. מומלץ לשמור את קבצי pdf וכן את הקישור לעריכת התקנון בתיקיית העבודה במחשב שלכם.

המדריך שלפניכם נותן הדרכה כללית, טיפים לעבודה נכונה והסברים מופרטים על כל פרק.

ברור לנו כי התקופה הקרובה תהיה תקופה מאתגרת עבור כלל העוסקים בתכנון תב"עות באיו"ש

שכן כל שינוי, חיובי וטוב ככל שיהיה טומן בחובו קושי בהסתגלות,

אך אנו מאמינים שהמהלך הזה הוא לטובת כולנו ולטובת מטרת ייעול השירות שלנו וקידום התכנון באיו"ש.

כמו לכל מערכת בתקופת הרצה, ברור לנו כי ישנן תקלות במערכת

את חלקן אנו מכירים ועובדים על תיקונן המהיר,

ואת חלקן – נגלה על ידי העבודה שלכם והמשוב שתתנו לנו.

אנו עומדים פה לרשותכם בתמיכה בכל תקלה או הדרכה

בימים א-ה בין השעות 08:00-15:30

בטלפונים: 0525390006, 0526534499, 0506235820

בנוסף, נערוך ימי הדרכה מרוכזים הן לרשויות והן לעורכי התכניות - הודעה נפרדת תצא בהמשך.

הערה כללית חשובה – התקנון האחד האינטרנטי בגרסתו הנוכחית אינו מתאים לתכניות קטנות שאינן כוללות פרקים מתוך התקנון הכללי (כמו: שינוי קו בנין או תוספת זכויות בתוך ייעוד מאושר) לתכניות אלו יש להוסיף ולהשתמש בתקנון האחד בגרסת הוורד כפי הנוהג המקובל.

איך מתחילים לעבוד?

ראשית, יש לבדוק כי אנו מחוברים לרשת האינטרנט.

לאחר מכן, יש לפתוח בכרטיסיה חדשה את הקישור הבא:

<https://takanonachud.rabai.co.il/#!/app/step1>

ואפשר לצאת לדרך...

כללים שחשוב להכיר:

The screenshot shows a web browser window with the URL takanonachud.rdn.org.il/#!/app/step1?guid=f06d2216-ef6b-4b44-ad1c-65bc65e708. The page title is 'תקנון אחוד' (Consolidation Regulation). The form contains the following elements:

- 1.** A blue banner with the text: 'כאן יש למלא את פרטי התוכנית/ מערכת הנחיות.' (Here you fill in the program details/instructions system).
- 2.** A dropdown menu for 'פרטים כלליים' (General Information) with options: פרק א, פרק ב, פרק ג, פרק ד, פרק ה, פרק ו, פרק ז.
- 3.** A text input field for 'בחור מרחב תכנון' (Choose Planning Area) with the value 'הר חברון' (Hebron).
- 4.** A dropdown menu for 'מספר תוכנית' (Program Number) with the value '501/1' and a sub-label 'תכנית מפורטת מס'...' (Detailed Plan No. ...).
- 5.** A checkbox for 'שינוי לתכנית מתאר מפורטת' (Detailed Plan Amendment) which is checked, and a text input field with the value '501'.
- 6.** A text input field for 'הקש מספר מזהה' (Enter Identification Number) with a '+' sign and a '-' sign.
- 7.** A button labeled 'שנה כתובת מייל למשלוח' (Change email address for mailing).

1. בכל פרק ישנה שורה כחולה הנותנת הסבר כללי על הפרק
2. מעבר בין הפרקים נעשה ע"י לחיצה על שם הפרק
3. עמידה עם העכבר על סימני השאלה תראה את ההדרכה הספציפית המסתתרת מאחורי סימן השאלה
4. כל חץ – הינו תיבת גלילה שניתן לפתוח על ידי לחיצה על החץ
5. כל תיבה ריבועית ריקה ניתנת לבחירה על לחיצה על התיבה (ואז יופיע סימן V בתיבה, והתיבה תופיע בהוראות התכנית)
6. כל סימן + הינו אפשרות לתוספת שורות על ה+. (כמו כן כל סימן – הינו אפשרות הורדת להורדת שורות)
7. כתובת המיל שתוזן בפעם ראשונה לאחר הלחיצה "שמור טיוטה" נשמרת במערכת, אם רוצים לשלוח את הקישור למייל אחר ניתן ללחוץ על כפתור "שנה כתובת מייל למשלוח"

x כאן יש למלא את פרטי התוכנית/ מערכת הנחיות.

פרטים כלליים

מספר תוכנית	בחר מרחב תכנון	בחר שם ישוב	שינוי לתכנית מתאר אזורית
הקש מספר מזהה			
<input type="checkbox"/> שינוי לתכנית מתאר	<input type="checkbox"/> שינוי לתכנית מפורטת	<input type="checkbox"/> שינוי לתכנית מפורטת	<input type="checkbox"/> שינוי למערכת הנחיות
הקש מספר מזהה	הקש מספר מזהה	הקש מספר מזהה	הקש מספר מזהה

מספר תוכנית

הקש מספר מזהה

תוכנית מפורטת מס'
תוכנית מתאר מס'
מערכת הנחיות מס'

בפרק זה ימולאו כל הפרטים הכלליים על התכנית –

מספר התכנית: יש לבחון בחץ הגלילה באיזה תכנית מדובר (מתאר / מפורטת/ מערכת הנחיות). ובתיבה יש להשלים את מספרה(על פי המספר שניתן לה מלשכת תכנון)

מרחב תכנון – הקלדת האות הראשונה תעלה את מרחבי התכנון הרלוונטיים

שם יישוב – מעודכן לפי רשימת היישובים של משרד הפנים. הקשה על האות הראשונה תעלה את שמות היישובים המתחילים באות זו.

שינוי לתכנית מתאר אזורית – אם מדובר בתכנית שהינה שינוי ל RJ5 או ל 15s הרי שיש להשלים את התיבה

שינוי לתכנית מתאר – אם מדובר בשינוי לתכנית מתאר מקומית (מגילות לדוגמא) - יש לסמן את התיבה ולהקליד מספר התכנית

שינוי לתכנית מתאר מפורטת / שינוי לתכנית מפורטת – יש לסמן התיבה הרלוונטית ולהשלים המספרים. באם ישנן כמה תכניות יש להוסיף שורות ע"י מקש +

שינוי למערכת הנחיות - אם מדובר במערכת הנחיות יש לסמן את התיבה ולכתוב מספר מערכת ההנחיות אותה משנים.

פרק א

בפרק א יוצגו כל הפרטים אודות התכנית

לחיצה על כל תת כותרת תפתח את הנתונים תחתיו:

פרק א' התכנית

1. מקום התכנית/מערכת ההנחיות
2. גבול התכנית/מערכת ההנחיות
3. מסמכי התכנית/מערכת ההנחיות
4. פרטים אישיים
5. מטרות התכנית/מערכת ההנחיות
6. כפיפות לתכניות אחרות

אדמות הכפר	בחור סוג גוש	מספר גוש	מספר חלקה / במקרה של גוש פסקאלי, יש להזין את שם המואקע
יטא	גוש פסקאלי	4	אל נוהא אל פוקא
חברון	גוש פסקאלי	6	אל בור'ך אין נומי

קואורדינטות, יש להקפיד על הזנת X Y בהתאמה

אדמות הכפרים – תיפתח רשימת בחירה, יש להזין לפי נתוני המפה הפיסקאלית / מפת גוש חלקה אותה קיבלתם מהמודד.

יש לשים לב לבחירה בין גוש פסקאלי למוסדר.

במידה ומדובר באדמות מוסדרות יש להזין את המילים הרלוונטיות לפני מספר החלקה – בתוך תיבת הטקסט האם מדובר ב'חלקה' או ב'חלק מחלקה'

2. גבול התכנית/מערכת ההנחיות

בחור גבול: שטח:

3. מסמכי התכנית/מערכת ההנחיות

דפי הוראות בכתב - "הלוח" הוראות התוכנית:

תשריט בקנ"מ:

נספח בינוי מנחה בקנה מידה:

קווי בנין, 0.0 בממורים ג:

נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה:

הוספת נוספים נוספים:

נספח נופי 1:1000:

נספח מים וביוב 1:1250:

יש להקפיד במסמכי התכנית לסמן V על "דפי הוראות בכתב" - המערכת תעדכן אוטומטית את מספר הדפים של פלט ההוראות.

בנספח הבינוי יש לציין במה מחייב הנספח

4. פרטים אישיים

בעל הקרקע:

מגיש:

יום:

עורך:

כתובת:

טלפון:

דואר אלקטרוני:

בפרטים האישיים במידה ויש יותר מבעל קרקע אחד או יותר מיזם אחד יש להכניס את הפרטים בשתי שורות בתוך אותה תיבת טקסט

ב"מטרות התכנית" יש לסמן V על כל אחת מהמטרות הרלוונטיות.

באם התכנית משנה שינוי בייעוד יש לסמן V ב"האם המטרה שינוי בייעוד" ואז ניתן לבחור מתוך שתי תיבות הטקסט את רשימת הייעודים שהוגדרו (הייעודים הנפוצים לפי נוהל מבא"ת)

כל לחיצה על העכבר תפתח את הרשימה.

כל הייעודים המאשרים צריכים להופיע בתיבת "שינוי מ" וכל הייעודים המוצעים צריכים להופיע בתיבת "שינוי ל".

קביעת בינוי בגובה מספר עד מספר קומות

2

6

האם המטרה שינוי בייעוד

שינוי מ- שינוי ל-

מגורים א' X
מסחר X

מגורים א' X
שטח למבנים X
ומוסדות X
ציבור X
שטח פרטי X
פתוח X

2

6

האם המטרה שינוי בייעוד

שינוי מ- שינוי ל-

מגורים א' X
שטח למבנים X
ומוסדות X
ציבור X
שטח פרטי X
פתוח X
החלף X
בטקסט X
חופשי X

מגורים ב' X
מסחר X

אם ישנו ייעוד מאושר / מוצע שלא מופיע

ברשימת הייעודים המוצעים

יש לגלול את הרשימה עד ל"החלף בטקסט חופשי"

ולהשלים את הייעודים הנוספים בתיבות הנפתחות מטה

כמובן שאין צורך בכמות שווה של ייעודים מאושרים ומוצעים.

שינוי ייעוד בטקסט חופשי

-	תעשייה קלה	חניון
-	מגורים ג	דיר מיוחד
- +	מגורים ד	שינוי מ-

בפרק ההגדרות יש לבחור אך ורק את ההגדרות הרלוונטיות לתכנית.

יש להקפיד לסמן אם מדובר במערכת הנחיות

יש להשלים את כל ההגדרות הדורשות השלמה

– כגון, מספר קומות מירבי: בו יש כמה אפשרויות לעורך התכנית להשלים את ההגדרה

יש לבחור את הגדרת מספר הקומות המירבי

מס' הקומות מפנה הקרקע המפותחת הסופית עד פני קצה העליון של הגג.

מס' הקומות כהגדרתו, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבניין.

מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.

גובה 0.00

מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 5% מקו הבניין אלא אם כן יציין במפורש אחרת בהוראות

גשר גישה

מדרגות חיצוניות

תכסית

מספר קומות מירבי

גובה בניה מירבי

מצללה/פרגולה

באם ישנן הגדרות שלא קיימות,

ניתן להוסיף הגדרות אשר ימוספרו אוטומטית על יד המערכת:

מחלקת אירוח

חדר או מערכת חדרים המשמשת לצרכי נופש והסארתם מתבצעת על בסיס יזום.

בית צמיחה

חממה, מנורה או בית רשת.

הוספת טקסט חופשי

תוכן ההגדרה

נוטרת הגדרה

מעקה גג

מבנה עזר

רשות סביבתית מוסמכת

בפרק זה **יוסמנו** רק השינויים אותם תערכו בפלט PDF והם שייבדקו.

21. תכסית

שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.

22. מספר קומות מירבי

מס' הקומות כהגדרתו, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבניין.

23. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א וב.

24. גובה בניה מירבי

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל **גובה 0.00** אלא אם יציין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

25. דירוג

נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2.0 מטר לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.

איגוד ערים לאיכות הסביבה **יהודה**

רשות סביבתית מוסמכת

בפרק זה יפורטו הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית – הכוללים את טבלת היעודים המאושרים והמוצעים (כולל אבחנה בין צבע היעוד המאושר לבין הצבע המוצע) וכמות יח"ד מוצעת בכל ייעוד. טבלת גדלי המגרשים במגורים א+ב בלבד תופיע בפרק זה. כל שאר גדלי המגרשים (ג ומעלה וייעודים נוספים) יופיעו בטבלאות בפרק ה ניתן להוסיף לטבלה הערות ב"הערות אדריכל" אם ישנו צורך.

תקנון אחד

https://takanonachud.rdn.org.il/#/app/step4?guid=f06d2216-ef6b-4b44-ad1c-65bc6af65e708

פרק ג - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית/במערכת ההנחיות

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם - יש למלא את כל היעודים לפי התשריט:

ייעוד	צבע בתשריט	מצב מאושר	צבע בתשריט	מצב מוצע	יח"ד
מגורים א'	כחום	30	צהוב	35	25
	הכנס צבע	דונם	הכנס צבע	דונם	אחוזים
סה"כ		30		35	20%

ב. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם. שטחי מגורים א+ב בלבד. כל השאר יפורט בטבלה שבפרק ה הערה: שטחי המגרשים המפורטים להלן הינם בקירוב ובמדידה ממוחשבת שטחי המגרשים ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך בעת הכנת תכנית חלוקה לשטח.

מספר מגרש	שטח בדונם	מספר מגרש	שטח בדונם
15	0.5	17	0.82
16	0.5	18	0.92
סה"כ	0	סה"כ	0

ג. הערות אדריכל

הטבלה מזינה אחוזים ועורכת סיכום חישובי שטחים באופן אוטומטי.

באם ישנה טעות בהזנת השטח יש למחוק את השורה כולה על ידי הסימן - ולהתחיל לכתוב אותה מהתחלה, אחרת חישוב השטחים והאחוזים לא יתעדכן כראוי.

פרק ד

פרק זה מהווה את לב הוראות התכנית מבחינת הייעודים. שימו לב! רק ייעוד שיסומן V בהגדרות השימושים שבו, יופיע בפלט PDF. ההערות הכלליות בראש הפרק, אינן ניתנות לשינוי. והן מפיעות כברירת מחדל בכל תכנית.

גם בפרק זה, לחיצה על כותרת עם העכבר – תפתח את שורות ההוראות והשימושים הרלוונטים לייעוד.

בפרק הוגדרו הייעודים הנפוצים ע"פ מבא"ת, אך ניתן להוסיף ייעודים שימוספרו אוטומטית ע"י המערכת בפלט PDF.

כל השימושים וההוראות מופיעים בצבע אפור – כלומר ניתנים לשינוי, בניסוח המוצע הינו הנסוח המקובל על לשכת תכנון, אך ניתן לשנותו בעת הצורך. כמו כן, ישנן הגדרות מרובות ולעיתים סותרות שניתן לבחור רק חלק מהן, והן מובאות במלואן על מנת לאפשר בחירה לעורך התכנית.

תקנון אחד

https://takanonachud.rdn.org.il/#!/app/step5?guid=f06d2216-ef6b-4b44-ad1c-65bcacf65e708

- בטמכונת הוועדה לאישור זמנית דווקא ואשר שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, לא שינוי בגבול ההיצוגי של הייעוד, ע"פ שיקול דעתה ולא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שטח כמס' 10
- קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ואו מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
- בניינים שבבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה ח
- כל מגרש/ מתחם בו קיים ייעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי וכו'...) בתחום חוזה משבצת, ישווק על ידי הממונה על הרכוש המו הפניה והמלצה של יזם התכנית.
- תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתומת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

1.אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.

שימושים	1.1
<input checked="" type="checkbox"/> השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם.	1.1.1
<input checked="" type="checkbox"/> שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי _____ מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש.	
<input type="checkbox"/> שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי _____ מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש.	
<input checked="" type="checkbox"/> במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יח"ד בפרק ג.	
<input type="checkbox"/> יותרו שימושים נלווים לקליניקות ולמשרדים פרטיים ולמשפחתונים על פי המפורט בסעיף 1.2.3	
<input type="checkbox"/> שימושים בטקסט חופשי	

למשל, בדוגמא המובאת לעיל, מבקש עורך התכנית לאפשר במגורים א, בתים חד משפחתיים בלבד ולא בתים דו משפחתיים –

יסמן העורך V בשורת "השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים ו/או דומשפחתיים ולמבני עזר עבורם"

שימושים

1.1

1.1.1

השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים **ואו דו משפחתיים** ולמבני עזר עבורם

ידגיש ע"י העכבר את המילים "ו/או דו משפחתיים" וימחק אותם עם מקש המחיקה (DELETE או BACKSPACE)

שימושים

1.1

1.1.1

השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים ולמבני עזר עבורם.

שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי _____ מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש.

בחלק מהגדרות יש צורך במילוי מספרים, בהגדרה מופיע קו תחתון ויש לסמנו עם העכבר ולהחליפו במספר/מלל רצוי. יש לשים לב לרווחים בין המילים ע"י הקלדת המקש "רווח"

ניתן לשנות את המלל רק אחרי סימון V בשורה הרלוונטית אותה רוצים לשנות.

מבני עזר – יש לבחור ההגדרות בתשומת לב מירבית. כלל ההגדרות כפי שמופיעות הינן מרחיבות וכוללו אפשרויות שונות. לא ניתן לסמן את כולן בכל מקרה, שכן זה אינו סביר תכנונית.

כללי	
<input type="checkbox"/>	מבני העזר המותרים: חנייה מקורה ומחסן.
<input type="checkbox"/>	להקמת מבנה עזר בגבול מגרש צדדי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו.
<input type="checkbox"/>	גובהו של מבנה העזר יהיה עד 3 מ'
<input type="checkbox"/>	ניקוז גגות מבנה העזר ופתחויו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.
חניה מקורה	
<input type="checkbox"/>	שטחה לא יעלה על _____ מ"ר.
<input type="checkbox"/>	השטח הינו לקירוי הנסמך על עמודים בלבד, ללא קירות.
<input type="checkbox"/>	קווי הבניין עבורו יהיו: קדמי: _____ מ'. צדדי: _____ מ'.
<input type="checkbox"/>	במגרש עולה תותר התקנת חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. קווי הבניין יהיו כקווי הבניין למבנה מלבד קו בנין קדמי שיהיה 0 מ'.
<input type="checkbox"/>	במידה ויבוצע שער כנף לחניה קו בניין קדמי יהיה _____ מ'.
מחסן	
<input type="checkbox"/>	שטחו לא יעלה על _____ מ"ר.
<input type="checkbox"/>	במגרשים יורדים, תותר הקמת מחסן מתחת לחניה. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו.
<input type="checkbox"/>	במגרשים עולים או במקרים בהם לא מוקם מבנה עזר לחניה- קווי הבניין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן.
<input type="checkbox"/>	קווי הבניין עבור מחסן יהיו: קדמי: _____ מ'. צדדי: _____ מ'.
<input type="checkbox"/>	מידות אלה מחייבות ואינן באות לציין מידת מינימום.
<input type="checkbox"/>	תותר הקמת מחסן כחלק מהמבנה העיקרי.
<input type="checkbox"/>	במגרשים מדורגים- תותר הקמת מחסן בקירות הפיתוח.
<input type="checkbox"/>	חלה חובה לנתק את מבנה העזר מהמבנה העיקרי בשיעור של _____ מ' לפחות.
<input type="checkbox"/>	הוראות בטקסט חופשי

פרק ה הינו הנתונים המרוכזים בטבלאות

הן המצב המאושר והן המוצע.

