



ועדה לתכנון ובנייה

ינואר 2023

הסברה

תהליך הגשת תכנית מפורטת ליישוב

בכוונת ישוב לתכנן תכנון מפורט כולל ליישוב, עליו להכין את כלי העבודה הנדרשים לשם כך.

1. נדרשת מדידה של כל תחומי התכנון. מדידה עדכנית לפי נוהל מבא"ת
2. נדרש כי הישוב יתקשר עם אדריכל ומנהל פרויקט. וכן עם יועצים נדרשים
3. נדרשת תכנית קומפילציית תבע"ות מאושרות ביישוב ובסביבותיו. כולל תתל"י ותמא"ות
4. קביעת פרוגרמה לתכנית ע"י נציגי היישוב. פרוגרמה זאת תוצג בהמשך.
5. בהעדר ה"סכם משבצת" ליישוב, יפנה הישוב לראש המועצה/ מנכ"ל לקבל אישור כי תכנית התב"ע תוגש ע"י המועצה, כאשר היוזם לתכנית הינו היישוב
6. הכנת מצגת סטטוטורית לעת הצגת התכנית ביפני מהנדסת המועצה. בצרוף למסמכי התכנית שהוכנו לשם פרה רולינג במקומית
7. לתכנית תומצא חוו"ד ראשונית משרד החקלאות, ורצוי חוו"ד רשות מקרקע ישראל
8. טרם שיבוץ והחלטת וועדה מקומית לתכנית, תקודם ע"י יוזם התכנית / מושב ישיבת פרה רולינג בלשכת התכנון המחוזית. רוח סיכום פרה רולינג מחוז יוצג ע"י מהנדסת הוועדה ביפני הוועדה המקומית
9. לעת המלצת הוועדה המקומית בדבר התכנית יידרשו כתנאי סף להמלצת המקומית ביפני הוועדה המחוזית, נספחים שיושלמו כגון: נספח תנועה, נספח מבני ציבור, נספח בינוי לליבת מושב ויזמויות חדשות, סקר עצים ממוקד בליבת מושב / אזור פיתוח חדש, נספח תשתיות והכל בהתאם למהות התכנית המבוקשת
10. כתנאי לדיון בוועדה המקומית, תידרש החלטת אסיפה כללית. וייתכן כי חתימת בעלי נחלות שגבולותיהם עודכנו בתכנית



ועדה לתכנון ובנייה

אופן עריכה והגשת תכנית - תבע

רשימת מסמכי בסיס להגשה

- תשריט מצב מוצע
- הוראות התוכנית
- תשריט מצב קיים
- נספח בינוי/ העמדה
- הצהרות ומסמכי בעלויות
- טופס תנאי סף
- גיליון סטטוטוריקה, התאמה לתכניות ארציות, מחוזיות ותת"לים.
- 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
- ** לעת עריכת תכנית, וכשמועצה הינה המגישה, לא תידרש בעת הגשה הסכמת רמ"י, תידרש חו"ד לעת דיונים והסכמת רמי בעת הפקדת התכנית**

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:

- 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

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 התוכנית).



ועדה לתכנון ובנייה

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
- 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



ועדה לתכנון ובנייה

הערות נוספות:
