

2020

# נוהל מבא"ת

מהדורה 1.3

## תוכן עניינים

### פרק א – מבוא

[מבוא כללי – עיקרי היסוד לעריכת תכנית התחברות למערכת המקוונת](#)

### פרק ב – הוראות התכנית

**(טרם קליטת תשריט)**

[ניהול תכניות ופתיחת תכנית חדשה](#)

[פרטי התכנית](#)

[שם התכנית](#)

[זיהוי וסיווג התכנית](#)

[דברי הסבר לתכנית](#)

[מקום התכנית](#)

[מרחבי תכנון גובלים בתכנית](#)

[בעלי עניין בתכנית](#)

[נתונים כמותיים עיקריים בתכנית](#)

[יחס לתכנית מאושרת אחרת](#)

[מגרשים מתכניות קודמות](#)

[מסמכי התכנית](#)

[הגדרות בתכנית](#)

[מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה](#)

[דפי חתימות ותצהיר שינויים](#)

### פרק ג – הוראות התכנית

**(לאחר קליטת תשריט)**

[גושים וחלקות בתכנית](#)

[שטחים](#)

[מילוי הוראות לייעודי קרקע ושימושים](#)

[זכויות והוראות בניה](#)

[הוראות נוספות](#)

[פרטי ביצוע התכנית](#)

### פרק ד – התשריט

[השובל, תרשימים ומקרא](#)

[מפת המפת המדידה – טופוגרפיה וקדסטר](#)

[הקו הכחול](#)

[שטח מדוד ושטח רשום](#)

[תאי השטח](#)

[יעודי הקרקע](#)

[ישויות פוליגוניות, קוויות ונקודתיות](#)

[הפקת התשריט](#)

[תכנית הוראתית](#)

[תכנית לתוספת יח"ד בישוב כפרי](#)

[תכנית תלת ממדית](#)

[פרסום לפי סעיף 77-78 לחוק](#)

[תכנית מתאר כוללנית](#)

[תכנית שאינה מתאימה לשפת המבא"ת](#)

[נספחים](#)

[מפת המצב המאושר](#)

[נספח המהווה חלק מהוראות התכנית](#)

## פרק א': מבוא

ביום 2 באפריל 2006 נכנס לתוקפו נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתוכניות), החל על תכניות מתאר מקומיות ועל תכניות מפורטות, לרבות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות מפורטות ותכניות לתשתיות לאומיות. שנים ספורות לאחר מכן הוכנסה לשימוש המערכת המקוונת להגשת תכניות לפי מבא"ת, המהווה מהפכה בעולם התכנון ומשמשת כלי לעריכת ולהגשת תכניות לשירות כלל העוסקים בתחום: ועדות ארציות, מחוזיות ומקומיות, משרדי ממשלה, גופי תכנון, מתכננים, מודדים והציבור הרחב.

תהליך העבודה במערכת המקוונת מתבצע כך שעורך התכנית אינו נדרש לערוך בעצמו את גיליון תשריט התכנית ואת מסמך ההוראות, אלא להזין מידע תכנוני למערכת, והיא זו שתפיק את התשריט ואת ההוראות בתבניות אחידות, באופן אוטומטי וכמסמכי מקור. בנוסף להזנת הנתונים הגולמיים, על עורך התכנית להזין למערכת גם תוצרים מוגמרים, כגון נספחים לתכנית וצרופות לתכנית, אשר יחד עם התשריט וההוראות יוצרים "תיק תכנית" מקוון הנגיש לבעלי המקצוע המטפלים בתכנית לקראת אישורה.

נוהל מבא"ת והשימוש במערכת המקוונת מונהגים הלכה למעשה בכל אורכה של השרשרת התכנונית בישראל. זאת, תוך שיפור הליך התכנון באמצעות הנחלת שפה אחידה בין כלל הגורמים העוסקים בתכנון, קיצור משך הזמן הנדרש לטיפול בתכנית, והפיכת התכניות המוגשות למדויקות, מובנות ועמידות יותר מבחינה משפטית. המערכת המקוונת הביאה לשקיפות רבה יותר של פעילות מוסדות התכנון, הגבירה את הוודאות ביחס לתהליך התכנוני, ואפשרה יצירת מאגר תכנוני ארצי של תכניות מקוונות.

מינהל התכנון מפעיל את "מרכז התמיכה למבא"ת", המורכב מצוות מקצועי שתפקידו להשיב לפניות ולסייע הן לעורכי התכנית, והן לבודקי התוכניות בוועדות המקומיות והמחוזיות. הפניה למרכז התמיכה היא באמצעות דוא"ל או שיחה טלפונית, כמפורט בקישור הבא:

[https://www.gov.il/he/Departments/General/support\\_mavat](https://www.gov.il/he/Departments/General/support_mavat)

נוהל מבא"ת מתעדכן מעת לעת בהתאם למשובים המתקבלים ממשתמשי המערכת, ובהתאם להנחיות חדשות הנקבעות לצורך ייעול ההליך התכנוני וקיצור משך הטיפול בתכנית. העדכונים וההנחיות שהופצו ממועד פרסום המהדורה הקודמת (יולי 2009), הוטמעו כעת במהדורה המעודכנת. ניתן לעיין בנוהל מבא"ת ובעדכונים הנלווים לו בכתובת:

[https://www.gov.il/he/departments/topics/mavat\\_procedures](https://www.gov.il/he/departments/topics/mavat_procedures)

מסמכי התכנית יוצגו לציבור הרחב לאחר הגשתם למוסד התכנון באתר "מידע תכנוני", לצד תקציר בהיר של המוצע בתכנית, חו"ד מקצועיות, פרוטוקולים משיבות מוסדות התכנון ועוד. כתובת אתר "מידע תכנוני":

<http://mavat.moin.gov.il/mavatps/forms/sv3.aspx?tid=3>

## עקרונות היסוד של נוהל מבא"ת

- האחדת המבנה ואופן העריכה של הוראות התכנית ותשריט המצב המוצע, לצורך יצירת שפה תכנונית מובנת הן עבור אנשי מקצוע והן עבור הציבור הרחב. תכנית שתיערך בהתאם לנוהל מבא"ת תציג את השינויים התכנוניים המוצעים בבהירות מרבית, כך שגם אדם מן הישוב העלול להיות מושפע מן המוצע בתכנית, יבין בצורה ברורה יותר מהן המשמעויות הנגזרות מן התכנית ומהן השלכותיה לגביו
- האחדת השפה הגראפית באמצעות האחדת ההגדרות והסימונים של כל ייעודי הקרקע והסמלים שבתשריט, תוך מאמץ להיצמד ככל הניתן לסימונים שהונהגו טרם המבא"ת
- רציונליזציה של השפה הגראפית, ושאיפה ליצירת מתאם תודעתי בין צבע יעוד הקרקע לבין השימושים המוצעים בו
- יצירת מפרט טכני לעריכת תשריט התכנית בהתאמה לדרישות המערכות הממוחשבות
- יצירת תבנית נוחה לשימוש לעריכת הוראות התכנית, סטנדרטית מחד ומאפשרת ייחוד ויצירתיות מאידך, ובעלת יכולת עמידה במבחן המשפטי
- האחדת הסטנדרטים הנדרשים ממפת הרקע, קביעת מפרט מדידה אחיד ומחייב, וקביעת הנחיות בנוגע לעדכניות מפת המדידה ולרמת הדיוק הנדרשת בה
- הגברת השקיפות באמצעות הנגשת המידע התכנוני לציבור
- קביעת מנגנוני גמישות מובנים בנוהל, המאפשרים למוסדות התכנון להקל בדרישות מסוימות או לחילופין להוסיף דרישות פרטניות נחוצות

## מסגרת העבודה

נוהל מבא"ת מאפשר ליצוק עקרונותיה של תכנית שכבר גובשה אל תוך תבנית מסודרת ואחידה של עיצוב, שפה ולוחות זמנים. משום כך יש לראות בנוהל מבא"ת כלי שירותי מעיקרו, המציע פתרונות מבלי לכפות עצמו על התכנון. המערכת המקוונת מסייעת לעורך התכנית בתרגום כוונותיו לשפת המבא"ת, תוך שהיא ממזערת ככל הניתן את מרווח הפרשנות בין נתוני המקור לבין התוצר שהתקבל.

בתהליך הזנת תכנית למערכת המקוונת נדרש עורך התכנית לסווגה בהתאם להגדרות המופיעות במערכת, להזין את קובצי התשריט, ולחבר הוראות מילוליות המפרטות את המוצע בתכנית (יעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה וכיו"ב). המערכת המקוונת תאתר ותזהה שגיאות בנתוני התכנית ככל שישנן, ולאחר שהעורך יתקן תפיק עבורו המערכת את הוראות התכנית ואת התשריט, כמסמכי מקור. מפת המצב המאושר, נספחי התכנית והצרופות לתכנית יוזנו למערכת כתוצרים מוגמרים, כפי שיפורט בהמשך.

עדכון 1.3 לנוהל מבא"ת נערך כתרשים זרימה כרונולוגי, המלווה את תהליך הגשת התכנית במערכת המקוונת החל מרגע הכניסה הראשונית למערכת ועד לשלב הגשת התכנית. זאת, תוך שאיפה ליצירת קומפילציה מלאה וברורה בין המערכת המקוונת והנהלים הקבועים בה, לבין השלבים הסטטוטוריים הקבועים בחוק.

## עיקרי היסוד לעריכת תכנית

1. **כל תכנית תכלול תשריט מצב מוצע והוראות.** ניתן לצרף לתכנית גם נספחים ייעודיים, ככל שהדבר נדרש על מנת להסביר את קביעותיה של התכנית. התשריט והתקנון יערכו על פי הנחיות נוהל מבא"ת, כפי שיפורט להלן.

**התשריט** יתאר על גבי מפה את גבולות השטח נשוא התכנית (הקו הכחול), פרישת יעודי הקרקע באותו שטח, חלוקת השטח ליחידות בעלות, וסימונים נוספים. לצד התשריט יוצג מקרא, אשר באמצעותו ניתן יהיה להבין את המשמעות המילולית של הסימונים המחייבים שסומנו בתשריט.

**מסמך ההוראות** יתאר במלל את קביעותיה של התכנית, יתייחס לשימושים המותרים בכל יעוד, ויפרט את היקפי הבניה ואת הוראות הבינוי.

2. **"הקו הכחול" של תכנית מגדיר את גבולות השטח בו חלות הוראותיה.** אין לקבוע בתכנית אף הוראה המתייחסת לשטחים מחוץ לקו הכחול, כיוון שלהוראות מסוג זה לא יהיה כל תוקף. על אף האמור, ניתן לקבוע התניות או שלביות ביצוע הנוגעות לשטחים שמחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית.

למעט מקרים מיוחדים שמפורטים בהמשכו של מסמך זה, הקו הכחול של כל תכנית צריך להיות מדוד (ברמת שחזור גבולות מיטבי) לכל המאוחר כתנאי להפקדתה, דהיינו מעוגן בקפידה ובדייקנות במפת המדידה בהתאם לקבוע בתקנות המודדים. לאחר שעורך התכנית יקבע את מיקומו של הקו הכחול, הוא יידרש להעביר את קביעתו למודד מוסמך, אשר ידייק את קביעת עורך התכנית. דיוק זה ימנע בעתיד מחלוקות לגבי גבולות חלקות, שטחים חופפים או שטחים שנותרים ללא תכנון.

3. **התכנית תנוסח בשפה ברורה ומובנת לכל אדם.** התכנית צריכה להיות ברורה לציבור המשתמשים בה, שאינם בהכרח אנשי מקצוע. יש לפיכך להשתמש בראשי תיבות, בביטויים ובסימונים מוכרים, ולעשות מאמץ על מנת לאפשר לקהל הרחב להבין את קביעות התכנית. תכנית תנוסח בשפה פוזיטיבית ככל הניתן, ותגדיר מה **מותר** לעשות בשטחה.

4. **התכנית היא דבר חקיקה, ולפיכך עליה להיות מדויקת ותמציתית.** יש לכלול בתכנית רק את הידע הנדרש על מנת להבין מה מותר לעשות בשטח התכנית, מה אסור, ובאילו תנאים.

ניתן לצרף לתכנית מסמכי-רקע נלווים המתארים את יתרונותיה, תוצאות בדיקות שנעשו בתהליך הכנתה, נתונים שיש להעמיד בפני מוסדות התכנון לעת הליכי האישור של התכנית וכיו"ב – אך כל אלה לא ייכללו ב"מסמכי התכנית", ולאחר אישורה לא יהוו חלק ממנה.

## 5. תכנית תשמור על איזון ראוי בין הצורך לקבוע קביעות תכנוניות משמעותיות לבין

**הצורך בשמירה על גמישות לטובת מימוש התכנית בטווח הארוך.** בהנחה שאישור התכנית ימשך חודשים רבים, ושמימושה לא בהכרח יתבצע מיד לאחר אישורה, סביר להניח שעד לשלב המימוש יתכנו שינויים מסוימים בכוונות היזם, צרכיו ויכולותיו – ולפיכך יש להבטיח גמישות שתיתן מענה למציאות המשתנה.

לדוגמה: אין להתאים את קווי הבניין או את הנחיות הבינוי לתכנון האדריכלי המוצע, כיון שהוא עלול להשתנות. יש לקבוע את קווי הבניין על סמך שיקולי קרבה למבנים אחרים, הטלת צל, מנהרת רוח, חזות הרחוב, וכיו"ב – ולאפשר למגוון רחב של פתרונות ארכיטקטוניים להתקיים בתוך קווי הבניין.

## 6. תכנית חייבת להיות כפופה לכל הוראותיהן של התכניות בדרגים הגבוהים ממנה.

חוק התכנון והבנייה מבוסס על שלושה דרגים: הדרג הארצי (תכניות מתאר ארציות - תמ"א, תמ"א מפורטת, תת"ל, ותמ"ל); הדרג המחוזי (תכניות מתאר מחוזיות - תמ"מ, תמ"מ חלקית ותמ"מ מפורטת) והדרג המקומי (תכניות מתאר כוללניות, תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות, תכניות בסמכות מקומית, ועוד). התכניות בכל דרג יכולות לשנות זו את זו, או תכניות בדרג נמוך יותר, אך אינן יכולות לשנות קביעות של תכניות מהדרג הגבוה יותר.

על מנת לעמוד בדרישה זו, צריכים עורכי התכניות להכיר היטב את קביעותיהן של התכניות בדרגים הגבוהים יותר, ולהימנע מלחרוג מהן. במקרים לא מעטים תכנית מתאר ארצית או מחוזית קובעת "מרווח גמישות" שמאפשר לחרוג מקביעותיה, תוך שהיא מגדירה את מידת הסטייה האפשרית, ואת המנגנון שבאמצעותו ניתן לאשר את אותה סטייה.

## 7. ככל הניתן, יש לערוך תכנית אחת למגרש אחד. יש לעודד תכנון קומפילטיבי, בו

התכנית המאוחרת ביותר שתאושר במגרש מסוים תייטר את הצורך בהתעמקות בתכניות המאושרות שקדמו לה. זאת באמצעות הטמעת ההוראות המאושרות הרלוונטיות, השלכת ההוראות המאושרות שאינן רלוונטיות, והוספת ההוראות המוצעות שהן המניע להגשת התכנית החדשה.

בהמשך לכך, ולמען עריכת תכנית באופן הבהיר, הברור והשקוף ביותר, יש להימנע ככל הניתן מהפנייה לתכניות מאושרות קודמות בסעיפי תכנית מוצעת. יש להטמיע הוראותיהן של תכניות מאושרות בתכנית החדשה, בהתאם לעיקרון "תכנית אחת למגרש אחד" וככל שההוראות המאושרות אכן רלוונטיות לתכנון המוצע בעידן התכנוני הנוכחי. במקרים בהם הטמעת הוראותיה של תכנית עבר אינה מתאפשרת ו/או מקשה על הבנת התכנית המוצעת ועקרונותיה ו/או מציבה קשיים מבחינה משפטית או שמאית, או משיקוליה התכנוניים של היחידה המקצועית, ניתן לאפשר הפנייה לתכניות מאושרות קודמות (לדוגמה תכנית נושאת, תכנית להרחבת ישוב כפרי, תכנית גגות, תכנית שימור עירונית וכו'), ובלבד שניתן יהיה להבין היטב מה התכנית החדשה מציעה.

מאידך, עורכי התכנית ומוסדות התכנון הדנים בה צריכים להביא בחשבון שמי שיעיין בתכנית מכיר את חוקי מדינת ישראל ותקנותיה, וכן את הקביעות שנקבעו בתכנון המחוזי והארצי, ואין לחזור על קביעות אלה. ככלל, תכניות לא יחזרו על קביעות שנקבעו בחוק, בתקנות ובתכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

בנוסף לרשום לעיל, בתכניות בסמכות מקומית לפי סעיפים 62א(א)(4), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(7), 62א(א)(8), 62א(א)(9), 62א(א)(12), 62א(א)(15) לחוק, ניתן - במקרים מתאימים - להפנות לתכניות מאושרות קודמות. יודגש כי תכנית מוצעת צריכה להציג ניתוח מושכל ושילוב תכנוני עדכני בין המאושר והמוצע, בהתבוננות רעננה ובלתי-תלויה. ככל שבוצעה הפנייה לתכנית קודמת, בהתאם למקרים הייחודיים המפורטים לעיל, יש לוודא כי הפנייה זו אינה עומדת בסתירה לתכנית המוצעת ו/או להנחיה רלוונטית אחרת.

#### 8. **צמצום השימוש ביעודים "שקופים"**

היעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" פוגע בשקיפות התכנונית ובהבנת התוצר התכנוני המוצע, ולפיכך יש לעשות בו שימוש מושכל בהתאם לקריטריונים המפורטים בפרק התשריט.

#### 9. **ההתייחסות להוראות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.**

הארציות והמחוזיות קובעות הנחיות לעריכת תכניות מפורטות. הן משתמשות בשפה הייחודית להן כדי להגדיר אזורים שונים, ובאותם אזורים הן מייצרות את המסגרת התכנונית וקובעות מה מותר או ראוי לתכנן בהם. זאת, בשונה מהתכניות המפורטות הקובעות מה מותר או ראוי לבנות ולפתח בשטחן.

תכנית מפורטת, אם כך, צריכה לקשר בין הוראות התכנון הממשלתי לבין היזם או הלקוח, ולתרגם את התכנון הארצי והמחוזי לשפה המקומית.

#### 10. **קובץ התכנית המקוונת הוא מסמך המקור של התכנית.**

יש לשאוף להעברת כל התכתובות הנוגעות לתכנית מן הממד הפיסי לממד המקוון, תוך צמצום עלויות (חיסכון כספי ליזם או לרשות), צמצום משאבים (בהתאם לעקרונות "ממשלה ירוקה") וצמצום משך הטיפול בתכנית (מעבר לתקשורת מקוונת ויעילה). העבודה עם המערכת המקוונת מאפשרת העברת תכתובות בין מגיש התכנית ומוסד התכנון, וכן העלאת קבצים אשר יהיו פתוחים לציבור הרחב באמצעות אתר "מידע תכנוני" של מנהל התכנון.



## התחברות למערכת המקוונת

התחברות למערכת המקוונת נעשית באמצעות כרטיס חכם הנושא סימא אישית ובאמצעות קורא כרטיסים ייעודי. פרטים על אופן רכישת הכרטיס החכם ניתן למצוא בעמוד המבא"ת באתר מינהל התכנון, בכתובת הבאה:

[https://www.gov.il/he/departments/general/mavat\\_system\\_1](https://www.gov.il/he/departments/general/mavat_system_1)

יש להזין את הסימא שנמסרה על-ידי החברה שסיפקה את הכרטיס החכם. בשלב השני תתבקשו להקליד את שם המשתמש והסימא לכניסה למערכת.

שם המשתמש והסימא הם מספר תעודת הזהות של בעל הכרטיס. יש להקליד את מספר תעודת הזהות (ללא אפסים מובילים), ולהתחיל בעבודה<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> ניתן להתחבר למערכת המקוונת גם עם כרטיס חכם ממשלתי, בתנאי שהמשתמש הוגדר כמנוי.

# פרק ב': הוראות התכנית

## 1. ניהול תכניות

עם הכניסה למערכת, יופיע המסך הבא:

מספר תכנית	שם תכנית	סוג תכנית	תאריך תחילת	תאריך סיום	מספר חברים	מספר עובדים	מספר ילדים	מספר נוספים
101-0254532	שירי עד הקרקע תולדות לאומי כפר הברכה הקריבי	רשמי	04/09/2014	08/09/2014 14:31				
219-0438665	קיסמו	תוכן	15/06/2016					
228-0525468	דומה 3	תוכן	16/05/2017					
662-0168665	התכנית החדשה נולד בבית	תוכן	05/05/2013	21/11/2014 09:58				
663-0513796	תכנית חדשה	אשרי	06/03/2017					
665-0260240	מל"ר 'אנו קור'	באז שבע	28/09/2014					
665-0516562	מורדת פז 7	מחודש	08/03/2017					

**תמונת מצב התכנית:** התכנית ביד" מגיש: **פתיחה לעדכון**  
 גרסת נתוני הוראות: **1** גרסת הדפסת הוראות: **0** - ישנם עדכונים, עליך להדפיס שוב  
 גרסת נתוני תשריט: **1** גרסת הדפסת תשריט: **0** - ישנם עדכונים, עליך להדפיס שוב

**ישנן שגיאות. לצפייה בשגיאות לחץ כאן**  
**התכנית עדיין בהליך קליטה**  
 תקנות התכנית: **סיג השתתפות**

## 1.1 רשימת תכניות

במסך זה יוצגו סרגל ניווט כללי למערכת (מימין), רשימת התכניות שהמשתמש השתתף בעריכתן (באמצע), ושדות סינון לצורך חיפוש תכנית בחיתוך לפי פרמטרים (למעלה). בתחתית המסך תוצג תמונת המצב לתכנית שסומנה על-ידי המשתמש.

## 1.2 פתיחת תכנית חדשה למשתמש

בכדי לפתוח תכנית חדשה במערכת, על העורך לבחור בסרגל הניווט "פתיחת תכנית חדשה למשתמש". לאחר בחירה זו יופיע המסך הבא:

מספר תוכן	שם פרטי	שם משפחה	שם חגוג	תאריך הגדרת השתתפות	הקצאת משתמש בתכנית	תאריך הקצאת משתמש

## 1.2.1 פרטי תכנית

פרטי תכנית	
<input type="text"/>	שם תכנית:
<input type="text"/>	סוג תכנית:
<input type="text"/>	מרחב תכנון:
<input type="text"/>	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
<input type="text"/>	מספר תכנית:

### 1.2.1.1 שם התכנית

בסעיף זה יש להציג את שם התכנית (לדוגמא: "תוספת יחידות דיור ברח' הרקפת ברמת-גן"). שם התכנית יוצג בסעיף 1.1 להוראות התכנית ובשובל התשריט. רצוי לבחור שם תכנית שישקף באופן מיטבי את המוצע בתכנית, וככל הניתן גם את מיקומה. עורך התכנית יוכל לשנות את שם התכנית גם לאחר פתיחתה, באמצעות מסך "עדכון פרטי תכנית" (להלן).

### 1.2.1.2 סוג התכנית

בסעיף זה יש לסווג את התכנית בהתאם לאפשרויות המופיעות בחלונות "סוג תכנית", ובהתאם לקריטריונים הקבועים בחוק התכנון והבניה (לדוגמא, "תכנית מתאר מקומית"<sup>2</sup>). סוג התכנית יוצג בסעיף 1.4 להוראות התכנית, ובשובל התשריט. על העורך לבחור את סוג התכנית בקפידה, מכיוון שלאחר פתיחת התכנית לא ניתן יהיה לשנותו. במקרים מסוימים, ככל שנעשתה טעות בנושא זה, ניתן להיעזר במרכז התמיכה לשינוי סוג התכנית.

תיאור סוגי התכניות המופיעות בסעיף זה מופיע בנספח "סוגי התכניות המופיעות בסעיף פרטי תכנית", הנמצא בעמוד המבא"ת באתר מינהל התכנון.

פרטי תכנית			
<input type="text"/>	שם תכנית:		
<input type="text"/>	סוג תכנית:		
<input type="text"/>	מרחב תכנון:		
<input type="text"/>	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:		
<input type="text"/>	מספר תכנית:		
<b>סעיפים בחוק</b>			
<b>עפ"י סעיף בחוק</b>			
<b>שטח התכנית</b>			
<input type="text"/>	שטח התכנית בדונם:		
<b>פרטי משתמשי התכנית</b>			
<input type="text"/>	שם פרטי	שם מש	מספר זהות
<p>תכנית מתאר ארצית תכנית לתשתית לאומית תכנית מתאר מחוזית תכנית מועדפת לדיור תכנית מתאר מקומית תכנית כוללנית תכנית לדיור לאומי תכנית מפורטת תכנית מצומצמת תכנית ו"לית תכנית דרך תכנית עבודה לרשת חלוקה הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה הודעה לפי ס' 76 ו 77-1 וקביעת תנאים לפי ס' 78 תכנית לשימור אתרים תכנית לבטיחות טיסה תכנית מיוחדת תרש"צ - תכנית לשיכון ציבורי רישום משבצות חקלאיות</p>			

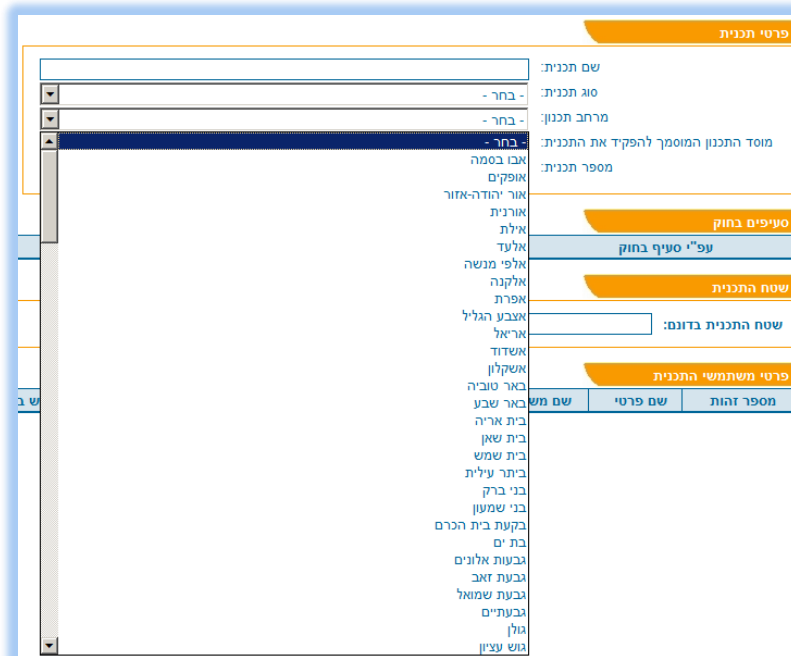
<sup>2</sup> בהקשר זה יצוין כי ברירת המחדל עבור תכניות שהוגדרו בחוק כתכניות מפורטות / תכניות מתאר מקומיות, היא "תכנית מתאר מקומית". רק במקרים בהם התכנית משנה הוראות שנקבעו בתכנית מפורטת בלבד, ואינה משנה אף הוראה שנקבעה בתכנית מתאר מקומית, ניתן לבחור באפשרות של תכנית מפורטת.

### 1.2.1.3 מרחב תכנון

בסעיף זה יש להציג את מרחב התכנון המקומי בו חלה התכנית, בהתאם לאפשרויות המופיעות בחלונית "מרחב התכנון". על העורך להקפיד על בחירת מרחב התכנון הנכון, אחרת התכנית תקבל מספר שגוי ולא תוכל להתקדם סטטוטורית. ניתן להיעזר במפת מרחבי התכנון של ישראל בקישור זה:

[https://www.gov.il/he/Departments/iplan/map/iplan\\_map](https://www.gov.il/he/Departments/iplan/map/iplan_map)

במידה והתכנית חלה על יותר ממרחב תכנון מקומי אחד, יש לפתוח את התכנית לפי מרחב התכנון המקומי המשמעותי ביותר בתכנית (אם אין מרחב תכנון מקומי משמעותי, ניתן לבחור באחד ממרחבי התכנון הרלוונטיים באופן אקראי), ולפרט בהמשך תהליך ההגשה את יתר מרחבי התכנון המקומיים, בסעיף "פרטי מקום" במסך "מקום התכנית" (כמפורט להלן).



**פרטי תכנית**

שם תכנית:

סוג תכנית:

מרחב תכנון:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מספר תכנית:

**סעיפים בחוק**

עפ"י סעיף בחוק:

**שטח התכנית**

שטח התכנית בדונם:

**פרטי משתמשי התכנית**

שם מש	מספר זהות	שם פרטי
אבו בסמה		
אופקים		
אור יהודה-אזור		
אורנית		
אילת		
אלעד		
אלפי מנשה		
אלקנה		
אפרת		
אבבע הגליל		
אריאל		
אשדוד		
אשקלון		
באר טוביה		
באר שבע		
בית אריה		
בית שאן		
בית שמש		
ביתר עילית		
בני ברק		
בני שמעון		
בקעת בית הכרם		
בת ים		
גבעות אלונים		
גבעת זאב		
גבעת שמואל		
גבעתיים		
גולן		
גוש עציון		

#### מספר התכנית וקביעת מרחב התכנון של התכנית



מספר התכנית ייקבע לפי מרחב התכנון שירשם בעת פתיחת התכנית במערכת, כאשר שלוש הספרות משמאל מייצגות את מרחב התכנון. מחיקה של מרחב התכנון המקורי של התכנית תגרום לאי התאמה בין מקום התכנית למספרה, ולא ניתן יהיה לקדם את התכנית.

## 1.2.1.4 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

בסעיף זה יש להציג את מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מתוך האפשרויות המוצעות במערכת, ובהתאם לקריטריונים הקבועים בחוק, אשר פורטו לעיל בקווים כלליים במסגרת תיאור סוגי התכניות שניתן להזין למערכת. ככלל, המערכת המקוונת מנטרת את אפשרויות הבחירה באופן אוטומטי, על-פי הקריטריונים כאמור ובהתאם למידע שהוזן קודם לכן בחלונית "סוג התכנית".

כך לדוגמא, אם נקבע סוג התכנית כ"תכנית מתאר מקומית", אזי המערכת המקוונת תציב בפני עורך התכנית שתי אפשרויות בחירה בלבד: סמכות מחוזית או סמכות מקומית; לעומת זאת אם סווגה התכנית כ"תכנית לתשתית לאומית", אזי תוצב ברירת מחדל אחת: סמכות ארצית. בהגשת תכנית מצומצמת תוצב הסמכות המקומית כברירת מחדל יחידה, וכן הלאה.

## 1.2.1.5 מספר התכנית

במידה והתכנית שהוגשה הינה בסמכות מקומית או מחוזית, המערכת לא תאפשר הזנת מספר לתכנית אלא תקבע מספר באופן אוטומטי. לעומת זאת, בתכנית בסמכות ארצית תופיע כוכבית אדומה ליד חלונית "מספר התכנית", ועורך התכנית יידרש להזין מספרה בהתאם למספור או הקטלוג המקובל לסוג התכנית או למיקומה (תמא עבור תכנית מתאר ארצית, תתל עבור תכנית לתשתית לאומית, תממ עבור תכנית מתאר מחוזית, וכיו"ב).

במספר תכנית הנקבע ידנית, יירשם מימין סוג התכנית (תמא, תממ, תתל וכיו"ב), ולאחר מכן המספר הסידורי של התכנית. יש להפריד יחידות מידע בשם התכנית על ידי לוכסן ורווח (" / "). להלן מספר דוגמאות לרישום אפשרי של תכניות בסמכות ארצית:

- תמא / 34 / ב / 5 / א
- תתל / 45 / א / 1
- תממ / 3 / 21 / 10

## 1.2.2 שטח התכנית

לעת הפקדת התכנית יש לוודא כי השטח שנקבע כשטח התכנית הוא השטח הרשום/המתואם שהתקבל ע"י המודד לעת הקמת גבול התכנית, כמפורט בפרק התשריט בנהל זה. שטח התכנית יירשם בדונם, ברמת פירוט של לפחות שלוש ספרות אחרי הנקודה, ויהיה זהה לסך שטחי יעודי הקרקע שיירשמו בטבלת שטחי היעודים (מצב מאושר) בסעיף 3.2 להוראות.

שטח התכנית	
שטח התכנית בדונם: 1.241	(לפחות 3 ספרות אחרי הנקודה)

## 1.2.3 שמירה

לאחר השלמת מילוי פרטי התכנית יש ללחוץ על כפתור "שמירה". לחיצה על כפתור זה תפתח את התכנית החדשה במערכת המקוונת, פרטי התכנית יופיעו בראש המסך, "תמונת המצב" של התכנית תוצג בתחתית העמוד, והמערכת תפתח אוטומטית את מסך "עדכון פרטי התכנית". לאחר לחיצה על כפתור "שמירה" לא ניתן יהיה למחוק את התכנית באופן עצמאי, אך יהיה ניתן להיעזר במרכז התמיכה ע"פ צורך.

## 1.3 עדכון פרטי תכנית

במסך זה מוצגים פרטי פתיחת התכנית, ובנוסף אליהם ניתן יהיה להזין בו נתונים עבור "סעיפים בחוק" ו"פרטי משתמשי התכנית".

הזנת התכנית < שלב א - בטרם קליטת תשריט > עדכון פרטי תכנית (S19)

### עדכון פרטי תכנית

תכנית: 605-0260240 - מל"ר "אינבי ע"ר" בסמכות: מקומית  
 סיווג: תכנית מתאר מקומית  
 מקום: באר שבע

פרטי תכנית	
שם תכנית:	מל"ר "אינבי ע"ר"
סוג תכנית:	תכנית מתאר מקומית
מרחב תכנון:	באר שבע
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:	מקומית
מספר תכנית:	605-0260240

סעיפים בחוק	
שם סעיף בחוק	עפ"י סעיף בחוק

שטח התכנית

שטח התכנית בדונם: 1.241 (לפחות 3 ספרות אחרי הנקודה)

פרטי משתמשי התכנית						
מספר זהות	שם פרטי	שם משפחה	שם תאגיד	תאריך הגדרת המשתמש	הקפאת משתמש בתכנית	תאריך הקפאת משתמש
33945361	עמית	מורלי	אגף תכנית מתאר מקומית	28/09/2014	<input type="checkbox"/>	

## 1.3.1 סעיפים בחוק

בהגשת תכנית בסמכות מקומית או תכנית שהוגשה בהתאם לתקנות משק הגז הטבעי, תיפתח במערכת אפשרות להוספת הסעיף בחוק שמכוחו ניתן להגיש את התכנית בסמכות מקומית. מטרת סעיף זה היא לוודא שעורך התכנית אכן בחן לעומק את הנושאים בהם עוסקת התכנית, ומצא שכולם רשומים בסעיף 62א לחוק, ולא בכדי קבע כי היא בסמכות מקומית. לדוגמא, בתכנית המציעה הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצרכי ציבור, שהינה תכנית בסמכות מקומית, יש לבחור את סעיף 62א (א) (3) לחוק המעניק סמכות זו.

סעיפים בחוק	
שם סעיף בחוק	עפ"י סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 3	62א (א) סעיף קטן 3

## 1.3.2 פרטי משתמשי התכנית

בחלונת זו מוצגים פרטי "משתמשי התכנית". משתמשי התכנית רשאים לצפות בתכנית, לבצע בה שינויים ולצרף משתמשים נוספים לתכנית באמצעות לחיצה על לחצן ההוספה (+) והזנת מספר תעודת הזהות של המשתמש הנוסף. חשוב לציין כי ניתן להוסיף רק משתמש בעל כרטיס חכם הרשום כמשתמש במערכת המקוונת. המערכת תרשום באופן אוטומטי את פרטיו של המשתמש אשר פתח את התכנית, ואת פרטיהם של המשתמשים הנוספים.

בנוסף, יכול כל אחד ממשתמשי התכנית להקפיא משתמש באמצעות לחיצה על שורת פרטי המשתמש, לחיצה על "עדכון", סימון "V" ושמירה. משתמש שהוקפא יוכל לצפות בתכנית אך לא יורשה לערוך בה שינויים. התאריך בו הוקפאה הרשאת המשתמש, יירשם במערכת.

פרטי משתמשי התכנית לא יופיעו בתדפיס מסמכי התכנית.

פרטי משתמשי התכנית						
מספר זהות	שם פרטי	שם משפחה	שם תאגיד	תאריך הגדרת המשתמש	הקפאת משתמש בתכנית	תאריך הקפאת משתמש
33945361	עמית	מורלי	אגף תכניות מתאר מקומיות	28/09/2014	<input type="checkbox"/>	

כדי למחוק משתמש, יש לבחור אותו וללחוץ על "מחיקה". חובה להשאיר לפחות משתמש אחד, אחרת לא תתאפשר גישה לתכנית

## 1.4 זיהוי וסיווג התכנית

מסך זה יכלול סעיפים מלאים ונעולים, בהם המערכת כבר הציבה נתונים כברירת מחדל קבועה (מספר התכנית, שם התכנית, מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית וסוג התכנית), לצד סעיפים ריקים שעל המשתמש להזין לתוכם נתונים. סעיפים שלישי במסך זה הינם סעיפים עבורם הציבה המערכת נתונים כברירת מחדל, אך העורך רשאי לשנותם בהתאם למוצע בתכנית.

### 1.4.1 זיהוי

חלופית זו, המציגה את מספר התכנית ואת שם התכנית הקלוטים במערכת, נעולה לעדכון במסך זה. יחד עם זאת, ניתן לשנות את שם התכנית במסך "עדכון פרטי התכנית".

### 1.4.2 פרמטרים לתכנית

בסעיף זה יש להצהיר "האם תהיה קיימת בתכנית שכבת גושים וחלקות מהתשריט". ככלל, תשריט מצב מוצע המוגש במערכת המקוונת חייב לכלול שכבת רקע של גושים וחלקות. עם זאת במקרים מסוימים, למשל כאשר התכנית חלה על תחום שיפוט במלואו, רשאי מוסד התכנון הרלוונטי לפטור מחובת הגשת רקע גושים/חלקות. במקרה כזה, ניתן לשנות את ברירת המחדל שנקבעה במערכת, ולהסיר את הסימון V מן השורה העליונה בחלון.



### 1.4.3 מאפיינים לתכנית

בסעיף זה, המציג מאפיינים כלליים לתכנית, ישנם שני סעיפים בהם נתונים שנקבעו כברירת מחדל ("מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית", "סוג תכנית"), שני סעיפים בהם נתונים שנקבעו כברירת מחדל שניתן לשנותה ("מכילה הוראות של תכנית מפורטת" ו"מכילה הוראות לעניין תכנון תלת-ממדי"), ושני סעיפים בהם נדרש המשתמש להזין נתונים ("היתרים או הרשאות", "סוג איחוד וחלוקה").

#### 1.4.3.1 היתרים או הרשאות

יש לבחור בסעיף זה את האפשרות המתאימה ביותר מבין שלוש האפשרויות הבאות:


- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
- תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

#### 1.4.3.2 סוג איחוד וחלוקה

יש לבחור בסעיף זה את האפשרות המתאימה ביותר מבין ארבע האפשרויות הבאות:

- ללא איחוד וחלוקה
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
- תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

---

 בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, נדרשת הגשת טבלת הקצאה החתומה בידי כל בעלי הזכויות הכלולים בתחום האיחוד/החלוקה; בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, נדרשת הגשת טבלת הקצאה ואיזון הערוכה בידי שמאי מקרקעין וחתומה על-ידו

---

### 1.4.3.3 האם התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת

במידה והתכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת כהגדרתה בסימן ד' לחוק, יש לבחור באפשרות "כן". הוראות של תכנית מפורטת יתייחסו לאחד או יותר מהנושאים המפורטים בסעיף 69 לחוק.

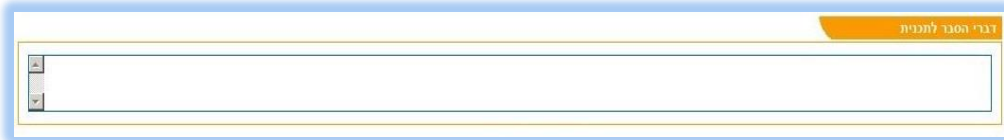
### 1.4.3.4 האם התכנית מכילה הוראות לעניין תכנון תלת-ממדי

תכנית תלת-ממדית הינה תכנית אשר מתוכננים בה ייעודי קרקע או שימושים שונים בשכבות שונות של הקרקע ובחפיפה זה מעל זה. הסבר מלא לגבי תכנית תלת-ממדית וייעודי קרקע תלת-ממדיים, מופיע בסעיף 6.3 לפרק התשריט.

במידה שהתכנית מכילה הוראות לעניין תכנון תלת-ממדי יש לשנות את ברירת המחדל שנקבעה במערכת ולבחור באפשרות "כן".

## 1.5 דברי הסבר לתכנית

סעיף זה נועד לתת למעיין בתכנית, שאיננו איש תכנון, יכולת להבין את הרקע להכנתה ואת עיקרי הוראותיה. אין לסעיף זה משמעות סטטוטורית, וככל שיש סתירה בין הנאמר בו לבין כל אמירה אחרת במסמכי התכנית, יגבר האמור באמירה האחרת.



בסעיף "דברי ההסבר לתכנית" יש לכלול את המידע הבא, בטווח של עמוד אחד לכל היותר:

### דברי הסבר כלליים

- א. יש להתייחס ל"סיפור המסגרת" של התכנית, בשפה שתהיה מובנת גם למי שאינם עוסקים בתכנון, ונקייה מכינויים מקצועיים, ראשי תיבות והתייחסות לסעיפי חוק. במסגרת זו יש להתייחס לנושאים הבאים:
  - א. מיקום התכנית (ישוב, שכונה, רחוב; ככל שהתכנית אינה נמצאת בתחום ישוב עירוני, תתואר סביבת התכנית).
  - ב. הסיבה שלשמה הוכנה התכנית (כגון: "הוספת ארבע יחידות דיור למבנה מגורים קיים" או "קביעת פרישת ייעודי הקרקע בשטח שבו תוקם שכונה חדשה").
  - ג. יתרונותיה העיקריים של התכנית על פני המצב הקיים.
  - ד. ציוני דרך חשובים בתהליך הכנת התכנית ואישורה (כגון: "התכנית קיבלה את אישור המועצה הארצית לחריגה מקווי הבניין של דרך מס' 90", או "תכנית זו מבוססת על תהליך של שיתוף ציבור שכלל כנסים וקבוצות דיון").

### תקציר הוראות התכנית

בשפה שתהייה מובנת לכל אדם, יש להסביר מה קובעת התכנית. יש להתייחס לייעודי הקרקע והשימושים, להיקפי הבניה, לתיאור הבינוי (ככל שנקבעו בתכנית הנחיות לגבי בינוי), להנחיות סביבתיות, וכדומה.

### תרגום

בתכנית מקומית או מפורטת החלה בתחום מרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסייה, ושטחה של התכנית עולה על 200 דונם, יתורגם סעיף דברי ההסבר לתכנית לערבית. מגיש התכנית יצרף את מסמך התרגום כצרופה לתכנית, ויצוין את פרטי המתרגם בשולי המסמך.

## 1.6 מקום התכנית

בסעיף זה יוצגו נתונים הנוגעים למקומה ולמיקומה של התכנית, כאשר חלק מהנתונים בסעיף "פרטי מקום" כבר יופיעו כברירת מחדל (מרחב התכנון, המחוז, והאם התכנית מתייחסת לכל תחום הרשות המקומית).

מקום התכנית

קואורדינטה X:  
 קואורדינטה Y:  
 שכונה:

+ הוספה
✓ עדכון
✕ מחיקה

פרטי מקום	ישוב	רשות מקומית	מרחב תכנון	מחוז	התייחסות לכל תחום הרשות
			באר שבע	דרום	לא

+ הוספה
✓ עדכון
✕ מחיקה

פרטי נפות	נפה				

+ הוספה
✓ עדכון
✕ מחיקה

פרטי רחוב	ישוב	רחוב	בית	אות	כניסה

תיאור מקום:

שמירה
הדפסת מסך

### 1.6.1 מקום התכנית

#### קואורדינטות X ו-Y

סעיף זה, המציג נקודת ציון במרכז הגיאוגרפי של התכנית (באמצעות קואורדינטות X ו-Y עפ"י רשת ישראל החדשה), ימולא אוטומטית לאחר אישור המערכת לתשריט תקין. לפיכך, לעת מילוי הוראות התכנית יש להשאיר את תיבות הקואורדינטות ריקות.

#### שכונה


רצוי לרשום את שם השכונה בה מוצעת התכנית, וזאת כדי לסייע לציבור להתמצא במיקום התכנית.

## 1.6.2 פרטי מקום

סעיף זה מלא בחלקו בנתונים שנקבעו במערכת כברירת מחדל. יש להציג את שם הישוב ואת שם הרשות המקומית בתחומם מוצעת התכנית. ככל שהתכנית מוצעת בכל תחום מרחב התכנון, אין צורך לרשום את שמות הישובים אלא רק לציין כי התכנית מתייחסת לכל תחום מרחב התכנון.

ככל שהתכנית חלה בתחום יותר מישוב אחד, רשות מקומית אחת, מרחב תכנון אחד או מחוז אחד, יש להציג את כולם באמצעות לחיצה על כפתור "הוספה" ומילוי שורות נוספות. אין לפתוח שורה נוספת בטרם מולאו כל הנתונים בשורה הראשונה.

---

 בשלב הזנת נתוני "פרטי התכנית" (במסך "פתיחת התכנית", כמפורט בסעיף 1.2.1.3 לעיל), מאפשרת המערכת הזנת מרחב תכנון אחד בלבד - וזאת גם אם התכנית חלה למעשה על מספר מרחבי תכנון.

לפיכך, ובמידה והתכנית חלה על יותר ממרחב תכנון אחד, יש להזין בסעיף "פרטי התכנית" את מרחב התכנון המשמעותי ביותר בתכנית (אם אין מרחב תכנון כזה ניתן לבחור מרחב תכנון באופן אקראי), ולאחר מכן לפרט את יתר מרחבי התכנון באמצעות הוספת שורות בסעיף "פרטי מקום" (במסך "מקום התכנית").

---

## 1.6.3 פרטי נפות

בסעיף זה יש להציג את פרטי הנפה בה חלה התכנית. באמצעות לחיצה על "הוספה", יכול העורך להוסיף נפות לפי הצורך.

### מהי נפה?

נפה היא מרחב מנהלי שנקבע באופן שרירותי בתחום מחוז. כל המחוזות במדינת ישראל נחלקים לנפות; לעתים ישנן מספר נפות בתחום מחוז, ולעתים תחום נפה חופף לתחום המחוז כולו.

בשיח התכנוני העכשווי, חשיבותן של הנפות נעוצה בהוראות תמ"א 35 ("תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור"), אשר קבעה דרגות צפיפות בניה מינימאלית בחלוקה לפי דגם ישוב, לפי המרקם בו נמצא הישוב, ולפי הנפה בה נמצא הישוב. לצורך קביעת הנפה, ניתן להיעזר במפת הנפות המופיעה באתר המבא"ת.

## 1.6.4 פרטי רחוב

בחלון זה יש להציג את הכתובת המדויקת בה חלה התכנית (ככל שישנה כתובת כזו).  
באמצעות לחיצה על "הוספה", יכול העורך להוסיף כתובות לפי הצורך.

## 1.6.5 תיאור מקום

סעיף זה מאפשר הצגת כתובת מילולית, עבור מקרים בהם מקום התכנית אינו ניתן להגדרה באמצעות כתובת (למשל בתכניות בתחום שטח פתוח), או שאינו ניתן להגדרה באמצעות טבלת הגושים והחלקות (למשל בחלק זעיר של חלקה, או בשטחים לא מוסדרים).

במקרים בהם מקום התכנית ניתן להגדרה באמצעות רחוב או שכונה יש להותיר את התיבה ריקה, ואין צורך לרשום בה "לא רלוונטי".

## 1.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בסעיף זה תוצג שורה עבור כל מרחב תכנון הגובל בתכנית. ככל שהתכנית אינה גובלת במרחב תכנון חיצוני (משמע היא נמצאת בלבו של מרחב תכנון, כפי שקורה בדרך כלל, או במקום בו לא נקבעו מרחבי תכנון- למשל בלב ים), יש לסמן V בריבוע המבהיר כי "המסך אינו רלוונטי לתכנית זו". בחירת מרחבי התכנון הגובלים בתכנית, תבוצע מתוך מאגר השמות הקיים במערכת.

### משמעות "מרחב תכנון גובל"

בסעיף 91 לחוק נקבעו מקרים בהם הפקדת תכנית מותנית במסירת הודעה בדבר ההפקדה למרחב תכנון הגובל בתחום התכנית המופקדת.

## 1.8 בעלי עניין בתכנית

### הוראות כלליות

בסעיף זה יוצגו פרטיהם של: מגישי/ התכנית, היזם או היזמים, בעלי העניין בקרקע, וכן עורך/ כ"י התכנית ובעל/י המקצוע השותף/ים לעריכת התכנית. יש להוסיף שורה בטבלה המתאימה עבור כל אחד מבעלי העניין בתכנית, ולמלא את פרטיו.

מגיש התכנית												
סוג	מקצוע/תואר	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר תאגיד	ישוב	רחוב	בית	אות	מיקוד
הערה:												
יזם												
סוג	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר תאגיד	ישוב	רחוב	בית	אות	מיקוד	כתובת
הערה לבעלי עניין בקרקע:												
עורך התכנית ובעל/י מקצוע												
סוג	מקצוע/תואר	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר תאגיד	ישוב	רחוב	בית	אות	מיקוד

לחיצה על כפתור "הוספה" עבור כל אחד מבעלי העניין תפתח את החלונית הבאה:

הוספת פרטי מגיש התכנית	
סוג	- בחר -
שם משפחה:	<input type="text"/>
שם פרטי:	<input type="text"/>
מספר זהות:	<input type="text"/>
שם תאגיד/רשות מקומית:	<input type="text"/>
מספר תאגיד:	<input type="text"/>
ישוב:	- בחר -
רחוב:	<input type="text"/>
בית:	<input type="text"/>
אות:	<input type="text"/>
מיקוד:	<input type="text"/>
כתובת מילולית במקום שלא ניתן לאתר את הרחוב ו/או מספר הבית:	<input type="text"/>
טלפון:	סלולרי: <input type="text"/>
פקס:	דוא"ל: <input type="text"/>
הערה:	<input type="text"/>

הדואר האלקטרוני שהוזן במערכת - ישמש ככלי התקשרות עם בעל העניין שהוזן. הגשת התכנית מהווה הסכמה לשיטת התקשרות זו.

שינוי פרטי בעל עניין יתאפשר באמצעות סימון שורת המידע, ולחיצה על כפתור "עדכון"; מחיקת פרטי בעל עניין יתאפשר באמצעות סימון שורת המידע ולחיצה על כפתור "מחיקה".

כחלק ממילוי התנאים להגשה, להפקדה ולמתן-תוקף תידרש חתימת המגיש, עורך התכנית ובעל/י מקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית.

בתכנית שיוזמים בעלי קרקע מרובים, עליהם למנות בא-כוח מטעמם בכדי להקל על ההליכים הסטטוטוריים; במקרה כזה יחתום בא-הכוח בשמם כמגיש.

חתימות בעלי העניין יוצגו על-גבי דפי החתימות הנספחים לנוהל חתימות ותצהיר שינויים, כמפורסם באתר המבא"ת בכתובת הבאה:

[https://www.gov.il/he/departments/policies/mavat\\_related\\_documents](https://www.gov.il/he/departments/policies/mavat_related_documents)

### **לצורך מילוי פרטי בעל עניין חובה להזין את הפרטים הבאים:**

**סוג-** יש לבחור את הסוג המתאים לאותו בעל עניין בהתאם לסעיף, כמפורט להלן.

**שם משפחה, שם פרטי ות"ז-** חובה למלא אם בעל העניין הוא אדם פרטי. אין למלא כשמדובר בחברה או רשות. תעודת הזהות לא תופיע בפלט ההוראות.

**שם תאגיד/רשות מקומית ומספר תאגיד-** חובה למלא אם בעל העניין הוא תאגיד או רשות. אין למלא כשמדובר באדם פרטי.

**ישוב-** חובה לבחור ישוב מתוך רשימת היישובים המופיעה במערכת.

**רחוב וכתובת מילולית-** חובה למלא לפחות אחת מתיבות אלה. לצורך מילוי פרטי רחוב יש להקליד רצף אותיות מתוך שם הרחוב, ולבחור את הרחוב המתאים מתוך רשימת הרחובות שמציעה המערכת.

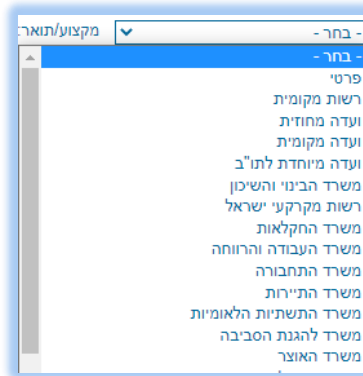


## 1.8.1 מגיש התכנית

בסעיף זה יוצג/ו מגיש/י התכנית כחוק. כאשר מגיש התכנית הינו גוף ציבורי (לרבות תאגיד או רשות) יש לרשום את פרטי המשרד או הרשות, ולא את פרטי בא-כוחם או מורשה-החתימה שלהם.

כאשר מגיש התכנית הוא פרטי ("בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע"<sup>3</sup>), יש לרשום את פרטיו. כאשר מגיש פרטי מיוצג על-ידי מיופה כוח, יש לרשום רק את פרטי מיופה הכוח ולצרף לצרופות לתכנית את מסמך ייפוי הכוח. בתכניות המוגשות ע"י יותר מחמישה מגישים פרטיים, ימנו המגישים הפרטיים מיופה כוח מטעמם (יכול שמיופה הכוח יהיה אחד מהם).

על העורך להזין את סוג מגיש התכנית, ולאחר מכן למלא את יתר הפרטים הנדרשים (לרבות הוספת הערה לשורת המגיש, ככל שנדרשת). במערכת קיימת רשימה מובנית, ממנה ניתן לבחור את סוג המגיש:



חוק התכנון והבניה מגדיר מי רשאי להגיש תכנית. במקרה השכיח ביותר, בו מדובר בתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, קובע סעיף 61.א לחוק כי "משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע (להלן- מגיש התכנית), רשאים להכין תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגישה לוועדה המקומית".

לפיכך, טרם הגשת תכנית יש לבחון היטב את הקריטריונים הקבועים בחוק, ולוודא כי מי שמעוניין להגיש את התכנית אכן רשאי להגיש אותה.

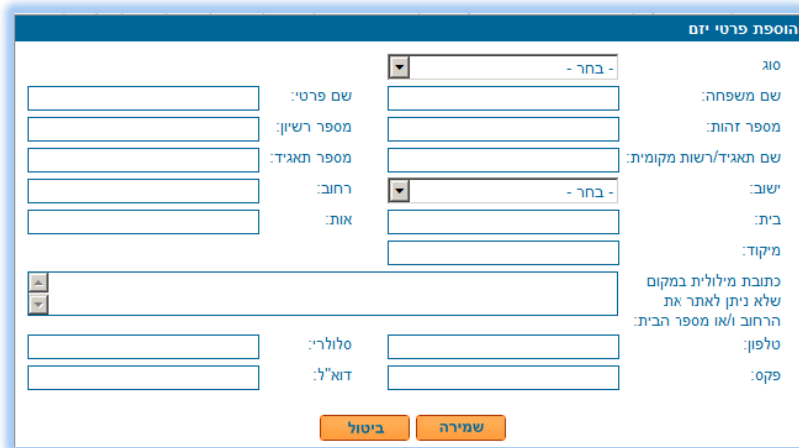
<sup>3</sup> בסעיף 61א (ב) לחוק נקבעו הגופים הציבוריים הרשאים להגיש תכנית ללא חובת הוכחת בעלות, ובהמשך הסעיף נקבע גם כי "בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע" רשאי להגיש את התכנית. לפיכך ניתן לראות בבעל קרקע או בבעל עניין בקרקע "פרטי הרשאי להגיש את התכנית".

## 1.8.2 יזם התכנית

יש למלא סעיף זה רק במקרים בהם מגישי התכנית אינם גם היזמים שלה בפועל<sup>4</sup>. יודגש כי יזם התכנית אינו חותם על דפי החתימות, ואזכורו בסעיף 1.8.2 נועד לצורך מידע בלבד.



לאחר לחיצה על כפתור "הוספה", תציג המערכת המקוונת את החלון הבא:



יש להזין את סוג היזם, ולאחר מכן למלא את יתר הפרטים הנדרשים. במערכת קיימת רשימה מובנית, ממנה ניתן לבחור את סוג היזם:



<sup>4</sup> "יזם בפועל" - הגורם העומד מאחורי הגשת התכנית, אך אינו מגיש התכנית.

### 1.8.3 בעלי ענין בקרקע

בתכנית שבתחומה ישנם עד 10 מחזיקים בקרקע שאינם נמנים על מגישי התכנית, יפורטו המחזיקים בקרקע כאמור, בין אם פרטיים ובין אם ציבוריים. יודגש כי בעלי הענין הרשומים בסעיף זה אינם חותמים על דפי החתימות, ואזכורם בסעיף 1.8.3 נועד לצורך מידע בלבד.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

כל תכנית חייבת בעורך ראשי אחד לפחות. העורך הראשי יחתום על דף "חתימת עורך ראשי", המופיע באתר המבא"ת בכתובת:

[https://www.gov.il/he/departments/policies/mavat\\_related\\_documents](https://www.gov.il/he/departments/policies/mavat_related_documents)

כל בעלי המקצוע הרשומים בסעיף זה יחתמו על דף "תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית", המופיע אף הוא בכתובת הרשומה לעיל.

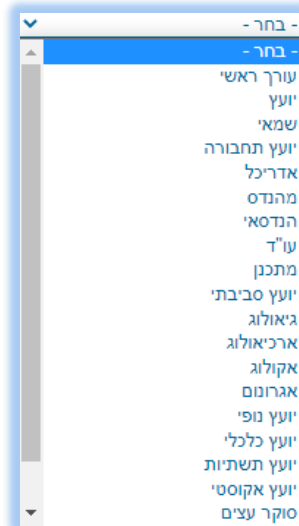
בחלון "עורך התכנית ובעלי מקצוע" יש להזין את פרטי עורך התכנית ובעלי המקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית (כל אחד מהם בשורה נפרדת), באמצעות לחיצה על כפתור "הוספה".



לאחר לחיצה על כפתור "הוספה", ייפתח החלון הבא:



יש לרשום את פרטי עורך התכנית, ולאחר מכן את פרטי בעלי המקצוע, לרבות כתובת דוא"ל. במערכת קיימת רשימה מובנית ממנה ניתן לבחור את סיווג המקצועי של עורך התכנית ושל בעלי המקצוע. ככל שהסיווג הדרוש לאותו בעל מקצוע חסר, יש להשתמש בסיווג הכללי "יועץ".



תשומת לב כי הערה לבעל ענין ספציפי לא תופיע במסך הראשי, אך תופיע בפלט ההוראות שיופק במערכת. לעומת זאת, הערה כללית לקבוצת בעלי עניין תופיע גם במסך הראשי וגם בפלט ההוראות. כך, לדוגמא, יראה המסך המלא לשלב "בעלי עניין בתכנית":

מגיש התכנית														
סוג	מקצוע/תואר	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר תאגיד	ישוב	רחוב	בית	אות	מיקוד	כתובת	טלפון
פרטי	עו"ד	חבר	לשכה	870-3434263	870-3434263	מל"ר "אינני עו"ד"	687246985	באר שבע	דרך המשחרים	7	א	65449	050-0057684	050-0057684
הערה:														
יח														
סוג	מספחה	שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר תאגיד	ישוב	רחוב	בית	אות	מיקוד	כתובת	טלפון
פרטי	חבר	לשכה	לשכה	870-3434263	870-3434263	מל"ר "אינני עו"ד"	687246985	באר שבע	דרך המשחרים	7	א	65449	050-0057684	050-0057684
הערה לבעלי עניין בקרקע:														
בעלי עניין בקרקע														
סוג	תיאור	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר תאגיד	ישוב	רחוב	בית	אות	מיקוד	כתובת	טלפון
חוכר	לדורות	חבר	לשכה	870-3434263	870-3434263	מל"ר "אינני עו"ד"	687246985	באר שבע	דרך המשחרים	7	א	65449	050-0057684	050-0057684
הערה לבעלי עניין בקרקע: מחזיק בקושאן														
עורך התכנית ובעלי מקצוע														
סוג	מקצוע/תואר	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר תאגיד	ישוב	רחוב	בית	אות	מיקוד	כתובת	טלפון
עורך ראשי	אדריכל	מתכנן	ערים	870-3434263	870-3434263			זכרון יעקב	כנרת הבריגדה				ממול בית הדואר	050-0057684
ארכיאולוג	ד"ר	ג'ונס	אינדיאנה	870-3434263	870-3434263	התיבה האבודה	687246985	באר שבע	דרך המשחרים	7	א	65449	050-0057684	050-0057684

## 1.9 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

טבלת "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית" המופיעה באתר הצפייה אינה סטטוטורית, ונועדה בעיקר לצרכים סטטיסטיים ופרוגרמטיים. טבלה זו מספקת מידע לגבי המתרחש במערכת התכנון ומאפשרת לאגם ולבצע חיתוכים עבור נתונים מסוגים שונים.

יש לחשב את הנתונים הכמותיים המופיעים בסעיף 2.3 להוראות התכנית בהישען על נתוני הטבלה הסטטוטורית בסעיף 5 להוראות התכנית ("זכויות והוראות בניה- מצב מוצע").

יודגש כי טבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התכנית מרכזת את כל זכויות הבניה המוקנות מכוח התכנית המוצעת, והיא בלבד מהווה את הבסיס המחייב למתן היתרי בניה מכוח התכנית. עוד יודגש כי אין בנתוני טבלה 2.3 כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית, או כדי לשנות את המוצע בהוראות התכנית המוגשת.

יש לחלק את הזכויות המוצעות לפי זכויות מפורטות / מתאריות. אם לא ניתן לציין נתונים מדויקים (למשל בתכנית מתאר לישוב), הנתונים שייכללו בסעיף זה יהיו נתונים מוערכים. במקרה של נתונים מוערכים, יש לציין זאת במפורש על-ידי התוספת "בקירוב" לעמודת ההערות.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית							
<small>תכנית: 605-0260240 - תל"ר "אגוני ע"ר" - מסמכת: תקופת סיכום: תוכנית מתאר מקומית מקום: באר שבע</small>							
<b>שים לב: לאחר ביצוע הבנה רק הנודה רשאית לבצע שינויים בתוכן זה</b>							
אגוד נתון כמותי	עודף	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למוצב המאושר*	סכ"ל תוצע בתכנית מפורטת	סכ"ל תוצע בתכנית מתארית	הערות	תאריך עדכון
תמסוקה (מ"ר)	מ"ר						10/09/2020 12:28
מחסור (מ"ר)	מ"ר						10/09/2020 12:28
מגורים (מ"ר)	מ"ר						10/09/2020 12:28
מבני כבד (מ"ר)	מ"ר						10/09/2020 12:29
מבני קל (מ"ר)	מ"ר						10/09/2020 12:29
מבני חלק / תחנות (מ"ר)	מ"ר						
מבני חלק / תחנות (מ"ר)	מ"ר						
דירת קומת בישובים נפרדים (מ"ר)	מ"ר						
דירת קומת (מ"ר)	מ"ר						
דירי מיוחד (מ"ר)	מ"ר						
דירי מיוחד (מ"ר)	מ"ר						
דירת לאנסיה (1) (מ"ר)	מ"ר						

\* נתונים שניתן להציג בנבחרים היתרים ממש תכנית מאושרת. עדכון נתונים במסך זה לא יעקב אחרת נתונים.

## 1.9.1 הנחיות למילוי סעיף "נתונים כמותיים"

- א. יש לפרט את מאזן זכויות הבניה על-פי שימושי קרקע, ולא על-פי ייעודי קרקע. כך לדוגמא, אם בטבלה 5 נקבעו 1,000 מ"ר עיקרי עבור מגרש ביעוד תעסוקה, ומתוכם הופרשו 100 מ"ר עיקרי למבני ציבור, הרי שבטבלה 2.3 יירשמו 900 מ"ר עיקרי לתעסוקה, ו-100 מ"ר עיקרי למבני ציבור.
- אם אין אפשרות לקבוע את החלוקה המדויקת בין השימושים (למשל במקרה של יעוד מעורב ללא חלוקת זכויות ברורה), יש להעריך את ההיקפים ולרשום בעמודת ההערות "בקירוב".
- ב. רשימת השימושים המופיעים בטבלה 2.3 היא רשימה סגורה, ולא ניתן להוסיף שימושים מעבר לאלה המפורטים בה. כך לדוגמא, אחסנה היא שימוש שאינו מופיע ברשימה סגורה זו, ויש לסווג שימוש זה כ"תעסוקה".
- ג. יש לפרט את מאזן השטחים העיקריים בלבד, הן מעל מפלס הכניסה הקובע והן מתחתיו.
- ד. יש לוודא התאמת נתוני טבלה 2.3 לנתוני טבלה 5. ביעודים מעורבים או בנתונים מוערכים, עשויים להיווצר מצבים בהם ההתאמה אינה מוחלטת.
- ה. בעמודת "מצב מאושר" יש להציג נתונים שניתן היה להוציא עבורם היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות (זכויות מוקנות). אין לפרט בעמודה זו זכויות שניתנו בהקלה או מכוח תקנות כלשהן, וגם לא זכויות מוקנות מכוח תכנית נושאית החלה על השטח. כך לדוגמא, אם במגרש למגורים נקבעו בתכנית מאושרת 500 מ"ר עיקרי, ומגרש זה נמצא בתחום ישוב בו חלה תכנית נושאית המעניקה 23 מ"ר עיקרי עבור חדר יציאה לגג, יירשמו במצב המאושר 500 מ"ר בלבד לשימוש מגורים.
- ככל שנתוני המצב המאושר אינם ניתנים להערכה מדויקת, יש להפעיל שיקול דעת עפ"י מיטב היכולת המקצועית של עורך התכנית.
- ו. "סה"כ מוצע בתכנית מפורטת" - סה"כ שטחים עיקריים שניתן להוציא עבורם היתר בניה מכוח התכנית הנוכחית.
- "סה"כ מוצע בתכנית מתארית" - תכנית מתארית לעניין סעיף 2.3 היא תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, והיא מחייבת אישורה של תכנית נוספת לצורך מימושה.
- האבחנה בין מפורט לבין מתארי נועדה כדי להימנע מספירה כפולה של אותן זכויות, המופיעות פעם אחת בתכנית בעלת אופי מתארי, ופעם נוספת בתכנית מפורטת שתאפשר הוצאת היתרים מכוחה.

- ז. רישום שימושי פל"ח בנחלות בישובים כפריים עפ"י תמ"א 35, יבוצע באופן הבא: מגורים בנחלה כמגורים, יחידות אירוח (צימרים) כחדרי מלון/תיירות, ויתרת שטחי הבניה כתעסוקה.
- ח. יחידת הורים בנחלה במושב / דירת מעבר בקיבוצים (דוור זמני), לא באה במניין יח"ד המותרות בישוב כפרי עפ"י תמ"א 35, אך יש לקלוט אותה בטבלה 2.3 כפי שיפורט להלן.
- ט. בתכנית לישוב כפרי לפי סעיף 8.1 לתמ"א 35, המציגה בתשריט מתחם מצומצם שבו חל שינוי הייעודים ("המתחם המתוכנן"), ומתחם זה מוקף ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת עבור יתרת השטח בתחום הישוב ("המתחם המאושר"), יש לקלוט את הנתונים הכמותיים המתייחסים לשטח המתחם המתוכנן בלבד- מאזן יח"ד בשטח המתוכנן, ומאזן השטחים העיקריים לפי השימושים בשטח המתוכנן. בסעיף 2.2 ("עיקרי הוראות התכנית") יש להוסיף את המשפט הבא, תוך מילוי הנתונים הרלוונטיים: "הוספת (X) יח"ד לישוב כפרי הכולל (Y) יח"ד מאושרות".
- י. בתכנית תקנונית לתוספת זכויות עבור ישוב שלם או עבור חלק ניכר ממנו, יש להותיר את עמודת "מצב מאושר" ריקה, ואילו בעמודת "שינוי למצב המאושר" ובעמודת "סה"כ מוצע בתכנית מפורטת" יש לרשום הערכה שתבסס על היקף הזכויות המרבי X מקדם המימוש הריאלי. לדוגמה, אם התכנית מבקשת לקבוע זכויות עבור חדרי יציאה לגג בכל מבני המגורים בישוב מסוים, יש להעריך את היקף השטחים שימומשו בפועל מתוך כלל השטחים שהתכנית מאפשרת.

## 1.9.2 ביאור השימושים בסעיף "נתונים כמותיים"

שטח התכנית - שטח התכנית המופיע בסעיף זה, מיובא ממסך "עדכון פרטי תכנית".

תעסוקה (מ"ר) - משרדים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה ומלאכה, מרכז לוגיסטי, פל"ח לתעסוקה, גני אירועים, אחסנה וכיו"ב.

מסחר (מ"ר) - מסחר סיטונאי וקמעונאי לסוגיו, קניונים, הסעדה וכיו"ב.

מגורים (מס' יח"ד/מ"ר) - כל סיווגי המגורים לרבות יחידות דיור קטנות, דירות קטנות בישובים כפריים (יחידות הורים במושב/דיור זמני בקיבוץ) ויחידות דיור להשכרה, ולמעט דיור מיוחד.

מבני ציבור (מ"ר) - מבנים לצרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות, בריאות וחירום.

חדרי מלון/תיירות (מס' חדרים /או יחידות אירוח /או יחידות נופש / מ"ר) - בתי מלון, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח בישוב כפרי (צימרים) וחדרי אירוח בחניוני לילה.

דירות קטנות בישובים כפריים (מס' יח"ד/מ"ר) - יח"ד בקיבוצים ובמושבים, אשר הוגדרו כיחידות מעבר/דיור זמני בקיבוצים (בהיקפים ובתנאים שנקבעו במסמך ההנחיות לתכנון הקיבוץ) וכיחידות הורים במושבים (יח"ד בשטח מרבי כולל של 55 מ"ר, הצמודה לבית בעל נחלה במושב). נוסף לנתונים המפורטים בשורה זו, שטחן של יח"ד קטנות בישוב כפרי ייכלל בסך שטחי המגורים, ומספרן של יח"ד קטנות בישוב כפרי ייכלל בסך יח"ד הדיור למגורים.

דיור מיוחד (מס' יח"ד/מ"ר) - שימושים המוגדרים כמגורים לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים, כגון מעונות סטודנטים, פנימיות, בתי אבות, דיור מוגן ומגורים לפועלים זמניים. שטח דיור מיוחד ומספר יח"ד בדיור מיוחד לא ייכללו בסך שטחי המגורים /או בסך מספר יח"ד למגורים, אלא יפורטו רק בשורה העצמאית הנפרדת.

דירות קטנות (מס' יח"ד) - דירה ששטחה הוא 30 מ"ר עיקרי לכל הפחות ו-80 מ"ר עיקרי לכל היותר, או ככל שיוגדר בתקנות לצורך זה. נוסף לנתונים המפורטים בשורה זו, שטחן של דירות קטנות ייכלל בסך שטחי המגורים, ומספרן של דירות קטנות ייכלל בסך יח"ד הדיור למגורים.



### 1.9.3 מילוי הנתונים הכמותיים במערכת המקוונת

בכדי להזין נתונים כמותיים עיקריים לטבלה יש לסמן את השימוש המבוקש, ולאחר מכן ללחוץ על "עדכון". לאחר הלחיצה ייפתח חלון, ובכותרתו סוג הנתון הכמותי שסומן. יש להזין את הנתונים הכמותיים וללחוץ על "שמירה". השורה "שינוי (+/-) למצב המאושר" אינה ניתנת למילוי ידני, ותמולא אוטומטית על-ידי המערכת לאחר הזנת הנתונים. במקרה בו יזנו נתוני אפס ("0"), המערכת תותיר שורה ריקה.

כך, לדוגמא, יראה המסך לאחר הזנת הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית המפחיתה שטחי תעסוקה ושטחים למבני ציבור לטובת שטחי מגורים ומסחר:

תכנית: 605-0260240 - תח"כ: "איגודי מ"ר" בסמיכות חקופית  
סיווג: תכנית מתאר חקופית  
מסמך: באר שני

שים לב: לאחר ביצוע הגשה רק הערה רשמית ליבצע שינויים בתוכן זה

תאריך עדכון	הערות	בתכנית מתארית	סה"כ מועד בתכנית מפורטת	שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
10/09/2020 12:31			3,580	+2,330	1,250	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
10/09/2020 12:28						מ"ר	מסחר (מ"ר)
10/09/2020 12:32			42,000	+31,480	10,520	מ"ר	מגורים (מ"ר)
10/09/2020 12:32			560	+440	120	מ"ר	מבנים (מ"ר)
10/09/2020 12:29						מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
						מ"ר	חדרי חלוקה / חניית (מ"ר)
						חדר	חדרי חלוקה / חניית (חדר)
						חדר	חדרי חלוקה / חניית (חדר)
10/09/2020 12:33			116	+116		מ"ר	דירות קטנות בישבים כפיים (מ"ר)
						מ"ר	דירות קטנות (מ"ר)
						מ"ר	דור מיוחד (מ"ר)
						מ"ר	דור מיוחד (מ"ר)
						מ"ר	דירות להשכרה (1) (מ"ר)

\* נתונים שניתן להפציץ בנתונים היתרים פוסט תכנית מאושרת  
עדכון נתונים בתוכן זה לא יעדכן גרסת הנתונים

## 1.10 יחס לתכנית מאושרת אחרת

מטרת סעיף זה להציג את יחס התכנית המוגשת לתכניות מאושרות החלות בתחומה (לרבות תכניות מתאר ארציות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות לתשתיות לאומיות). טרם אישורה של התכנית למתן תוקף, יש לעדכן את הטבלה ולהוסיף לה תכניות מופקדות שאושרו בינתיים (ככל שישנן).

יש לפתוח שורה בטבלה עבור כל תכנית מאושרת רלוונטית, ולפרט את מספר התכנית המאושרת, יחס התכנית המוצעת לתכנית המאושרת, וכן הערה ליחס בין התכניות (ככל שנדרשת).

יש לבחור את התכנית המאושרת מתוך מאגר התכניות הקיים במערכת, באמצעות לחיצה על כפתור "בחירת תכנית". ניתן לסנן תכניות מתוך המאגר על-פי מיקום או באמצעות הזנת מספר / טקסט<sup>5</sup>. בלחיצה על "סינון" תתקבל רשימת התכניות העונות לנתוני החיפוש. לאחר איתור התכנית המבוקשת ברשימה, יש ללחוץ על מספרה.

<sup>5</sup> יש להזין את שם התכנית באופן הבא: יחידת מידע-לוכסן-רווח עבור תכנית שאינה מקוונת (למשל ג/ 12345); שלושת הספרות המייצגות את מרחב התכנון-מקף-שבע הספרות המזהות את התכנית, עבור תכנית מקוונת (למשל 123-4567890).

**איתור תכנית וישות תכנונית**

כללי

מספר:

ישות תכנונית:

סוג ישות:

שיוך

גוש מ-:

חלקה מ-:

מחוז:

רשות מקומית:

רחוב:

מטרות ושמות

טקסט:

סטטוס תכנית

תכנית מאושרת

תאריך אישור מ-:  עד:

דון בישיבות מוסדות התכנון

תאריך ישיבה מ-:  עד:

לאחר בחירת התכנית, תזין המערכת באופן אוטומטי את מספר ילקוט הפרסומים, מספר העמוד בילקוט הפרסומים של התכנית המאושרת, כן את תאריך אישורה של התכנית המאושרת.

על העורך לקבוע מהו יחס התכנית המוגשת לתכנית המאושרת שנבחרה. במערכת קיימים סוגי יחס מובנים: אישור ע"פ תמ"א; אישור ע"פ תמ"מ; אישור ע"פ תת"ל; החלפה; התליה; כפיפות; ללא שינוי; פירוט; פרסום ע"פ 77 ו-78; שינוי.

יודגש כי המערכת תחסום בחירת יחס שאינו עומד בהוראות החוק ובעקרונות הסטטוטוריים. כך למשל, לא ניתן לקבוע כי תכנית מפורטת משנה תכנית מתאר ארצית או מחוזית.

מספר תכנית מאושרת:

סוג יחס:

מספר ילקוט פרסומים:

מספר עמוד בילקוט פרסומים:

תאריך:

הערה ליחס:

בחירת תכנית:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
-

## 1.10.1 ביאור סוגי היחס

אישור עפ"י תמ"א/ תמ"מ/ תת"ל - בתכניות מתאר ארציות, מחוזיות ותשתיות רבות קיימת הוראה לפיה תנאי לאישור יעוד קרקע מסוים או הוראה מסוימת בתכנית מתאר מקומית או מפורטת הינו קבלת אישורה של המועצה הארצית או הוועדה המחוזית או ועדת משנה שלהן (הליך זה מוכר כ"הקלה", הגם שמשמעותה של הקלה בחוק הינו שונה לחלוטין). יחס זה מבטא מצב בו התכנית המוגשת נדרשת לאישור כאמור.

החלפה - יחס זה מבטא מצב בו התכנית המוגשת מחליפה הוראות תכנית קודמת החלה על השטח ובאה במקומה. במקרה של יחס החלפה, יש לפרט את התכנית המוחלפת בסעיף 2.2 להוראות.

התליה - יחס זה מבטא מצב בו בתחום התכנית המוגשת חלה תכנית קודמת, והתכנית המוגשת מתלה (מקפיה) את תוקפה של התכנית הקודמת עד שיקרה אירוע נוסף עתידי.

כפיפות - יחס זה מבטא מצב בו על התכנית המוגשת ימשיכו לחול הוראות (במלואן או בחלקן) מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית המוגשת.

ללא שינוי - יחס זה מבטא מצב בו בתחום התכנית המוגשת חלה תכנית מאושרת מדרג נמוך יותר, והתכנית המוגשת (תמ"א, תמ"מ, תת"ל וכו') אינה מעוניינת לשנות אותה. במצבים מסוג זה רצוי להוציא את תחום התכנית המאושרת מתחום הקו הכחול של התכנית, אך במידה והדבר אינו ניתן לביצוע (מסיבות תכנוניות, קנייניות ועוד), ניתן לעשות שימוש ביחס זה.

פירוט - יחס זה מבטא מצב בו על תחום התכנית המוגשת חלה תכנית קודמת הגבוהה יותר במדרג התכניות, והתכנית המוגשת באה לפרט את ההוראות שנקבעו בתכנית הקודמת הגבוהה, מבלי לשנותן.

פרסום עפ"י סעיפים 77 ו-78 לחוק - אין לבחור בסיווג זה. ככל שמדובר בתכנית שהוגשה בעקבות פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק ו/או קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק, יש לרשום את מס' ישות ההודעה בהערה לסעיף 1.6 להוראות התכנית החדשה.

שינוי - יחס זה מבטא מצב בו התכנית המוגשת משנה חלק מהוראותיה של תכנית קודמת (באותה דרגה או בדרגה נמוכה יותר) החלה על תחום התכנית, בעוד שאר הוראותיה של התכנית הקודמת ימשיכו לחול. יש להימנע ככל הניתן משימוש בסוג יחס זה, מכיוון שהוא מצריך התעמקות בתכניות מאושרות לצורך פענוח המצב הסטטוטורי התקף במגרש, וזאת בניגוד לעיקרון "תכנית אחת למגרש אחד".

חשוב לציין כי במקרים בהם מדובר בתכנית מתאר מקומית המשנה תכניות רבות, אין צורך לפרט את כולן וניתן להוסיף הערה כללית בחלון המיועד לכך במסך הראשי, כגון: "תכנית זו משנה את הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום מרחב התכנון של באר-שבע".

## 1.11 מגרשים מתכניות קודמות

בסעיף זה יירשמו מגרשים ותאי-שטח מתכניות קודמות, שלא נרשמו כחלקות; אלה הם מגרשים שאושרו בתכנית אך טרם נקבעו בתצ"ר ו/או טרם נרשמו, ותרומתם העיקרית היא אפוא לזיהוי מיקום התכנית. ככל שאין מגרשים או תאי-שטח מסוג זה בתחום התכנית, יש לסמן V בריבוע המבהיר כי "המסך אינו רלוונטי לתכנית זו".

### 1.11.1 פירוט המגרשים הישנים

במידה והתכנית אכן כוללת בתחומה מגרשים ותאי-שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות, על העורך להוסיף באמצעות לחיצה על "הוספה". לאחר הלחיצה ייפתח חלון לרישום המגרשים ו/או תאי-השטח, ולרישום מספר התכנית המאושרת במסגרתה הם נקבעו.

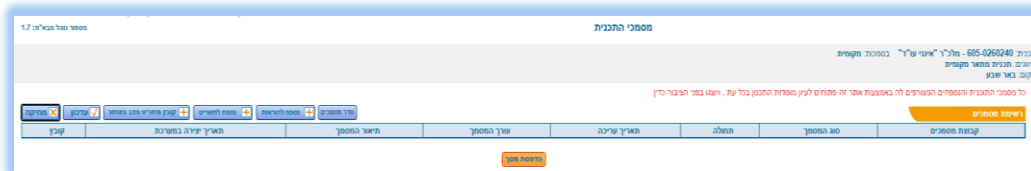
לחיצה על "בחירת תכנית" תפתח את מסך "יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות", ורק מתוכו ניתן יהיה לבחור תכנית. לפיכך, יש להקפיד להזין תחילה את התכנית הרלוונטית במסך "יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות". עם הלחיצה על התכנית המבוקשת ירשם אוטומטית מספר התכנית.

## 1.12 מסמכי התכנית

בתהליך אישורה של תכנית ובמהלך חייה, נערכים עבודה נספחים שונים (עפ"י שיקולי עורך התכנית, ו/או עפ"י דרישת מוסד התכנון, ו/או עפ"י חוק). הנספחים מצורפים להוראות התכנית ולתשריט התכנית, ומהווים חלק מהתכנית.

בהליכי התכנון מתבצעת הפרדה ברורה בין מסמכי התכנית המסווגים כבעלי אופי סטטוטורי (מחייב או מנחה), לבין שאר המסמכים שנוצרו בהקשר אליה, המהווים מסמכי רקע שאינם חלק ממסמכי התכנית.

המערכת המקוונת מפיקה רק את הוראות התכנית ואת תשריט המצב המוצע, ועל מגיש התכנית להזין למערכת את יתר מסמכי התכנית כתוצרים מוגמרים (PDF או JPG בלבד).



במסך הראשי מופיעים שלושה כפתורי הוספה: הוספת נספח להוראות, הוספת נספח לתשריט והוספת קובץ תשריט מצב מאושר. בכל אחד מן המקרים ייפתח חלון פנימי זהה (שכותרתו "פרטי מסמך"), ובו תידרש הזנת הנתונים הרלוונטיים למסמך. במידה ומסמך מורכב הן מהוראות והן מתשריטים (למשל במקרה בו מסמכי התכנית כוללים נספח ניקוז), יש לערוך אותו כשני נספחים: נספח מילולי שיוזן להוראות, וגיליון גרפי שיוזן כנספח לתשריט.

בפלט הוראות התכנית, בסעיף 1.7, יירשם תחת טבלת מסמכי התכנית כי "כל מסמכי התכנית המחייבים והמנחים 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".

## 1.12.1 פרטי מסמך

עבור כל אחד מן המסמכים המוזנים למערכת יש לבחור את סוג המסמך, בהתאם לרשימה הקבועה במערכת (בינוי, אקוסטיקה, פרוגרמה לשטחי ציבור, וכו'). יצוין כי ברירת "סוג המסמך" נועדה ליצור כותרת כללית למסמך; ככל שעורך התכנית מעוניין להצמיד כינוי מדויק יותר למסמך, באפשרותו לעשות זאת באמצעות מילוי חלונית "תיאור המסמך", המופיעה בתחתית חלון "פרטי מסמך".

לאחר מכן יש לקבוע את תחולת המסמך: האם הוא מסמך מחייב, מסמך מחייב חלקית, מסמך מנחה או מסמך רקע. במידה והמסמך מחייב חלקית (למשל נספח בינוי המחייב רק לנושא גובה או מספר מבנים), יש לציין את הנושאים המחייבים/הלא מחייבים בחלונית שכתרתה "תיאור מסמך".

ככל שהנספח כולל תרשים או תרשימים, יש לפרט את קנה המידה בו נערך התרשים העיקרי. בחלונית "מספר עמודים/גליון" יש לרשום את מספר העמודים (עבור נספח להוראות) או הגליונות (עבור נספח לתשריט) המרכיבים את המסמך. בחלונית "תאריך עריכה" יש לרשום את התאריך האחרון בו נערך המסמך (בהתאם לרשום על-גבי שובל התשריט או על-גבי העמוד הראשון במסמך המילולי).

בהמשך יש לבחור את עורך המסמך, באמצעות לחיצה על כפתור "בחירת עורך". יודגש כי המערכת תאפשר לבחור עורך רק מתוך שמות בעלי המקצוע שהוזנו קודם לכן בחלון "עורך התכנית ובעלי מקצוע" (בשלב הזנת נתונים למסך "בעלי עניין בתכנית"), ולפיכך יש להזין את פרטי עורך התכנית ובעלי המקצוע טרם מילוי השדות הנדרשים בשלב "מסמכי התכנית".

לאחר מכן על מגיש התכנית לבחור האם הוא מעוניין לכלול את המסמך בפלט ההוראות שמפיקה המערכת המקוונת (באמצעות ברירת כן/לא). בחירה ב"כן" תדפיס את הנספח בסוף הוראות התכנית ותמספר את עמודיו כחלק מהתקנון, כך שכל תיקון בתקנון יחייב הדפסה חוזרת גם של הנספח. לפיכך יש להשתמש באפשרות זו רק עבור נספחים

מחייבים המשמשים להבהרת הוראות לדוגמא: אם עורך התכנית מעוניין להציג את טבלת ההרחקה של החשמל בטבלה, דבר שאינו אפשרי בכלי המערכת, הוא יוכל לשמור את הטבלה כקובץ PDF, להזין אותה כנספח מחייב להוראות, לסמן "כן" עבור השאלה "האם לכלול בהוראות" ולייצר הפניה לנספח זה בסעיף ההוראה הרלוונטי בתקנון.

לבסוף יש להזין את המסמך למערכת באמצעות לחיצה על כפתור "עיון" ובחירת המסמך המבוקש מתוך קבצי המחשב האישי. ככל שמגיש התכנית מעוניין להוסיף תיאור / פירוט / הערה למסמך (למשל במקרה של מסמך מחייב חלקית, כפי שפורט לעיל), ניתן לעשות זאת באמצעות החלונית "תיאור מסמך".

בסיום התהליך יש ללחוץ על שמירה, והמערכת תטמיע את הנתונים ותציג אותם במסך הראשי. עם קליטת המסמך תוטבע בשוליו חותמת מים הנושאת תאריך ושעה, ותואמת למועד היצירה במערכת.

המערכת תוכל לקלוט קבצים עם שם חוקי בלבד (ללא רווחים, ועדיף ללא אותיות בעברית). כמו כן, המערכת מוגבלת בגודל הקבצים אותם יכול להזין משתמש חיצוני (עורך התכנית/מודד). במידה והמערכת מסרבת לקלוט נספח כבד יש לפנות לסיוע מרכז התמיכה.

כך, לדוגמא, יראה המסך הראשי לאחר קליטת מסמכי התכנית:

קובץ	תאריך יצירה	תאריך עדכון	חוליה	סוג מסמך	קבוצת מסמכים
06/10/2014 16:53:13	06/10/2014 16:51:55	06/10/2014 16:53:55			



## 1.13 הגדרות בתכנית

בסעיף זה ניתן לנסח ולקבוע הגדרות מילים ו/או מונחים שאינם מוגדרים בחוק התכנון והבניה או בתקנות התכנון והבניה, וזאת רק במידה והגדרתם נחוצה בכדי להבהיר כוונתה המדויקת של הוראה מהוראות התכנית.

ככל שמגיש התכנית אינו מעוניין לקבוע הגדרות מסוג זה, עליו לסמן (V) לצד השורה "המסך אינו רלוונטי לתכנית זו". ככל שהמגיש כן מעוניין לקבוע הגדרות מסוג זה עליו ללחוץ על כפתור "הוספה", להוסיף שורה עבור כל הגדרה ולמלא בתיבות המלל את המונח והגדרתו.

כך, לדוגמא, יראה המסך הראשי לאחר הטמעת המונחים:

מונח	הגדרת מונח
יריעה צ'כית	חומר פלסטי לקירוי, שצפיפותו קטנה מצפיפות יריעה גלית, אך גדולה מצפיפות יריעה מישרת
מרפסת זז	מרפסת מקורה שאינה סגורה, ושטחה נכלל במכסת השטחים העיקריים
רעמסס	גזיבו בגינה ציבורית ששטחה הופקע מנוח פקודה מנדטורית

## 1.14 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

בסעיף זה על העורך להזין טקסט חופשי בחלונית "מטרת התכנית" ובחלונית "עיקרי הוראות התכנית".

### 1.14.1 מטרת התכנית

יש לרשום את מטרתה המרכזית והעיקרית של התכנית, באופן תמציתי וככל האפשר במשפט אחד.

### 1.14.2 עיקרי הוראות התכנית

בסעיף זה יירשמו עיקרי השינויים המוצעים במסגרת התכנית, לרבות פעולות תכנוניות ומשפטיות (שינוי יעוד קרקע, קביעת מגבלות בניה, הפקעות לצרכי ציבור, התוויית דרכים וכדומה), ולרבות הגדרת שלבים והתניות לביצוע התכנית. חשוב לזכור כי סעיף זה מתפרסם, כאמור, בהודעות ומהווה כרטיס ביקור ראשוני של התכנית בפני הציבור. אם נושאים חשובים לא ייכללו בעיקרי הוראות התכנית, עלול להיווצר מצב בו הציבור אינו מקבל את התמונה המלאה לגבי התכנית.

נתונים כמותיים יפורטו לפי העניין, ככל שהם מהווים אלמנט תכנוני ו/ או מרחבי מרכזי בתכנית, או ככל שהם מהווים שינוי משמעותי ביחס לסביבה. לדוגמה: "הריסת 3 מבני מגורים ישנים בני 3 קומות הכוללים 100 יח"ד, והקמת 2 מגדלים בני 20 קומות הכוללים 500 יח"ד"; "תוספת 10 קומות ו-10,000 מ"ר למבנה קיים ביעוד תעסוקה"; "הקמת חניון ציבורי הכולל 3 מפלסים תת-קרקעיים עבור כ-500 כלי רכב"; "קביעת פארק עירוני בשטח של כ-100 דונם הכולל בית קפה ושירותים ציבוריים בהיקף של 1000 מ"ר"; וכיו"ב.

מומלץ שלא לציין בעיקרי הוראות התכנית סעיפים בחוק לתכניות בסמכות מקומית; מידע זה, באם יידרש, ירשם בסעיף הייעודי לפירוט סעיפים אלה.

יש לוודא התאמה בין סעיף זה לבין הנתונים (הכמותיים והמילוליים) המופיעים בסעיפי התכנית האחרים.

להלן דוגמה לאופן מילוי שלב זה:

מטרת ועיקרי התכנית	
מטרת התכנית	שינוי יעוד קרקע לצורך הקמת מגדל מגורים בן 19 קומות הכולל 30 יחידות דיור, ולצורך הקמת מבנה דו-קומתי הכולל שטחי ציבור ושטחי מסחר, בשכונה ט"ו בבאר שבע.
עיקרי הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>- שינוי יעוד מתעשייה למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</li> <li>- שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</li> <li>- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.</li> <li>- קביעת זכויות הבניה המותרות בכל יעוד קרקע.</li> <li>- קביעת הוראות בניה.</li> <li>- קביעת שלבים לביצוע התכנית.</li> <li>- קביעת התניות תחבורתיות.</li> <li>- קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.</li> </ul>

## 1.15 דפי חתימות

החל משנת 2015 אין עוד צורך לחתום על המסמכים הפיזיים של התכנית (ההוראות, התשריטים ונספחי התכנית). חתימות אלו תוגשנה על-גבי דפי חתימות נפרדים.

עם זאת, על התשריט תישאר חתימת המודד (כנדרש עפ"י תקנות המודדים), ובנספח הכולל טבלאות הקצאה ואיזון תופיע חתימת השמאי / חתימת הבעלים בקרקע (לפי העניין וכמוגדר בתקנות איחוד וחלוקה).

עותק אחד של דפי החתימות החתומים יהיה תקף עבור כל העותקים שיופקו לאותן הגרסאות הרשומות בו, ללא תלות בשלב הסטטוטורי של התכנית. החתימות המתייחסות לשלב כלשהו בהליך הסטטוטורי של התכנית (הגשה / הפקדה / מתן תוקף) תישארנה בתוקף כל עוד לא נדרשו שינויים בתכנית, גם אם התכנית התקדמה משלב לשלב.

במהלך אישורה של תכנית, יש לוודא שלוש פעמים את עדכניותם של דפי החתימות צמודי-הגרסה. מוסד התכנון רשאי לבקש הדפסת מסמכי התכנית באותן שלוש תחנות: לעת מסירת התכנית למוסד התכנון, לעת הפרסום להפקדה ולעת הפרסום למתן תוקף.

נוהל "דפי חתימות" מופיע במלואו בכתובת:

[https://www.gov.il/he/departments/policies/associated\\_guidelines\\_mavat](https://www.gov.il/he/departments/policies/associated_guidelines_mavat)

## 1.16 תצהיר שינויים

לעתים, לאחר שעורך התכנית החתים את בעלי העניין על דפי החתימות או על-גבי מסמכי התכנית, מתגלה הצורך בשינוי זעיר ונטול חשיבות שיש לבצע במסמכי התכנית. המהלך המקובל במקרה כזה הוא לתקן את התכנית במערכת המקוונת (כך שהתכנית תקבל מספר-גרסה חדש), להדפיס אותה שוב, לייצר דפי חתימות תואמים לגרסה החדשה ולהחתימם פעם נוספת. אלא שלעתים הטרחה הכרוכה בהדפסת מסמכי התכנית (אם נדרשת) ובהחתמת דפי-החתימות העדכניים, אינה פרופורציונאלית למשמעות התיקון.

במקרים בהם יקבע מוסד התכנון כי מדובר בתיקון טכני, ועל-מנת לחסוך את הזמן והעלות הנדרשים להדפסה נוספת ולהחתמת דפי-החתימות העדכניים, ניתן יהיה לתקן את התכנית במערכת המקוונת ולבצע הגשה מקוונת, תוך תיקון המסמך המודפס. לאחר מכן ימלא העורך טופס "תצהיר שינויים בין גרסאות" בו יפורטו השינויים שבוצעו, וניתן יהיה להמשיך ולקדם את התכנית יחד עם המסמכים המקוריים שתוקנו ידנית.

נוהל "תצהיר שינויים" מופיע במלואו בכתובת:

[https://www.gov.il/he/departments/policies/associated\\_guidelines\\_mavat](https://www.gov.il/he/departments/policies/associated_guidelines_mavat)

## פרק ג': הוראות התכנית לאחר קליטת קבצי תשריט

### 1.1 קליטת קבצי תשריט מצב מוצע

שלב ב' להליך הזנת התכנית ("לאחר קליטת תשריט") כולל מסכים שבחלקם נדרשים להצלבת מידע מהתשריט. טרם הזנת הנתונים במסכים אלה יש לוודא קיומו של תדפיס תשריט תקין, כמפורט בפרק התשריט.

### 1.2 גושים וחלקות בתכנית (סעיף 1.5.5 להוראות התכנית)

ככלל, מסך זה ימולא באופן אוטומטי לאחר קליטת קבצי התשריט במערכת:

מספר נוהל מב"ת: 1.5.5

**גושים וחלקות בתכנית**

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מב"ת. בסמכות: מחוזית. תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ולא חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: אילת

**טבלת גושים וחלקות**

חלקיות חלקה	עד חלקה	מחלקה	חלקיות גוש	סוג גוש	תוספת למספר גוש	גוש
חלקי	92	92	חלק	לא מוסדר	0	99
חלקי	101	101	חלק	לא מוסדר	0	99

מידע נקלט מהתשריט בלבד

על אף הרשום לעיל, ניתן במקרים מסוימים לבטל את יבוא שכבת הגושים והחלקות מהתשריט, באמצעות סימון מתאים בחלונית "פרמטרים לתכנית" המופיעה במסך "זיהוי וסיווג התכנית" (למשל אם אישר מוסד התכנון לקלוט תשריט ללא קובץ Parcel), ולהזין ידנית את הגושים והחלקות במסך "גושים וחלקות בתכנית":

מספר נוהל מב"ת: 1.5.5

**גושים וחלקות בתכנית**

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מב"ת. בסמכות: מחוזית. תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ולא חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: אילת

**טבלת גושים וחלקות**

חלקיות חלקה	עד חלקה	מחלקה	חלקיות גוש	סוג גוש	תוספת למספר גוש	גוש
חלקיות חלקה	עד חלקה	מחלקה	חלקיות גוש	סוג גוש	תוספת למספר גוש	גוש

מידע נקלט מהתשריט בלבד

### 1.3 פירוט הגושים הישנים (סעיף 1.5.6 להוראות התכנית)

במסך זה ניתן לצפות, להגדיר ולעדכן את הגושים הישנים בתחום התכנית, על בסיס הגושים שנקלטו מקבצי התשריט. אם עודכנה שכבת הגושים והחלקות, וגוש שאליו הייתה התייחסות בקבצי התשריט בוטל, תתקבל הודעת שגיאה בדו"ח השגיאות. ככל שאין גושים ישנים בתחום התכנית, יש לסמן V לצד הקביעה לפיה "המסך אינו רלוונטי לתכנית זו".

### 1.4 שטחים (סעיף 3.2 להוראות התכנית)

מסך זה מציג את היקף שטחי היעודים במספרים מוחלטים (שטח היעוד במ"ר) ובאחוזים (שטח היעוד מתוך שטח התכנית הכולל), הן במצב המאושר והן במצב המוצע. מילוי טבלת השטחים עבור ייעודי המצב המוצע נעשה באופן אוטומטי לאחר קליטת קבצי התשריט במערכת, אך את טבלת שטחי המצב המאושר נדרש עורך התכנית למלא בעצמו.

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	239.15	16.32
מבנים ומוסדות ציבור	332.04	22.67
מגורים ב'	541.25	36.95
מסחר	282.85	19.31
שביל	69.68	4.76
סה"כ:	1,464.97	100

#### 1.4.1 מילוי טבלת השטחים

בעוד ששטחי המצב המוצע נשענים על שטחי הפוליוגונים בקובץ PLAN ("השטח המדוד של התכנית", המייצג שחזור גבולות מיטבי), שטחי המצב המאושר ייקבעו בהתאם לשטח הרשום של החלקות הכלולות בתחום התכנית, כפי שמופיע בספרי המקרקעין ("השטח הרשום של התכנית"). לפיכך, יש להניח שסך שטחי היעודים המאושרים לא יהיה זהה לשטחו של הקו הכחול המדוד. במקרים בהם פער השטחים בין שתי העמודות עולה על 3%, יפנה עורך התכנית למודד כדי שיפתור את הבעיה בכלים המקצועיים העומדים לרשותו. הסבר נוסף בעניין שטח מדוד מול שטח רשום, ראו בפרק התשריט לעיל.

יש להוסיף שורה עבור כל יעוד קרקע המסומן בתשריט המצב המאושר. במידה וקיים יעוד במצב המאושר ששמו זהה לייעוד כלשהו במצב המוצע, אך הוא שונה מהמצב המוצע בהגדרתו, במשמעותו או בכל פרט משמעותי אחר, יש להוסיף (\*) ליד שם הייעוד.

הזנת ייעודי הקרקע המאושרים ושטחם מתבצעת באמצעות לחיצה על כפתור "הוספה", המופיע בראש טבלת שטחי המצב המאושר. עבור כל יעוד מאושר, יש למלא בחלונית שנפתחה את שם היעוד בצורה נאמנה למקור (משמע בדיוק כפי שהוא רשום בתכנית המאושרת), ואת שטחו במ"ר. המערכת תסכם את שטחי היעודים המאושרים ותחשב את האחוזים באופן אוטומטי לפי היעודים שהוזנו בה ידנית.



באזורים בהם מותר לקבוע "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (קוד 995) ניתן לאחד גם את יעודי הקרקע המאושרים לשורת יעוד אחת בשם: "יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה", ואת סך שטחם במ"ר ובאחוזים.

יצוין כי שטחים ביעוד "שטח שהתכנית אינה חלה עליו" לא יחושבו במניין שטחי התכנית בעמודת המצב המוצע, על אף שהוגדרו כיעוד.

לאחר מילוי הטבלה כנדרש, ניתן לעדכן או למחוק יעוד באמצעות סימון השורה ושימוש בכפתורים הרלוונטיים.

**שטחים**

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מב"ת. בסמכות מחוזית  
 סימון: תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמטחה ניתן להציג היתרים או הרשאות מקום: אילת

מחיקה   
  עדכון   
  הוספה

מ"ר	אחוזים	יעוד	מצב מאושר
403	27.47		מתקן הנדסי
1,064	72.53		קרקע חקלאית
<b>1,467</b>	<b>100</b>		סה"כ:

מסך לצורך תצוגה בלבד היות ופידע זה חייב להיקלט מהתשריט

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מצב מוצע
239.15	16.32		דרך מוצעת
332.04	22.67		מבנים ומוסדות ציבור
541.25	36.95		מגורים ב'
282.85	19.31		מסחר
69.68	4.76		שביל
<b>1,464.97</b>	<b>100</b>		סה"כ:

## 1.5 ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית (סעיף 3.1 לתקנון)

מסך זה מפרט את חלוקת תאי-השטח שנקבעו בתכנית לפי ייעודי הקרקע המופיעים בתשריט המצב המוצע, וכן את תאי-השטח הכפופים לישויות הנקודתיות והקוויות שסומנו בקובץ Entity. מסך זה ימולא באופן אוטומטי לאחר קליטת קבצי התשריט במערכת. על אף האמור בסעיף 1.7 להוראות התכנית, הרי שבמקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט המצב המוצע לבין המפורט בטבלאות שבמסך זה, יגבר התשריט על ההוראות בטבלאות אלה.

**ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מב"ת בסמכות מחוזית  
 סיווג: תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ולא חלוקה ללא הסמכת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמנוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: אילת

מסך לצורך תצוגה בלבד היות ומידע זה חייב להיקלט מהתשריט

טבלת ייעודי קרקע

תאי שטח	יעוד
5	דרך מחצית
2	מבנים ומסודות ציבור
1	מגורים ב'
3	מסחר
4	שביל

טבלת תאי שטח כפופים

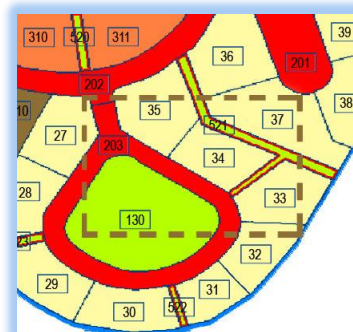
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט

הדפסת מסך

### תאי-שטח כפופים

תאי-שטח כפופים הם תאי-שטח עליהם חלות (במלוא שטחם או בחלק ממנו) הוראות מסוימות או מגבלות בתכנית, נוסף על ההוראות שנקבעו עבור ייעודי הקרקע השונים. כך לדוגמא ניתן לקבוע בהוראות התכנית את כפיפותם של תאי-שטח מסוימים לתחום אתר עתיקות, זיקת הנאה, מעבר תשתיות, מגבלות ביטחוניות, קידוחי מים וכדומה.

בדוגמא מימין סומנה ישות פוליגונית בקווקוו בצבע חום. תאי-השטח הנמצאים בתחום ההוראות של אותה הישות, וכפופים למגבלותיה או להוראות מיוחדות החלות בתחומה, הינם תאי-השטח שמספרם 27, 32, 33, 34, 35, 37, 130, 202, 203, 521.



יש לוודא כי לכל סימון בתשריט, המופיע בטבלת תאי השטח הכפופים, יש סעיף מפורט ומובחן בסעיף 4 (סעיף "ייעודי קרקע ושימושים", אם הסימון חופף ליעוד קרקע אחד בלבד) או בסעיף 6 להוראות התכנית (סעיף "הוראות נוספות", אם הסימון חופף למספר יעודים).

## המפורט קובע



כל זכות בתכנית משויכת למקום מוגדר; קיימות שלוש רמות של תחומים:

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

על מנת לוודא שלא יהיו סתירות בתכנית כתוצאה משיוך זכויות מרובה (לדוגמא: אותה זכות שויכה פעם אחת לתכנית כולה ופעם שנייה ליעוד קרקע או לתא שטח), אומץ עיקרון "המפורט קובע". עיקרון זה קובע כי השיוך שנעשה לחלק הקטן ביותר הוא הקובע. כלומר- שיוך למספר תאי שטח גובר על שיוך ליעוד, שגובר על שיוך לתכנית כולה.



## 1.6 ייעודי קרקע ושימושים (סעיף 4 להוראות)

בסעיף 4 להוראות התכנית נקבעות הוראות מילוליות עבור ייעודי הקרקע הכלולים בתכנית, לעניין השימושים המותרים בכל יעוד, הוראות בניה, מגבלות, תנאים לביצוע וכיו"ב. מסך "ייעודי קרקע ושימושים" הוא המסך בו על עורך התכנית להזין נתונים אלה.

כאשר הוראה מתייחסת לתאי שטח בהם חל אותו יעוד, יש לרשום אותה במסך זה כחלק מפירוט השימושים וההוראות עבור היעוד; כאשר הוראה מתייחסת לתאי שטח בהם חלים מספר ייעודים, יש לרשום אותה במסך "הוראות נוספות" (סעיף 6 להוראות התכנית).

מספור בניה	שם היעוד	שימושים
4.1	מגורים ב'	
4.2	מסחר	
4.3	מבנים ומוסדות ציבור	
4.4	דרך מוצעת	
4.5	שביל	

מספור בניה	שם הוראה כללית	סימון מהשריט	תיאור ההוראה	נספח

שמות הייעודים המופיעים ב"טבלת ייעודי קרקע", ומספרם הסידורי האקראי בסעיף 4 להוראות התכנית, נקבעים במערכת באופן אוטומטי לאחר קליטת קבצי התשריט. עם זאת, ניתן לשנות את מספור הייעודים בסעיף 4 להוראות התכנית, באמצעות כפתור "סדר ייעודים". בסיום יש ללחוץ על "שמירה". היעודים יסודרו בהתאם להיקף שלהם מתוך שטח התכנית, כאשר השטחים הגדולים והמשמעותיים ביותר מופיעים תחילה.

מספור בניה	שם היעוד
4.1	מגורים ב'
4.2	מסחר
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.4	דרך מוצעת
4.5	שביל

ביטול    שמירה

את השימושים המותרים עבור כל יעוד יש לקבוע באמצעות סימון היעוד, לחיצה על כפתור "עדכון" במסך העליון, ומילוי חלון השימושים בשפה חופשית. בסיום יש ללחוץ על "שמירה":

כך תיראה טבלת ייעודי הקרקע, לאחר קביעת השימושים המותרים עבור כל יעוד:

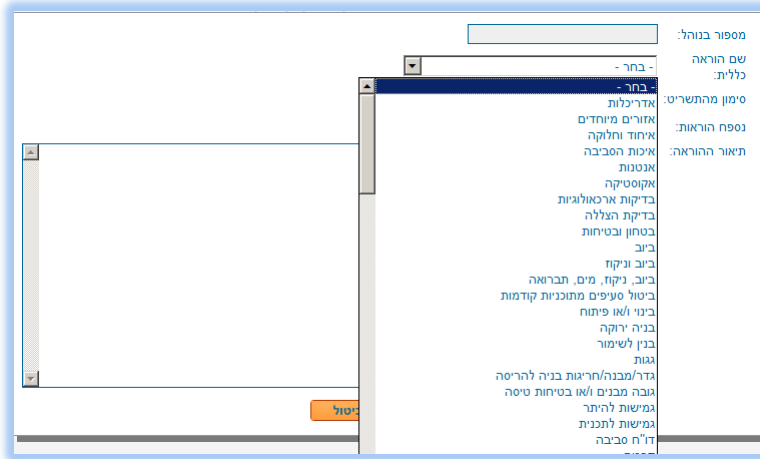
טבלת ייעודי קרקע	
מספור בנהל	שם היעוד
4.1	מגורים ב'
4.2	מסחר
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.4	דרך מצעית
4.5	שביל

לאחר הגדרת השימושים, ניתן לקבוע את ההוראות הנדרשות עבור כל אחד מייעודי הקרקע. לצורך קביעת ההוראות, יש לסמן את יעוד הקרקע המבוקש בטבלת ייעודי הקרקע, וללחוץ על כפתור "הוספה", המופיע בחלון "טבלת הוראות".

טבלת הוראות	
מספור בנהל	שם הוראה כללית
נספח	תיאור ההוראה

לאחר הלחיצה יפתח המסך הבא:

אין למלא את החלונית "מספור בנוהל" (המידע בחלונית זו יוזן עבור ייעוד הקרקע המסומן בטבלת ייעודי הקרקע באופן אוטומטי ע"י המערכת). יש לבחור כותרת רלוונטית עבור ההוראה המוזנת מתוך האפשרויות המופיעות בחלונית "שם הוראה כללית", ולרשום את תיאור ההוראה בשפה חופשית.



בתוך חלונית ההוראה ניתן לייצר תתי סעיפים בעזרת נקודתיים ושורות חדשות. לדוגמא: ביעוד מעורב של מגורים ומסחר ניתן לקבוע כותרת "חניה" לסעיף, ובגוף ההוראה לרשום:

**מסחר:**

*מקומות החניה הנדרשים על פי תקן החניה העירוני יוקצו בתא שטח 5 המיועד לחניון ציבורי.*

**מגורים:**

*מקומות החניה הנדרשים על פי תקן החניה העירוני יוקצו בתחום המגרש. יותרו מכפילי חניה.*

מומלץ להמעיט בפירוט זכויות בניה בפרק זה, ולהתמקד בפירוט השימושים המותרים וההוראות הכלליות הנוגעות ליעוד קרקע מסוים; זכויות הבנייה ירשמו בטבלת הזכויות בסעיף 5. פירוט זכויות בניה בפרק 4 נועד למקרים מיוחדים כגון תכנית לחיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שם הזכויות משתנות מאזור לאזור, או בהתאם לתנאים שונים בהם פירוט זכויות הבניה גם בפרק 4 וגם בטבלה 5 יתרום להבנת התכנית. יוער כי טבלה 5 גוברת על פרק 4, ולכן יש לוודא כי זכויות הבניה שפורטו תואמים וללא סתירות ו/או חוסר בהירות אשר עלול להקשות על הבנת התכנית.

### תיאור "הוראה כללית" בטבלת ההוראות

סך התווים המוקצים למלל עבור תיאור ההוראה כללית הינו כ-2,000 תווים, וכל מלל החורג ממגבלה זו לא יופיע בהוראות התכנית. לפיכך, ובמידה ונדרשת כמות גדולה יותר של תווים עבור תיאור ההוראה כללית מסוימת, מומלץ לרשום מספר תחילי להוראה הראשונה בתחילת הפסקה (1), לשמור את ההוראה, ולאחר מכן לפתוח הוראה כללית נוספת באותו שם ולהעניק לה מספר עוקב.

ככל שנקבעה בתשריט ישות נקודתית או קווית בתחום יעוד הקרקע (שטח עתיקות, מבנה לשימור וכיו"ב), ניתן לקבוע הוראות המתייחסות אליה באמצעות בחירת האפשרויות שיופיעו בחלונית "סימון מהתשריט".

ככל שעורך התכנית מעוניין לשייך להוראה ספציפית נספח מבין הנספחים שהוגדרו במערכת בשלבים הקודמים (נספח בינוי, נספח תנועה וכיו"ב), ניתן לעשות זאת באמצעות לחיצה על כפתור "שייך נספח", המופיע לצד חלונית "נספח הוראות". בסיום כל פעולה יש ללחוץ על "שמירה", ורק לאחר מכן לעבור לעריכת הוראה בנושא חדש (עבור אותו היעוד או עבור יעוד אחר).

לחיצה על יעוד תפתח את ההוראות שנרשמו עבור אותו היעוד. לעדכון או מחיקת הוראה יש לסמן את אותה ההוראה וללחוץ על "עדכון" או "מחיקה" בטבלה התחתונה. כך למשל תיראה טבלת ההוראות המתייחסת ליעוד "מגורים ב":

ייעודי קרקע ושימושים

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מב"ת בסמכות מחוזית  
 סיווגים: תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: אילת

טבלת יעודי קרקע

מספור בנהל	שם היעוד	שימושים
4.1	מגורים ב'	מגורים
4.2	מסחר	חנויות, בתי קפה, מסעדות, בתי קולנוע
4.3	מבנים ומוסדות ציבור	בתי ספר, גני ילדים, קופת חולים, לשכות עירוניות, בית אבות, תחנת כיבוי אש
4.4	דרך מוצעת	דרך ומתקני דרך
4.5	שביל	מעבר להולכי רגל

טבלת הוראות

מספור בנהל	שם הוראה כללית	סימון מהתשריט	תיאור ההוראה	נספח
א	אדריכלות		תותר הקמת פרגולות תוך מתן פתרון למפגעים חזותיים לכיוון הרחוב.	
ב	גגות		לא יותרו גגות רעפים. תנאי למתן היתר בניה- פתרון חזותי לקולטי שמש ולמתקני צנרת נלווים.	
ג	חניה		מקומות חניה יותקנו בהתאם לתקנות העירוניות התקפות לעניין הקצאת מקומות חניה למגורים.	

הדפסת מסך

באמצעות כפתור "צוא ל-doc", ניתן יהיה להתרשם מתצוגה מקדימה של סעיף 4 בהוראות התכנית. כך למשל יופיע בהוראות התכנית סעיף 4.1, לאור הנתונים שהוזנו לעיל עבור יעוד "מגורים ב":

4. ייעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת פרגולות תוך מתן פתרון למפגעים חזותיים לכיוון הרחוב.
ב	גגות לא יותרו גגות רעפים. תנאי למתן היתר בניה- פתרון חזותי לקולטי שמש ולמתקני צנרת נלווים.
ג	חניה מקומות חניה יותקנו בהתאם לתקנות העירוניות התקפות לעניין הקצאת מקומות חניה למגורים.

## 1.7 פרמטרים לזכויות והוראות בניה

בסעיף 5 להוראות התכנית מופיעה טבלת הזכויות והוראות הבניה עבור ייעודי הקרקע הכלולים בתכנית. מסך "פרמטרים לזכויות והוראות בניה" במערכת המקוונת, הוא המסך שבו על עורך התכנית להזין נתוני טבלה זו.

### 1.7.1 פרמטרים לזכויות

רשימת הפרמטרים לזכויות המוצגת במסך זה כוללת את כל אפשרויות העריכה לעמודות בטבלת הזכויות (טבלה 5).

יש לבחור את הפרמטרים שיוצגו בטבלה בהתאם לתכנית המוצעת ע"י סימון/מחיקת סימון V בעמודה השמאלית של מסך זה. רק זכויות שיוסמו תחת הכותרת "הצג כעמודה בטבלת הזכויות", יהפכו לעמודה בטבלה. המערכת לא תאפשר ביטול עמודות חובה בטבלת הזכויות.

זכויות בניה עבור מגרש תלת-ממדי ייקבעו בהערה לטבלה.

סוג ערך	יחידות	הצג כעמודה בטבלת הזכויות	שם העמודה בטבלת הזכויות
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש כללי
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש מזערי
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	גודל מגרש מרבי
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	שטח בניה
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	מעל הכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	עיקרי
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	שרות
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	מתחת לכניסה הקובעת
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	עיקרי
מוחלט	מ"ר	<input checked="" type="checkbox"/>	שרות
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	סה"כ שטחי בניה
מוחלט	%	<input type="checkbox"/>	אחוזי בניה כוללים
מוחלט	% מתא שטח	<input checked="" type="checkbox"/>	תכנית
מוחלט	מספר חפשי	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר יח"ד
מוחלט	מספר חפשי	<input type="checkbox"/>	צפיפות יח"ד לדונם
מוחלט	מטר	<input checked="" type="checkbox"/>	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת
מוחלט	מספר חפשי	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר קומות
מוחלט	מספר חפשי	<input checked="" type="checkbox"/>	מעל הכניסה הקובעת
מוחלט	מספר חפשי	<input checked="" type="checkbox"/>	מתחת לכניסה הקובעת
מוחלט	מטר	<input checked="" type="checkbox"/>	קו בנין
מוחלט	מטר	<input checked="" type="checkbox"/>	ציד- ימני
מוחלט	מטר	<input checked="" type="checkbox"/>	ציד- שמאלי
מוחלט	מטר	<input checked="" type="checkbox"/>	אחורי
מוחלט	מטר	<input checked="" type="checkbox"/>	קדמי
מוחלט	%	<input type="checkbox"/>	תניה-כלול בסך השטחים
מוחלט	מספר חפשי	<input type="checkbox"/>	מספר מבנים מרבי בתא שטח
מוחלט	מ"ר	<input type="checkbox"/>	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי

הפרמטרים לזכות (יחידות וסוג ערך) יוצגו בכותרת העמודה. המערכת קובעת כברירת מחדל את הפרמטרים הסטנדרטיים לכל אחת מהזכויות, אך ניתן לשנות פרמטרים אלה ע"י לחיצה על ה-V הכתום שבעמודה הימנית. כל עוד מסך "זכויות והוראות בניה" ריק, ירשם סוג הזכות בכותרת העמודה. ככל שהוזנו נתונים במסך הזכויות ירשם סוג הזכות כהערה לטבלה. תיקון הכותרת לאחר מילוי נתונים במסך הזכויות יחייב את מחיקת הנתונים שהוזנו ואת הזנתם מחדש לאחר עדכון הפרמטרי, ולכן מומלץ לקבוע את הפרמטרים לזכות לפני הזנת הנתונים לטבלה.

להלן הפרמטרים במסך זה לפי סדר הופעתם; הזכויות המודגשות הינן **עמודות חובה** בתכניות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה לפי סעיף 145ז' לחוק, ואילו הזכויות שאינן מודגשות הינן **עמודות רשות** שניתן להוסיפן בכפוף לאישור ו/או לדרישת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

**גודל מגרש (מזערי/מרבי)-** עמודת חובה. יש לפרט את גודל המגרש במ"ר או בדונם, בהתייחס לאחד משני הסיווגים. בכדי שעמודה זו לא תסתור את ממצאי התצ"ר לאחר אישור התכנית, יש לקבוע גודל מגרש מזערי / מרבי. במידה והתכנית חלה על חלקה רשומה שהיא אינה משנה את גבולותיה, או שמפת הקדסטר אושרה ע"י מפ"י, ניתן לקבוע גודל מגרש מוחלט ("כללי").

**שטחי בניה מעל / מתחת לכניסה הקובעת (עיקרי ושירות)-** עמודת חובה. יש לחשב את השטחים העיקריים ואת שטחי השירות, במ"ר או באחוזים מכלל השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**"כניסה קובעת לבניין" -** כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**אחוזי בניה כוללים-** עמודת חובה. סך שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מעל ומתחת לכניסה הקובעת, במ"ר או באחוזים מכלל השטח, כפי שפורטו בעמודות שטחי הבניה עבור שורת תא השטח או תאי השטח.

אין להתייחס בעמודה זו לשטחים מכוח תכניות נושאות.

**תכסית (מעל הכניסה הקובעת / מתחת לכניסה הקובעת)-** עמודת רשות. יש לקבוע את התכסית המוצעת המקסימאלית כאחוז מכלל שטח המגרש.

**מספר יח"ד-** עמודת חובה ביעוד מגורים, דיור מיוחד ותיירות. סך יחידות הדיור המוצעות עבור שורת תא השטח או תאי השטח, לרבות יחידות דיור מפורטות, יחידות דיור מתאריות, יחידות דיור מוגן, חדרי מלון, יחידות דיור במעונות סטודנטים, יחידות הורים במושבים ויחידות מעבר בקיבוצים.

**צפיפות יח"ד לדונם-** עמודת רשות. מספר יח"ד לדונם נטו. יודגש כי עמודה זו אינה פוטרת מחובת מילוי עמודת "מספר יח"ד" בערכים מוחלטים.

**"דונם נטו"-** שטח המגרש המיועד למגורים, לרבות ייעודי קרקע מעורבים הכוללים שימוש למגורים, ולמעט ייעודי קרקע שתכליתם שימושים תומכי מגורים כגון שפ"פ, שביל או דרך.

**גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת-** עמודת חובה. גובה המבנה במטרים, לרבות מבנים ומתקנים על קומת הגג.

**"קומה"** כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**"קומת עמודים מפולשת"** כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**מספר קומות מעל הכניסה הקובעת** - עמודת חובה. מספר הקומות לרבות קומת גג, קומת מתקנים טכניים, קומת גלריה, קומת מבואה (לובי) וקומה מפולשת.

**מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת** - עמודת חובה. מספר הקומות לרבות קומה תחתית המשמשת למגורים, לחניה, או למתקנים טכניים.

**(\*) במקרים בהם לא ניתן לקבוע גובה או מספר קומות מסיבות תכנוניות, רשאית היחידה המקצועית לפטור מאחת מעמודות אלה.**

**קו בניין קדמי** - קו הבניין הקדמי, ביחס לאדם העומד במרכז המגרש ופניו לרחוב הראשי או לדרך הראשית.

**קו בניין אחורי** - קו הבניין האחורי, ביחס לאדם העומד במרכז המגרש ופניו לרחוב הראשי או לדרך הראשית.

**קו בניין צדי ימני / שמאלי** - קו הבניין הצדי, ביחס לאדם העומד במרכז המגרש ופניו לרחוב הראשי או לדרך הראשית.

"קו בניין" הוא קו על פני הקרקע ומתחתה, ושבינו ובין גבול המגרש הבנייה אסורה. קווי הבניין יסומנו בתשריט התכנית. במקרה של קווי בניין מרובים (כגון, קווי בניין עיליים ותחתיים), שעלולים ליצור עומס על התשריט, ניתן להעביר אותם לנספח ייעודי שמעמדו מחייב או לכלול אותם בנספח אחר ובלבד שההוראות לעניין קווי בניין תהיינה מחייבות. בתכנית הוראתית לקווי בניין (ראו עמ' X לעיל) ניתן לקבוע את קווי הבניין בסעיף מתאים בהוראות התכנית.

---

### **קביעת קו הבניין הקדמי במגרש מוקף רחובות או דרכים**

במגרש מצולע אשר יותר מצלע אחת שלו פונה לכיוון רחוב או דרך, קו הבניין הקדמי ייקבע ביחס לרחוב או לדרך הראשיים יותר. במגרש מצולע אשר יותר מצלע אחת שלו פונה לכיוון אותו רחוב ראשי או אותה דרך ראשית, יבחר עורך התכנית, בהסכמת היחידה המקצועית, באיזו מהן לקבוע את קו הבניין הקדמי.

במגרש בו לא ניתן לקבוע כיוונים לקווי הבניין באופן חד-משמעי (לדוגמא במגרש מעוגל, במגרש מרוחק מרחוב או מדרך וכיו"ב), ייקבעו קווי הבניין בתיאום עם היחידה המקצועית.

---

**חניה** - עמודת רשות.

**מספר מבנים מרבי בתא שטח** - עמודת רשות.

**מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי** - עמודת חובה בתכניות המציעות בניה רוויה למגורים. יש לפרט במ"ר את היקף השטחים העיקריים המיועדים למרפסות. שטחי המרפסות ייקבעו בנוסף לשטחים העיקריים האחרים שנקבעו בתכנית, וניתן יהיה להשתמש בהם למרפסות בלבד, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בהערה לטבלת הזכויות.

## 1.8 זכויות והוראות בניה (סעיף 5 להוראות התכנית)

לאחר שנקבעו הפרמטרים לזכויות ולהוראות הבניה עבור הייעודים בתכנית, ניתן לעבור למסך "זכויות והוראות בניה" לצורך קביעת הזכויות עצמן. ככל שהמסך אינו רלוונטי לתכנית (למשל בתכנית לדרך, או בתכנית לשטחים פתוחים שאין עימם בינוי), יש לסמן V בחלונית "המסך אינו רלוונטי לתכנית זו" המופיעה בראש המסך. יש לשים לב כי אם כבר הוקלדו זכויות כלשהן במסך זה, הבחירה בחלונית "המסך אינו רלוונטי לתכנית זו" תמחק את כל הנתונים (הודעת אזהרה תוצג טרם המחיקה).



### 1.8.1 קביעת הזכויות וההוראות

קביעת הפרמטרים לזכויות והוראות הבניה הגדירה עבור המערכת את המידע הנדרש ליצירת העמודות של טבלת הזכויות. על מנת להשלים את יצירת הטבלה נדרש להגדיר גם את הפרמטרים לשורת הזכות. פרמטרים אלה כוללים את שם היעוד ופרטים ייחודיים נוספים. למניעת שגיאות וסתירות בתכנית, מונעת המערכת את הוספתה של שורת זכות בעלת פרמטרים שכבר קיימים בשורה אחרת.

הערה לטבלת הזכויות היא חלק בלתי נפרד מטבלת הזכויות, ויכולה להוסיף, לשנות או לגרוע מהרשום בטבלה.

הזכויות הרשומות בשורה בטבלה 5, הן הזכויות לכל אחד מתאי השטח אליהם מתייחסת אותה שורה. לדוגמא, אם השורה מתייחסת לתאי שטח 101-103, והזכויות הרשומות בשורה הן 100%, הרי שבכל אחד משלושה תאי שטח אלה הזכויות הן 100%, ובאותו אופן, אם נקבעו הזכויות המספריות בשורה כ 500 מ"ר, הרי שבכל אחד מתאי שטח אלה התכנית מאפשרת לבנות 500 מ"ר.

שורת זכות כללית אחת ליעוד תייצג את כל תאי השטח באותו היעוד. בשורה זו אין צורך לרשום את מספרי תאי השטח עליהם חלה השורה. המערכת מאפשרת להוסיף שורת זכות כללית אחת בלבד עבור כל יעוד קרקע.

ככל שקיימות זכויות שונות עבור שימושים שונים באותו היעוד, יש להוסיף שורה נפרדת עבור כל שימוש, ולפרט את זכויות הבניה לכל שימוש. במידה והתכנית מאפשרת גמישות בניוד שטחים



בין השימושים השונים ביעוד, יש לציין זאת בהערה לטבלה 5. ככל שהתכנית מבקשת לשמור על גמישות, אין חובה לפצל את הזכויות ובלבד שייבחן הצורך בקביעת טווחי מימוש מזעריים / מרביים עבור שימושים מסוימים ביעוד. טווחי מימוש כאמור יפורטו בהערה לטבלת הזכויות. במקרה בו תכנית מאפשרת ניווד שטחי בינוי בין שימושים שונים ו / או בין תאי-שטח שונים, יש לוודא כי ניווד זה אינו משנה מהותית את ייעודי הקרקע המייצגים את תאי-השטח. מנגנוני ניווד כאמור יפורטו בהערה לטבלת הזכויות, וכן רצוי שמטרות התכנית יתייחסו לסוגיה זה ברמה פרטנית (ככל שמדובר בשינוי מהותי למצב המוצע), וזאת בהתאם לצורך בייצור תכנית בהירה לציבור הרחב.

בייעודים הכוללים שימושי מלונאות, יחידות המלונאות יזנו תחת עמודת יחידות דיור. יש להוסיף הערה לטבלה המבהירה שמדובר ביחידות מלונאיות

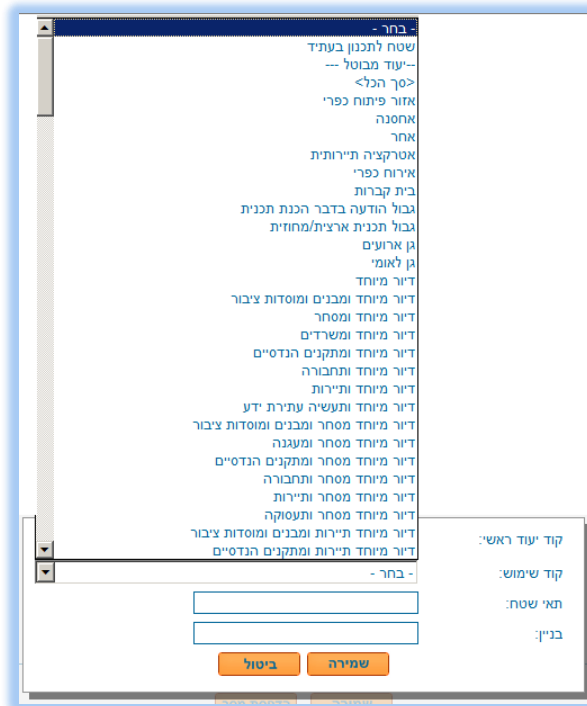
ככל שהשוני בזכויות נובע מגודל מגרשים שונה, יש לפרט שורה נפרדת לכל גודל מגרש. רק במקרים בהם לא ניתן לעשות זאת, מומלץ לקבוע את גודל תא השטח המרבי/המזערי לפי גודלו של תא השטח הגדול/הקטן ביותר, ולפרט זכויות גורפות באחוזים או במ"ר.

לצורך קביעת הזכויות וההוראות עבור היעודים המוצעים בתכנית, יש ללחוץ ראשית על כפתור "הוספה", המופיע בראש טבלת הזכויות. לחלון שייפתח יש להגדיר כל יעוד ויעוד בנפרד, או להשתמש בהוראה "הוספת שורות לטבלה" ולבחור באפשרות "לכל היעודים". להוספת שורה ייחודית ניתן להוסיף לפרמטרים לשורה גם את מספר תא/י השטח, ו/או את תיאור הבניין או תיאור קצר של המקום (סימון בתשריט). בדרך זו ניתן, לדוגמא, להציג שורות נפרדות עבור מבנה לשימור ומבנה מוצע חדש באותו המגרש.

ברשימת היעודים בחלונית "קוד יעוד ראשי" יופיעו רק היעודים המוצעים בתכנית, כפי שנקלטו מקבצי התשריט, ומתוכם יש לבחור רק את היעודים עבורם נדרשת קביעת זכויות.

בחלונית "קוד שימוש" תופיע רשימת עשרות השימושים האפשריים כפי שהוגדרו במערכת; זוהי רשימת שימושים סגורה, שמטרתה הצגת הזכויות ביעוד לפי שימושים מובחנים, ולא ניתן להוסיף שימוש שאינו מופיע בה. פירוט הזכויות לפי שימושים נדרש בתכניות הקובעות זכויות שונות עבור שימושים שונים בקרקע ביעודים מעורבים (לדוגמא, תכנית הקובעת ייעוד מגורים ומסחר בתא

שטח, וקובעת את חלוקת זכויות הבניה בין השימושים השונים), וכן ביעודים הכוללים שימוש נלווה השונה מהותית מהשימוש העיקרי. בסיום הגדרת מאפייני שורת הזכויות, יש ללחוץ על "שמירה".



לאחר שהוגדרו הייעודים הרלוונטיים בטבלה כנדרש, תוצג במסך זכויות הבניה טבלת הזכויות שנערכה בהתאם לפרמטרים שהוגדרו לה. עתה ניתן לקבוע את הזכויות והוראות הבניה עבור כל אחת משורות הזכות. יש לסמן את השורה המבוקשת בטבלה, וללחוץ על כפתור "עדכון". עם הלחיצה ייפתח מסך מורכב, בו מופיעים הפרמטרים לזכויות והוראות הבניה, כפי שהוגדרו קודם לכן ולצדם סימני V ו-X. סימן ה-X נועד למחיקת פרמטר הזכות מהטבלה, ככל שמדובר בפרמטר רשות, וזאת על אף ההגדרות שנקבעו במסכים הקודמים. סימן ה-V נועד לקביעת הזכויות והוראות הבניה לפרמטר.

**עדכון זכויות והוראות בנייה**

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מב"ת. בסמכות: מחוזית. סיווגים: תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מוקדם. אילת.

קוד יעד ראשי:  מבנים ומוסדות ציבור  קוד שימוש:  מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

תא שטח:  2 בנין:

**עדכון חלופות וקומות - למקרים נדירים בלבד**

זכות	ערך	יחידות	סוג	קומה	חלופה	הערה
גודל מגרש		מ"ר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	גודל מגרש כולל	מ"ר	מוחלט			
	שטחי בניה	מ"ר	מוחלט			
	מעל הכניסה הקובעת	מ"ר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	עיקרי	מ"ר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	שרות	מ"ר	מוחלט			
	מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	עיקרי	מ"ר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	שרות	מ"ר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	תכנית	% מתא שטח	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	מספר יח"ד	מספר חפשי	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מטר	מוחלט			
	מספר קומות	מספר חפשי	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	מעל הכניסה הקובעת	מספר חפשי	מוחלט			
	קו בנין	מטר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	ציד- ימני	מטר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	ציד- שמאלי	מטר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	אחורי	מטר	מוחלט			
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	קדמי	מטר	מוחלט			

כך למשל, לאחר לחיצה על סימן ה-V המופיע לצד הפרמטר "גודל מגרש מזערי", ייפתח החלון הבא:

<input type="text" value="גודל מגרש מזערי"/>	זכות:
<input type="text"/>	ערך:
<input type="text" value="מ" ר"=""/>	יחידות:
<input type="text" value="מוחלט"/>	סוג:
<input type="text" value="- בחר -"/>	קומה:
<input type="text" value="- בחר -"/>	חלופה:
<input type="text"/>	הערה:

בחלונית "ערך" יש להזין את ערך הנתון הנדרש, כמספר בלבד. לא ניתן להוסיף סימני פיסוק לערך זה (כך למשל, יש לרשום 3600 ולא 3,600), אך ניתן להוסיף נקודה עשרונית ולאחריה שתי ספרות לכל היותר (כך למשל, ניתן לרשום 3.75). בחלוניות הבאות יש לבחור את יחידות הערך המספרי (מ"ר, אחוז, מטר וכיו"ב), ואת סוג הערך (מוחלט, מינימום, מקסימום, תוספת) כפי שהוגדרו במסך הפרמטרים לזכויות והוראות הבניה. ערכים אלה יוצגו בכותרת העמודה.

ככל שנדרשת הוספת הערה נקודתית לפרמטר, יש לרשום אותה בחלונית ההערה. במקרים בהם חוזרת אותה ההערה עבור עמודות זכות שונות, כמו לדוגמה ההערה "כמסומן בתשריט" החוזרת בכל עמודות קווי הבניין, יש להעתיק את ההערה בצורה מדויקת אל כל חלוניות הזכות. המערכת תאתר הוראות זהות ותציג אותן כהערה אחת בלבד אליה יפנו כל הזכויות הנדרשות לאותה ההערה.

יש להשתמש באופן מושכל בהערות לטבלה, תוך איחוד הערות החוזרות על עצמן והימנעות מהכללת הוראות מיותרות או לא ברורות, ולשאוף לעריכת טבלה תמציתית וברורה ככל הניתן.

הערות נקודתיות לפרמטר, ככל שהוספו לטבלה, לא יופיעו במסך הראשי אך קיומן יצוין באמצעות סימן כוכבית (\*). ההערות הנקודתיות יופיעו בפלט ההוראות שיופק על-ידי המערכת ומוספרו אוטומטית בהתאם למיקום הזכות אליה משתייכת ההערה בטבלה.

במקרים חריגים, ובתיאום עם מרכז התמיכה למבא"ת, ניתן יהיה לפצל את הערך למספר ערכים שניתן יהיה לייחס למספר קומה במבנה או לחלופה תכנונית.

בסיום התהליך, יש ללחוץ על כפתור "שמירה" המופיע בתחתית טבלת הזכויות. כך ייראה מסך העדכון, לאחר הזנת הזכויות וההוראות עבור הפרמטרים הנדרשים לייעוד:

**עדכון זכויות והוראות בנייה**

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מבא"ת בסמכות מחוזית  
 סיוגים: תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ולא חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: אילת

קוד יעד ראשי:  קוד שימוש:  תאי שטח:  בניין:

**עדכון חלופות וקומות – למקרים נדירים בלבד** + הוספת זכות

זכות	ערך	יחידות	סוג	קומה	חלופה	הערה
גודל מגרש		מ"ר	מוחלט			
גודל מגרש כלי	450	מ"ר	מוחלט			
שטחי בניה		מ"ר	מוחלט			
מעל הכניסה הקובעת		מ"ר	מוחלט			
עיקרי	900	מ"ר	מוחלט			
שרות	150	מ"ר	מוחלט			
מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר	מוחלט			
עיקרי		מ"ר	מוחלט			
שרות		מ"ר	מוחלט			
תכנית	50	% מתא שטח	מוחלט			
מספר יח"ד		מספר חפשי	מוחלט			
גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	16	מטר	מוחלט			
מספר קומות		מספר חפשי	מוחלט			
מעל הכניסה הקובעת	3	מספר חפשי	מוחלט			
מתחת לכניסה הקובעת		מספר חפשי	מוחלט			
קו בנין		מטר	מוחלט			
ציד- ימני	7.75	מטר	מוחלט			
ציד- שמאלי	9.5	מטר	מוחלט			
אחורי	6	מטר	מוחלט			
קדמי		מטר	מוחלט			5

**שמירה**

וכך יראה המסך הראשי, לאחר הזנת הזכויות וההוראות עבור ייעודי התכנית:

עדכון זכויות מור

חברת: 0149005-602 - תנאים להודעת עולה ברא"ת - נוסח: 10/2017  
 תאריך: 11/05/2017, עם פרטים אודות ו/או חלקה ללא הוספת כל הנגעים בזל תחת ההודעה/הודעה פחות והתנאים, תנאים ששטחה רגל למוציא הימים או הרשות  
 5000 אילן

למעט לכך הזכויות נבדלו תמימים על ידי את המידע במוקד גם אם הודע שיש את המידע

במסך יצא רשימת לזכויות זו (ניתן לא להוסיף יציאה נוספת במסך, למעט את רשימת המכלול)

מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות		מספר תעודת זהות	
מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

### 1.8.2 הערה לטבלת "זכויות והוראות בניה"

ככל שנדרשת הערה ברמת הטבלה (הערה כללית לטבלה), ניתן להוסיפה בחלון "הערה ברמת הטבלה" המופיע מתחת לטבלת הזכויות.

ככל שנדרשות מספר הערות לטבלה, יש למספר אותן באותיות עברית על מנת להבחין ביניהן לבין ההערות לזכות, הממוספרות במספרים.

### 1.8.3 פעולות שימושיות נוספות בטבלת "זכויות והוראות בניה"

קיימים מספר כפתורים שימושיים נוספים, המופיעים בראש טבלת הזכויות:

- באמצעות כפתור "סדר זכויות" ניתן לשנות את סדר השורות בטבלה.
- באמצעות הכפתורים "ייצוא ל-Excel" ו"ייצוא ל-Excel" ניתן לייצא את טבלת הזכויות לקובץ אקסל (Excel).
- באמצעות כפתור "בחירת עמודות טבלה" ניתן לחזור ולבחור את הפרמטרים שיופיעו כעמודות בטבלת הזכויות (כפי שניתן היה לעשות גם קודם לכן, במסך "פרמטרים לזכויות והוראות בניה").
- באמצעות כפתור "העתקת שורה" ניתן להעתיק שורה בשלמותה. במערכת ייפתח באופן אוטומטי מסך עדכון הזכויות, וניתן יהיה לשנות את נתוני השורה החדשה ביחס לשורת המקור. כך למשל ניתן יהיה להעתיק את שורת ייעוד "מגורים ב" בשלמותה, ולעדכן את השורה החדשה לפי הצורך, לדוגמה כאשר ההבדל בין תא שטח אחד למשנהו הוא בקו הבניין האחורי, בשטחי שירות בתת-הקרקע, באחוזי התכסית וכיו"ב.
- באמצעות כפתור "הוספת שורות לטבלה" ניתן להוסיף שורה הן עבור כל היעודים, והן עבור כל תא שטח בודד ביעוד נבחר מתוך רשימת הייעודים הסגורה שנקלטה מקבצי התשריט. יש להימנע ככל הניתן מהצגת שורת זכות עבור כל תא שטח ביעוד ולשאוף להציג ככל הניתן שורות זכות כלליות.
- באמצעות כפתור "הערה לקווי בנין" ניתן להוסיף הערה לקווי בנין עבור השורה המסומנת.
- באמצעות כפתור "עדכון זכויות מהיר", או באמצעות לחיצה כפולה על שורת זכויות, ייפתח חלון "עדכון זכויות מהיר" עבור אותה שורה.

## 1.9 הוראות נוספות (סעיף 6 להוראות התכנית)

במסך זה יש לרשום את ההוראות המתייחסות למספר ייעודי קרקע או לכלל התכנית (אך לא הוראות המתייחסות לייעוד קרקע בודד, אותן יש לרשום בסעיף 4 להוראות התכנית), וכן לרשום בסעיף זה הוראה מילולית עבור כל סימון גראפי שנקבע בתשריט ומופיע בטבלת תאי השטח הכפופים (סעיף 3.1 להוראות התכנית), כגון קו חשמל, מבנה לשימור, אתר עתיקות וכיו"ב, ככל שלא נקבעו הוראות בעניינו בסעיף 4 להוראות התכנית, או בנוסף להן.

בכדי להוסיף הוראה לסעיף זה, יש ללחוץ על כפתור "הוספה".

בחלון שייפתח ניתן יהיה לסווג את ההוראה לפי שם הוראה (מתוך רשימת נושאים סגורה במערכת), ו/או לפי סימון מהתשריט (מתוך רשימת הסימונים הסגורה שנקלטה מקובץ Entity). ככל שיש צורך, ניתן לשייך את ההוראה לנספח מתוך אחד מנספחי ההוראות שהוזנו למערכת בשלבים הקודמים, ובלבד שהוא נקבע כנספח מחייב שיצורף להוראות התכנית. לאחר שנבחרה הכותרת המתאימה ביותר לתיאור נושא ההוראה, יש לפרט את ההוראה עצמה בשפה חופשית, ולסיום יש ללחוץ על שמירה. כך לדוגמא, ייראה חלון הערה שעניינה ניהול מי נגר:

שם הוראה:  סיומן:  מהתשריט:

נספח הוראות:  תיאור ההוראה:

א. בתחום התוכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי מים אפשר יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/34 ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ביטול  שמירה

כך, לדוגמא, ייראה מסך "הוראות נוספות" לאחר מילוי הנתונים הנדרשים:

מספר נוהל מב"ת: 6

הוראות נוספות

תכנית: 602-0149005 - תכנית להדרכת נוהל מב"ת בסמכות מחוזית  
 סיוגים: תכנית מפורטת, עם פירוט איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות מקום: אילת

ייצא ל DOC | סדר הוראות | הוספה | עדכון | מחיקה

מספר הוראה	שם הוראה	סימון מהתשריט	תיאור ההוראה	נספח
6.1	ניהול מי נגר		א. בתחום התוכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי מים אפשר יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/34 ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.2	סטיה ניכרת		א. הקטנת קווי הבניין לכיוון רח' העליה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ב. הרחבת הדרך המוצעת תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.	
6.3	הוראות בזמן בניה		א. בשלב ביצוע העבודות לא יותר שימוש בכלים לעיבוד חומרי גלם, אלא באישור היחידה הסביבתית. ב. לא תותר כניסת רכבים כבדים לאתר דרך רחוב העליה.	

הדפסת מסך

ככל הדרוש, ניתן לעדכן הוראה או למחוק הוראה באמצעות סימון ההוראה ושימוש בכפתורי "עדכון" או "מחיקה"; ניתן גם לשנות את סיוען ההוראות שקבעה המערכת במסך זה באמצעות שימוש בכפתור "סדר הוראות", וכן לייצא את ההוראות לקובץ DOC לצורך התרשמות מתצוגה מקדימה, באמצעות שימוש בכפתור "ייצא ל-DOC".

## 1.10 פרטי ביצוע התכנית (סעיף 7 להוראות התכנית)

בסעיף זה יפורטו השלבים לביצוע התכנית (ככל שישנם), וכן המועד המשוער לביצוע התכנית כנדרש בחוק.

בסעיף "שלבי הביצוע" יוגדרו השלבים העיקריים לביצוע התכנית, וההתניות שיש למלא לפני ביצוע כל אחד מהם. כל התניה תוגדר באמצעות מלל שיבטא את התלות שבין ביצוע שלב, לבין ביצוע או התקיימות תנאים כלשהם בשטח התכנית או מחוצה לה. בכדי להזין את שלבי הביצוע יש ללחוץ על כפתור "הוספה". כעת יש להזין את מספר השלב, תיאורו וההתניות הקשורות בו, ולסיום ללחוץ על שמירה. יש לחזור על התהליך עבור כל שלב ושלב.

ככל שהתכנית איננה כוללת התניות ושלבים למימושה יש להשאיר סעיף זה ריק ואין לרשום בו "לא רלוונטי".

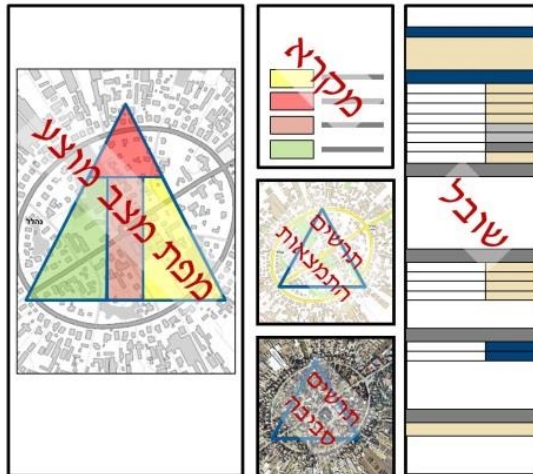
בחלונית המלל יתאפשרו רישום המועד המשוער לביצוע התכנית וקביעת משך תוקפה של התכנית (בכפוף להליכים הנדרשים לביטול תכנית), בהתאם לצורך.

לסיום יש ללחוץ על "שמירה". כך, לדוגמא, יראה מסך "ביצוע התכנית" לאחר מילוי הסעיפים הרלוונטיים:



## פרק ד': התשריט

התשריט הינו אחד ממסמכי התכנית; הוא מורכב ממפה עליה סימונים גראפיים, ולצידה מקראות וטבלאות להסברתה יש לצרף תשריט דיגיטלי לכל תכנית. התשריט הדיגיטלי יאפשר למערכת המידע המרחבי הגיאוגרפי (GIS) לקשר בין הוראות תכנית מסוימת לבין השטח עליו חלות ההוראות, ולצרף את ההוראות למאגר המידע התכנוני.



מפת המצב המוצע, המציגה את המצב העתידי שיחול בתחום התכנית לאחר שתאושר, תוגדר כ"תשריט התכנית" או "התשריט". מפת המצב המוצע תוגדר כמסמך מחייב ותופק על-ידי המערכת המקוונת, לאחר שיוזנו אליה הקבצים הנדרשים ליצירתה, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

קנה המידה של התכנית ייקבע בהתאם לטבלה הבאה, אלא אם היחידה המקצועית<sup>6</sup> תקבע אחרת:<sup>7</sup>

קנה המידה	שטח התכנית
1 : 500	עד 20 דונם
1 : 1,250	בין 20 ל-50 דונם
1 : 2,500	בין 150 ל-500 דונם
1 : 5,000	בין 500 ל-10,000 דונם
1 : 10,000 לפחות	מעל 10,000 דונם

התשריט יכיל שונל, תרשימי התמצאות וסביבה, מקרא ומפת מצב מוצע, הכל על פי הנחיות נוהל זה. להלן תיאור של כל אחד מארבעת מרכיבי התשריט.

<sup>6</sup> בנהל זה: "היחידה המקצועית" היא היחידה המנהלית המייעצת למוסד התכנון: לשכת התכנון המחוזית או יחידת ההנדסה המקומית.

<sup>7</sup> תכנית לא תוגש בקנ"מ מפורט מ-1:500. כאשר עורך התכנית ימצא לנכון לערוך את התכנית בקנה מידה שונה מהמפורט בטבלה, מומלץ שיתאם זאת מראש עם היחידה המקצועית.

## 1. שובל

השובל הוא החלק המילולי בתשריט, הכולל מידע חשוב המזהה את התכנית. מערכת תכנון זמין תייצר בעצמה את השובל ותערוך אותו, אך למען הסר ספק אלה הנושאים אליהם תידרש התייחסות בשובל התשריט:



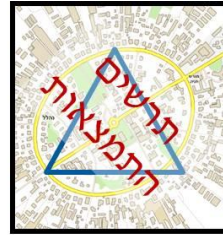
- 1.1 הכותרת: "חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965", שתסביר למעיין בתכנית את מקור הסמכות החוקית של התכנית;
- 1.2 סוג התכנית;
- 1.3 מספר התכנית ושם התכנית;
- 1.4 הכיתוב "תשריט מצב מוצע" וההתייחסות למספר הגליונות של התשריט;
- 1.5 מקום התכנית על פי זיהוי המחוז, מרחב התכנון המקומי, הרשות המקומית והישוב;
- 1.6 מאפייני התכנית: סמכות (מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית), איחוד וחלוקה (האם התכנית עוסקת גם בקביעת גבולות מגרשים / שינוי גבולות מגרשים), היתרים או הרשאות (האם ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה או הרשאות מכוח התכנית); נתונים לגבי המהדורה;
- מונה תדפיס התשריט (כל אימת שעורך התכנית ישנה את התשריט ויפיק מהדורה להדפסה, המונה יעלה). אין חובה שמספר המונה של התשריט יהיה זהה למספר המונה של הוראות התכנית, מכיוון שמונה התשריט מושפע מכמות השינויים שהוכנסו בכל אחד ממסמכי התכנית.
- מועד ההפקה: המועד (תאריך ושעה) שבו המערכת ייצרה את התשריט. מועד זה משתנה גם ללא שינויי גרסה בעת ביצוע פעולות המערכת בתכנית (דיווח לוועדה המחוזית, פרסום להפקדה וכדומה). מידע זה מוצג לצרכים טכניים בלבד, ולכן אין לייחס חשיבות למועד זה.
- 1.8 נתונים בסיסיים: שטח התכנית וקנה המידה של התשריט;
- 1.9 חותמת מוסד התכנון לשלבי הגשת התכנית, הפקדתה ואישורה (מתן תוקף).
- 1.10 פרטי מגישי התכנית. מגישי התכנית לא יחתמו על התשריט, אלא על דפי החתימות בלבד.
- 1.11 טבלת גושים וחלקות, בה יצוינו הגושים והחלקות הנכללים – בשלמותם או בחלקם – בתחום הקו הכחול.
- 1.12 חתימת המודד והצהרתו. המודד יידרש לחתום על השובל בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> בתכניות מסוגים מסוימים (נושאת, כוללנית, הוראתית) תתאפשר עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תידרש חתימה ע"ג התשריט, כפי שיפורט להלן.

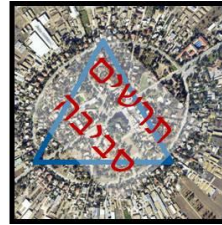
## 2. תרשימי התמצאות וסביבה

המערכת המקוונת תייצר בקביעות, בכל תשריט ובאופן עצמאי, תרשים התמצאות ותרשים סביבה. עורכי התכנית לא יצטרכו לערוך תרשימים אלה, וגם לא יוכלו להתערב בעריכתם, למעט שינוי קנ"מ התצוגה. המערכת המקוונת תישען על קובץ הקו הכחול של התכנית, ותייצר את המפות בעצמה:

- **תרשים התמצאות** שיתבסס על מפת בנט"ל (בסיס נתונים טופוגראפי לאומי) שהתקבלה מהמרכז למיפוי ישראל וכוללת בין היתר מבנים, שמות רחובות, שמות ישובים וגבולות שיפוט. נתוני הרקע הללו אינם בהכרח מעודכנים, אך בהתחשב בכך שתפקידה היחיד של מפה זו הוא לציין היכן נמצא האתר בו חלה התכנית, ניתן להסתפק במידע אחיד זה.

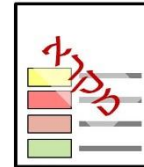


- **תרשים סביבה** שיתבסס על תצלום אוויר המתעדכן מעת לעת.



## 3. מקרא

המקרא יתרגם את סימוני התשריט למילים. הוא ייוצר באופן אוטומטי על-ידי המערכת המקוונת על-סמך כל הסימונים וייעודי הקרקע שנעשה בהם שימוש בקבצי התשריט (ראו סעיף 5.2 להלן).



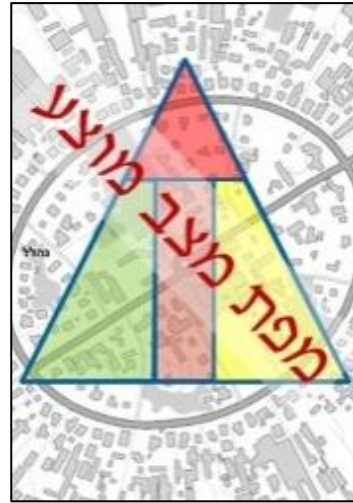
לכל סימון או יעוד קרקע שיופיעו בתשריט יוצמד כינוי שנקבע במבא"ת, אשר לא ניתן לשנותו. לדוגמה: מגורים ד' יוגדר תמיד כמגורים ד', גם אם בשוליו תסומן חזית מסחרית. במקרה זה המקרא לא ידע להגדיר את היעוד כ"מגורים ד' עם חזית מסחרית", ויצוין כל סימון בשורה נפרדת (מגורים ד' לחוד, וחזית מסחרית לחוד).

הוראות התכנית יחייבו את עורך התכנית להתייחס באופן נפרד לכל אחד מן הסימונים המופיעים במקרא התשריט.

## 4. מפת המצב המוצע

מפת המצב המוצע תורכב מקבצים שונים, ובהם המידע המפורט להלן (ראו פירוט נוסף בעמודים הבאים):

- מפה טופוגראפית – תופיע בצבע אפור
- קדסטר (גושים/חלקות) – יופיע בצבע שחור
- גבול תכנית ("קו כחול") - יסומן בצבע כחול
- גבול תאי שטח ומספריהם – יסומנו בצבע כחול
- ישויות להוראות גראפיות – יסומנו בקווים ובסמלים צבעוניים
- ייעודי הקרקע – יסומנו בכתמים צבעוניים



מפת המצב המוצע תורכב משתי חטיבות מידע עיקריות: **מפת מדידה ומעליה ההצעה התכנונית**. להלן תיאור של כל חטיבת מידע:

### 4.1 מפת המדידה

מפת המדידה (מפת הרקע למצב המוצע) תורכב משתי יחידות מידע: מפה טופוגרפית וקדסטר (גושים וחלקות). המפה תיערך על-ידי מודד מוסמך בהתאם לחוק ולתקנות המודדים והנחיות המנהל<sup>9</sup> התקפות. יש לערוך את מפת המדידה ברשת ישראל התקפה בעת המדידה, ובהתאם למפרט שכבות העריכה המעודכן (מפרט MEDIDA) המפורסם באתר המבא"ת<sup>10</sup>.

**קנה המידה של מפת המדידה** יותאם לקנה המידה שבו תוצג מפת המצב המוצע, בין היתר בכדי לאפשר הפקת תשריט קריא. המודד יקבל הנחייה מעורך התכנית בדבר הקנ"מ הרצוי, ובהתאם לכך יבצע את המדידה. ככל שישתנה הקנ"מ במהלך העבודה, המודד יתאים את קנ"מ המדידה לקנ"מ החדש.

המדידה תכלול את כל שטח התכנית, ובנוסף רצועה ברוחב של 30 מ' מעבר לגבול התכנית. ניתן יהיה, בנסיבות מסוימות, להרחיב רצועה זו או להצר אותה. במקרים בהם תשריט התכנית יכלול מילואה, יותאם קנה המידה של המדידה באזור המילואה לקנה המידה שבו תוצג המילואה.

<sup>9</sup> כמוגדר בתקנות. הכוונה בדרך כלל למנהל המרכז למיפוי ישראל.

<sup>10</sup> בכתובת: [https://www.gov.il/he/departments/policies/mavat\\_measurement](https://www.gov.il/he/departments/policies/mavat_measurement)

מפת המדידה תכלול שני מרכיבים נפרדים:

## א. מפה טופוגרפית

המפה הטופוגרפית תתאר את המצב המעודכן בשטח בהתאם למפרט המדידה, לרבות הטופוגרפיה (באמצעות קווי הגובה), וכן תכלול מסגרת קואורדינאטות, חץ צפון, פרטי פרויקט, תצהיר מודד על רמת הדיוק של המדידה, ותאריך עריכתה. ניתן יהיה לסמן את הישויות שיוצגו במפה המצבית בכל צבע, אך המערכת המקוונת תכין פלט הדפסה בו תוצג המפה הטופוגרפית בצבע אפור.

### עדכניות המפה הטופוגרפית

על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, ומכאן ואילך לא יידרש עוד עדכונה. יחד עם זאת, מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית רשאי לקבוע, אם מצא לנכון, כי תכנית תידרש לעדכון מדידה.

**על אף האמור לעיל**, ומכיוון שתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 קבעו אחרת, בתכניות הכוללות איחוד וחלוקה (בהסכמה או שלא בהסכמה) יש לנהוג בהתאם לקבוע בתקנות: מפת המדידה בתכניות אלה תהיה מעודכנת (בנוסף) עד שנה לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית, ועד שלוש שנים לפני מועד אישורה של התכנית.

תאריך המדידה המקורי של התכנית וכן תאריך עדכון המדידה יירשמו על-גבי תצהיר המודד הנלווה העדכני, כמפורסם באתר המבא"ת (תצהירים ודפי חתימות). כאשר תידרש מפת המדידה לעדכון, יפעל המודד לעדכונה כנדרש; כל שינוי גראפי שיבוצע במפה המעודכנת יוטמע בקבצי התכנית ובתדפיס תשריט המצב המוצע<sup>11</sup>.

### סוגי התכניות הנדרשות למפה טופוגראפית עדכנית

כל תכנית תהא ערוכה על רקע מפה טופוגראפית מפורטת ועדכנית. על אף האמור לעיל, על התכניות הבאות יחולו ההוראות המפורטות להלן:

- (1) אם תמצא היחידה המקצועית כי המפה הטופוגראפית לא תסייע להבנת התכנית ולא תסייע לקבלת החלטות לצורך קידומה, היא תהא רשאית לפטור מהצורך במפה זו.

<sup>11</sup> יש לוודא כי תאריך המדידה המקורית הרשום בסעיף (1) לתצהיר המודד הנלווה, יהא זהה לתאריך המדידה הרשום בשובר התשריט. ככל שבעת עדכון המדידה לא יימצאו שינויים בשטח יושאר במערכת רקע המדידה המקורי, והמודד ירשום בסעיף (2) לתצהיר המודד הנלווה את התאריך בו וידא כי המדידה עדכנית.

- (2) בתכנית כוללנית<sup>12</sup> לא תידרש מפה טופוגראפית כהגדרתה לעיל, וניתן יהיה להסתפק במפה מסוג אורתופוטו הניתנת לרכישה במפ"י. על-גבי מפות אלה לא תידרש חתימת מודד.
- (3) בתכניות הוראתיות<sup>13</sup> ובתכניות נושאות<sup>14</sup> לא תידרש מפה טופוגראפית ולא תידרש חתימת מודד, וניתן יהיה להסתפק ברקע קדסטר בלבד.
- (4) באזורים נרחבים שבהם תקבע התכנית "יעודים שקופים"<sup>15</sup>, ניתן יהיה להסתפק ברקע קדסטר בלבד.
- (5) בתכניות מפורטות שיחולו על שטחים נרחבים (20 דונם ומעלה) ושעניין העיקרי יהא הסדרת שטחים פתוחים, ניתן יהיה לפטור מרקע טופוגראפי ולא תידרש חתימת מודד. עם זאת, באזורי הממשקים של השטחים הפתוחים עם השטחים המבונים, תידרש מדידה עדכנית בקנה מידה של 1:2500 לפחות, מלווה בחתימת מודד.

### מפרט המדידה בנוי משלושה סוגי שכבות:

- שכבות חובה, אשר יכללו אלמנטים שחובה להציגם במפה הטופוגרפית אם הם קיימים בשטח. לדוגמה - עצים בוגרים.
- שכבות רשות, אשר יכללו אלמנטים שאין חובה להציגם במפה הטופוגרפית, גם אם הם קיימים בשטח, אך הצגתם תידרש אם ייקבע שיש בכך צורך. לדוגמה – גבולות מגרשים מתכניות קודמות.
- שכבות התעלמות אשר יכללו מידע שלאחד מהגורמים המעורבים בעריכת התכנית ובקידומה (העורך, המודד או הרפרנט במוסד התכנון) יש בו צורך, אך הצגתו לא תידרש בתכנית עצמה. מערכת מבא"ת הממוחשבת תדע בעצמה שאין להציג את המידע הזה בתשריט. כך למשל, כל העוסקים בעריכת התכנית נוהגים להסתייע בהוספת מסגרת קואורדינטות וחץ צפון למפה הטופוגרפית, אך מכיוון שהמערכת המקוונת מייצרת בעצמה את האלמנטים הללו, הם יוגדרו כשכבת התעלמות.

<sup>12</sup> כהגדרתה בסעיף 62 א (ג) לחוק, וכן ראו הגדרה נפרדת לגבי מפרט המדידה של תכנית כוללנית.

<sup>13</sup> ראו סעיף 6.1 להלן.

<sup>14</sup> כהגדרתה בסעיף 62 א (א) (ח) (1) לחוק.

<sup>15</sup> "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (קוד 995); "מגבלות בניה ופיתוח" (קוד 996); מגבלות בניה ופיתוח ב" (קוד 997).

## הנחיות טכניות להכנת המפה הטופוגראפית

- המפה הטופוגראפית תסומן בקובץ survey בהתאם להנחיות מפרט המדידה המפורסמות באתר המבא"ת.
- המערכת תמלא את המבנים הקיימים בנקודות על פי הקנ"מ שהוגדר לתכנית, ולכן יש להקפיד לסמן את שכבות המבנים (M2200, M2201) בפוליגונים סגורים. במבנים המדודים-חלקית יש להשתמש בשכבת הפוליגון השקוף (M2300) להגדרת אזור מילוי הנקודות.
- חובה להציג בתוך הקובץ את בלוק הצהרת המודד (M1210), ויש למלא בו את מועד המדידה שהיווה את הבסיס להכנת הקובץ. שינוי מועד המדידה בבלוק יידרש רק אם נמצאו שינויים בשטח המחייבים עריכת שינויים ברקע המדידה. בכל מצב אחר, אין להחליף את קובץ המדידה במערכת.
- ככל שתידרש הוספת הערות, הן תוצגנה בשכבת הערות המודד (M1211). מכיוון שהערות אלה מוצבות בקובץ ע"י המודד, ומכיוון שעורך התכנית הוא זה שיגדיר את תחום ההדפסה של התשריט, רצוי למקם את ההערות בקרבה לגבול התכנית.
- בגמר הכנת הקובץ ישלח אותו המודד להמרת עברית בתוכנת העזר ותיווצרנה 2 שכבות עברית המהוות שכבות חובה במערכת. יש להקפיד להזין למערכת את הקובץ המקורי שחזר מההמרה. פתיחה ושמירה מחדש של הקובץ תהרוס את התרגום לעברית בתדפיס, ולכן חובה לשלוח שוב להמרה במקרה של פתיחה ושמירה מחדש של הקובץ.

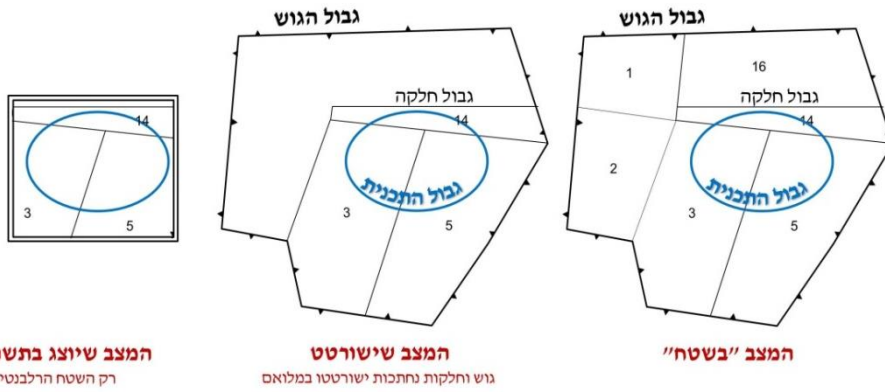
## ב. קדסטר (גושים וחלקות)

הקדסטר הינו חלוקה סטטוטורית-קניינית של המקרקעין בישראל לגושים ולחלקות, כפי שנקבעה ע"י המרכז למיפוי ישראל ועוגנה בספרי המקרקעין.

### דגשים לרקע הקדסטר

כל תחום התכנית יכוסה בשכבת גושים וחלקות אשר יופקו ע"י המערכת בצבע שחור. עדכניות הקדסטר תהיה בהתאם לעדכניות מפת המדידה.

כאשר גוש או חלקה, או חלק מהם, נכללים בקו הכחול – יש להציג את גבולותיהם של אותם גושים ו/או חלקות במלואם במפת הקדסטר.



**המצב שיוצג בתשריט**  
רק השטח הרלבנטי

**המצב שיפורטט**  
גוש וחלקות נחתכות ישורטטו במלואם

**המצב "בשטח"**

לדוגמא, כאשר התכנית עוסקת במגרש בודד שנמצא במרכזו של גוש, קובץ parcel יכול את כל גבולות הגוש שבו נמצא אותו מגרש (אך אין צורך להתוות את כל החלקות באותו גוש, שאינן כלולות בקו הכחול). כך גם לגבי גבולות חלקות אשר רק חלק מהן נכלל בתחום התכנית. סימונים אלה בקובץ parcel לא יוצגו בהכרח בפלט התשריט המופק, שכן עורך התכנית, לעת קביעת גבול הגיליון, ישקול שיקולים של בהירות והתמקדות ואיננו חייב להביא בחשבון את גבולות הגושים והחלקות. אלה יישארו בקובץ parcel גם כאשר הם אינם מוצגים בפלט התשריט המופק.

- אין לסמן גבולות פיקטיביים ואין לסמן ביטול גבולות חלקה (ברייס, "~").
- אין להציג בתחום הגוש חלקות שנמצאות במלואן מחוץ לקו הכחול, אם אינן משפיעות על התכנית.
- במפה יוצגו רק גושים מוסדרים או לא מוסדרים, ואין להציג במפת הקדסטר גושים בהסדר שטרם הושלם תהליך רישומם.

### תכניות ללא רקע קדסטר

בתכניות החלות בתחום גושי שומה או בתחום קרקע שאינה מוסדרת, יסומנו בשכבת הקדסטר גושים מפתח הגושים של מפי"י כאשר בתוכם תסומן חלקה פיקטיבית. החלקה הפיקטיבית תמוספר בטווח המספרים 9999-9990.

גושי שומה יסומנו וירשמו בקובץ survey ובאופן מילולי בתיאור המקום בסעיף 1.5.2 להוראות התכנית, בנוסף לסימון הגוש מפתח הגושים.



## סוגי התכניות הנדרשות לקדסטר

כל תכנית תהא ערוכה על רקע קדסטר. עם זאת, כאשר התכנית חלה על תחום שיפוט במלואו, רשאית היחידה המקצועית לפטור מחובת הגשת רקע גושים וחלקות.

## הנחיות טכניות להכנת הקדסטר

- הקדסטר יסומן בקובץ parcel בהתאם להנחיות מפרט המדידה המפורסמות באתר המבא"ת.
- גבולות הגושים יסומנו כפוליגונים סגורים בשכבה 1601, צמודים זה לזה, ללא רווחים וללא חפיפות. בתוך כל גוש יוצב בלוק מספר הגוש 1601 בשכבה 1601. יש למלא את שדות המידע בבלוק הגוש.
- גבולות החלקות יסומנו כפוליגונים סגורים בשכבה 1602 צמודים זה לזה, ללא רווחים וללא חפיפות. בתוך כל חלקה יוצב בלוק מספר החלקה 1603 בשכבה 1603. יש למלא את שדות המידע בבלוק החלקה.
- ניתן להוסיף לקובץ זה את המשולש לסימון גבול הגוש (בלוק 1620) בשכבה 1620. המערכת תדע להתעלם משכבה זו ולייצר את המשולשים בהתאם לקנה-המידה שנבחר.

## 4.2 ההצעה התכנונית

ההצעה התכנונית מורכבת משלוש שכבות מידע: **הקו הכחול**; **חלוקה לתאי-שטח ולייעודי קרקע**; **סימונים נוספים**. להלן הסבר לגבי כל אחת מהשכבות הללו.

### 4.2.1 הקו הכחול

הקו הכחול של התכנית מגדיר על המפה את השטח שלגביו חלות הוראותיה של התכנית. הוראה מהוראות התכנית לא תחול על שטח הנמצא מחוץ לקו הכחול שלה. כך לדוגמה, כאשר תכנית לדרך מטילה מגבלות בניה על שטחים הצמודים לדרך מימינה ומשמאלה (קו בנין מדרך), השטח שעליו הוחלו אותן מגבלות חייב להיכלל בקו הכחול של התכנית.

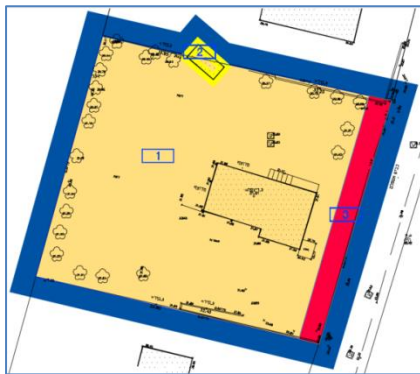
גבול התכנית ייקבע על-ידי עורך התכנית תוך התייחסות ובחינת תאימות לתכניות מאושרות גובלות. הצורך לכלול חלקי-חלקות שאינם חלק ממקרקעי המגיש, יידון וייקבע ע"י היחידה המקצועית.

## שיקולים בהתוויית הקו הכחול

א. יש להקפיד על **צמצום שטח התכנית**, ולהימנע מלכלול בה שטח שלא מוצע בו שינוי תכנוני. יש להחיל את הוראות התכנית רק בשטחים בהם מוצע שינוי.

יודגש כי כאשר תכנית מטילה מגבלות על שטח כלשהו כתוצאה מהתכנון המוצע בתכנית, הדבר ייחשב כשינוי תכנוני ולפיכך השטח שבו מוטלות המגבלות חייב להיכלל בתחום התכנית.

ב. יש לשאוף לכך שהקו הכחול יכלול **חלקות/מגרשים בשלמותם**. מכיוון שחלקה היא יחידת המקרקעין המוגדרת הקטנה ביותר, ומכיוון שהמגרש הוא היחידה התכנונית הקטנה ביותר, רצוי שהתוויית הקו הכחול לא תביא לפיצול חלקות / מגרשים ולקביעת הלכות תכנוניות שונות לגבי חלקים מהם. יחד עם זאת, יתכנו מקרים שבהם יש הצדקה לחרוג מעיקרון זה. להלן דוגמאות שבהן יש הצדקה לכלול חלקי חלקות/מגרשים:



- כאשר מסיבות תכנוניות הקשורות במגרש אחד, נוצר צורך לכלול **שטח מצומצם מאוד ממגרש אחר**. לדוגמה: כאשר תנאי לאישור בנייה במגרש מסוים הוא הריסת מבנה שחלקו נמצא באותו מגרש וחלקו במגרש שכן, רשאי יהיה מוסד התכנון לאשר שהקו הכחול יכלול גם את שטח המבנה במגרש השכן<sup>16</sup>.

- כאשר המגרש נשוא התכנית גובל בדרך, והקו הכחול כולל בתחומו חלק מאותה דרך (בעקבות החלטה מנומקת שהתקבלה במוסד התכנון); ככל שהתכנית אינה משנה את הדרך המצרנית, אין לכלול אותה בתחומי הקו הכחול; אפילו לא כאשר התכנית משנה את קו הבניין הקדמי ביחס לדרך. על אף האמור לעיל רשאית היחידה המקצועית, בהחלטה מנומקת, להורות על הכללת שטח לדרך בתחום התכנית משיקולים אחרים.

- כאשר התכנית עוסקת **בהתוויית דרך, מסילה, קו תשתית או רצועת תשתיות**. במקרה כזה הגיאומטריה של הקו או הרצועה תגבר על החלוקה הקיימת לחלקות או מגרשים, ותתעלם מחלוקה זו. יחד עם זאת, במקרים רבים יבחן מוסד התכנון אם לאותם חלקי חלקות שנוצרו מחוץ לקו הכחול יש זכות קיום, ואם ימצא כי אין לחלקי-חלקות אלה כל הצדקה, הוא רשאי להורות למגיש התכנית לכלול גם את חלקי החלקות בתחומי הקו הכחול, ולהפקיע אותם.

<sup>16</sup> אם שטחו של השכן אינו עולה על 25% משטחה הכולל של התכנית, והיועץ המשפטי של מוסד התכנון אישר כי התכנית לא פוגעת במקרקעי השכן, לא יהיה צורך בחתימתו ובהסכמתו של השכן לתכנית

- הגשת תכנית על מחצית ממגרש דו-משפחתי (בעלות מושע<sup>17</sup>).** במגרשים דו-משפחתיים יוכל כל אחד מבעלי הבתים להגיש תכנית על מחצית המגרש שבה הוא מתגורר, כל עוד אין מדובר בתוספת יח"ד. זאת, גם אם השכן אינו מצטרף להגשת התכנית ואינו חותם על מסמכיה. יחד עם זאת רשאי מוסד התכנון הדין בתכנית, ככל שימצא לנכון, לדרוש הכללת כל המגרש הדו משפחתי בתחום הקו הכחול.

**ג. תכנית מפוצלת.** אין מניעה להגיש תכנית החלה על שטחים שאין ביניהם רצף גיאוגרפי. יתרה מכך, הדבר נכון גם לגבי תכניות שעוסקות באיחוד וחלוקה ועניין העברת זכויות בניה ממגרש אחד למגרש אחר, אף שאין ביניהם רצף גיאוגרפי (אך יש זיקה תכנונית בחיבור ביניהם).

על מנת להגיש תכנית מפוצלת, יש לנהוג כך: בקבצים הדיגיטאליים של התכנית המפוצלת יסומנו הקווים הכחולים עפ"י מיקומם האמיתי במערכת הקואורדינטות, ובאותו קובץ. עורך התכנית יבחר, בהתאם לקנ"מ ולבהירות התכנית, האם להציג את הקווים הכחולים בגיליון אחד או יותר.



**תכנית מפוצלת – אופציה א' (הצגה בגיליון אחד)**



**תכנית מפוצלת – המצב בשטח**



**תכנית מפוצלת – אופציה ב' (הצגה בשני גיליונות נפרדים)**

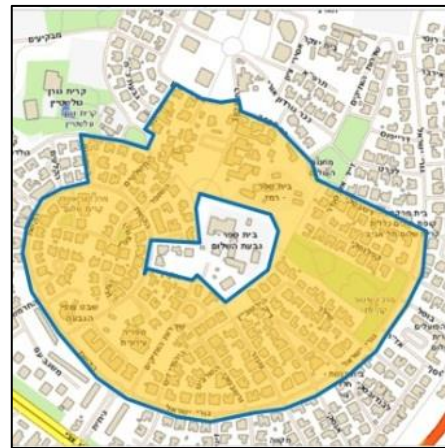


<sup>17</sup> במושע, דהיינו חלקת קרקע שיש לה יותר מבעלים אחד (ואין מדובר בבית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין), כל אחד מהבעלים הוא בעל עניין בקרקע ורשאי להגיש תכנית על אותה חלקה במלואה, או על כל חלק ממנה.

#### ד. תכנון חוצה גבולות.

- ניתן להגיש תכנית בסמכות ועדה מקומית (או תכנית שהוגשה על-ידי ועדה מקומית או על-ידי רשות מקומית), רק במרחב התכנון של אותה ועדה מקומית. יש לשים לב שמרחב התכנון אינו בהכרח זהה לגבול השיפוט של אותה רשות, ויתכנו מקרים שבהם לא תימצא התאמה מלאה בין גבולות שיפוט מוניציפליים למרחב התכנון המקומי.
- תכנית בסמכות ועדה מחוזית יכולה לחרוג מגבולות מרחב תכנון מקומי (למשל תכנית דרך). יחד עם זאת, גם בתכנית בסמכות מחוזית לא ניתן בשום צורה לחצות את גבולות המחוז.
- השר רשאי להכריז על אזור שמשתרע בשני מחוזות כעל מרחב תכנון מיוחד, ולמנות לאותו מרחב תכנון מיוחד ועדה מיוחדת שתדון בתכניות שתוגשנה באותו אזור.

ה. ניתן לייצר "חורים" בשטח התכנית, שבתחומם ייקבעו שטחים שאינם כלולים בתכנית. ראו הסבר מפורט להלן על "יעודים שקופים".



- ו. תכנית לתוספת יח"ד בישוב כפרי עפ"י תמ"א 1/35 נדרשת לעתים לקו כחול מיוחד. ראו הסבר מפורט להלן על "תכנית לתוספת יח"ד בישוב כפרי עפ"י תמ"א 35".

#### קו כחול מדוד (שחזור גבולות מיטבי)

כל תכנית הנדרשת למפת מדידה מעודכנת (ראו לעיל) מחויבת בקו כחול מדוד, לכל המאוחר לעת הפקדתה. עורך התכנית יקבע את מיקומו של הקו הכחול בהתאם לרקע הקדסטר שקיבל מהמודד. לצורך קביעת הקו הכחול יידרש המודד להקים את גבולות הקדסטר במקומות המפגש של הקדסטר עם גבול התכנית. המודד יגדיר את הקו הכחול ברשת ישראל התקפה בהתאם לנתוני הגבולות הקדסטריים הרשמיים הקיימים במרכז למיפוי ישראל (מפ"י), ובהתאם לדיוקים שנקבעו בתקנות המודדים לעניין מדידה ועריכה של תצ"ר. ככלל, אם נתוני הגבולות הרשמיים הקיימים במפ"י הם מבוססי קואורדינאטות, יעשה המודד שימוש בנתונים אלה.

## שטח מדוד ושטח רשום

כל חלקה מוגדרת בספרי המקרקעין על-פי גבולותיה ועל-פי שטחה. בחלקות שנקבעו לפני זמן רב נפלו לא מעט טעויות, וכמעט בוודאות נמצא שגבולות חלקה אינם תואמים לשטחה הרשום. נוכח אי-ההתאמה בשטח בין הקבוע בתכנית לבין הקבוע בספרי המקרקעין, קבע משרד המשפטים כי שטחה של החלקה הוא השטח המעוגן בספרי המקרקעין. שטח זה ייקרא **השטח הרשום** של החלקה, לעומת השטח שנמדד לעת עריכת התכנית וייקרא **השטח המדוד**.

מצב בעייתי זה מתחדד בתכניות סטטוטוריות מקוונות, מכיוון שהמערכת מחשבת את השטח המדוד ומציגה אותו בטבלה 3.2 כסך שטחי היעודים המוצעים, לצד סך שטחי היעודים המאושרים המוצגים בשטח הרשום. כך לדוגמה, בתכנית הכוללת שתי חלקות במלואן, ששטחן הרשום אינו זהה לשטחן המדוד, שטח התכנית (המבוסס על מדידת הקו הכחול) לא יהיה תואם לשטחן הרשום המצטבר של שתי החלקות המרכיבות את התכנית. הדבר נכון גם לגבי חלקי-חלקות הכלולים בתכנית: שטחה של חלק מחלקה הכלול בתכנית לא יהיה השטח המדוד של אותו חלק, אלא החלק היחסי מהשטח הרשום של אותה חלקה.

שטח החלקה הרשום ישמש את המתכננים לשני צרכים: הראשון- בכל מקרה שבו מקנים זכויות בניה כאחוזים משטח החלקה, יש להתייחס לשטחה הרשום של החלקה; השני- בטבלאות הקצאה ואיזון בתכניות איחוד וחלוקה חדשה, יתבסס החישוב על שטחה הרשום של החלקה.

אבחנה זו, בין שטח רשום לשטח מדוד מחייבת זהירות מקצועית, ולפיכך המודד חייב להיות מעורב מאוד בהכנת התכנית ובהתאמת שטח התכנית לשטחן הרשום של החלקות הכלולות בה, לרבות חלקי-חלקות. כך גם לגבי כל התייחסות לשטחן של חלקות או שטחם של מגרשים, אשר יותאמו לשטח הרשום של החלקות.

## רשימת שטחי מגרשים

המערכת מייצרת אוטומטית ככלי עזר טבלה עדכנית של שטחי תאי השטח בתכנית, אותה ניתן למצוא במסך "קבצים ודוחות בדיקה" תחת תפריט "כלי עזר לתכנית". יש חשיבות לשטחי מגרשים בכל הקשור לחישוב שטחי בניה שהוגדרו באחוזים, ובכל הקשור לעמידה בעקרונות תכנוניים. לשם כך מבקשת לעתים היחידה המקצועית כי עורך התכנית יציג בין מסמכיה את רשימת המגרשים ושטחיהם. מאידך, רשימה זו לא יכולה להיות מדויקת, שכן לאחר אישור התכנית תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) אשר תדייק את גבולות המגרשים, ותקבע את שטחם הסופי- שאינו בהכרח זהה לשטח שקבע עורך התכנית.

על מנת למנוע מצב בו התכנית קובעת במסמכיה המחייבים שטח כלשהו של מגרש, כאשר בסופו של דבר המגרש יירשם בשטח שונה, יש להימנע מהכללת שטחי המגרשים במסמכים המחייבים של התכנית. ככל שנדרשת הגשת רשימת המגרשים ליחידה המקצועית, יש לסווגה כצורפה לתכנית, הנטולה כל משמעות סטטוטורית.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> בהתייחס לעמודת שטח המגרש בטבלה 5, אין לקבוע גודל מגרש "כללי" בטבלה 5 אלא אם מדובר בתכנית למגרשים בודדים שכבר נרשמו בעבר כתצ"רים. עבור מגרשים שיידרשו בעתיד למדידה ברמת תצ"ר- יש לרשום גודל מגרש מרבי / מזערי בלבד.

## הנחיות טכניות לסימון הקו הכחול

גבול התכנית האמיתי יסומן בקובץ gvul ע"י פוליון סגור בשכבת pgvul1. ככל שהתכנית כוללת מספר מתחמים, נדרש לסמן כל אחד מהמתחמים בפוליון נפרד באותו הקובץ.

הקו הכחול העבה המשמש לתצוגה ייוצר אוטומטית על-ידי המערכת, בצבע ובעובי שקבע המבא"ת לקנה-המידה שבו מוגשת התכנית. המערכת מתעלמת משכבת pgvul2 המסמנת את הגבול לתצוגה, ולכן מותר (אך אין חובה), לסמן גם את הגבול לתצוגה בקובץ שיוגש למערכת. הגבול לתצוגה יסומן מחוץ לגבול התכנית האמיתי ובעובי של כ-2 מ"מ בעותק המודפס.

שימו לב: בקובץ gvul יוגדרו גם הגדרות ההדפסה לתשריט.

### 4.2.2 תאי השטח

#### תא-שטח מול מגרש

במרבית המקרים תאי-השטח הם מגרשים, ולפיכך אין סימון נפרד למגרשים בתשריט תכנית עפ"י מבא"ת. על אף האמור לעיל, מתקיימים שלושה מצבים שבהם תאי-השטח אינם מייצגים מגרשים:

- כאשר התכנית אינה עוסקת באיחוד ו/או חלוקה, ומאגדת מספר מגרשים לתא-שטח בודד. לדוגמה תכנית כוללת, בה ניתן לסמן שכונה שלמה כתא-שטח אחד ביעוד "מגורים". במקרה כזה, אין חשיבות לאבחנה האם תא-השטח הוא גם מגרש או לא, כיוון שמלכתחילה התכנית הוגדרה ככזו שאינה קובעת מגרשים.
- כאשר התכנית מציעה יותר מיעוד קרקע אחד באותו מגרש. לדוגמה: נחלה במושב שחלק ממנה ביעוד "חקלאי", וחלק אחר ביעוד "מגורים בישוב כפרי". במקרה כזה, יש להקיף את המגרש בסימון המבא"ת המכונה "מגרש המחולק לתאי-שטח", ולמספר את תאי-השטח במספרים זהים אך באותיות לטיניות שונות (10B,10A וכו'). יודגש כי מספור תאי-השטח בצורה זו מותר אך ורק במגרשים המחולקים לתאי-שטח, ואין להשתמש בסוג זה של מספור בשום מקרה אחר.




- כאשר מדובר בקטע-דרך, שחלקים ממנו מסומנים ביעוד "דרך מאושרת" וחלקים ממנו מסומנים ביעוד "דרך מוצעת". במקרה זה חלקי הדרך אינם מגרש, אלא חלק ממגרש. על אף העובדה שחלקי הדרך הם תאי-שטח אך אינם מגרשים, אין צורך לסמן אותם בסימון מיוחד כלשהו, ופשוט יש להכיר בכך שחלקים של דרך אינם מהווים מגרשים.

### חלוקת התשריט לתאי-שטח

במסגרת הכנת תשריט המצב המוצע, יש לחלק את כל תחום התכנית (המוגדר באמצעות הקו הכחול) לתאי-שטח, באופן בו נוצר תצרך פוליגונים. לעת עריכת התכנית יש לוודא כי:

- כל שטח התכנית מכוסה בפוליגונים של תאי-שטח
  - אף תא-שטח לא חורג אל מחוץ לגבול התכנית
  - לא נוצרו רווחים בין תאי השטח
  - אין חפיפה בין תאי-השטח השונים
  - לכל תא-שטח נקבע מספר ייחודי; אין לקבוע מספר זהה לשני תאי-שטח ואין להציב יותר ממספר תא שטח אחד בתוך תא השטח. מספר תא השטח אינו חייב להיות זהה למספר החלקה או למספר המגרש שנקבע בתכנית קודמת.
  - לכל תא-שטח הוגדר היעוד החל בו באמצעות שימוש ב-Attribute (סמליל הכולל מספר סידורי, וכן קוד סמוי המזהה את יעוד הקרקע), שבבלוק תא-השטח cellno.
  - גבול תאי השטח יסומן בצבע כחול, לפי הגוון והעובי שקובעת המערכת.
- אם בתחום מסוים חלות הוראות נוספות (מעבר להוראות ביחס ליעוד עצמו), ניתן לסמן תחום זה באמצעות רסטר / סימון גרפי, ללא צורך בחלוקה נוספת של תאי-השטח. לדוגמה: זיקת הנאה תסומן כסימון מעל תא-השטח, ולא כתא-שטח נפרד.

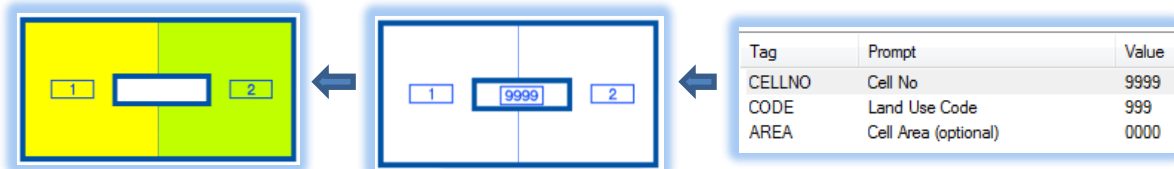
---

 מומלץ למספר יעודי קרקע שונים בקבוצות מספרים מובחנות. לדוגמא: מספור תאי-השטח ביעוד מגורים בטווח שבין 1-99, מספור תאי-שטח ביעוד דרך בטווח שבין 200-299 וכן הלאה, ללא מגבלה לטווח המספרים (ניתן, לדוגמא, למספר את תאי השטח ביעוד מגורים גם בטווח שבין 1-1000, ככל שהדבר דרוש)

---

## "איים" בקו הכחול

המערכת אינה יכולה לזהות כראוי קו כחול כלוא בתוך קו כחול אחר, כולא. במקרים בהם בתחום התכנית ישנו שטח כלוא שהתכנית אינה חלה עליו, יש ליצור "אי" באמצעות תא-שטח פיקטיבי, ויעודו יהיה "שטח שהתכנית אינה חלה עליו" (קוד יעוד: 999). המערכת לא תציג תא-שטח זה בתדפיס, לא תחשב את שטחו במניין שטחי התכנית, ולא תציגו כיעוד בהוראות ובמקרא התשריט. במקביל לגבול תא-השטח, תסמן המערכת גבול תכנית לתצוגה.



## תא-שטח כפופים

תא-שטח כפופים הם תא-שטח עליהם חלות (במלוא שטחם או בחלק ממנו) הוראות מסוימות או מגבלות בתכנית, נוסף על ההוראות שנקבעו עבור ייעודי הקרקע השונים, כמפורט בחלקו השני של פרק ההוראות ("הוראות לאחר קליטת קובצי תשריט").

## הנחיות טכניות לסימון תאי השטח

תאי השטח יסומנו בקובץ חלק `plan` כפוליגונים סגורים בשכבת `pcell`. תאי השטח יהיו צמודים זה לזה ללא רווחים או חפיפות ויכסו את כל שטחו של הקו בכחול. במידה וסך שטחי תאי-השטח בתכנית לפי שכבת `pcell` לא יהיה זהה לסך שטח התכנית לפי שכבת `pgvul1`, תייצר המערכת דו"ח שגיאות ולא ייווצר תשריט.

בתוך כל תא-שטח יוצב בלוק תא-שטח (`cellno`) אחד בלבד, עם מספר ייחודי, בשכבת `scellno`. יש להקפיד שנקודת הייחוס של הבלוק תהיה בתוך תא השטח.

חובה למלא את מספר תא השטח (`CELLNO`) ואת קוד היעוד שנבחר (`CODE`). המערכת מתעלמת משדה המידע (`AREA`) ולכן אפשר, אך לא חובה, למלא אותו.

Tag	Prompt	Value
CELLNO	Cell No	9999
CODE	Land Use Code	999
AREA	Cell Area (optional)	0000

יש להתאים את הבלוק בקובץ לקנ"מ הנבחר. המערכת תדע לזהות את מיקומו ואת גודלו של בלוק תא השטח, ותאפשר לשנות את גודל הבלוק לתצוגה מיטבית. טבלת המבא"ת מציגה את ישויות המבא"ת בקנ"מ של 1:1000 כבסיס קל ונוח להמרה.



### 4.2.3 יעודי הקרקע

לכל תא-שטח יש לקבוע קוד יעוד קרקע אחד בלבד מתוך טבלת המבא"ת העדכנית, בהתאם לשימושים הרצויים בקרקע. בסעיף 4 להוראות התכנית יוצג הסבר מילולי הכולל את כל השימושים המותרים ביעוד הקרקע שנבחר<sup>19</sup>.

קביעת יעוד הקרקע בתא-השטח תיעשה באמצעות רישום קוד יעוד הקרקע בבלוק. קודי היעודים רשומים לצד ייעודי הקרקע בטבלת המבא"ת העדכנית, המוצגת בנוהל זה ובאתר המבא"ת.

ייעודי הקרקע של המבא"ת נחלקים לארבעה סוגים:

- **יעוד עיקרי** (כגון מגורים, תעסוקה, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור)
- **יעוד מפורט** (כגון מגורים א', מסחר, שטח ציבורי פתוח)
- **יעוד מעורב** (כגון מגורים ותעסוקה, תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור)
- **יעוד שקוף** (כגון יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, מגבלות בניה ופיתוח)

#### יעוד עיקרי

יעוד גמיש המאפשר מגוון רחב של שימושים מאותו תחום ולכן הוא משמש כ"ראש משפחה" לאותה קבוצת שימושים. יעודים אלה רשומים בגופן עבה יותר בטבלת היעודים. לדוגמה: ביעוד "תעסוקה" ניתן יהיה לאפשר משרדים, תעשייה עתירת-ידע וכו'.

#### יעוד מפורט

יעוד המגביל את גמישות השימושים בקרקע לשימוש ייחודי. לדוגמה: ביעוד "משרדים" לא ניתן יהיה לאפשר תעשייה עתירת ידע.

#### יעוד שקוף

יעוד שאינו קובע את כלל השימושים בשטח, ומותר קביעה זו לתכניות שאושרו, או שיאושרו בעתיד. ביעוד שקוף ניתן לקבוע הנחיות או שימושים שיתלוו לקבוצת שימושי הקרקע שנקבעה או שתיקבע בתכנית אחרת. ישנם ארבעה יעודים שקופים:

- **יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (קוד 995)**

השימוש בסימון זה משמעו שהתכנית אדישה ליעוד הקרקע שנקבע או ייקבע בשטח זה, ותא-השטח נכלל בתשריט מסיבות אחרות שאינן קשורות לצביעת ייעודו.

<sup>19</sup> במקרה בו התכנית מאפשרת החלפה מדורגת של שימושים בתא-השטח שלא ניתן לייצגם באמצעות יעוד קרקע אחד, יש לבחור יעוד קרקע המייצג את המצב התכנוני הסופי, ומעליו לסמן רסטר "הנחיות מיוחדות" לייצוג השימוש הזמני.

על מנת למנוע שימוש מוגזם ביעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת", ניתן להשתמש בו במקרים הבאים:

א. כאשר התכנית המוצעת נדרשת לסמן שישה יעודי קרקע שונים או יותר, למרות שהיא אינה משנה אף לא אחד מהם.

ב. כאשר ישנה בעיה תכנונית או משפטית לסמן ייעודי קרקע בתשריט, אך לאותה בעיה אין קשר למטרותיה של התכנית. לדוגמה: תכנית המציעה תוספת קומות במבנים קיימים, אך אינה רוצה לנקוט עמדה בחילוקי-דעות הקשורים למיקום המדויק של גבול המגרש.

ג. התכנית היא תכנית לתוספת יח"ד בישוב כפרי כהגדרתה בתמ"א 35, הכוללת תוספת שטח לבינוי (ראו התייחסות להלן).

#### • **מגבלות בניה ופיתוח (קוד 996)**

יעוד שקוף זה דומה מאוד ליעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת", אך בהגדרתו הוא מטיל מגבלות בניה ופיתוח על כל מה שייבנה לאחר אישורה של התכנית, בשטח בו נקבע היעוד ולמשך התקופה שנקבעה בהוראות התכנית. כך לדוגמה, כאשר תכנית לדרך מטילה מגבלות בניה על טווח מסוים משני עבריה על מנת למנוע בניה באותו שטח, אך אינה מעוניינת לקבוע או לאשרר יעוד קרקע. במקרה כזה התכנית תסמן את השטחים משני עבריה ביעוד 996, ותאסור על בניה באותם אזורים. אין זה אומר שלא ניתן לקבוע בהם שימושים חקלאיים, שצ"פ, או אפילו חצרות של מבני מגורים.

#### • **מגבלות בניה ופיתוח ב' (קוד 997)**

יעוד שקוף זה זהה באופן פעולתו ליעוד "מגבלות בניה ופיתוח", אך הוא מאפשר לקבוע בתכנית חטיבת מגבלות נוספת. כך למשל יכולים עורכי תכנית לדרך לקבוע באמצעות סימוני 996 ו-997 כי במרחק של עד 30 מ' משפת הדרך תיאסר כל בניה שהיא, ואילו במרחק של 30-50 מ' משפת הדרך תותר בניה קלה.

#### • **שטח שהתכנית אינה חלה עליו (קוד 999)**

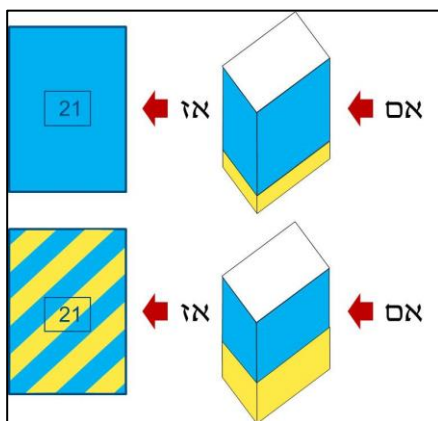
כפי שצוין לעיל, בשל מגבלות טכניות לא ניתן להגדיר בתוך הקו הכחול של התכנית "איים" של שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם. לפיכך נקבע כי איים אלה יסומנו ביעוד קרקע פיקטיבי, שיבהיר כי הם אינם חלק מהתכנית.

## יעוד מעורב

יעוד המאפשר שילוב של שני יעודים לפחות, זה לצד זה או כחלופה. טבלת יעודי הקרקע במבא"ת כוללת יעודים מעורבים רבים המייצגים מצבים תכנוניים שונים בהם בתא שטח אחד מתקיימים שימושים שונים ממשפחות יעודים שונות. על אף האמור ישנם מקרים בהם שימושים שונים אינם בהכרח מצריכים יעוד קרקע מעורב:

**א.** ניתן לכלול ביעוד בודד (שאינו יעוד מעורב) גם שימושים מיעוד אחר, אם היקפי הבניה המיועדים ליעוד האחר אינם עולים על 15% מסך שטחי הבניה המוצעים במגרש (אלא אם מוסד התכנון יקבע אחרת). ככל שהיקפי הבניה לשימושים מהיעוד האחר עולים על 15% יש לבחור ביעוד מעורב מתאים.

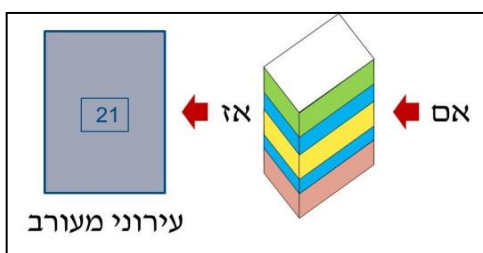
על אף האמור לעיל, אם יש יותר משימוש אחד נוסף, ושטחי הבינוי המצטברים של השימושים שאינם מיוצגים על-ידי היעוד העיקרי עולים על 15% אין להתעלם מכך, ויש להשתמש באחת מהדרכים המפורטות בפרק זה על-מנת לציין זאת.



לדוגמא: תכנית למגדל מגורים (מגורים ד') שהיקפי הבניה בו הם כ-12,000 מ"ר, יכולה להתיר גם הקמה של גן ילדים בקומות התחתונות של אותו מגדל (מבנים ומוסדות ציבור). אם היקפי הבניה של גן הילדים אינם עולים על 1,800 מ"ר (15%) – יעוד המגרש יהיה **מגורים ד'**. רק אם היקפי הבניה של גן הילדים יהיו משמעותיים יותר, יש לסמן את המגרש כיעוד מעורב של **מגורים עם מבנים ומוסדות ציבור**.

**ב.** בטבלת ייעודי המבא"ת כלולים שני יעודים רב-

תכליתיים, המשרתים בעיקר את הסביבה העירונית, ותמהיל השימושים בכל אחד מהם נתון לשיקול דעתם של עורך התכנית ושל מוסד התכנון הדין בה.

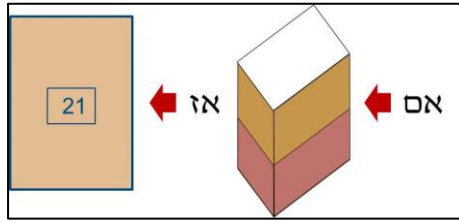


היעוד הראשון נקרא **עירוני מעורב**. יעוד זה ישמש לכל תמהילי היעודים המאפיינים סביבה עירונית (כגון מלונאות, מסחר, מגורים בצפיפות גבוהה, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור וכו'), במקרים בהם התמהיל כולל 4 יעודים מפורטים ויותר, ובלבד שאין מדובר בשימושי קרקע מזהמים.

היעוד השני נקרא **כיכר עירונית**. יעוד זה מאפשר שילוב של מסחר, חניה, שטחים פתוחים ושימושים נוספים, בתנאי שבמפלס הקרקע העיקרי רוב השטח פתוח ונגיש לציבור.

בשני המקרים, עורך התכנית יתבקש לפרט בפרק 4 להוראות התכנית את השימושים המותרים במגרש.

ג. כאשר התמהיל המוצע בתכנית מתייחס לשני יעודים מפורטים מאותה "משפחת יעודים", ניתן להשתמש ביעוד העיקרי של אותה משפחה.



כך, לדוגמה, במגרש שבו מוצע יעוד מעורב של **תעשייה עם אחסנה**, ניתן לסמן יעוד **תעסוקה** (היעוד העיקרי של אותה קבוצת יעודים) והשימושים המותרים בו יפורטו בפרק 4 בהוראות התכנית.

ד. ניתן להשתמש ברסטר<sup>20</sup> של "הנחיות מיוחדות" במקרים ייחודיים בהם לא ניתן מענה בטבלת היעודים לתמהיל השימושים. משמעותו של הרסטר היא שהיעוד, כפי שסומן, איננו היעוד במובן הסטנדרטי שלו, וכי יש לפנות להוראות כדי להבין את ייחודו. ניתן להשתמש ברסטר זה כדי לציין שהיעוד הוא מעורב, או שהוא כולל שימושים או הוראות שלכאורה אינם שייכים ליעוד.

#### הוראות כלליות ליעודים מעורבים

א. בטבלת המבא"ת כלולים תמהילים של שניים או שלושה מהיעודים העיקריים, כאשר השימוש ביעוד העיקרי מאפשר להתייחס גם לכל אחד, או יותר, מהיעודים הנכללים במשפחה של אותו יעוד עיקרי. כך לדוגמה, יעוד מעורב המאפשר בניה של דיור מיוחד (ממשפחת היעודים של מגורים) עם משרדים (ממשפחת היעודים של תעסוקה), יכול להיקרא "מגורים ותעסוקה". בהוראות פרק 4 באותה תכנית יפרט העורך כי השימושים המותרים הם דיור מיוחד ומשרדים.

ב. יעודים מעורבים יסומנו אך ורק על-פי הייעודים המעורבים המופיעים בנוהל. לא ניתן ליצור או לשנות שמות ייעודים מעורבים הקבועים בנוהל.

#### התאמת ייעודי קרקע מאושרים לייעודי המבא"ת

בתכניות שהוגשו לאחר ה-2 באפריל 2006, ניתן להשתמש אך ורק בייעודים הלקוחים מטבלת ייעודי המבא"ת, לרבות סימונם בתשריט וקביעת שמם כפי שמופיע במקרא ובהוראות.

לעתים ייתכנו מצבים בהם עורך התכנית איננו מתכוון לשנות את היעוד, אלא שהיעוד המאושר אינו תואם בשמו או בצבעו ליעוד המבא"תי המוצע. כפועל יוצא, יאלץ עורך התכנית לשנות את שמו וסימונו של היעוד רק כדי להתאים את התכנית המוצעת לנוהל מבא"ת, וזאת על אף שלא הייתה לו כל כוונה לשנות את היעוד עצמו. במקרים מוצדקים לא ייחשב הדבר כשינוי יעוד לעניין סמכות, אלא רק כהתאמת היעוד המאושר לנוהל מבא"ת. הקביעה אם התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית או לא, תתייחס אך ורק לשינויים המוצעים בתכנית ולעמידתם בקריטריונים שנקבעו בסעיף 62 לחוק, ותתעלם מהתאמת הייעוד לנוהל מבא"ת.

<sup>20</sup> "רסטר" - ראו פירוט להלן.

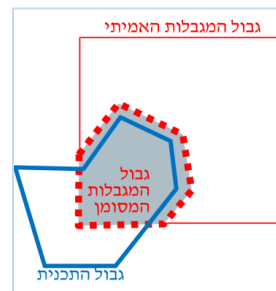
## 4.2.4 סימונים נוספים

### 4.2.4.1 ישויות פוליגוניות (להלן "רסטור")

הרסטורים הם ישויות המגדירות שטח וקובעות לגביו הנחיות שונות. לצורך כך, על השטח להיות תחום בקו סגור (פוליגון), ועל משתמשי CAD להקפיד על כך (Close). חלק מהרסטורים המוצעים בנוהל מבא"ת כוללים גם מילוי חלקי המאפשר לראות את הסימונים שתחתם (כגון רסטור "הנחיות מיוחדות"), וחלק אחר מציגים את גבול הפוליגון בלבד (כגון רסטור "גבול מגבלות בניה"). הפוליגון מאפשר למדוד את שטחו, וכמו כן הוא מאפשר לזהות האם נקודה כלשהי נמצאת בתוך הפוליגון או מחוצה לו.

דוגמה: גבול מגבלות בניה חייב להיות פוליגון סגור, אך אין חובה לשרטט את גבול המגבלות האמיתי בצורתו השלמה מחוץ לקו הכחול. במקרה בו תחומי המגבלות חורגים מן הקו הכחול, ניתן לסגור את הפוליגון בצורה פיקטיבית במקביל לגבולות התכנית, כסנטימטר מחוצה לה.

בדוגמא מימין מופיע תחום מגבלות רחב ("גבול המגבלות האמיתי"), שהוטל על-ידי אחרים קודם להכנתה של התכנית. במקרה זה, יש לשמור בקפדנות על המתווה של גבול המגבלות בתוך תחום הקו הכחול, אך מחוצה לו אין משמעות לסימון. לפיכך ניתן לסגור אותו בצמידות מרבית לתוואי הקו הכחול מעברו החיצוני.



#### תיאור מילולי עבור מגבלות בניה

במצב שבו יש מספר מגבלות בניה, ניתן להוסיף תיאור מילולי בתשריט עבור ישויות קוויות שעניינן מגבלות בניה (ע"י שימוש ב-TXT), שנקבעו בהוראות וזאת בכדי להקל על הבנת התכנית ועל הבנת יחסה למגבלות העשויות להשפיע עליה

#### 4.2.4.2 ישויות פוליגוניות או קוויות

ניתן להשתמש, במקרים מסוימים, הן בפוליגונים סגורים והן בקווים פתוחים עבור אותה מטרה. במקרים אלה אין צורך למדוד את השטח, והנוהל מאפשר לעורך לבחור את צורת הסימון הנוחה לו. במסגרת זו נכללים הסימונים הבאים:

- **קווי בנין.** אם כי בדרך כלל קווי הבנין מייצרים צורה סגורה (מצולע סגור), ניתן לעתים להשתמש בהם גם כקווים שאינם נסגרים למצולע. כך למשל, ניתן להשתמש בקו בנין כישות קווית לצורך סימון קווי בנין מדרך.
- **מבנה להריסה / להריסה.** אם כי ברוב המקרים הסימון יקיף את הבנין המיועד להריסה ולפיכך יהיה מצולע סגור, לעתים ישנה הצדקה לסמן דווקא אלמנטים קווים בלבד, כגון גדר, חזית, וכיו"ב.
- **מבנה לשימור / לשימור.** כמו במבנה להריסה, גם מבנה לשימור יסומן לרוב במלוא היקפו במצולע סגור. עם זאת יתכנו מקרים בהם האלמנט המיועד לשימור הוא קווי, כגון גדר, חומה, חזית וכדומה.

#### 4.2.4.3 ישויות קוויות

ישויות קוויות מסמלות בדרך כלל אחד משני מצבים:

- א. ציר רצועה שהתכנית איננה מגדירה את רחבה, כגון ציר נחל או ציר אופניים.
- ב. קו שהוא למעשה חלק מפוליגון שאין חובה לסגור אותו. כך לדוגמה כאשר התכנית נחצית ע"י גבול שיפוט, מותר לסמן את גבול השיפוט כקו, מפני שאין משמעות מיוחדת להגדרתו כשטח.

ברוב המקרים יש לסמן את הקו עפ"י הציר שלו. כך למשל המרחק אל קו בנין יימדד אל ציר הקו. במקרים בודדים יש להציב את הקו במקביל ובמרחק מסוים מהמיקום המתבקש, על מנת שניתן יהיה לראות אותו. להלן ההוראות הנדרשות במקרים אלה:

- גבול שטח שיפוט / מרחב תכנון. במרבית המקרים בהם שטח התכנית מגיע עד אחד הגבולות הללו, הם יופיעו בקצה שטח התכנית, ויחפפו למעשה לקו הכחול. כיוון שכך הקו הכחול עלול להסתיר אותם, ובמקרים כאלה ניתן לסמנם מחוץ לקו הכחול ובצמוד לו.
- חזית מסחרית / חזית עם הוראות מיוחדות / חזית לשימור. במקרים אלה יש לסמן את החזית פנימה לכיוון מרכז תא-השטח, על מנת למנוע מצב בו הקו יסתיר את גבול תא השטח, או את מסגרת הצביעה של היעוד ככל שקיימת.

#### 4.2.4.4 ישויות נקודתיות (סמלים)

ישויות נקודתיות היא למעשה נקודת יחוס שאליה מוצמד סמל (בלוק), והיא משמשת לסימון של מספר מצבים:

- הוראה נקודתית (כמו לדוגמה: עץ לשימור).
- הוראה כללית שמיקומה המדויק טרם נקבע (כמו לדוגמה: סמל של מבנה ציבור לחינוך בתוך אזור מגורים ד' בתכנית כוללנית)
- הוראה שחלה על ישויות אחרת (כמו לדוגמה: רוזטה על ציר הדרך ותיאור מילולי של מגבלות בניה)

השימוש בסמלים אלה מיועד בעיקר לצורכי התכנון הכוללני, וברוב המקרים יש להימנע ככל הניתן משימוש בסמלים בתכניות הכוללות הוראות של תכנית מפורטת. נוהל מבא"ת כולל שני סוגים של סמלים, כמפורט להלן:

א. סמל הכולל בתוכו מידע אלפא-נומרי, בין אם המידע מוצג בסמל (כגון רוזטה) ובין אם המידע אינו מופיע בתשריט אך המערכת הממוחשבת יודעת לקרוא אותו (כגון קוד היעוד במספר תא-שטח).

ב. סמלים שאין בהם מידע אלפא-נומרי, אלא רק מוצג גראפי. במקרים רבים הסמלים הללו יסומנו על-גבי ישויות שמופיעות אף הן בתכנית, ויוסיפו להן משמעות ספציפית. כך לדוגמה יסומנו עצים שמופיעים במפת המדידה באמצעות שימוש בסמלים, שיבהירו אם העצים מיועדים לעקירה, להעתקה או לשימור.

לצורך סימון ישויות נקודתיות וקוויות יש להשתמש אך ורק בסימונים המיועדים לקובץ entity בטבלת המבא"ת. המערכת תסמן את הישויות באופן אוטומטי על פי הנחיות נוהל זה. יש להקפיד לסמן את הישויות בהתאמה לסוג הסימון שהוגדר לה בטבלת המבא"ת: אין לסמן קווים או פוליגונים בשכבה נקודתית; אין לסמן קווים בשכבה פוליגונית; יש להשתמש אך ורק בקווים מסוג polyarc ו-polyline.

לכל סימון המהווה הוראה גראפית יינתן הסבר בהוראות התכנית, וסימון זה יירשם אוטומטית ע"י המערכת בטבלה בסעיף 3.1 להוראות התכנית.



הישויות הקוויות יסומנו בתוך תחום ההכפפה (אופסט של 1 מ"מ פנימה). סימון הקו במדויק על גבולה הגראפי של ההוראה יגרום לרישום תאי השטח הגובלים ככפופים להוראה זו בטבלה 3.1

## 5. הפקת התשריט<sup>21</sup>

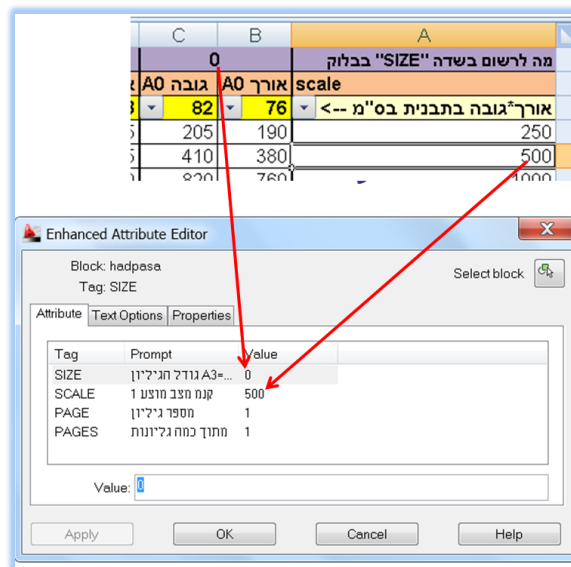
### 5.1 הגדרות הדפסה

בקובץ הגבול יש להוסיף את הגדרות ההדפסה ע"י מלבן הדפסה ובלוק בשכבת hadpasa, כנתון בטבלת הישויות של המבא"ת. את מלבן ההדפסה יש לקבוע בהתאם לגדלים הסטנדרטיים.

יש להקפיד שמלבן ההדפסה יכיל את כל תחום התכנית. במידת הצורך ניתן לחלק את התשריט למספר גיליונות.

יש להקפיד לכלול את הערות המודד בתוך תחום ההדפסה.

בתוך בלוק ההדפסה יש לקבוע את גודל הגיליון, קנה המידה, מספר הגיליון וכמות הגיליונות.



<sup>21</sup> יובהר כי בכל מקום בנוהל בו ישנה התייחסות להדפסת מסמך, הכוונה היא להפקתו כמסמך דיגיטלי ולא להדפסתו פיזית על-גבי נייר.



## 5.2 הפקת מסמכים והעברתם למוסד התכנון

בגמר הכנת הקבצים יש לעבור למסך "קליטת קבצי תשריט מצב מוצע".

במסך זה יש להזין כקובץ zip חמישה קבצי dwg, שכל אחד מהם מייצג את מרכיבי תשריט המצב המוצע, בהתאם לכללים המפורטים בהרחבה בפרק התשריט:

- קו כחול (Gvul)
- גושים וחלקות (Parcel)
- מפת המדידה (Survey)
- ישויות נקודתיות וקוויות (Entity)
- תאי-שטח (Plan)

לצורך הטענת הקבצים, יש ללחוץ במסך "קליטת קבצי תשריט מצב מוצע" על כפתור "הוספה". לתוך החלון שייפתח יש לטעון מתוך קבצי המחשב את קובץ ה-zip, באמצעות לחיצה על כפתור "עיון". לאחר הטענת הקובץ, יש ללחוץ על כפתור "שמירה".

## כך ייראה המסך לאחר קליטת הקבצים:

**קליטת קבצי תשריט מצב מוצע**

תכנית: 605-0260240 - מל"ר "אינבי עו"ד" בסמכות: מקומית  
 סיווגים: תכנית מתאר מקומית  
 מקום: באר שבע

קבצי תשריט מצב מוצע אינם מהווים חלק ממסמכי התכנית  
 בעת ביצוע שינוי בקבצים PLAN, PARCEL, ENTITY משתנה גם מידע בהוראות תכנית.  
 יש לבדוק את ההשלכות על טבלאות מס' 4.5.6 בהוראות.  
 בדיקת קובץ מפת מדידה אורכת זמן רב מאוד. אם קובץ מפת המדידה לא שונה - אין לטעון אותו מחדש למערכת, אלא להשאירו ברשימת הקבצים ללא שינוי.

מחיקה X
הוספה +
הודעת הקבצים (ZIP)

קובץ	תאריך	שם המסמך באנגלית	סוג המסמך
	16:19:28 18/12/2014	Entity_1234.dwg	רשימת מסמכים
	16:19:28 18/12/2014	Survey_1234.dwg	רשימת מסמכים
	16:19:28 18/12/2014	Parcel_1234.dwg	רשימת מסמכים
	16:19:28 18/12/2014	Gvul_1234.dwg	רשימת מסמכים
	16:19:28 18/12/2014	Plan_1234.dwg	רשימת מסמכים

הדפסת מסך

במידה והמערכת מסרבת לקלוט את קובץ ה-ZIP, יש לבחון:

1. האם שמות הקבצים חוקיים? יש להקפיד על איות תקין של שם הקובץ ועל שם תכנית חוקי לאחר המקף התחתון (מספרים ו/או אותיות אנגלית, וללא רווחים):

שם הקובץ\_שם התכנית.סיומת

(לדוגמה: gvul\_1234.dwg).

2. האם הקובץ גדול? גודל הקבצים הניתן להזנה ע"י משתמשים חיצוניים במערכת מוגבל. במידה ומדובר בתכנית גדולה עם קבצים כבדים יש לפנות לסיוע מרכז התמיכה.

3. האם הקבצים נשמרו בפורמטי 2006-2000 CAD? ככל שלא, יש לשמור את הקבצים מחדש.

4. האם הקבצים תקינים? קובץ שדורש תיקון (recover) לא ייקלט ע"י המערכת.

5. האם ספריית ה-ZIP כוללת את כל קבצי התשריט המינימלי? (רלוונטי רק בהזנה ראשונה).

6. האם ספריית ה-ZIP כוללת בתוכה קבצים נלווים? הספרייה צריכה לכלול רק את קבצי התשריט ללא קבצים נלווים (כגון גופנים) וללא תיקיות משנה.

במידה ונדרשת החלפת אחד הקבצים, יש לארוז את הקובץ בפורמט ZIP (גם אם מדובר רק בקובץ בודד), ולטעון אותו במסך זה. המערכת תזהה את סוג הקובץ באופן אוטומטי, ותדרוס איתו את הקובץ הישן.

כעת יש לעבור למסך "בדיקת ויצירת תדפיס הוראות ותשריט". בלחיצה על כפתור "אישור" תופיע חלונית הודעה, כי התכנית ננעלת לשינויים עד לתום ביצוע הבדיקות במערכת המקוונת. המערכת תתריע על מסכים שטרם מולאו, אשר חובה להשלימם לצורך הפקת תדפיס להוראות התכנית. בשלב זה נדרש רק תדפיס לתשריט, ולפיכך ניתן להתעלם מהודעת המערכת. יש ללחוץ "אישור" גם עבור חלונית ההודעה.

**בדיקה ויצירת תדפיס הוראות ותשריט**

תכנית: 605-0260240 - מלכ"ר "אינני עו"ד" בסמכות: מקומית  
 סיווגים: תכנית מתאר מקומית  
 מקום: באר שבע

**בדיקה ויצירת תדפיס הוראות ותשריט**

**אישור**

לבדיקה ויצירת תדפיס הוראות ותשריט  
 לידיעתך, נתונים חסרים לתכנית:  
 למסך "מגרשים מתכניות קודמות" (SI105), אין התייחסות.  
 למסך "זכויות והוראות בנייה" (SI120.3), אין התייחסות.  
 למסך "גושים ישנים" (SI104), אין התייחסות.

בדיקת הקבצים במערכת המקוונת אורכת כ-24 שעות (במקרה של תכניות גדולות, זמן הבדיקה יכול לקחת זמן ארוך יותר). עם סיום הבדיקה, יעובד המידע שהוזן בקבצי התשריט וייקלט במערכת. כתוצאה מעיבוד המידע והטמעתו, חלק ממסכי שלב ב' להליך הזנת התכנית ("לאחר קליטת תשריט"), ימולאו באופן אוטומטי וללא התערבות עורך התכנית.

במידה ובדיקת התכנית אורכת יותר מ-48 שעות, יש לפנות אל מרכז התמיכה.

## 6. הנחיות לעריכת תכניות מיוחדות

קיימים סוגי תכניות הדורשים התייחסות מיוחדת בנוהל. בפרק זה יפורטו ההנחיות לתכניות אלה. יצוין כי הנחיות נוהל מבא"ת חלות בכל מקום, למעט כאשר נקבעה הנחיה מיוחדת המחליפה את ההנחיות הרגילות.

### 6.1 תכנית הוראתית (לרבות נושאת)

תכנית הוראתית (לשעבר "תקנונית") היא תכנית שאינה משנה בשום צורה ואופן את הקביעות במפת המצב המאושר. כך למשל תכנית המוסיפה שימוש ביעוד קרקע מאושר, מוסיפה קומה במבנה שהוקם בהתאם לקווי הבניין המאושרים, משנה הוראות לגבי שלביות ביצוע וכיו"ב, תיקרא "תכנית הוראתית".

על אף שלתכנית הוראתית אין לכאורה צורך בתשריט, על פי נוהל מבא"ת יש לצרפו על-מנת שהמערכת הממוחשבת תדע לעגן את ההוראות של אותה תכנית, במרחב שאליו היא מתייחסת.

בתכנית הוראתית רשאית היחידה המקצועית לאפשר הגשת תשריט הכולל אחת או יותר מההקלות הבאות. שימו לב, שהחלטה על מתן ההקלות היא של היחידה המקצועית, ואין היא חייבת לאפשר אותן:

**א.** הצורך היחיד במפת רקע (מפה טופוגראפית ו/או קדסטר) במקרה של תכנית הוראתית הוא לשם עיגון הקו הכחול במערכת הקואורדינאטות. היחידה המקצועית תפעיל שיקול דעת באשר לרמת הפירוט הנדרשת במפת הרקע.

כך למשל, תהיה היחידה המקצועית רשאית **לפטור מהצורך במפה טופוגראפית מעודכנת**, או במפה טופוגראפית מפורטת או מפה טופוגראפית חתומה על ידי מודד, או מהצורך במפה טופוגראפית בכלל-ובלבד שבדקה ומצאה שהקו הכחול מעוגן כראוי במערכת הקואורדינאטות.

**ב.** בתכנית הוראתית ניתן להגיש את התשריט **בכל קנה-מידה** כל עוד הקבצים הדיגיטאליים, ובעיקר הקו הכחול, מדויקים (זאת, על אף האמור בפרק זה לגבי קנה-המידה של תשריט תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים).

**ג.** בתכנית הוראתית רשאית היחידה המקצועית לפטור את מגיש התכנית מהגשת **מפת המצב המאושר**.

ד. בתשריט של תכנית הוראתית הכוללת שישה יעודי קרקע שונים שהיא אינה משנה אף לא אחד מהם, או בהתקיים נסיבות משפטיות או תכנוניות מיוחדות, מותר להשתמש ב"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת"<sup>22</sup>. במקרה זה ניתן יהיה לקבוע כי כל שטח התכנית הוא תא-שטח אחד בלבד.

דוגמה: תכנית שנועדה להוסיף שטחים לחדר יציאה לגג בכל מרחב התכנון, תוגש על רקע מפה כלשהי של מרחב התכנון, הגבול ייקבע עפ"י גבול מרחב התכנון, וכל הישוב יסומן כתא-שטח בודד ביעוד 995.

ה. תכנית הוראתית אינה נדרשת לקו כחול מדוד.

ו. כל שאר הנחיות נוהל מבא"ת יחולו גם על תשריט התכנית ההוראתית, ובמיוחד הצורך בקו כחול, תא/י שטח, יעודי קרקע ומדידה כלשהי (קדסטר, מפה מצבית, מפה פוטוגרמטרית או אחרת) שתעגן את התשריט במערכת הקואורדינאטות.

---

<sup>22</sup> ראו תנאים לשימוש ביעוד שקוף, לעיל.

## 6.2 תכנית לתוספת יחידות דיור בישוב כפרי עפ"י תמ"א 35

בסעיף 8.1 להוראות תמ"א 35 תיקון 1 ("תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור"), נקבע כי תכנית להרחבת ישוב כפרי הכוללת תוספת שטח לבינוי ע"פ הגדרתו בתמ"א <sup>23</sup>, תחול "לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בישוב". תכנית להרחבת יישוב כפרי שאינה כוללת תוספת שטח לבינוי כאמור, לא תידרש לתכנית שחלה על כל השטח המיועד לבינוי. כך לדוגמא, תכנית המציעה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים לצורך הרחבת הישוב, תידרש למעשה לקו כחול נרחב בהרבה מן התחום המתוכנן. תכנית מסוג זה תחולק לשני מתחמים: "המתחם המתוכנן" ו"המתחם המאושר".

### המתחם המתוכנן

גבול המתחם המתוכנן יסומן בסימון המבא"ת הקווי של "גבול מתחם", ויכלול את תחום התכנית כפי שהיה נקבע ללא הנחיית תמ"א 35 (המגרש או המגרשים בהם נדרש השינוי התכנוני). בתחום זה יחולו כל הוראות נוהל מבא"ת לרבות מדידה עדכנית, גבול מתחם אנליטי, צביעת יעודים, קביעת הוראות וזכויות וכן הלאה.

חתימת המודד על תצהירו תתייחס לתחום זה בלבד, ולא תהיה לו כל אחריות לגבי מידע המוצג מחוץ לגבול המתחם.

המתחם המתוכנן יוצג במילואה, וקנה המידה של תצוגת הישויות בתכנית יותאם למילואה.

### המתחם המאושר

המתחם המאושר יוגדר כתחום התכנית שמחוץ לתחום המתוכנן, ולא יחולו עליו הוראות נוהל מבא"ת למעט דרישות טכניות המחייבות להגשה המקוונת. המתחם המאושר יוצג בהתאם לעקרונות הבאים:

- הקו הכחול יוצג ברמה גראפית בלבד.
- כל התחום המאושר יוצג כתא שטח אחד ביעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (קוד יעוד 995).
- לא תידרש מדידה מכל רמה שהיא בתחום זה.
- הגושים והחלקות, למרות שאינם נדרשים בתחום זה על פי הנוהל, נדרשים ע"י המערכת. אי לכך יסומנו ברקע התחום המאושר גושים וחלקות.

<sup>23</sup> "תכנית מקומית המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי", כמוגדר בסעיף 5 לתמ"א. התמ"א מגדירה שם, בנוסף, מהו "שטח מיועד לבינוי".

## דגשים כלליים נוספים

שטח התכנית ייראה כשטח הכולל של המתחם המתוכנן והמאושר, ויהיה תואם לסך שטחי היעודים. יש לוודא כי שטח התכנית שנרשם בסעיף 1.2 להוראות התכנית תואם לקו הכחול המורחב (כל תחום הישוב / כל תחום השטח הבנוי של היישוב).

בסעיף 2.2 ("עיקרי הוראות התכנית") יש להוסיף את המשפט הבא, תוך מילוי הנתונים הרלוונטיים: "הוספת (X) יח"ד לישוב כפרי הכולל (Y) יח"ד מאושרות".

טבלת "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית" תתייחס אך ורק למאזן הזכויות בשטח המתחם המתוכנן.

טבלת הגושים והחלקות תכלול את מספרי הגושים והחלקות, ועל כן תידרש הבהרה לעניין מקום התכנית בסעיף 1.5.2 ("תיאור המקום"), בו ירשם כי התכנית חלה על כל תחום המגורים בישוב, או לחילופין על כל תחום הישוב.

### 6.3 תכנית תלת ממדית

תכנית תלת-ממדית הינה תכנית אשר מתוכננים בה ייעודי קרקע או שימושים שונים בשכבות שונות של הקרקע ובחפיפה זה מעל זה, בדרך כלל מתחת לקרקע ומעל לקרקע, באופן הכולל לפחות מגרש אחד המיועד להירשם בבעלות נפרדת מיתרת החלקה שמעליו ומתחתיו, ואשר לו גבולות מוגדרים וסופיים בכל המישורים לרבות גבול תחתון וגבול עליון.

לא כל תכנית שבה מתוכננים שימושים שונים בשכבות קרקע שונות תהיה תכנית תלת-ממדית המהווה הכנה לרישום תלת-ממדי. למשל – חניון תת קרקעי מתחת לבנין מגורים, המיועד לשרת את יחידות הדיור בבנין, אינו מיועד לרישום בעלות נפרדת ולפיכך אינו מהווה מגרש תלת ממדי.

דוגמאות למקרים המצריכים הגדרת התכנית כתלת ממדית, כהכנה לרישום תלת ממדי:

- מנהרה לדרך העוברת מתחת למגרשי מגורים.
- בנין מגורים פרטי אשר בתת הקרקע שלו מתוכנן חניון ציבורי המיועד להירשם ע"ש הרשות המקומית.
- בנין מגורים אשר חלק מקומות החניה התת קרקעיות שלו גולשות מעבר לגבול מגרש המגורים ונמצאות מתחת לדרך עירונית או לשצ"פ.

#### הנחיות לעריכת תכנית הכוללת מגרש תלת-ממדי (תכנית תלת ממדית)

תכנית תלת-ממדית תיערך בהתאם להנחיות הבאות:

- א. **בתשריט מצב מוצע** יסומנו יעודי הקרקע המתוכננים בתא השטח הרגיל (הדו-ממדי) על רקע מפת מדידה וקדסטר, ועל-גביהם תוצג ישות פוליגונית לייצוג **היטל** המגרש התלת-ממדי. יש לבחור מטבלת יעודי המבא"ת ישות פוליגונית תלת-ממדית שתשקף את שימוש הקרקע העיקרי המוצע במגרש התלת ממדי (מגורים, תעסוקה וכו').
- ב. לתשריט הראשי יצורף **נספח תלת-ממד מחייב** ובו יוצגו במבטי-על ובחתכים גבולות המגרש התלת ממדי, לרבות סימון כל מפלסי הגובה המוחלטים ( $Z1, Z2$ ) בכל אחת מפינות המגרש התלת-ממדי). ככל שהתכנית כוללת יותר ממגרש תלת ממדי אחד ניתן להוסיף עוד 'גיליונות' של נספחים תלת ממדיים, ככל שיידרשו לצורך הצגה מלאה וברורה של גבולות המגרשים התלת ממדיים כאמור לעיל.
- ג. מגרש תלת ממדי לא יחרוג מגבולות הגוש. במקרה בו המגרש התלת ממדי המוצע מתוכנן ברציפות ביתר מגוש אחד יש לחלקו למגרשים תלת ממדיים נבדלים לכל גוש בנפרד.



- ד. ככל שגבולות הגובה המוחלטים והסופיים של המגרש המתוכנן להיות תלת ממדי אינם ידועים בשלב עריכת התכנית, התכנית לא תוגדר כתלת ממדית והמגרש לא יהווה מגרש תלת ממדי כהגדרתו בתקנות<sup>24</sup>.
- ה. תכנית תלת-ממדית תציין בסעיף 1.4 להוראותיה כי היא "מכילה הוראות לעניין תכנון תלת ממדי", ותגדיר בסעיף 4 להוראותיה יעודים, שימושים והוראות נוספות לכל המגרשים התלת ממדיים. בטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות ייקבעו זכויות הבינוי עבור המגרשים התלת-ממדיים באמצעות הערה לטבלה.
- ו. תכנית תלת-ממדית כאמור יכולה לאפשר הוצאת היתרים מכוחה בכל המגרשים המוצעים בה לרבות במגרשים התלת ממדיים.
- ז. בתכנית תלת-ממדית הערוכה על פי פרק ג' סימן ז' טבלאות הקצאה ו/או הקצאה ואיזון יתייחסו גם למגרשים התלת-ממדיים.

---

<sup>24</sup> במקרים מסוימים ניתן יהיה ליצור מגרש תלת-ממדי גם בעקבות תכנית "רגילה", הקובעת זכויות ושימושי קרקע לפי מפלסים, וזאת לאחר אישור תשריט חלוקה תלת-ממדי לפי פרק ד' בחוק התכנון והבניה.

## 6.4 פרסום לפי סעיף 77-78 לחוק

הגשת בקשה לפי סעיפים 77-78 תיעשה באופן מקוון באמצעות מערכת המבא"ת.

### אופן הגשת המסמכים הרלוונטיים לפי סעיפים 77-78

א. יש לפתוח תכנית רגילה במערכת המקוונת. בחלונית "סוג התכנית" יש לבחור בסיווג "הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה"<sup>25</sup>.

ב. מספר התכנית ייקבע באופן אוטומטי על-ידי המערכת המקוונת, אך בחלונית "שם תכנית" יש להוסיף כי מדובר בהודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק. יודגש כי מספר ה-77-78 של התכנית יהיה שונה מן המספר אותו תקבל התכנית לעת הגשתה, מכיוון שמדובר בשתי ישויות שונות במערכת המקוונת<sup>26</sup>.

ג. התשריט יהיה תשריט מינימאלי, ויכלול קבצי Parcel, Plan ו-Gvul.

ד. במקרה בו מדובר בהודעה לפי סעיף 77 בלבד (ללא תנאים), יש לבחור בקובץ Plan את יעוד הקרקע "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (קוד 995); בהודעה לפי סעיף 77 וסעיף 78 (הודעה ותנאים), יש לבחור בקובץ Plan את יעוד הקרקע "מגבלות בניה ופיתוח" (קוד 996).

ה. יש לפרט מילולית במסך "מקום התכנית" את תיאור המקום עליו יחולו תנאי סעיף 77-78:



תיאור מקום: מבואות תל-עמל, בין כביש 90 לשער הכניסה לקיבוץ תל-עמל.

ו. את הנוסח לפרסום יש לרשום בסעיפים 2.1 ו-2.2 להוראות התכנית (מסך "מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה" במערכת המקוונת)<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> בתכנית לתשתית לאומית (תת"ל) יש לבחור "הודעה לפי ס' 76.1ג ו-77 וקביעת תנאים לפי ס' 78".

<sup>26</sup> לעת הגשת התכנית האמיתית יצוין מספר ההודעה לפי סעיף 77-78 בהערה לסעיף 1.6 (יחס לתוכניות).

<sup>27</sup> להלן הסבר מפורט לגבי תוכן ההודעה.

ז. בכל המסכים האחרים, למעט עדכון פרטי תכנית, מקום התכנית, מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית, יש לרשום "לא רלוונטי". בנוסף, יש לסמן  בחלונת  המסך אינו רלוונטי לתכנית זו. בכל המסכים בהם מופיעה אפשרות זו.

ח. המערכת המקוונת תפיק נוסח פרסום להודעה לפי סעיף 77 ולתנאים לפי סעיף 78 (בתת"ל: לפי סעיף 76ג), בדומה לנוסח הפרסום המופק לתכנית "רגילה". בנוסח הפרסום תעתיק המערכת את פרטי המקום מחלונת "פרטי מקום", את תוכן ההודעה מתוך סעיפים 2.1-2.2 להוראות התכנית, ואת רשימת הגושים והחלקות הרלוונטיים להודעה מקובץ Parcel.

יודגש כי מילוי הוראות התכנית כמפורט לעיל נדרש אך ורק לצורך הפקת נוסח הפרסום באופן אוטומטי מתוך המידע שהוזן במערכת, וכי אין להדפיס או להגיש את הוראות התכנית.

### תוכן ההודעה לפי סעיפים 77-78 (מסך "מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה")

בנוסף על שם התכנית, העשוי לרמוז על המוצע בתכנית, יש לציין במפורש במסך "מטרת התכנית" מהי מטרת התכנית שהוחלט על הכנתה. לדוגמה:

- הקמת בית ספר יסודי
- פינוי בינוי
- הכנת תכנית מתאר

במסך "עיקרי הוראות התכנית" יש לפרט רק את המגבלות/התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק, ומהו תוקף המגבלות/התנאים<sup>28</sup>. לדוגמה:

- לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום גוש X חלקות Z-Y, ובתחום גוש A חלקה B.
- לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום אזור התעשייה הדרומי. בסמכות מהנדס העיר לאשר שימושים חורגים לתקופה של 12 חודשים בלבד.
- תוקף התנאים הינו שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מביניהם.

<sup>28</sup> הנוסח הסופי של המגבלות / התנאים ייקבע על-ידי מוסד התכנון.

## 6.5 תכנית מתאר כוללנית

תכנית המתאר הכוללנית נועדה להוות מסגרת תכנונית כוללת ליישוב בראייה ארוכת-טווח, ולכוון בכך את המשך פיתוחו של היישוב על-בסיס מדיניות התכנון שהוגדרה בה.

יעודי הקרקע בתכנית המתאר הכוללנית הינם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון רחב של שימושים.

בבסיס תכנית המתאר הכוללנית ניצבת החלוקה למתחמי תכנון: הקו הכחול נחלק למספר מתחמים, ולכל מתחם נקבעות הוראות ייחודיות. בתוך המתחם עצמו מבוצעת חלוקה לייעודי קרקע מתאריים, וגם עבורם נקבעות הוראות ייחודיות.

התשריט הכוללני יוגש באמצעות המערכת המקוונת, ואילו ההוראות הכוללניות ימולאו ידנית ויועלו למערכת המקוונת כנספח להוראות (בקובץ PDF). הפורמט לקובץ ההוראות של תכנית המתאר הכוללנית נערך ע"י האגף לתכנון מקומי במינהל התכנון, המתווה את המדיניות המתודולוגית לתכניות מסוג זה.

על אף שהוראות תכנית המתאר הכוללנית מוגשות בקובץ נפרד, עדיין נדרשת הזנת נתוני-בסיס להוראות המקוונות, וזאת בכדי שהמערכת תזהה את התכנית ולא תחזיר הודעת שגיאה, ובכדי שניתן יהיה להפיק נוסח פרסום מתוך המערכת באופן אוטומטי. להלן פירוט טכני לאופן הגשת תכנית מתאר כוללנית.

### הנחיות טכניות להגשת תכנית מתאר כוללנית

1. יש להזין למערכת המקוונת רק את הנתונים הבאים:

- א. זיהוי וסיווג התכנית
- ב. מקום התכנית
- ג. מטרת התכנית ועיקרי ההוראות
- ד. גושים וחלקות

2. בשאר חלונות המלל במערכת יש לרשום "לא רלוונטי".

3. לצורך העלאת נספח הוראות תכנית המתאר הכוללנית למערכת המקוונת:

- א. יש למלא את כל סעיפי ההוראות המופיעים בפורמט ההוראות.
- ב. יש להקפיד כי הנתונים שמולאו במערכת המקוונת, כמפורט בסעיף (1) לעיל, יהיו זהים לנתונים המופיעים בנספח ההוראות.
- ג. את קובץ ההוראות יש להעלות למערכת המקוונת כקובץ PDF, ולהגדירו כנספח מסוג "תכנית מתארית - הוראות", באמצעות חלון המידע "פרטי מסמך" המופיע במסך "מסמכי התכנית".
- ד. בשאילתא "האם לכלול בהוראות", יש לרשום "לא".

**פרטי מסמך**

מבאת - נספח להוראות	קבוצת מסמכים
תכנית מתארית - הוראות	סוג המסמך
- בחר -	תחולה
1: <input type="text"/>	קב"מ
<input type="text"/>	מספר עמודים/גליון
<input type="text"/>	תאריך עריכה
<input type="text"/>	עורך המסמך
<input type="text"/>	האם לכלול בהוראות
<input type="text"/>	קובץ מצורף
<input type="checkbox"/> יוגש למוסד התכנון רק בעותק קשיח	תיאור מסמך
<input type="text"/>	

**שמירה**

4. על תשריט תכנית מתאר כוללנית יחולו ההנחיות המופיעות בפרק זה, לרבות האפשרות למתן הקלות עבור מפת מדידה, קדסטר, מצב מאושר וקנה-מידה. מוסד התכנון יהיה רשאי לאשר הקלות נוספות בכל נושא אחר שנקבע בנוהל מבא"ת, אם ימצא זאת לנכון.
5. בכל בעיה טכנית ו/או מתודולוגית, ניתן לפנות למרכז התמיכה למבא"ת לקבלת סיוע.

## 6.6 תכנית ששפת המבא"ת לא מתאימה לה

ישנם מקרים בודדים בהם התכנית איננה עוסקת בנושאים הרגילים של תכנון, ולפיכך שפת המבא"ת איננה מתאימה לה. כך, לדוגמה, תכנית שעניינה העיקרי הוא הגדרת רמת השימור של המבנים בשכונה כלשהי, או תכנית הקובעת את פרישת השימושים ביעוד אחד (כגון תכנית להסדרת השימושים בתחום נמל / בכפר נוער).

במקרים אלה התשריט, אשר ייערך על פי כל כללי המבא"ת, יהיה מסמך משני בחשיבותו ואילו המסמך הראשי יהיה אחד מנספחי התכנית. את הנספחים ניתן כמובן לערוך בכל צורה; נוהל מבא"ת אינו מטיל מגבלות כלשהן על אופן עריכתם.

## 7. נספחים

נספחים לתכנית יערכו ע"י בעלי המקצוע, יודפסו כקובץ PDF או JPG ויוזנו לסעיף 1.7 במסך "מסמכי התכנית". המסמכים המוזנים למערכת יראו כמסמכי המקור לתכנית.

עם הזנת הקובץ במערכת תוטבע עליו חותמת מים בה ירשם מועד היצירה (מועד ההזנה) במערכת. רק עותקים שיישאו את אותו המועד יראו כנספחים נאמנים למקור.

חתימת בעל המקצוע שערך את המסמך נדרשת רק עבור מסמך המקור, והיא תעשה באמצעות דף חתימות בעלי המקצוע הצמוד למועד היצירה במערכת. יש לחתום על גבי דף חתימות אחד בלבד עבור כל מסמך ממסמכי התכנית.

דף החתימות כולל בתוכו גם את תצהיר בעל המקצוע החותם עליו, ולפיכך בוטלה הדרישה לתצהיר בעל מקצוע.

מסמכים שערך העורך הראשי של התכנית אינם נדרשים לדף חתימות בעל מקצוע, מכיוון שהם נכללים בחתימתו צמודת-הגרסה של העורך הראשי.

### 7.1 מעמדם של נספחים

לעיתים נדרש צירופם של מסמכים נוספים לתכנית עקב הוראות החוק והתקנות, הוראות תכניות במדרג גבוה יותר או מטעמים טכנוניים אחרים. יש לבחון מסמכים אלה ולהזין אותם, בהתאם לתפקיד אותו הם ימלאו בחיי התכנית.

לגבי כל אחד מהנספחים המצורפים לתכנית יש לקבוע את מעמדו. מעמדם של נספחים המצורפים מכוח דרישה המופיעה בחוקים, תקנות, תכנית מתאר ארציות והנחיות ייקבע על פי ההוראה מכוחה נערך המסמך.

בכל הנוגע למעמדם של נספחים המצורפים לתכנית על פי דרישה של מוסד התכנון, מוסד התכנון ייקבע את מעמדם.

ישנם חמישה סיווגים לנספחים:

**נספח מחייב** – הוא נספח שהוראותיו מחייבות ברמת חיוב זהה לזו של התשריט וההוראות, והוא ישמש רק למקרים בהם מימוש התכנית מחייב את יישום ההוראות הקבועות בנספח. לדוגמא: נספח עצים בוגרים, טבלאות הקצאה ואיזון, או נספח שמוסד התכנון קבע אותו כמחייב. יש לציין בסעיף 1.7 את הנספח ואת מעמדו המחייב.

**נספח מחייב חלקית (לעניין מסוים)** – נספח הכולל בתוכו הוראות מחייבות לנושא מסוים בלבד. יתר הוראותיו מנחות בלבד. במקרים אלה יש לפרט בטבלה 1.7 וכן ב"תיאור" שבשובל הנספח את הנושאים המחייבים, לסמן את ההוראות המחייבות בקנ"מ שיבהיר את משמעותם ולהציג את יתר המידע הנכלל בנספח בצורה גושנית/עקרונית.

לדוגמא: בנספח בינוי המחייב לעניין נסיגות בקווי הבניין העיליים, יסומנו קווי הבניין בצורה ברורה בחתך, אך הבינוי יסומן על-ידי גושים ריקים מפתחים ועיצובים.

## **נספח מנחה- ככלל, מומלץ שלא להשתמש בסיווג זה.**

**נספח רקע-** מסמך המסייע בקידום התכנית לאישור במוסדות התכנון, וכולל בדיקות תכנוניות מסוגים שונים, אך אין לו משמעות מעשית לעת מימוש התכנית. לדוגמא: נספח בינוי המציג את החתך עם מגרשים שכנים, או את ההוכחה למימוש כל הזכויות הדרושות בתכנית, אך אינו מבטא את צורת הבינוי היחידה האפשרית למימוש זכויות הבנייה, תרשימי רקע או מפת מצב מאושר.

נספחי הרקע לא יהוו חלק ממסמכי התכנית, ולא יכללו בה לאחר אישורה. מוסד התכנון יקבע מי מנספחי הרקע יופיע בסעיף 1.7 ויפורסם להפקדה (לדוגמא, תסקיר השפעה הסביבה שייפתח לעיון הציבור בתקופת ההתנגדויות), ומי מנספחי הרקע לא יופיע בסעיף 1.7 ולא יפורסם להפקדה (לדוגמא, נספח בינוי שפרסומו עלול להוות הטעיה של הציבור כפתרון בניה אפשרי יחיד). ברירת המחדל של המערכת היא פרסום הנספחים, אם כי מוסד התכנון יכול, כאמור, לבחור שלא לפרסם את חלקם או כולם. כל נספחי הרקע, בין שפורסמו להפקדה ובין שלא, יזנו אל הצרופות ויימחקו מסעיף 1.7 לעת אישור התכנית

נספח רקע המיועד לפרסום במסגרת ההפקדה יוזן כחלק ממסמכי התכנית בסעיף 1.7 ותחולתו תסווג כ"רקע". על נספח כזה תוטבע חותמת המים עם מועד היצירה שתבטיח את נאמנות עותקיו למקור. המסמך יפורסם באינטרנט כחלק ממסמכי התכנית, ויידרש להפצה לעת הפקדת התכנית יחד עם שאר עותקי מסמכי התכנית. לדוגמא: מצב מאושר.

**צרופות טכניות** – מסמכים שיש צורך בהגשתם כחלק מהליך קידום התכנית, אך הם אינם מהווים חלק ממסמכיה (לדוגמא- דף חתימות). מסמכים אלה יזנו כצרופות, ולא יירשמו בסעיף 1.7 להוראות.

צרופה טכנית תוזן לצרופות ותפורסם באינטרנט רק אם הוזנה תחת סיווג המיועד לפרסום. מסמך הצרופה לא יידרש לעותקים להפצה, ולכן גם לא ייחתם בחותמת מים להבטחת נאמנות למקור.

### **הנחיות טכניות**

מכיוון שהנספחים שהוזנו כצרופות לתכנית אינם ניתנים לעריכת שינויים או מחיקה, ומכיוון שהצרופות אינן נושאות מזהה מקור, עלול להיווצר מצב בו ייווצרו קבצים רבים בצרופות, והיחידה המקצועית תתקשה לעקוב אחר הקובץ התקין. לפיכך מומלץ להגיש תחילה את המסמכים הנלווים כחלק ממסמכי התכנית, ולהעביר את גרסתם הסופית המאושרת ע"י היחידה המקצועית אל הצרופות. לדוגמא: תסקיר השפעה על הסביבה יוזן למסמכי התכנית ויוחתם בחותמת מים. לאחר שהיחידה המקצועית תבדוק את התאמת התסקיר לדרישותיה ותאשר את תקינותו לפי מועד היצירה המוטבע בו, יוריד עורך התכנית את הקובץ החתום לפי אותו המועד שאושר ממסמכי התכנית ויזין אותו לצרופות. התוצאה תהיה הבטחת איכות המסמך והופעתו פעם אחת בלבד בצרופות.



נספחי רקע שנקבע על ידי מוסד התכנון שלא יופקדו, יועברו לצרופות לפני הליך ההפקדה. נספחי רקע שנקבע על ידי מוסד התכנון שיופקדו, יועברו אל הצרופות לאחר ההפקדה ולפני הפרסום לתוקף.

## 7.2 הנחיות לנספחים גרפיים ומילוליים

### נספחים גרפיים

נספח גרפי ונועד להצגת מידע חיוני להבנת התכנית או למימושה (ראו לעיל פתיח לפרק הנספחים). בהגשת נספח לתשריט יש להקפיד על הכללים הבאים:

- א. **שוכל**- הגיליון יעוצב כך שבצדו הימני העליון ימוקם שובל המבא"ת לנספח עדכני<sup>29</sup>, ומשמאלו ומתחתיו יוצג התוכן התכנוני.
- ב. **מקרא**- בצמוד לשובל ימוקם מקרא שיבהיר את מהות כל הסימונים בנספח. במידה וקיימים מספר תרשימים בעלי סימונים שונים ניתן למקם את המקרא מימין לתרשים הרלוונטי.
- ג. **מעמד הנספח**- על הנספח לשמור על עיקרון הגמישות. יש לזכור כי התכנית שתאושר יכול ותמומש גם בעוד שנים רבות, על-ידי בעלי עניין אחרים ובאמצעות פתרונות מתקדמים מאלה הידועים כיום. לפיכך יש לסווג את הנספח ולפרטו בהתאם לתחולתו, כמפורט בפתיח לפרק הנספחים.

### נספחים מילוליים

נספח מילולי נועד להצגת מידע חיוני להבנת התכנית או למימושה, שאינו נכלל במבנה המקוון של הוראות התכנית.

### מבנה נספח גרפי / מילולי

הנספח יופק בנפרד ויכלול בעמוד השער שלו את פרטי הזיהוי של הנספח:

- שם הנספח
- מספר התכנית
- בנספח גרפי: מס' גיליונות (לא כולל עמוד השער)
- תחולה
- מעמד הנספח (מחייב, מחייב חלקית, רקע)
- תיאור (פירוט הנושאים המחייבים בנספח, במידה והוא מחייב חלקית)
- שם העורך
- תאריך העריכה

<sup>29</sup> שובל המבא"ת העדכני מפורסם באתר המבא"ת וניתן להורדה בפורמט CAD.

### 7.3 תרשימי רקע לתכנית

בנוסף לתרשימי מפת ההתמצאות ותרשים הסביבה המעוגנים אוטומטית על ידי מערכת המבא"ת בתשריט המצב המוצע, ניתן לצרף לתכנית תרשימים נוספים אשר יוגשו כנספחי רקע. לתרשימים אלה לא יהיה מעמד סטטוטורי, והם נועדו לסייע להבנת הקונטקסט התכנוני. את קנה המידה של התרשימים תקבע היחידה המקצועית<sup>30</sup>. תרשימים אלה יכולים לכלול אחד או יותר מהנושאים הבאים:

- **המצב התכנוני על-פי תכניות מתאר ארציות או מחוזיות**- רק במקרים בהם קיימת השלכה מובהקת של תכנית מתאר ארצית או מחוזית על התכנית ו/או על קבלת החלטות לגבי קידומה, ניתן להוסיף תרשימי סביבה המציגים את גבול התכנית על-גבי קטע תכנית המתאר הארצית / המחוזית הרלוונטי. בכל מקרה אחר, אין צורך בהצגת תרשימים מסוג זה.
- **המצב התכנוני על-פי תכניות שאינן סטטוטוריות**- כמו לדוגמה תכניות בהפקדה, תכניות אב, תכניות בהכנה, או תכניות שפג תקפן (ככל שיש בכך חשיבות להבנת התכנית המוצעת; בנקודה זו יש להזכיר כי אין לתרשימים הילך חוקי כלשהו, והצגתם נועדה לידיעה בלבד).
- **מפת קדסטר**- לעתים ישנה חשיבות רבה בהצגת הרקע הקדסטרי (גושים וחלקות) של התכנית המוצעת, אך הדבר אינו ברור דיו במפת המצב המוצע. במקרה כזה ניתן להגיש את הקו הכחול על רקע מפת קדסטר כתרשים רקע.
- **תכנית המתאר הכוללנית**- לעתים ישנה חשיבות רבה בהצגת תכנית מפורטת מוצעת במשולב עם התכנית הכוללנית, בכדי לבחון האם התכנית תואמת לתכנית הכוללנית או אינה תואמת לה.
- **תשתיות קיימות**- לעתים יש חשיבות בהצגת הקו הכחול על רקע מפת התשתיות הקיימות, בצורה ברורה יותר מכפי שניתן להציג במפת המצב המוצע.
- **תרשימי עזר**- כל תרשים נוסף שאין לו משמעות סטטוטורית, אך הוא מסייע למגישי התכנית להבהיר את כוונותיהם. לדוגמא: מפת שבילי אופניים, התפלגות גבהי מבנים.
- **מיפוי אחר**- הצגת מידע שאינו סטטוטורי אך הוא רלוונטי לתכנית, כגון מפת סיכונים סיסמיים או התפלגות הרעש משדה-תעופה קרוב.

תרשימי הרקע יערכו בגיליונות נפרדים ויוזנו כנספחי רקע לסעיף 1.7. לעת הבאתה של התכנית לתוקף יש להעביר את התרשימים נושאי חותמת המים שהוטבעה בהם לעת ההפקדה אל הצרופות ולמחוק אותם מסעיף 1.7.

<sup>30</sup> כאן, ובכל מקום אחר בו נאמר כי ההחלטה לגבי נושא מסוים נתונה ליחידה המקצועית, רשאי עורך התכנית לקבל החלטה מושכלת בנושא זה בעצמו, אך עליו להביא בחשבון שלעיתים היחידה המקצועית עלולה שלא להסכים לקביעתו, ויהא זה בסמכותה לדרוש ממנו לשנות את המסמכים.

## 7.4 מפת המצב המאושר

### חקירת המצב המאושר

מפת המצב המאושר מיועדת להצגת המצב התכנוני התקף אותו מבקשת התכנית המוצעת לשנות. הכנת מפה זו דורשת מחקר לאיתור כל התכניות שאושרו בתחום המתווה הנדרש. נהוג לבצע מחקר זה בעזרת אתרי אינטרנט לאיתור תכניות<sup>31</sup>, אך אתרים אלה כוללים רק חלק מהתכניות ולעיתים נדרשת הרחבת החקירה לארכיון הוועדה המקומית ולארכיון המחוז.

### שכבוב (קומפילציה)

המצב המאושר סטטוטורית על הקרקע נוצר ע"י הערמת תכניות זו על גבי זו במיקומן הגיאוגרפי, כאשר תכנית מאוחרת מכסה תכניות שקדמו לה.

### קבצי הממ"ג

במהלך השנים נעשו פעולות ע"י רשויות וגופים שונים ליצירת שכבוב (קומפילציה) דיגיטלי, תוצריהם של פעולות אלה מפורסמים באתרי איתור התכניות כקובצי ממ"ג. מידע זה לא בהכרח נאמן למקור ואין להגישו כתחליף למצב המאושר.

### בהיעדר הנחיה אחרת מהיחידה המקצועית, יש לערוך את מפת המצב המאושר בהתאם להנחיות הבאות:

1. יש להעתיק את הקו הכחול של התכנית מהמצב המוצע, ולהציבו על-גבי מפת המצב המאושר.
2. תרשים המצב המאושר יציג קומפילציה של כל התכניות המקומיות והמפורטות שאושרו סטטוטורית בתחום התכנית ובמרחק סביר מחוץ לתחום התכנית. את המרחק הסביר תקבע היחידה המקצועית בהתאם לשימושים המוצעים בתכנית, בהתאם להשפעתם האפשרית של שימושים הנמצאים מחוץ לתחום התכנית, ובהתאם לקנה המידה של התכנית. למען הסר ספק, אין לסמן יעודים מתכנית מתאר כוללנית, ככל שחלה על השטח.
3. יש להציג את המתווה המאושר בעזרת תמונה (סריקה או תצלום של התכניות שאושרו. ניתן להגיש עיבוד וקטורי (שרטוט בתוכנת CAD או GIS) של המצב המאושר, רק במקרים הבאים:
  - א. כאשר התכנית המקורית דהויה, פגומה או קרועה ועל כן תמונתה אינה מאפשרת את הבנתה.

<sup>31</sup> "מאגר תכניות" באתר מינהל התכנון: [iplan.gov.il](http://iplan.gov.il); "תכניות בנין עיר" באתר רמ"י: [lang.gov.il](http://lang.gov.il)

ב. כאשר תרשים המצב המאושר כולל בתחומו מספר תכניות. במקרים אלה ניתן לעשות תצרף מכמה תמונות, או עיבוד וקטורי של המצב המאושר, או שניהם זה לצד זה.

ג. כאשר התכנית המאושרת הוגשה במערכת המקוונת. במקרים אלה יש להשתמש בקבצי התכנון המקוריים של התכנית הדיגיטאלית המפורסמים באתר הצפייה של מינהל התכנון<sup>32</sup>.

ד. כאשר התמונה המתקבלת היא ברזולוציה נמוכה או בלתי-קריאה.

ה. באותם המקרים לעיל בהם נדרש עיבוד וקטורי, תוצג המפה בצורה נאמנה למקור. על אף האמור לעיל, רשאית היחידה המקצועית להתיר גמישות מסוימת בפרשנות ולהתיר רמת פירוט נמוכה יותר בשיקוף המצב המאושר. גמישות זו תינתן בהתאם לרמה הנדרשת לצורך הבנת השינוי שהתכנית מציעה.

דוגמה: כאשר תכנית קובעת יעוד חדש לשטח נרחב, בדרך כלל לא יהיה צורך בתיאור היעודים המאושרים המדויקים בכל מגרש ומגרש בשטח זה, וניתן יהיה לתאר את המצב המאושר עפ"י היעוד העיקרי (מגורים, תעסוקה וכיו"ב).

4. אין לסמן ייעודי קרקע מכוח תכניות ארציות ומחוזיות שאינן מפורטות<sup>33</sup>, אין לסמן ייעודי קרקע מכוח תכניות כוללניות, ואין לסמן ייעודי קרקע מכוח תכניות מופקדות. בהיעדר תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת על תא-שטח, יש להשאירו ריק (לבן), לרשום בתוכו "שטח ללא תכנון מפורט", ולציין זאת גם במקרא.

5. בתכניות שעובדו באופן וקטורי, ניתן להגיש את מפת המצב המאושר על רקע מפת מדידה עדכנית, אך אין חובה לעשות זאת.

6. יש לצרף שובל בהתאם לתבנית השובל העדכנית המפורסמת באתר המבא"ת.

7. מפת המצב המאושר תתוחם במסגרת קואורדינאטות התואמת את טווח המידע הנדרש בה, אך אין צורך להתאים את מסגרת הקואורדינאטות של מפת המצב המאושר לזו של מפת המצב המוצע.

8. קנה-המידה של מפת המצב המאושר יהיה זהה לקנה-המידה של מפת המצב המוצע, ומוצפן בהתאמה אליו בצירוף מקרא, אלא אם כן הנחתה היחידה המקצועית אחרת.

9. מפת המצב המאושר תכלול את כל הסימונים של ייעודי קרקע, מגרשים, קווי בניין, אלמנטים לשימור/הריסה וכל מידע נוסף שסומן בתכניות המאושרות.

---

<sup>32</sup> משרד הפנים < מאגרי מידע > מידע על תכניות, עררים ופרוטוקולים

<sup>33</sup> שלא ניתן להוציא מכוחן היתרי בניה. בתכניות שאישרה הות"ל, הוד"ל והותמ"ל, תמיד ניתן להוציא היתרי בניה.

יש להפעיל שיקול דעת אם לסמן במפת המצב המאושר סימונים שאינם מופיעים בתשריט של התכנית המאושרת. לדוגמה: אם התכנית המאושרת קבעה קווי בניין בהוראותיה אך הם לא סומנו בתשריט, והצגתם היא מהותית להבנת התכנית המוצעת, רשאית היחידה המקצועית לדרוש שהם יסומנו במפת המצב המאושר.

10. הצבעים והסימונים במפת המצב המאושר יהיו זהים לצבעים ולסימונים בתכניות המאושרות החלות על השטח, ואין לתרגמם למבא"ת. יש לרשום במקרא מפת המצב המאושר את שמות היעודים כפי שנרשמו במקרא של התכניות המאושרות ובמידת הצורך לפרט את מספר התכנית.

11. יש לסמן באופן ברור את גבולותיהן ומספרן של התכניות המאושרות. אם תחום הקו הכחול המוצע מצוי בשלמותו בתחום תכנית מאושרת אחת, אין צורך בסימון מספרה וניתן להסתפק במידע המובא בהוראות התכנית.

12. מבנה גיליון המצב המאושר ייערך כך שמימין יוצג השובל, משמאלו או מתחתיו יוצג מקרא המצב המאושר, ומעבר לו מפת המצב המאושר.

13. המסמך יזן כתמונה (כקובץ PDF או JPG) כאחד מנספחי הרקע של התכנית המקוונת והקובץ המופק שלו יהיה חתום בחותמת מים הכוללת את מועד היצירה במערכת, להבטחת נאמנות הקובץ למקור. . .

---

### מקרים בהם רשאי מוסד תכנון לפטור מהגשת תרשים מצב מאושר



•• היחידה המקצועית רשאית לפטור מהגשת מפת מצב מאושר, אם היא נראית בדיוק כמו מפת המצב המוצע (תכנית הוראתית. ראו סעיף 3.1 לעיל).

•• היחידה המקצועית רשאית לפטור מהגשת מפת המצב המאושר גם בתכנית שאינה הוראתית, בהתקיים אחד התנאים הבאים:

א. היחידה המקצועית קבעה שמפת המצב המאושר אינה מסייעת להחלטה לגבי קידום התכנית.  
ב. איסוף המידע הנדרש לעריכת מפת המצב המאושר יכביד מאוד על עורך התכנית, באופן שאיננו פרופורציונאלי לתרומת המצב המאושר לקידום התכנית.

לדוגמה: תכנית המציעה פריסת קו רכבת קלה בשטח נרחב מאוד. במקרה זה, העבודה הנדרשת כדי להכין את מפת המצב המאושר תהיה רבה, יקרה וממושכת, אך תרומתה להחלטות בנוגע להתוויית הקו תהא זניחה.

---

## 7.5 . נספח המהווה חלק מהוראות התכנית

מיועד להצגת הוראה בפרקים 4 ו-6 שאינה ניתנת להצגה במבנה ההוראות הסטנדרטי של המערכת, כמו לדוגמא: טבלת הרחקת החשמל, אותה ניתן להזין כנספח מחייב להוראות, לצרף אותה כחלק מהוראות התכנית ולהפנות את סעיף החשמל בפרק 6 לנספח המצורף. התוצאה תהיה שהנספח יוצג בסוף ההוראות, ימוספר כחלק מהתקנון, והוראת החשמל בפרק 6 תפנה אליו. מכיוון שנספח כזה יערך רק על-ידי עורך התכנית, ייחתם בחותמת המים הנושאת את פרטי התכנית והגרסה ויצורף כחלק מהתקנון, יש לערוך אותו כעמוד נוסף בתקנון ואין לרשום עליו את פרטי הזיהוי.