בשינוי מצב מאושר יש להכניס את נתוני במצב המאושר מתוך התקנון התק. גם אם התקנון אינו מאורגן טבלאית יש לעדכן את הטבלה ע"פ המאושר, באם אין נתונים להשלמת כלל הטבלה יש להשלימה חלקית.

פרק ה - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

טבלה 1-מצב מאושר לייעודי מגורים צמודי קרקע

מצב מאושר על פי תכנית מס'

לייעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

ייעוד	שטח מגרש מינימלי (דונם) מ"ר	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	מרחף ליח"ד	תכסית מ"ר	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מירבי לגג (רעפים/מטר)	גובה בניה לגג מבנה יציאה לגג	קווי בנין(מטר)	מספר קומות מירבי	
									מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
						נא לבחור כולל/לא כולל		קדמי	אחורי	צדדי

הערת אדריכל:

במצב המוצע יש להכניס כלל הנתונים על פי התכנון של עורך התכנית.

טבלה 2-מצב מוצע לייעודי מגורים צמודי קרקע

מצב מוצע לייעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

ייעוד	שטח מגרש מינימלי (דונם) מ"ר	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	מרחף ליח"ד	תכסית מ"ר	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מירבי לגג (רעפים/מטר)	גובה בניה לגג מבנה יציאה לגג	קווי בנין(מטר)	מספר קומות מירבי	
									מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
						נא לבחור כולל/לא כולל		קדמי	אחורי	צדדי

הערות אדריכל:

יש להקפיד על בחירה האם "גובה בניה לגג שטוח" כולל/לא כולל מבנה יציאה לגג

הערות אדריכל – בגרסה הנוכחית לא ניתן לסמן בתוך הטבלה את מספר ההערה המופיעה מטה – לכן, יש לכתוב הערות מפורטות:

למשל – אם ההערה של האדריכל נוגעת לקווי הבנין במגורים א בלבד – יש לכתוב באופן מלא את המשפט הרצוי (למשל: 'במגורים א קווי בנין אלו ניתנים לשינוי ובלבד שלא יקטן הרווח בין שתי בתים סמוכים זה לזה משישה מטר')

בטבלה מספר 4 "מצב מוצע לייעודים אחרים" יש להכניס כל מגרש כשורה בפני עצמה – כולל שטח המגרש וכמות היחידות המוצעת בו לפי נספח הבינוי. (באם מדובר על מגרש למגורים. בכל ייעוד אחר יש להשאיר את מספר יחידות הדיור כשורה ריקה)

באם ישנן שורות לא לרלוונטיות – למשל – "מספר קומות מירבי מתחת לכניסה קובעת" המגרשים שאי בהם קומות מתחת לקומה קובעת יש להזין "0".

בפרק זה הסעיפים אינן ניתנים לשינוי, כי אם לבחירה מתוך כלל הסעיפים, על פי הרלוונטיות של כל סעיף לתכנית הסציפית (בדומה לפרק ההגדרות) לכן כל סעיף שייבחר מופיע בשחור. יחד עם זאת, ישנם סעיפים רבים שבהם עורך התכנית מחליט מהו חומר הגמר, או מהו השטח המבוקש (קומת מסד, מצללות ועוד)

רק ו' - הוראות נוספות

1. עיצוב אדריכלי למבנים

1. קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות בתכנית זו- ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף. יהיה גובה המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

שטח המרתף המותר לבניה במטרים רבועים (סעיף 1):

2. קומת עמודים מפולשת:

תותר קומת עמודים שתשמש לחניה, מחסנים, לובי כניסה.

3. גימור חזיתות הבניינים:

א. הבניה תחופה ב, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב חומרי גמר בשיעור של עד % משטח החזיתות (בקירוב) באישור המהנדס.
 ב. לחיפוי הבניה יותרו חומרי הגמר הבאים: אבן נסורה או מסותתת, טיח, בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.

גימור חזיתות הבניינים (סעיף 3):

האחוז המותר לשילוב חומרי גמר שונים (סעיף 3):

א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.
 ב. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
 ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו. יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
 ד. גימור גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
 ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
 ו. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.

יש לבחור את סוג הגג הרצוי (סעיף 4.ב.):

באם משנים את ברירת המחול יש לכתוב את המשפט מחדש במלא.

5. גימור מבנה עזר:

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין היקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה היקרי ומחומרים דומים.

שימו לב בקפדנות למבוקש בהשלמות כלל הסעיפים, על מנת שהסעיף יצא הגיוני תכנונית

למשל בגימור גגות הבניינים יש לבחור בין גג שטוח לגג רעפים או שילוב בן הגגות. באם משנים יש לכתוב את כל הסעיף בשלמותו, אחרת יופיע סעיף חלקי ולא מובן

4. גימור גגות הבניינים:

א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.
 ב. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
 ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו. יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
 ד. גימור גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
 ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
 ו. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.

יש לבחור את סוג הגג הרצוי (סעיף 4.ב.):

באם משנים את ברירת המחול יש לכתוב את המשפט מחדש במלא.

5. גימור מבנה עזר:

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין היקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה היקרי ומחומרים דומים.

בפרק זה ישנם כמה סוגי סעיפים:

- סעיפים שלא ניתנים לבחירה והם ברירת מחדל של המערכת – כגון דודי שמש ומעליות.
- סעיפים שלא ניתנים לבחירה אך יש בהם השלמות אדריכל נדרשות – כגון חניות ומרכיבי בטחון
- סעיפים שניתנים לבחירה ללא השלמות בתוכם – כגון מתקנים פוטוולטאים

גם פרק זה יופיע **בסימון** הסעיפים ששוננו בפלט כפי שהופיע בפרק ב. הסימון יבוטל בגרסה הסופית שתאושר להדפסת העתקים לאחר אישור לשכת תכנון להוצאת סטים לפרסום, ע"י לחיצה על הכפתור "שמור וסיים תהליך" עד לאישור הוצאת הסטים להדפסה, אין ללחוץ על כפתור זה כלל!!

שמור וסיים תהליך שמור טיוטה

01:02
16/03/2020 עבר ?

פרק ז

בפרק זה ההנחיות להוצאת היתר הינן ברירת מחדל, והן יופיעו בכל פלט PDF.

שיקול דעת עורך התכנית הינו באשר לאיזה תשתיות נדרשות להבטחת היצוע בטרם הוצאת היתר בניה ע"י הועדה וזאת באמצעות סימון V בסעיפים הרלוונטים

1. תכנית חלוקה עדכנית:
תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות

א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שישלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.

ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. לא ייתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה: (א) לסמן את התשתיות הדרושות לביצוע לצורך מתן ההיתר).
 פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמז / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.

פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.

גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.

שטחים ציבוריים פתוחים.

מבני ציבור.

מובלעות.

הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באי"ש לעת מתן תוקף לתכנית.

הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.

חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.

מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.

מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

סלילת הדרכים והגישות אליהן.

פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

עבודות עפר ועודפי עפר.

ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בניה

באופן כללי – ייתכנו שגיאות ניסוח או טעויות סופר בתכנה

נשמח לשמוע ביקורת והארות שיהפכו את הגרסה הבאה לעדכנית וטובה עוד יותר מזו שאנו מעלים להרצה כרגע.

בהצלחה לכולם.