

מס'.....2.....  
 תאריך.....6.1.13.....

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/מק/1600

שם תוכנית: שינוי קו בנין ותוספת יח"ד שלישית - רחוב צה"ל 8 כפר אז"ר

מחוז: רמת גן  
 מרחב תכנון מקומי: רמת גן  
 סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |
|          |       |
|          |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

במגרש קיימים מספר מבנים החורגים מקווי בנין. המבנים חלקם בהיתר וחלקם נבנו בשנות השלושים כמבנים חקלאיים ללא היתר. בשנים האחרונות נעשו נסיונות לגליזציה של מבנים אילו, הן למגורים והן לחקלאות, אך אלו כשלו בשל מיקום חלק מהמבנים מחוץ לקווי הבניין. מתוך רצון להכשיר את המבנים הקיימים כפי שנבנו, והן מתוך מחשבה עתידית על תכנון נכון תוך מיצוי הפוטנציאל של המגרש ברוח עכשווית יותר, באה תכנית זו. בתכנית מבוקשים קווי בנין חדשים לחריגות אלה. כמו כן מבוקשת תוספת יחיד שלישית במגרש, תוספת 6% שטחים עיקריים הניתנים להוספה בדרך של הקלה, ניווד שטחים עיקריים ושירות בין היחידות ובין הקומות, עיצוב גגות הבתים ומתן אפשרות לבניית פרגולות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קו בנין ותוספת יחיד שלישית - רחוב צה"ל 8  
כפר אז"ר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

רג/מק/1600

מספר התוכנית

4083 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 06.12.12

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (6), (8) ו-(9).

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת גן

185000 קואורדינטה X  
662400 קואורדינטה Y

מצפון חלקה 244 בגוש 6177, מדרום חלקה 34 בגוש 6177, ממזרח רחוב צה"ל וממערב דרך שיבא.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות נפה

רשמו את שם הנפה  
כפר אז"ר

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה רחוב מספר בית  
לייר צה"ל 8

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6177     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 242                 | לייר              |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לייר     | לייר         |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 156/מ       | 6                |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|      |
|------|
| לייר |
|------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך   | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס  | מספר תוכנית מאושרת |
|---------|--------------------|--|----------|--------------------|
| 16.9.97 | 4568               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/מק/6. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.  | • כפיפות | תממ/מק/6           |
| 1.4.93  | 4096               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/מק/219. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.  | • כפיפות | תממ/מק/219         |
| 25.5.00 | 4884               | תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.   | • שינוי  | תממ/מק/156         |
|         |                    | על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה על פי הוראות תממ/מק/2/4. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור הקוני על פי הוראות תממ/מק/2/4. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות-קומות טכניות, מעקות בטיחות, חדרי מעליות, אנטנות מנופים ועגורנים לבניה וכ"י הינו על פי תשריט תכנית ואין לחרוג ממנו. | • כפיפות | תממ/מק/2/4         |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ     | תחולה   | סוג המסמך      |
|--------------|-------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-----------|---------|----------------|
|              | ועדה מקומית | נחמה ארליך | 6.12.12           |               | 15          | ללא קני"מ | • מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מקומית | נחמה ארליך | 6.12.12           | 1             | 1           | 1:250     | • מחייב | תשריט התוכנית  |

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

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

| 1.8.1 מגיש התוכנית |       |     |        |            |                 |           |                           |            |                |           |                |
|--------------------|-------|-----|--------|------------|-----------------|-----------|---------------------------|------------|----------------|-----------|----------------|
| גוש/ חלקה (י)      | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת           | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
|                    |       |     |        | 03-6350041 | צה"ל 8 כפר אז"ר | מס' תאגיד | לי"ר                      | לי"ר       | 042487264      | רוגן דב   | לי"ר           |

| 1.8.2 יזם במועל |       |     |        |            |                 |           |                           |            |                |           |                |
|-----------------|-------|-----|--------|------------|-----------------|-----------|---------------------------|------------|----------------|-----------|----------------|
| גוש/ חלקה (י)   | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת           | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
|                 |       |     |        | 03-6350041 | צה"ל 8 כפר אז"ר | מס' תאגיד | לי"ר                      | לי"ר       | 042487264      | רוגן דב   | לי"ר           |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |       |     |        |            |                 |           |                          |           |                |            |                |
|------------------------|-------|-----|--------|------------|-----------------|-----------|--------------------------|-----------|----------------|------------|----------------|
| גוש/ חלקה (י)          | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת           | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות  | שם פרטי ומשפחה |
|                        |       |     |        | 03-6350041 | צה"ל 8 כפר אז"ר | לי"ר      | מנהל מקרקעי ישראל        | לי"ר      | לי"ר           | לי"ר       | לי"ר           |
|                        |       |     |        | 03-6350041 | צה"ל 8 כפר אז"ר | לי"ר      |                          | 042487264 | רוגן דב        | רוגן דב    | לי"ר           |
|                        |       |     |        | 03-6350041 | צה"ל 8 כפר אז"ר | לי"ר      |                          | 0142223   | רוגן עתניה     | רוגן עתניה | לי"ר           |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |                      |            |        |            |                   |           |                           |            |                |           |                |
|-------------------------------------|----------------------|------------|--------|------------|-------------------|-----------|---------------------------|------------|----------------|-----------|----------------|
| גוש/ חלקה (י)                       | דוא"ל                | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת             | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
|                                     | enarchi@012.net.il   | 03-6359766 |        | 03-6350319 | רופני 3 קרית אונו | לי"ר      | לי"ר                      | 9287       | לי"ר           | 001391804 | נחמה ארליך     |
|                                     | llmoded@zahav.net.il |            |        | 03-9310021 | תניד 9312 פי"ת    | לי"ר      | לי"ר                      | 832        | לי"ר           |           | לייפמן ליאונד  |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
|      |            |
|      |            |

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 – תוספת יחידת דיור ללא תוספת שטחים עיקריים.
- 2.1.2 – שינוי קו בנין קדמי לרח' צה"ל וצדדי לכיוון דרום למבני מגורים קיימים.
- 2.1.3 – שינוי קו בנין צדדי לכיוון צפון למבנה חקלאי קיים.
- 2.1.4 – שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 - תוספת יחידת דיור לסה"כ שלוש יחידות דיור ללא תוספת שטחים עיקריים, בהתאם לסעיף 62א[א]8 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 - מתן אפשרות להעברת שטח עיקרי בין יחידות הדיור ובתנאי שסך כל השטח העיקרי יישאר ללא שינוי, בהתאם לסעיף 62א[א]9 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 - תוספת 6% לשטח העיקרי המותר לבניה שאפשרי לבקשו במסגרת הקלה, בהתאם לסעיף 62 א[א]9 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.4 - תוספת ממ"ד ליחידת הדיור הנוספת על פי דרישות פיקוד העורף, בנוסף על זכויות הבניה המותרות בתכנית תמ"מ/156.
- 2.2.5 - מתן אפשרות לבניית פרגולות. שטח הפרגולה ומיקומה יקבע בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- 2.2.6 - שינוי מקומי בקו בניין לרח' צה"ל מ-5 מ' ל-0.72 מ', רק בקטע בו קיים בנין מגורים, בהתאם לסעיף 62א[א]4 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.7 - שינוי מקומי בקו בנין צדדי לכיוון דרום מ-4 מ' ל-3.24 מ', רק בקטע בו קיים בנין מגורים, בהתאם לסעיף 62א[א]4 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.8 - שינוי מקומי בקו בנין צדדי לכיוון צפון מ-3 מ' ל-0.79 מ', רק בקטע בו קיים מבנה חקלאי/שרות, בהתאם לסעיף 62א[א]4 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.9 - שינוי בינוי ומתן אפשרות לבנית גגות שטוחים בנוסף על גגות רעפים משופעים המותרים בת.ב.ע. תקפה בהתאם לסעיף 62א[א]5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.10 - מתן אפשרות לבניית קומת מרתף. השטחים למרתף יהיו מתוך סך השטחים המותרים ע"פ התכנית התקפה תממ/156.
- 2.2.11 - ניתן יהיה להשתמש בשטחים העיקריים המיועדים למגורים למטרת הרחבת המבנים החקלאיים.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.083 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב מאושר | ערב  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                            |           |      |                |
|       |                   | 600   | תוספת 6% - 240 (+)         | 360       | מ"ר  | מגורים         |
|       |                   | 3     | 1(+)                       | 2         | מס'  |                |
|       |                   |       |                            |           | ית"ד |                |

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

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

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח | יעוד              |
|----------------|--|---------|-------------------|
|                |  | 001     | מגורים באזור כפרי |
|                |  | 002     | קרקע חקלאית       |
|                |  | 003     | דרך               |
|                |  |         |                   |
|                |  |         |                   |

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

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |      | מצב מאושר |      |
|----------|------|-----------|------|
| אחוזים   | מ"ר  | אחוזים    | מ"ר  |
| 71.44    | 2917 | 71.44     | 2917 |
| 27.26    | 1113 | 27.26     | 1113 |
| 1.3      | 53   | 1.3       | 53   |
|          |      |           |      |
|          |      |           |      |

←

| יעוד             | מגורים בשוב כפרי | קרקע חקלאית | דרך מאושרת |
|------------------|------------------|-------------|------------|
| מגורים בשוב כפרי | מגורים בשוב כפרי | קרקע חקלאית | דרך מוצעת  |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>                        |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
| .א           | מגורים  |
| .ב           | משק חקלאי   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| .א           | תותר בניית 3 יחיד למגורים, מחסנים, חניות מקורות, פרגולות. |
| .ב           | תותר בניית מחסנים ומבני משק, חממות.                       |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>               |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                             |
| .א           | חקלאות                                     |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                              |
| .א           | לא תותר בניה לאיזור זה מלבד חממות חקלאיות. |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.3</b>   | <b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| .ב           | דרך  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| .ב           | מקומות הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. כל בניה אסורה על הדרך פרט לסלילת הדרך, אחזקתה ובניית מתקנים לשרותים ציבוריים |

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

| אחורי      | קווי בנין (מטר) |               | מספר קומות |             | גובה מבנה (מטר)   | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות לזונום (נטי) | מספר יח"ד  | אחוזי בניה כלולים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה מ"ר/אחוזים          |                               |            |            | גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד              |
|------------|-----------------|---------------|------------|-------------|-------------------|------------------------|---------------------|------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|------------|-------------------------------|------------|-------------------|
|            | ציד-ימני        | ציד-שמאלי     | קדמי       | מתחת לקובעת |                   |                        |                     |            |                       |                | מעל לקובעת                    | מתחת לקובעת                   | עיקרי      | שרות       |                               |            |                   |
| 7          | כמסומן בתשריט   | כמסומן בתשריט | 1          | 2           | 9 מ' ממפלס הקובעת | לא רלוונטי             | לא רלוונטי          | 3          | 25.6                  | 1030           | עד 200 מ"ר ע"ת השטחים המותרים | עד 200 מ"ר ע"ת השטחים המותרים | 30         | 600        | 2917                          | 001        | מגורים בישוב כפרי |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי      | לא רלוונטי    | לא רלוונטי | לא רלוונטי  | לא רלוונטי        | לא רלוונטי             | לא רלוונטי          | 0          | 0                     | ...            | לא רלוונטי                    | לא רלוונטי                    | לא רלוונטי | 0          | 1113                          | 002        | קרקע חקלאית       |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי      | לא רלוונטי    | לא רלוונטי | לא רלוונטי  | לא רלוונטי        | לא רלוונטי             | לא רלוונטי          | לא רלוונטי | לא רלוונטי            | לא רלוונטי     | לא רלוונטי                    | לא רלוונטי                    | לא רלוונטי | לא רלוונטי | 53                            | 003        | דרך מאושרת        |

\* שטחי שירות למגורים 15 מ"ר לצורך מחסן לצרכי הבית.  
 בנוסף מ"ד על פי דרישות פיקוד העורף.

\*\* שטחי שירות לצרכי היצור החקלאי

\*\*\* תותר הקמת חממות שיאושרו לפי מידות על ידי הועדה לשמירת קרקע חקלאית ובאישור הועדה המקומית.

**6. הוראות נוספות****6.1. הריסה**

- 6.1.1 - במקרה שלא ניתן להסדיר את הבניה במגרש באמצעות היתר עפ"י תכניות תקפות יש לסמן להריסה בבקשה להיתר ולהרוס בפועל כתנאי להיתר הבניה.
- 6.1.2 - במקרה של בניה חדשה או הריסה ובניה מחדש קווי הבניין יהיו עפ"י תמ"מ 156. במקרה של תוספת בניה היא תיבנה בקוי הבניין הקבועים בתמ"מ 156.

**6.2. פיתוח**

- 6.2.1 - בעת הגשת בקשה להיתר בניה יסומנו על גבי המפה המצבית כל העצים הקיימים בחלקה. תכנית הפיתוח תבטיח ככל האפשר את שמירתם של רוב העצים ותנחה באשר לאופן ההעסקה או עקירה של העצים האחרים. יש לקבל את חוות דעת פקיד היערות לעצים הקיימים בחלקה.
- 6.2.2 - הפיתוח לאורך הרחוב יהיה עפ"י הוראות התכנית הכללית של כפר אז"ר הנמצאת בהכנה וככל הניתן ע"י עבודות עפר ותלוליות ללא גדרות.
- 6.2.3 - לא יותרו גדרות בחזיתות הראשיות של המגרש.

**6.3. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 :**

- \* על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- \* תנאי למתן היתר בניה מתחום התכנית אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
- \* תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- \* הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.

**6.4. הוראות בנושא שימור מי גשם :**

- \* בתחום המגרש תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המיסאפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד.).
- \* ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי 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.

**6.5. הוראות מיוחדות :**

- 6.5.1 – לא תותר העברת שטחי שירות מהיעוד החקלאי אל יחידות הדיור.
- 6.5.2 – ניתן יהיה להצמיד את שטחי השירות של המגורים [שטח המחסן] למבנה המגורים. יובהר כי שטח המחסן יקבע על פי המותר בתכנית התקפה תמ"מ/156 ולא בנוסף אליו. כמו כן, עם העברת המחסנים אל מבני מגורים, ייהרסו המחסנים האחרים הקיימים בשטח שאינם משמשים לשימוש חקלאי.
- 6.5.3 – תנאי למתן היתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה, כולל כל התוספות למבנים הקיימים. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"מ 38 (נספח א') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"מ 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

**6.6. היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב        | התנייה |
|----------|-----------------|--------|
| אין      | עם אישור התכנית | אין    |
|          |                 |        |

**7.2 מימוש התוכנית**  
ללא הגבלת זמן.

**8. חתימות**

|                     |            |                                  |                 |
|---------------------|------------|----------------------------------|-----------------|
| תאריך:              | חתימה:     | שם: רונן דב                      | מגיש התוכנית    |
| מספר ת"ז: 042487264 | יגאל רג    | תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי |                 |
| תאריך: 9.12.12.     | חתימה:     | שם: נחמה ארליך                   | עורך התוכנית    |
| מספר ת"ז: 001391804 | נחמה ארליך | תאגיד: לא רלוונטי                |                 |
| תאריך:              | חתימה:     | שם: רונן דב                      | יוזם בפועל      |
| מספר ת"ז: 042487264 | יגאל רג    | תאגיד: לא רלוונטי                |                 |
| תאריך:              | חתימה:     | שם: רונן דב                      | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת"ז: 042487264 | יגאל רג    | תאגיד: לא רלוונטי                |                 |
| תאריך:              | חתימה:     | שם: רונן עתליה                   | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת"ז: 0142223   | רונן עתליה | תאגיד: לא רלוונטי                |                 |
| תאריך:              | חתימה:     | שם: ק.ק.ל                        | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:         |            | תאגיד:                           |                 |

|                           |
|---------------------------|
| <b>תצהיר עורך התוכנית</b> |
|---------------------------|

אני החתום מטה נחמה ארליך (שם), מספר זהות 001391804,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1600 ששמה שינוי קו בנין ותוספת יח"ד שלישית - רחוב צה"ל 8 כפר אז"ר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי עיר מספר רשיון 9287.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך



|  |
|--|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b> |
|--|

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

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

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך



**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: נחמה ארליך תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

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

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "החתיית לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהחזיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

## נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: נחמה ארליך תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

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

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

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |

| ערר על התוכנית                         |           |                 |              |
|--|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                           | מספר הערר | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.    |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.     |           |                 |              |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.