



ועדה לתכנון ובנייה

ישוב: _____
 מגרש: _____
 שם המבקש: _____
 שם עורך הבקשה: _____
 מספר תכנית במבא"ת: _____
 תאריך 'הגשה' (מסירת תכנית לועדה): _____

הנחיות לאופן עריכה והגשת תכנית - תבע כולל "עמידה בתנאי סף"

1. ישיבה מקדימה (פרה-רולינג):

טרם הגשת התכנית בועדה יש לקיים ישיבת פרה רולינג עם מהנדסת הועדה וצוות מחלקת התכנון, לפגישה זו יש להגיע עם רעיונות וכוונות תכנון ברורות כולל תשריט עם נתונים.

2. הגשת תכנית:

לאחר קיום ישיבת פרה רולינג ניתן להגיש את הבקשה במבא"ת ובמקביל לשלוח עותק מכל הנדרש לתנאי סף לפי המפורט מטה ובהתאם לנוהל מבא"ת במייל למחלקת התכנון בועדה (אין צורך להמציא עותק פיזי).

רשימת מסמכי בסיס להגשה לעמידה בתנאי סף:

- תשריט מצב מוצע
- הוראות התוכנית
- תשריט מצב קיים
- נספח בינוי/ העמדה
- הצהרות ומסמכי בעלויות
- טופס תנאי סף
- גיליון סטטוטוריקה, התאמה לתכניות ארציות, מחוזיות ותתי"לים (בתכנית מתאר ישובית)
- פרוגרמת יח"ד (במידה ומבוקש תוספת יח"ד)

מסמכי בעלויות:

- אישור זכויות
- נסח טאבו
- חתימת ועד המושב – עדיף להגשה אך אפשר כתנאי לדיון
- חתימת רמ"י – עדיף להגשה אך ניתן גם כתנאי להפקדה

הצהרות חתומות:

- טופס תנאי סף
- הצהרת עורך ראשי
- מקדמי התוכנית
- הצהרת מודד
- טופס ב1 (עם לא בעלים ממש)



ועדה לתכנון ובנייה

הוראות – בדיקת מילוי סעיפים קריטיים:

- סעיף 1.6 יחס בין תוכניות מאושרות (תואם גם למצב מאושר)
- סעיף 1.8 בעלי עניין בקרקע – לבדוק כי יש כתובות, טלפונים ומיילים
- סעיף 2 למלא בבירור מטרה אחד עיקרית ומטרות משניות (במידה ומדובר בתוכנית במסכות מקומית לרשום סעיף המתאים בחוק)
- סעיף 3.2 שטחים מאושרים כולל יעודים מאושרים + שטחים מוצעים כולל היעודים – לבדוק התאמה ביניהם
- סעיף 4 שימושים במילה אחד או שניים עבור כל תא שטח, הוספת הוראות בינוי ופיתוח עבור כל אחד מהיעודים בתוכנית (חשוב להקפיד להטמיע שימושים והוראות מתכניות קודמות)
- טבלת זכויות 5 זכויות בניה ברורות עבור כל יעוד, גובה, מספר קומות
- סעיף 6 הוראות נוספות – תנאים למתן היתר בניה, ניהול מי נגר, חניה, שמירה על עצים בוגרים, פסולת בניין, הפקעות לצרכי ציבור (במקרה ויש יעוד מתאים)
- סעיף 7 מימוש התוכנית (מייד)

תשריט מצב מוצע:

- בדיקת קו כחול – שמתאים למגרש
- מדידה מעודכנת לשנה אחרונה
- קו בניין בכל תא שטח
- קו קרקע חקלאית מוכרזת
- עצים בוגרים
- חתום דיגיטלית על ידי המודד

תשריט מצב מאושר:

- סימון מספרי תכניות מאושרות בתוך גבול התוכנית
- סימון קרקע חקלאית מוכרזת
- צביעת יעודי קרקע מאושרים גם 15/20 מטר מעבר לגבול התוכנית
- צביעת יעוד דרך גם מעבר לגבול התוכנית במידה וקיימת גושה ישירה למגרש
- בפל"ח יש להוסיף משטח מגודר בגובה 2 מ' לאיסוף קרטונים.
- סימון קוי בנין גם מדרכים ארציות (אף אם לא נכללות בקו הכחול של התכנית).

נספח בינוי/העמדה

- סימון כל הבניינים הקיימים כולל חקלאיים בגבול התוכנית כולל מידות כלליות
- סימון בניינים עתידיים מותרים בגבול התוכנית
- סימון כניסות ויציאות לכל מגרש של התוכנית
- סימון שבילים להולכי רגל וסימון שבילים עבור הרכב בכל שטח התוכנית
- סימון חניות הנדרשות בתוך תאי השטח של התוכנית
- סימון קו בניין
- סימון מרחק בין הבניינים
- חתכים א-א/ב-ב



ועדה לתכנון ובנייה

- חתך רץ על כל גבול התוכנית ולא נחתך רק על הבניין אחד
- סימון גבולות התוכנית
- סימון גבולות המגרש במידה ויש מספר מגרשים וזה לא זהה לגבול התוכנית
- סימון קוי בניין
- סימון מרחק בין הבניינים
- סימון מספר קומות וגובה הבניין
- סימון מפלס 0.00 גן אבסולוטי וגם יחסי
- סימון תאי שטח
- סימון המשך לתאי שטח שכנים לכ 15 מטר מעבר לגבול התוכנית
- סימון קו קרקע טבעי

לצורך הפקדה

- תיקון הערות נוספות במידה וניתנות בדיון
- כתב שיפוי חתומים מקורי
- חתימת רמ"י על התוכנית (במידה ולא הושלם לפני)
- הצהרות מעודכנות לגרסה אחרונה של התוכנית וחתומות (בדומה לעמידה בתנאי סף)
- תשריט מצב מוצע חתום דיגיטאלית במונה האחרון

הערות נוספות:
