

נוהל מבא"ת 2023

עקרונות לעריכת הוראות תכנית

ניסן תשפ"ג | מרץ 2023

גרסא 1.0

עקרונות לעריכת הוראות תכנית

מבוא, מתודה והנחיות כלליות

תוכן

מבוא, מתודה והנחיות כלליות

2..... נוהל מבא"ת 2023 / עקרונות לעריכת הוראות תכנית

2..... נוהל מבא"ת 2023 / עקרונות לעריכת הוראות תכנית

5..... מבוא, מתודה והנחיות כלליות

5..... הנחיות כלליות לעריכת הוראות תכנית

8..... הנחיות למעמד מסמכי התכנית

10..... מבנה התכנית

11..... מבנה פרק 6

13..... נוהל מבא"ת 2023 / עקרונות לעריכת הוראות תכנית

14..... הנחיות מפורטות לעריכת נושאי פרק 6

14..... 6.1 הוראות תכנוניות

14..... 6.1.1 בינוי

18..... 6.1.2 פיתוח ונוף

23..... 6.1.3 תנועה וחניה

4

24..... 6.1.4 תשתיות

29..... 6.1.5 סביבה

31..... 6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע

31..... 6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

31..... 6.2.2 היוועצות במסירת מידע להיתר

32..... 6.2.3 תנאים בהליך הרישוי

34..... 6.3 מקרקעין

34..... 6.3.1 זיקת הנאה

35..... 6.3.2 הפקעה

36..... 6.3.3 איחוד וחלוקה

37..... 6.3.5 תלת-מימד

40..... 6.3.6 רישום

41..... 6.4 הוראות נוספות

41..... תחזוקה

41..... עתיקות

42 נספח 1: מבנה פרק 6 החדש


45 נספח 2: רשימת מסמכים בתכנית

מבוא, מתודה והנחיות כלליות

המסמך עוסק באופן כתיבת ועריכת תכניות מפורטות ובכלל זה תכולת הפרקים השונים בדגש על פרק 6 ומסמכי התוכנית. מסמך זה משלים את העבודה שנעשתה במסגרת פרויקט "תכנון חושב רישוי" שמטרתו הינה תכניות רזות, מדויקות וגמישות.

המסמך מסכם עבודת תיאום רחבה שבוצעה עם הגופים השונים, ויעודכן ככל שיושלמו תיאומים נוספים ובהתאם להערות שיתקבלו. ניתן לשלוח התייחסויות לכתובת דוא"ל: plantopermit@iplan.gov.il.

הנחיות כלליות לעריכת הוראות תכנית

1. מסמך זה מחליף את התבניות המומלצות לניסוחים כפי שהופיעו בנוהל מבאת 2009.
2. המסמך קובע עקרונות וכללים לניסוח הוראות תכנית, בדגש על פרק 6.
3. הרציונל מובא להלן בטבלה המפרטת לכל אחד מן הנושאים בפרק 6: הנחיות קונקרטיות ביחס לנושא; רשימת הנושאים הרלוונטיים להיכלל ביחס לנושא; ובמספר מועט של נושאים דוגמאות מילוליות. כמו כן, מובאים לאורך המסמך דוגמאות "מה כן? / מה לא?", כולל הסבר.
4. ככלל, המסמך לא קובע ניסוחים מחייבים, ולא מציע דוגמאות, אלא נועד להתוות ולהנחות עורכי תכניות תוך הותרת שיקול דעת בהתאם לאופי וסוג התכנית. לעיתים יוצגו דוגמאות לנוסחים לשם הבהרה. בכל מקרה כזה, אין להעתיק את הדוגמא ככתבה. יתכן שניתן לשלב / לשנות את הניסוחים בהתאם למאפייני תכנית מסוימת.
5. עם זאת, בנושאים פרטניים מסויימים המסמך מציע נוסחים גנריים על בסיס הסכמות עם גורמי ממשל רלוונטיים לתכניות (כגון: עצים, גובה בגין מגבלות תעופה ועוד). בנושאים אלה הנוסחים המופיעים אינם דוגמאות אלא נוסח מוצע. ליד נוסחים אלה מופיע הסימון: .
6. הנחיות אלה אינן מחליפות את שיקול הדעת של מוסד התכנון, אשר רשאי לסטות מהן בהתאם למאפייני תכנית מסויימת בה הוא דן.

מה כן?

1. תקנון התכנית חייב להיות קצר וממוקד. הוראה תופיע פעם אחת בלבד בפרק הרלוונטי.
2. נדרש שיקול דעת של המתכנן, והתאמת התקנון לתכנית המסויימת. המסמך מציע דוגמאות ועקרונות ואין להעתיק באופן אוטומטי את נוסחי ההוראות המופיעות בו. עורך התכנית נדרש לבחון את הניסוחים בנושאים רלוונטיים בהתאם לתכנית המסויימת אותה הוא עורך ולמאפייניה הייחודיים ובהתבסס על הרציונל המופיע במסמך זה.
3. הוראות התכנית צריכות להיות גמישות במידה שתאפשר לעמוד בדרישותיהן בתהליך הרישוי תוך ראייה ארוכת טווח, מבלי לסטות מעקרונות התכנון שהיא קובעת. חשיבות הגמישות מתחזקת לאור ביטול האפשרות להליך רישוי הכולל הקלות (מלבד הרשימה המצומצמת של הקלות ונושאים שבסמכות רשות רישוי לאשר לגביהם סטייה מהוראות התכנית כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה [\(הקלות, שימוש חורג וסטייה מתכנית\) \(2022\)](#)).
4. תקנון נדרש לכלול הוראות תפקודיות ("מה") ולא הוראות מרשמיות ("איך"):

הוראה תפקודית	הוראה מרשמית
מה רוצים להשיג	איך רוצים להשיג
הבטחת צמיחת עצים בוגרים	עומק האדמה לא יפחת מ-150 ס"מ

5. ככלל, יש לקבוע בתכנית את המטרות והתוצאות אותן רוצים להשיג, ואין לקבוע הוראות בנושאים שמקומם להיקבע בשלב הרישוי, בהתייחס לשימוש ולתכנון המגרש והמבנה הספציפי המבוקש. הנחיות מרשמיות שנקבעות בתכנית לא מאפשרות גמישות ושיקול דעת תכנוני הנדרש במעבר מתכנית לרישוי, פוגעות ברלוונטיות התכנית לאורך זמן, ולא מאפשרות לסטות מהן בהליך הרישוי, דבר העלול להוות חסם במימוש התוכנית.

עקרון	חזון אמורפי	תפקודי	מרשמי
דוגמה	המרחב הציבורי יתוכנן כמרחב אנושי	פיתוח המרחב הציבורי הגובל בינוי יהיה נגיש ורציף	במרחב הציבורי יותקנו ספסלים וברזיות

6. יש לתעדף ביצוע תיאומים עם משרדי ממשלה וגופים חוץ ממשלתיים בשלב התכנון ושילוב הנחיותיהם בתוך התכנית, ולצמצם ככל הניתן דרישה לתיאומים עם גורמים אלו בשלב הרישוי.

7. הוראות עיצוביות מקומן בהנחיות המרחביות, הליך המאפשר גמישות ועדכון לאורך זמן. הוראות אלו יכולות להכלל בתכנית רק במידה והן מהותיות או בעלות חשיבות מיוחדת לתכנית המסויימת.
- *** שימו לב *** יש לתת את הדעת כי שינוי של הנחיות עיצוביות שנקבעו בתכנית מחייב הליך סטטוטורי מחדש בקידום תכנית חדשה.
8. בתכניות גדולות לבניה חדשה תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח כשלב ביניים לפני הרישוי, בתכניות קטנות ופשוטות יש להעדיף הכללת הוראות המפרטות את הדרישות להתייחסות בשלב הרישוי במסגרת [תכנית התנוחה](#) ותכנית הפיתוח להיתר, ולא לדרוש תכנית בינוי ופיתוח כשלב ביניים נוסף.

מה לא?

1. הוראות התכנית צריכות להיות אופרטיביות וניתנות ליישום, ועל כן יש להימנע מאמירות כלליות ומגמישות יתר, אשר אינן כוללת החלטות תכנוניות, ושאינן בהם הוראות לבניה, כדוגמת: "יש להבטיח מרחב ציבורי מזמין, איכותי המעודד שהייה ופעילות הולכי רגל למגוון אוכלוסיות". יחד עם זאת יש להקפיד שההוראה תהיה תפקודית ולא מרשמית. בדברי ההסבר לתכנית אפשר להוסיף אמירות המסבירות את הכוונה התכנונית.
2. אין לכלול בתכנית הוראה מחייבת שקבועה בחיקוק (חוק, תקנות, צו) כדוגמת: רעש, איכות אוויר, בניה ירוקה, רישוי עסקים, מים. כמו כן, יש להימנע מלכלול הפניות להנחיות או נהלי עבודה של גורמי חוץ שאינם מוסדות התכנון.
3. אין לכלול הפניה להוראות בתכניות בהיררכיה גבוהה מהתכנית (תמ"א / תמ"מ / כוללנית / תתל וכדו'). במקום זאת, נדרש להטמיע את אופן יישום ההוראות הרלוונטיות של תכניות אלו בתכנית המסויימת.
4. הוראות למרחב הציבורי (כגון: שתילת עצים, זיהום אור, שילוט, ריהוט רחוב וכו') רלוונטיות להנחיות מרחביות או לתכנית הבינוי והפיתוח ולא לתכנית, כיוון שפיתוח המרחב הציבורי לרוב לא נעשה בהיתר מכח התכנית. לכן, למרות חשיבותו הרבה של נושא זה לעיצוב המרחב, יש להימנע מלכלול הוראות למרחב ציבורי למעט בהיבטים הדורשים בינוי אשר נדרשים לזכויות בטבלה 5. עם זאת, ניתן לשלב הוראות המתייחסות לתשתית הפיזית שתאפשר יצירת מרחב ציבורי איכותי (לדוגמה, בתי גידול לנטיעות שיאפשרו שתילת עצים, רוחב מדרכה, העברת תשתיות מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכה).
5. יש להימנע מהוראות הקובעות תנאי לאישור בשלב ההיתר על-ידי גורמים חיצוניים, אלא לכלול דרישה לקבלת מידע להיתר מגורמים אלו בנושא מסויים. היתר הבניה יידרש לאישור [הגורמים הקבועים בחקיקה ובתקנות כגורמים מאשרים](#) (כבאות, סביבה, פיקוד העורף, בריאות, רט"ג ורשות העתיקות בנושאים מסויימים) בכל מקרה, ואין צורך לקבוע הוראה בעניין בתכנית. ניתן לדרוש היוועצות עם גורמים אלו בנושאים מסויימים בשלב מסירת המידע.
6. אין לקבוע הוראה שלפיה יידרש אישור מהנדס הועדה או מי מטעמו לעת תהליך הרישוי. ניתן להורות על הצגת פתרון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח באישור גורם סטטוטורי כגון רשות רישוי או וועדה מקומית.
7. ככלל, אין לכלול הנחיות מרשמיות בתכנית, ללא תלות ממקור הדרישה (גורמי משל) או שלב (מענה להתנגדויות).
8. אין לקבוע הוראות תפעוליות-ביצועיות (כגון שעות הפעלת אתר, שעות עבודה, הסדרי תנועה). הוראות התכנון יעסקו בבנייה ושימושים הנגזרים מחוק התכנון והבניה והתקנות (הדורשים היתר לצורך ביצועם או שנקבע בתקנות שיש פטור מהיתר לגביהם), ואשר ניתן לבצע עליהם הליך פיקוח ואכיפה לפי חוק התו"ב.

הנחיות למעמד מסמכי התכנית

הנחיות כלליות

1. תכנית כוללת מספר מסמכים: תשריט והוראות המחוייבים בכל תכנית על פי נוהל מבא"ת, ונספחים ומסמכי רקע שיצורפו אליה במידת הצורך.
2. בעת עריכת תכנית יש לשקול את מספר וסוגי הנספחים הרלוונטיים לאופייה של התכנית, ולהימנע מריבוי נספחים. מספר הנספחים נדרש להיות תואם את מורכבות התכנית וגודלה. לתכנית יצורפו רק הנספחים הנדרשים לקידומה או הכוללים מידע הנדרש לשלב הרישוי. יש לתעדף איחוד נספחים ככל הניתן, כדוגמת: נספח תשתיות מאוחד (מים, ביוב ניקוז), בינוי ופיתוח וכדו'.
3. טבלה 1.7 "מסמכי התכנית" בהוראות התכנית פוצלה כמפורט להלן:
 - א. טבלה 1.7.1: רשימת מסמכים בתכנית מסמכי התכנית הסטטוטוריים: לכל הפחות, הוראות תכנית ותשריט מצב מוצע.
 - ב. טבלה 1.7.2: רשימת מסמכי רקע לתכנית נספחי תכנית מסויימים יהיו במעמד "נספח מחייב" או "נספח מחייב חלקית", כמפורט להלן.
4. ככלל, רוב המסמכים המצורפים לתכנית יהיו במעמד של מסמך רקע.
5. ככל הניתן, מסקנות העולות מתוך מסמך הרקע של התכנית יוטמעו בהוראות התכנית.
6. מסמכי רקע אינם חלק ממסמכי התכנית המחייבים. הם יצורפו לתכנית ויפורסמו כחלק ממסמכיה לצורך שקיפות ההליך התכנוני.
6. סטטוס "מנחה" הוסר מנוהל מבא"ת, ואין לצרף לתכנית נספחים מנחים.

נספח מחייב

נספח שהוראותיו מחייבות ברמה זהה לזו של התשריט וההוראות.

ראוי שכל ההוראות המחייבות תהיינה במסגרת התשריט או ההוראות. יש לצרף נספח מחייב רק כאשר אין אפשרות לכלול את הוראותיו בתשריט או בהוראות באחד משני המקרים:

- א. אם נדרש לצרפו בנפרד מכוח חקיקה או תקנות או הוראה בתכנית, לדוגמא טבלת הקצאות ואיזון, נספח תלת-מימד וכדו'.
- ב. אם בתשריט קיים עומס גרפי וריבוי פרטים, ומבקשים להפריד את המידע לנספח לשם הבהירות הויזואלית, כדוגמת נספח עצים (רק בתכנית בה קיים ריבוי עצים ולא ניתן לסמן את כולם בתשריט התכנית).

נספח מחייב לענין: XXX

נספח הכולל בתוכו הוראות מחייבות לנושא מסוים בלבד.

יש לפרט את הנושאים בהם הנספח מחייב הן בהוראות התכנית (טבלה 1.7.1) והן על גבי הנספח עצמו. לדוגמא: נספח בינוי מחייב לענין מפלס ± 0.00 של המבנה.

יתר הנושאים המופיעים בנספח יהוו רקע לתכנית.

ההוראות המחייבות יכולות להיות מילוליות או גרפיות.

מסמך רקע (מידע)

מסמך הכולל בדיקות תכנוניות מסוגים שונים ויכול להשפיע על עקרונות התכנית והוראותיה, הוא מסייע בקידום התוכנית לאישור במוסדות התכנון ומהווה מסמך עבודה. לאחר הטמעת עקרונותיו בהוראות התוכנית למסמך אין מעמד והוא אינו מחייב לעת מימוש התוכנית.

מסקנות הבדיקות שנערכות במסגרת הכנת מסמך הרקע יוטמעו בהוראות תכנית. ככל הנדרש, התכנית עצמה תותאם למסקנות מסמכי הרקע: בייעודי קרקע, בשימושי קרקע, בזכויות בניה, בגובה, בקווי בנין וכד' (לדוגמא בתכנית הגובלת בכביש ראשי, יוגבלו שימושים למבנים ומוסדות ציבור למרחק של X כתוצאה ממסקנות מסמך הרקע הסביבתי). ככל שמסקנות הבדיקות שנערכו מחייבות ביצוע פעולות נוספות בשלב הרישוי, הן יכללו בסעיף 6.2 - תנאים להליך הרישוי.

מסמך רקע מדגים

נספח המראה פתרון תכנוני אפשרי (היתכנות למימוש), לדוגמא בינוי, שניתן לסטות מהפרטים המופיעים בו. המסמך מדגים פתרון אפשרי אחד לפחות למימוש התוכנית.

הנתונים שעולים ממסמך זה, יכול שישפיעו על התכנית עצמה. ככל הנדרש התכנית עצמה תותאם לנתונים שעלו בבדיקה (שינוי גובה, קווי בנין וכו'). הוראות התכנית יקבעו את עקרונות התכנון שנקבעו בעקבות עריכת המסמך.

מבנה התכנית

תכולת פרקי התוכנית

1. פרק 4 בנוי לפי יעודי הקרקע הקבועים בתכנית. הוראה הנוגעת ליעוד מסויים בלבד תופיע בפרק 4, תחת הסעיף של הייעוד הרלוונטי. הוראה הנוגעת לכל שטח התכנית תופיע בפרק 6, תחת הנושא המתאים.
2. לכל יעוד בפרק 4 קיימים שני סעיפים: סעיף שימושים וסעיף הוראות נוספות. בסעיף השימושים אין צורך לרשום שימושים אינהרנטיים ליעוד (לדוגמא: אין צורך לרשום "מחסן" כשימוש ביעוד מגורים), אולם יש לרשום כל שימוש אחר המתאפשר ביעוד זה (לדוגמא: שימוש "תשתיות" אם התכנית מאפשרת מעבר תשתיות ביעוד מסויים). בסעיף זה אין לרשום הוראות או תנאים לשימוש.
3. בסעיף הוראות ליעוד הקרקע, יש לרשום רק הוראות ומגבלות בניה הנוגעות לאותו יעוד. אין חובה למלא את הסעיף אם אין צורך בהוראה כזו.
4. את הנתונים הכמותיים יש לרכז בטבלה 5 בתכנית.

הוראות תכנית: מה שייך לכל פרק

- | | |
|--|------------|
| <p>4</p> <p>הוראות ליעודי קרקע ולמגרשים ספציפיים</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימושים מותרים ▪ מגבלות בניה ▪ הוראות נוספות | <p>פרק</p> |
| <p>5</p> <p>טבלה זכויות בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ זכויות בניה, יח"ד ▪ קווי בנין ▪ גובה, קומות | <p>פרק</p> |
| <p>6</p> <p>הוראות כלליות</p> | <p>פרק</p> |

מבנה פרק 6

מבנה פרק 6 יעודכן באופן היוצר בהירות במיקום המתאים לכל נושא והוראה. להלן המבנה החדש:

6.1 הוראות תכנוניות

- בינוי
- פיתוח ונוף
- דרכים וחניה
- תשתיות
- סביבה

6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע

- תכנית בינוי ופיתוח
- היוועצות במסירת מידע להיתר
- תנאים בהליך הרישוי

6.3 מקרקעין

- זיקת הנאה
- הפקעה
- איחוד וחלוקה
- תלת-מימד

6.4 הוראות אחרות

- תוקף תכנית
- הוראות מתאריות
- הריסות ופינויים

את רשימת הנושאים המלאה ניתן למצוא בנספח 1 למסמך זה.

להלן יפורטו דוגמאות לנושאים / הוראות שהיה נהוג לשלבם בפרק 6 בעבר, בתוספת הסבר לסיבה מדוע אין לשלבם בהוראות החל מעתה:

נושא	חוק או תקנה קיימים שבעטיים אין לשלב הוראות בנושא זה בתכנית
היטל השבחה	נדרש על פי חוק התכנון והבניה פרק ח'.
חיזוק מבנים	תקן 413 קובע באילו מקרים יש לחזק מבנה קיים. מבנים שנבנו לאחר התקנת התקן נבנו על פיו.
הוראה לעריכת תצ"ר בתכנית איחוד וחלוקה	נדרש על פי חוק התכנון והבניה פרק ז' סעיף 125(א), ותקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
בניה ירוקה	נדרש מכח ת"י 5281.
פינוי פסולת בניין	נדרש מכח תקנות הרישוי, ס' (א) 56(2) (תנאים בהיתר).
אסבסט	תקנות המודדים מחייבים את המודד לסמן אסבסט קיים במדידה, וכן מכח תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) המחייבים לסמן מבנים או חלקי מבנים העשויים אסבסט, וכן לפנות אותם כתנאי בהיתר (ס' 56(א) 2(ב)). הטיפול באסבסט הינו חובה מכח חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשע"א-2011.
אשפה	נדרש מכח התקנות: תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה, תש"ף-2019).
מטרדי אבק מאתר בניה	תקנות הבטיחות בעבודה (גיהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), תשמ"ד-1984 וחוקי עזר עירוניים מתוקף פקודת היערות.
חיבור למערכת הביוב	תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016, תוספת ראשונה סעיף 4 (תכנית פיתוח) תת סעיף (11).
קרינה אלקטרו מגנטית	נדרש מכח חוק החשמל ותקנות הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ט-2009.
שטחי התארגנות ומחנות קבלן	תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התוספת השניה, הנחיות לארגון אתר, ס' (7).
תשריט חלוקה	חוק התו"ב (פרק ד') קובע חובת חלוקה לצורך הוצאת היתר בניה.
ניצול חומרי גלם	בהתאם להוראות תמא/14/ב', בתכנית פיתוח משמעותית בה קיימת חפיפה של לפחות 100 דונם בין השטח המיועד לפיתוח/בינוי ובין השטח למרבץ חומרי גלם, על התכנית להציע פתרון לחומרי הגלם כחלק מתהליך עריכתה, ואין לכלול בתכנית הפניה כללית להוראות התמ"א.
נגישות	תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013.
הסכמי חוץ תכנית	תכנית אינה מקור נורמטיבי לאכיפת הסכמים והיא אינה צריכה לעגן תנאים שנקבעו בהסכמים.

- ניתן לשלב בהוראות התכנית הפניה לתקן קיים, במידה ואינו תקן מחייב או אם התכנית מבקשת לשנות ביחס לאמור בדיו, והדין מאפשר זאת (לדוגמא, הפחתה בתקן חניה, ראו תקנות החניה 2016).

דו"ח מסכם עקרונות לעריכת הוראות תכנית

הנחיות מפורטות לעריכת נושאי פרק 6

הנחיות מפורטות לעריכת נושאי פרק 6

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי

עקרונות בינוי

הנחיות

1. הנושאים והניסוחים בסעיף זה יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד תכנון שבסמכותו לאשר את התכנית, בהתאם למאפייני התכנית.
2. ככלל, עדיף להשאיר את נושאי העיצוב להנחיות המרחביות, ובסעיף זה יש לכלול רק הוראות עיצוב המרחב שהן מהותיות לרוח התכנית המסויימת.
3. בכל מקרה, יש לנסח אותן כהוראה תפקודית המתארת את התוצאה העיצובית הרצויה.

הוראה תפקודית:
הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש
ולחילופין.



הוראה תפקודית:
בחזיתות מסחריות: החזית תתוכנן באמצעות שקיפות
וריבוי פתחים.



הוראה מרשמית:
גובה הגדרות כלפי הרחוב לא יעלה על 1.5 מ'.



הוראה מרשמית:
גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'.



בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. עקרונות תכנון להבטחת איכות המרחב ולממשק עם הרחוב והמרחב הציבורי.
2. דרוג מבנים ונסיגות.
3. מס' המבנים בכל תא שטח.
4. מרחקים מינימליים/מקסימליים בין מבנים במגרש.
5. יחס לנפחי הבניה, כדוגמת: מגדלי/מרקמי; תכסית במגרש; יחסי גובה/רוחב; יחס בין הפנוי/לבנוי.
6. העמדת המבנים בתחום המגרש וכן ביחס לרחוב.
7. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים (ככל ולא ניתן היה לקבוע הוראה בפרק 4) ניתן לקבוע הוראות לנושאים לגביהם יידרש לתת מענה בשלב הרישוי (כגון: הבטחת אמצעים להרחקת מטרדי ריח מהמרחב הציבורי ובין השימושים, מניעת מטרדי רעש, מיקום אזורים קולטי קהל, מניעת מפגעי תאורה, הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים, מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים).
8. דופן הרחוב בחזית מסחרית, כדוגמת: קולונדות; קביעת יחס בין קומת מרתף למפלס הרחוב; שטח לפריקה וטעינה; אזורי השרות במגרש ו/או במבנה.
9. חניונים תת-קרקעיים ומרתפים.
10. הנחיות לגגות נצפים ["חזית חמישית"], כדוגמת: נפח וניראות; גיבון על גג; מתקנים על גגות, או מתחת לגשר ["חזית שישיית"].
11. מעברים להולכי רגל.
12. יחס בין מפלסים ובינוי במגרשים משופעים.
13. כניסות למגרשים.
14. מיקום מכלולים טכניים והסתרתם.
15. בניה נוספת במגרש, כדוגמת: מחסנים, סככות חניה, מכפילי חניה, מבני עזר וכדומה.
16. חצרות, חצרות שרות.
17. מרפסות.
18. הנחיות בינוי להפחתת השפעת רוחות והצללה.
19. אשפה רק במקרה שמדובר בהוראות בינוי הנדרשות בגלל מאפייני תכנית יחודיים, כדוגמת: מתקן אשפה תת-קרקעי.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

הנחיות

******* ההוראות המובאות להלן בנושא גובה מבנים מתייחסות לתכניות המצויות בתחום מגבלות גובה ובהתאם להנחיית הוועדה למר"מ, בתיאום עם רת"א ***

טבלה 5 תקבע את גובה הבינוי המקסימאלי ביחס למפלס הכניסה הקובעת המוצע בתכנית, בהערה לטבלה 5 תופיע מגבלת הגובה המירבית (מעל פני הים) ע"פ התייחסות רת"א לתכנית.

עריכת התכנית תביא בחשבון את גובה המבנה, גובה מתקנים טכניים וזמניים וטעויות מדידה ביחס למפלס ה- ± 0.00 . ביחס למגבלת הגובה המירבית מעל פני הים.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הוראת גמישות.

נוסח מתואם

הערה לטבלה 5: "גובה הבניה המרבי המותר הוא X מ' מעל פני הים"

הוראות בפרק 6: חריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו (בהערה לטבלה 5) למבנים ולמתקני עזר תתאפשר רק באישור הוועדה למר"מ.



שימור

הנחיות

1. הוראות שימור בתכניות יכללו התייחסות לשימור מתחם/אתר/מבנה המצוי בה, תוך סימונו בתשריט התכנית.
2. דרגות השימור שנקבעות בתהליכי איתור וזיהוי אתרים ומתחמים, ינחו בין היתר את אופן הטיפול בהם ואת הדרישות שיקבעו בשל כך. בהוראות התכנית ישולבו הוראות מתאימות ביחס לדרגות אלו ביחס למתחם/אתר/מבנה ל"שימור מלא" (רמת שימור בהגבלות מחמירות), או מתחם/אתר/מבנה ל"שימור בדרגה ב' "שימור חלקי" (רמת שימור המאפשרת שינויים ותוספות בניה).
3. במבנים או אתרים לשימור ניתן לקבוע הוראות עיצוביות שיגברו על הנחיות מרחביות גם אם פורסמו, בהתאם לצורכי השימור.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. קביעת דרגות השימור ומשמעותן למבנה/אתר/מתחם/אזור חיץ/אלמנט לשימור.
2. קביעת הוראות לעניין השימור, כדוגמת חובת שימוש בחומרי גמר מקומיים, תוספת קומות מותרת על גבי המבנה לשימור וכו'.
3. קביעת חובת היוועצות בשלב מסירת מידע להיתר עם ממונה השימור לצורך מתן הנחיות לאתר לשימור כגון: התאמת דרישות הנגישות הייחודיות לשימור האתר/מבנה.
4. קביעת הנושאים בהם לא ניתן יהיה לקבוע גמישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), התשפ"ג-2023 כדוגמת: קווי בניין, גובה בניה וכדו'.
5. הגדרת הוראות לאזור החיץ סביב מתחם/אתר לשימור.
6. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

6.1.2 פיתוח ונוף

פיתוח המרחב הציבורי

הנחיות

סעיף זה יפרט את עקרונות הפיתוח הנופיים הנוגעים למספר יעודים בתכנית ולא יכלול נושאים שמקומם בהנחיות המרחביות או פרטים ושאר הוראות מפורטות ומחשקות שלא מאפשרות גמישות לשלב הרישוי.

תקנות הרישוי מפורטות מה נדרש להציג בתכנית פיתוח למגרש, לכן אין לפרט בסעיף זה את המפורט בתקנות, אלא רק נושאים עקרוניים אחרים/בוססים פרטניים [\(ראו תקנות התכנון והבניה \(רישוי בניה\) תשע"ו, 2016-תוספת ראשונה סעיף 4 תכנית פיתוח \(תת סעיפים 13\)-\(1\)\)](#)

התכנית תפרט את הנושאים והעקרונות התכנוניים בנושאי הפיתוח והנוף שיכללו בתכנית, כדוגמת: דרישה לחלוקה למפלסים, מבלי לציין מספר מפלסים.

הוראה מרשמית:

קביעה כי גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.5 מ'



הוראה תפקודית:

קביעה כי הקירות התומכים יהיו מדורגים



בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

קביעת הוראות תפקודיות ישירות בנושאים כגון:

1. קירות תמך (טווח גבהים / עקרון תפקודי כגון: קירות התמך לא יעלו / יהיו עד לגובה עיניי אדם בוגר).
2. הוראה לחלוקה/דרוג מפלסי הקרקע והפיתוח.
3. התייחסות לשיקום נופי.
4. דרישה לנטיעות ו/או שמירה על חלקים מוצלים במרחב הציבורי ובמגרש הפרטי (בדגש על הממשק כלפי הרחוב).
5. נטיעות במרחב הציבורי.

6. עקרונות לאופן שילוב בניה בשצ"פים/ כיכרות / פריסת בינוי מותר בשטחים ציבוריים פתוחים (דורש הקניית זכויות בטבלה 5).
7. שבילים להולכי רגל ולאופניים.
8. הסתרת מתקנים טכניים.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

תאורה ומניעת זיהום אור

הנחיות

1. הנחיות בנושא זה יכללו רק במקרים בהם קיים בתוך גבולות התכנית או בסביבתה שטח רגיש לזיהום אור.
2. התכנון יתייחס לזיהום אור כאשר יש בינוי הגובל בשטחים פתוחים בעלי רגישות לזיהום אור.
3. יש לקבוע הוראה תפקודית לגבי תאורה במגרשים פרטיים בלבד, ולהימנע מהוראה מרשמית.
4. אין לקבוע הוראות לגבי המרחב הציבורי כיוון שאלו אינן תלויות בהיתר והתכנית לא תשפיע לעניין זה.

הוראה מרשמית:
קביעת כמות האור.



הוראה תפקודית:
קביעת מניעת זליגת אור.



בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. קביעת הוראות לתכנון תאורת חוץ, כך שמידת הפגיעה בשטחים סמוכים (מבונים ופתוחים) תהיה מינימלית.
2. דגש על ממשק עם שטחים פתוחים גובלים.

דוגמאות מילוליות

1. תאורה במגרשים סמוכים לשטחים הפתוחים לא תופנה אל השטח הפתוח הגובל.
2. שילוט - לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים ואל שטחים פתוחים במגרשים הגובלים.
3. מתקנים ומבנים בשטחים פתוחים:
- 3.1. הארת מבנה חקלאי או מתקן תשתית בשטחים פתוחים תתאפשר רק כאשר קיימת הצדקה תפעולית, חקלאית, ביטחונית או בטיחותית.
- 3.2. האור לא יזלוג מעבר לגדר המתקן לשטחים פתוחים סמוכים.

עצים והצללה

הנחיות

1. אין לכלול דרישה לאישור פקיד יערות לכריתה או העתקה כיוון שאלו הוגדרו בתקנות הרישוי או בפקודת היערות.
2. הסימונים בתשריט של עצים לשימור, לכריתה והעתקה הם מחייבים, ולכן אין צורך לכתוב הוראה נוספת לגביהם.
3. ניתן לכלול הוראות גמישות המאפשרות במקרים מיוחדים שלא לשמר עץ המסומן לשימור, גמישות הנדרשת לאורך זמן ולאור שינויים שחלים עם הזמן או תנאים מקומיים שלא היו ידועים בעת הכנת התכנית ולאור התכנון המפורט בשלב היתר הבניה.
4. אין לכלול בתכנית הוראה לגבי סוגי העצים לנטיעה או הטיפול בהם.
5. ניתן לכלול הוראה ליצירת בתי גידול בנפחים שיבטיחו גדילת עצים בוגרים.
6. בתכניות בהן יש שטחים ציבוריים (כולל מפרדות, מדרגות, חצרות, שב"צים וכד), או אפשרות לנטיעה מעל שימוש בתת-הקרקע (לדוגמה חניות מתחת לרחבה עירונית וכדו') ניתן לכלול הוראה להבטחת בתי גידול.
7. בעת הכנת התכנית יש לבחון את ההיקף המקסימלי של נטיעות עצים במגרשי החניה (פרטיים וציבוריים) וברחבות הציבוריות שניתן לחייב בהתחשב במאפייני השטח. במידה ולא נערכה בחינה מדויקת, יש להשתמש בנוסח כללי כמפורט בנוסחים המתואמים להלן.

8. אין לקבוע הוראות להצללה בגני שעשועים, המחוייבת מכוח [התקנות](#).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הנחיות לנטיעות והצללה במגרש הפרטי.
2. הוראת גמישות להיקף המרת סטטוס העצים.
3. הוראות להבטחת בתי גידול לנטיעות במגרשי חניה / רחבות ציבוריות, ובשטחי ציבור לסוגיהם (כולל ברחובות, כיכרות, שטחים פתוחים, מגרשים למבני ציבור).
4. הוראות לבתי גידול מעל שימוש בתת-הקרקע.

נוסחים מילוליים מתואמים

נוסח לבתי גידול לנטיעות במרחב הציבורי:
נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.



נוסח הוראות הגמישות:
במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.



נוסח לבתי גידול במגרשי חניה ורחבות ציבוריות:
במגרשי חניה פתוחים וברחבות הציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.



חומרי חפירה ומילוי

הנחיות

עפ"י [הנחיות מנהל התכנון](#), והוראות תמ"א 14ב, הוראות לעניין זה רלוונטיות רק לתכניות הכוללות צפי לחפירה משמעותית ביותר (מעל 100,000 ממ"ק). במקרה זה יש לתת את הדעת במסגרת עריכת התכנית לפתרונות עירום וטיפול בעודפי העפר. בתכניות אלו ניתן לקבוע הוראה כי הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. פתרון לעודפי העפר בתכנית במסגרת הליך הרישוי, כדוגמת: אומדן היקף החפירה;
2. הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר;
3. הצגת דרכי הובלה לשינוע;
4. קביעת אתר סילוק מועדף.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

6.1.3 תנועה וחניה

הנחיות

כללי: אין לקבוע הוראות קנייניות, דוגמת הוראה לגבי הצמדת חניות (הצמדה קניינית).

הוראה מרשמית (קניינית):

הוראה הקובעת הצמדה של מקומות חניה לשימוש ספציפי.



הוראה תפקודית (תכנונית):

הוראה הקובעת הקצאת מקומות חניה לשימוש ספציפי



*** לתשומת לב *** הסדרי תנועה אינם מעניינה של תכנית. הם נתונים לרשות התמרור המקומית, ואין לקבוע הוראות בעניין זה בתכנית. כמו כן, אין צורך לקבוע הוראה לתיאום עימה בשלב הרישוי

תקן חניה:

1. אין צורך לכתוב בתכנית שהמספר ייקבע על פי התקן. מספר מקומות החניה יקבע על ידי הוועדה המקומית על-פי התקן בהתאם להוראות תקנות החניה.
2. אין לקבוע בתכנית הוראות בדבר כופר חניה המוגדר בתקנות.
3. תכנית יכולה להתייחס לתקן חניה כאשר היא מבקשת לסטות ממנו עפ"י הגמישות שהוגדרה בתקנות, או לקבוע את מספר מקומות החניה בתוך הסווח שנקבע בתקנות.
4. אין לקבוע הוראות המאפשרות או אוסרות שימוש במכפילי חניה.
5. תכנית יכולה להתייחס לקרן חניה כאשר מבחינה תכנונית היא מבקשת להבטיח מיקומו של חניון.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. מיקום מקומות חניה (לדוגמא: רק בתחום המגרש, או במיקום מסוימים במגרש כגון בחזית אחורית, או בתת הקרקע, או הוראות לגבי מיקום חניה תפעולית).
2. הוראות הקובעות איסור כניסה לחניון מרחוב מסויים, או הגדרת מספר הכניסות לחניה
3. הוראות המאפשרות / אוסרות איחוד חניונים תת-קרקעיים עם חניונים תת-קרקעיים בתאי שטח גובלים.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

6.1.4 תשתיות

מיקום תשתיות

הנחיות

כללי

1. ככלל, התכנון יתייחס לתשתיות קיימות / חדשות בתחום התכנית ולמגבלות שהן מטילות. ככל והתכנית מגדירה תחום למגבלות בניה מתשתיות, הוראות התכנית יפרטו את מגבלות הבניה.
2. ככל והתכנית כוללת העתקת תשתיות משמעותית, ניתן להתייחס להעתקתן במסגרת שלביות התכנית, וככל הנדרש יש לסמן את מיקומן החדש בתשריט (בייעוד קרקע מתאים / פוליגון קווי, לדוגמא: קו מתח עליון).
3. בתכניות גדולות הכוללות מעבר תשתיות רבות ניתן לכלול סימון והוראות למסדרון תשתיות.
4. יש להקפיד להוסיף את השימוש (תשתיות) בפרק 4 בייעודים הרלוונטיים.

העתקת תשתיות

5. ניתן לקבוע הוראה להיוועצות עם גורמי תשתית במסירת מידע להיתר בניה, במידה והתכנית מתייחסת לתשתית קיימת בשטחה.
6. אין לקבוע בתכנית תנאים להיתר הדורשים תיאומים עם גופי תשתית או הוראה לחיבור או להעתקת תשתיות (כגון קו חשמל מתח נמוך או קו מאספ לביוב), היות ותקנות הרישוי כוללות הוראה לקבלת מידע (במסגרת תיק המידע להיתר בניה) בנוגע לביצוע [עבודות תשתית](#) מגורמי תשתית (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016, ס' 16(א)(2)). בנוסף, [סעיף 16\(ב\)](#) בתקנות רישוי בניה, מאפשר למהנדס הוועדה המקומית לפנות לגורמי תשתית נוספים לצורך קבלת מידע, בהתאם למאפייני התכנית ותא השטח.

מיקום תשתיות

7. ניתן לקבוע בתכנית הוראה מחייבת בדבר מיקום תשתיות, כגון בתת הקרקע.
8. אין לקבוע בתכנית הוראה הדורשת הצגת פתרונות המיקום של המתקנים הטכניים כחלק מהיתר הבניה (מתקני מיזוג אוויר, דודים, חדרי מעליות, קולטי שמש וכדומה), היות והדרישה מופיע [בתקנות הרישוי](#) (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016, התוספת הראשונה, 2(ב), (5) ו(6)).
9. במידה והתכנית קובעת מעבר תשתית ציבורית בקרקע פרטית יש לקבוע עבודה זיקת הנאה לתשתיות בתשריט, על-מנת לאפשר את הקמתה, ניהולה ותחזוקתה.

מים

10. הוראות לנושאי מים יהיו בתכניות העוסקות במתקני מים או קווי מים, או במקרים יוצאי דופן בלבד. אין לכלול הוראות גבריות לנושא מים בתכניות.
11. מגבלות הנוצרות מקידוח או מקיום בארות צריכות לבוא לידי ביטוי בתכנון המוצע בתכנית לעניין קביעת השימושים המותרים בתחום רדיוסי מגן. במידת הצורך, יש לערוך את התיאום עם משרד הבריאות בשלב עריכת התכנית.

ביוב

12. בעת עריכת תכנית יש לוודא קיומם של פתרונות ביוב בהתאם להיקפי התכנית ולהוראות תמא/1. במידת הצורך ניתן לקבוע הוראות שלביות למימוש. אין צורך לקבוע הוראות לעניין חיבור למערכת הביוב העירונית, הנדרש בהתאם [לתקנות תכנון הבניה](#) (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016, התוספת הראשונה, 4(11)), וכן תקנות התכנון והבניה (תכנון הבניה) (תברואה) חלק ה, ס' 56).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. תעודף מעבר תשתיות בייעודים מסויימים על פני יעודים אחרים.
2. קביעת מיקום תשתיות.
3. הוראה המחייבת העברת תשתיות במסדרון תשתיות אחוד.
4. הוראה לעניין תשתית מסויימת ככל והיא נדרשת לקידום התכנית (לדוגמא, דלק, גז, מים וכדו').

דוגמאות מילוליות

כל התשתיות בתכנית ימוקמו בתת הקרקע.
הוראה למיקום תשתיות.



אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות המקומית.
הוראה רלוונטית רק בתכניות הנמצאות במרחבי תכנון המספקים מים מבארות במצב הקיים, והתכנית קובעת כי חיבור המים לתכנית יהיה שונה.



אסורה הבניה מעל קווי מים ראשיים.
התכנון יתייחס לאיסור במסגרת קביעת יעודי הקרקע וקווי הבניין.



אין לבצע חפירות מעל קווי מים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
חפירה דורשת היתר בניה. איסור כאמור יופיע במסגרת התייחסות גורמי תשתית לבקשה לתיק מידע להליך רישוי במסגרת סימון תשתיות המאושר מכח תכנית.



קווי ביוב החוצים קווי מקורות ראשיים, יחוייבו בקבלת חו"ד חברת תשתית המים בשלב הרישוי.
מיקום קו מקורות ראשי ידוע בשלב עריכת התכנית, וככל ומטיל מגבלה על מגרש נדרש להתייחס לנושא בתכנון.



תנאי להעתקת קו מקורות ראשי יהיה תיאום עם חברת תשתית המים.
העתקת תשתיות נדרשת להיתר, ובהתאם הדרישה לתיאום עם קו קיים תופיע במסגרת התייחסות גורמי תשתית לבקשה לתיק מידע להליך הרישוי.



ניהול נגר וניקוז

הנחיות

יש לקבוע הוראות מתאימות לפי סוג ומהות התכנית בהתאם להנחיות תמא/1, או בהתאם לתיקון 8 לתמ"א כאשר יכנס לתוקף. ככל שהתכנית כוללת הוראות לעריכת ההיתר, יש לכלול אותן בסעיף 6.2.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

קביעת הוראות לנפח נדרש לניהול נגר בהתאם להוראות תמא/1 תיקון 8.
הנחיות לביצוע הבניה באופן שיאפשר אזורי השהיה וחלחול.
הוראות לביצוע השטחים המחלחלים.
הוראות לאמצעים מחלחלים.

דוגמאות מילוליות

מסמך מדיניות ניהול נגר של מנהל התכנון (אלול תשס"ב – אוגוסט 2021), כולל בפרק 4.4 סל הוראות מתוכן ניתן לבחור את ההוראה המתאימה לתכנית.

חשמל

הנחיות

1. בשלב הכנת התכנית נדרש לדעת על קיומם של קווי מתח עליון או מתח על, ולכן יש לקבוע מרחקים מוגדרים מהם בתכנית (ולא בטבלה גנרית בהוראות התכנית).
2. רישום המרחקים בטבלת המרחקים של חברת חשמל רלוונטי רק לקווים הגבוהים והנמוכים – הגבלות הרלוונטיות לתכנון בשלב ההיתר, ועל כן אין לשלבה בתכנית. מגבלות מקווי מתח על ועליון יקבעו לגופו של עניין בתכנית תוך סימון ברור. טבלת המרחקים תובא לידי עורכי ההיתרים בצורה עדכנית בתיק המידע להיתר בניה.
3. מיקום תחנות השנאה – תחנות ההשנאה מהוות שימוש אינהרנטי במגרשים סחירים. בשטחים ציבוריים ניתן להגדיר סדרי עדיפויות לשילוב התחנות בשימושים שונים, ולחילופין ניתן לקבוע את הייעודים בהם ימוקמו תחנות ההשנאה באמצעות סימון סימבול בתשריט. נדרשת הקניית זכויות בניה בטבלה 5.
4. בפרק 6 תופיע הוראת גמישות לגבי המיקום הסופי (במקרה של סימון סימבול בתשריט).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. תעדוף מיקום חדרי שנאים בין יעודים השונים בתכנית.
2. קביעת מיקום חדרי שנאים.

דוגמאות מילוליות

תחנות השנאים יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.



הוראה תכנונית (ניתן לשלב תחת סעיף עקרונות בינוי).

מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה במגרשים/בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בהליך הרישוי.



הוראה המותירה גמישות לשלב הרישוי

6.1.5 סביבה

הנחיות

כללי

1. ככל הניתן, ובהתאם לשלב התכנוני ומורכבותו, לא תדחנה בדיקות סביבתיות משלב התכנית לשלב היתר הבניה.
2. נושאים סביבתיים שיש להם השלכות על התכנון / מימוש התכנית, צריכים להיבדק בשלב עריכת התכנית וטרם הפקדתה או אישורה (לדוגמא, ראו ההנחיה [לתכנון על קרקע החשודה כמזוהמת](#)). הוראה לעריכת חוות דעת סביבתית בשלב הרישוי תיכלל רק במקרה בו התכנית עוסקת בנושא שיוצר את המטרד באופן ספציפי או שגובל במטרד מסויים, ושניתן לטפל בו רק בשלב הרישוי.
3. נושאים סביבתיים רבים נכללים בקביעות הקיימות בחוקים סביבתיים, תקנות בניה ירוקה ובתקנות הרישוי (לדוגמא מיפוי אסבסט בשטח, פינוי פסולת בניה לאתר מאושר, נגישות ועוד), ואין לכלול אותם בהוראות התכנית.
4. יש לבחון את המסמך הסביבתי/ תסקיר השפעה שנערך כחלק מהכנת התכנית, ולהחליט מה מבין המלצות המסמך יוטמע בהוראות התכנית. אין לכלול הוראות שאינן רלוונטיות לבניה (לדוגמא, חודשים מסויימים בהם לא ניתן לבצע עבודה במבנה בשל הטלת ביצי צבים, הרטבת גלגלי משאיות, שעות פעילות אתר התארגנות, איסור השמעת רעש בבתי קפה וכדו').
5. ככל שהוחלט להטמיע הוראות אלה במסמכי התכנית יש לנסח את התוצאה הרצויה, כהוראה תפקודית, מבלי פתרון מרשמי. לדוגמא: בשלב ההיתר יוצג פתרון אקוסטי / פתרון למניעת מטרדי רעש וריח.
6. תנאי הכולל אישור המשרד להגנת הסביבה כחלק מתהליך הרישוי אפשרי רק בנוגע לנושא סביבתי ספציפי, שעלה בעת הבחינה הסביבתית של התכנית, ולא כדרישה כללית לאישור. ניתן לכלול דרישה להיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה בנושא ספציפי בשלב מסירת המידע להיתר.
7. במקרה של הפנייה להתייעצות במסגרת הבקשה למידע להיתר, יש להפנות אותה למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, כגורם הרגולטורי בתחום (ולא ליחידות הסביבתיות העירוניות). המשרד להגנת הסביבה יקבע מי הגורם מטעמו האמון על הבדיקה הסביבתית בשלב הרישוי.

רעש

8. במקרים בהם קיים צורך, תכלול התכנית בדיקת סקר אקוסטי שתיתן מידע לקביעת שימושים במרחק מתאים ממטרדים יוצרי רעש דוגמת כביש או מרחק של שימוש יוצר מטרד משימושים אחרים.
9. מאחר ויש נושאים שיכולים להיקבע כתלות בתכנון הקונקרטי של המגרש והמבנה בשלב הרישוי ושאין ידוע עדיין בשלב התכנית, במידה וזוהה מטרד רעש, ניתן לדרוש בתכנית חוות דעת אקוסטית וקבלת הנחיות לעריכת חו"ד מהמשרד להגנ"ס כחלק מהדרישות בהליך הרישוי (סעיף 6.2 לתכנית). חוות הדעת תוגש במסגרת בדיקת התכן.
10. חוות דעת אקוסטית עשויה להיות נדרשת מכוח תכנית, או במסגרת הדרישות בתיק המידע, או מכוח חיקוק אחר, כך שגם אם לא נוספה הוראה בתכנית, עדיין ניתן יהיה לדרוש חוות דעת זו במסגרת הליך הרישוי.

11. יש לשים לב שתכנית לא אמורה לכלול הוראות תפעוליות הנוגעות לציוד, שעות הפעלת ציוד מכני, בדיקות רעש לציוד.

רוחות והצללה ממבנים

12. ככלל, נספח זה יידרש רק בתכניות בהן נקבע הבינוי באופן שלא תהיה ממנו סטיה בתכנית בינוי או בהיתר. לעתים, משטר הרוחות יושפע בעיקר מהבינוי המוצע, וכיוון שבשלב עריכת התכנית הבינוי הספציפי טרם נקבע, ייתכן ובדיקות אלה תצטרכנה להידחות לשלב ההיתר. בדיקה זו תיכלל במסגרת הנספח הסביבתי של ההיתר. ניתן לכלול הוראה תפקודית מתאימה בתכנית.

13. במידת הצורך יש לערוך במסגרת התכנית בדיקת סקר שתיתן מידע על קביעת שימושים או בינוי במרחק/גובה/מיקום.

ריחות

14. בשלב התכנית ניתן לערוך בדיקת סקר שנותנת מידע על קביעת שימושים במרחק/גובה (רמת רגישות נמוכה יותר ופחות מדוייקת מבדיקה בשלב ההיתר): לדוגמא, מקור ריח שגובל בתכנית (מט"ש או מפעל). תוצאות בדיקת הסקר אמורות להשפיע על התכנון וקביעת יעודי הקרקע בתכנית.

15. כל מה שקשור לבניין עצמו הוא חלק אינטגרלי משלב התכנון עפ"י תקנות מכוני בקרה. מטרדים יוצרי ריח ברמת השימושים במבנה ייבחנו בשלב זה. ככלל, אין לקבוע הוראות בעניין זה בתכנית, אלא במקרים יוצאי דופן, דוגמת תכנית הכוללת מבנה תעשייתי או מט"ש.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

התכנית חייבת להגדיר באופן מפורט את הנושאים להם יינתן מענה בשלב ההיתר. ככל ונדרשת חוות דעת או בדיקה סביבתית משלימה בשלב ההיתר, יש להטמיע דרישה זו בסעיף תנאים בהליך הרישוי.

אין לכלול בסעיף הסביבתי נושאים שעניינם מופיע בסעיף אחר, דוגמת נושאי בינוי, פיתוח, בניה משמרת נגר ועוד.

באזורים בעלי מגבלה סביבתית ניתן לקבוע הוראות למגבלות הקמת אתרי התארגנות ועירום עפר.

דוגמאות מילוליות

יישמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחדיתות המבנים. הוראה תפקודית לנושא צמצום תופעת החום העירוני.



בתאי שטח X לכיוון Y יחוייב מיגון אקוסטי דירתי מדרך ארצית Z. הוראה לטיפול אקוסטי שנקבע בתכנית כתוצאה מנספח אקוסטי שנערך בעת התכנית.



6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע

6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

הנושא נמצא בבחינה של מנהל התכנון, ויושלם בגירסה הבאה.

6.2.2 היוועצות במסירת מידע להיתר

הנחיות

1. אין לקבוע בתכנית הוראה לפיה יידרש תיאום או אישור גורם כלשהו בשלב הרישוי. יש לשים לב כי חלק מן הגורמים הם גורמים מאשרים מכוח החוק והתקנות, ואחרים הם גורמים מוסרי מידע (כדוגמת גורמי תשתית). במידת הצורך, ניתן להפנות להיוועצות במסגרת מסירת מידע להיתר.
2. ככלל, סעיף זה נדרש להיוותר ריק, כיוון שהגורמים המאשרים והגורמים מוסרי המידע נדרשים למסור מידע מכוח החוק והתקנות בהתאם לסמכותם. משמעות הדבר היא כי כל גורם המוגדר בסעיף זה, יידרש למסור מידע גם אם המידע שימסור במסגרת המידע להיתר יפרט את דרישתו לשלב שונה בהליך הרישוי (לדוגמא: מידע לגבי הצורך בדו"ח אקוסטי לשלב בקרת התכן מהמשרד להגנת הסביבה / מידע בדבר הצורך בהתקנת פנסי סימון גובה מרת"א).
3. רשימת הגורמים למסירת מידע תיקבע רק לגבי נושאים בהם הגורם אינו נדרש מכוח תקנות הרישוי או אם נדרשת התייחסות קונקרטי מפורטת. במידה והתכנית מבקשת להבטיח מסירת מידע בנושא קונקרטי, ניתן לשלב חובת היוועצות בסעיף זה.
4. הנושאים בהם יבוקש מידע נדרשים להיקבע בתכנית. אין להגדיר גורמים מוסרי מידע ללא ציון הנושאים.
5. מידע להיתר יהיה קונקרטי ופרטני ומתאים לשלב רישוי, ולא יעסוק בנושאים האמורים להיקבע בתכנית.
6. תקנות הרישוי מגדירות לוחות זמנים למסירת מידע להיתר (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016 20(א), 22(ב)), למתן מידע מפורט (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016 20(א)), ולבקרת תכנ (תקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו, התשע"ח – 2018, 42(א), (ד), 44(א)). יתר התיאומים (לדוגמא: תיאום הנחת תשתיות) אינם מוגדרים בתקנות הרישוי, ולכן יש לשקול לקבוע בתכנית את פרק הזמן הרלוונטי לקבלת התייחסות הגורמים הנדרשים לתגובה ככל ואלו אינם מוגדרים בתקנות הרישוי.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

ככלל, סעיף זה נדרש להיוותר ריק.

דוגמאות

גורם	לנושא	דוגמא לתכנית בה תתכן דרישה להיוועצות
רשות הניקוז	הנחיות לביצוע עבודות בתחום השפעה של הנחל.	בתכנית הכוללת בתוכה רצועת נחל
משרד התיירות	עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות.	בתכנית הכוללת שימוש מלונאי
הרשות המקומית	השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו במבנה ודרישות בינוי.	בתכנית נקודתית הקובעת שטח מבונה לצרכי ציבור
רשות המים	הנחיות לנושא השפלת מי תהום.	בתכנית הכוללת השפלת מי תהום

6.2.3 תנאים בהליך הרישוי

הנחיות

1. סעיף זה יפרט את התנאים שיש למלא בתהליך הרישוי. ניתן לציין דרישות אשר עלו במסגרת הבדיקות שנערכו לתכנית, אשר נדרש לבצע השלמת פירוט בשלב ההיתר, כדוגמת: פתרון אקוסטי או פירוט אמצעים לניהול נגר.
2. המינוח המילולי לא יתנה את היתר הבניה אלא יפרט את הדרישה שתכלול בהליך הרישוי.
3. ככלל, יש להימנע מפירוט השלב בתהליך הרישוי בו יקבע התנאי. תפקיד המידען לקבוע את השלב הרלוונטי לעת מסירת המידע להיתר. במקרים יוצאי דופן, ניתן לקבוע בתכנית את השלב למילוי התנאי (כגון תנאי להגשת בקשה להיתר הבניה, תנאים בהיתר הבניה, אישור תחילת עבודות או תעודת גמר).

4. אין לקבוע תנאים הנדרשים ממילא לפי התקנות.
5. אין לדרוש ביצוע חוזר לבדיקות שנערכו בשלב התכנית.
6. יש לקבוע כתנאי בהליך הרישוי רק את אותן פעולות/בדיקות הנדרשות בנוגע למבנה/מגרש/שימוש ספציפי, וברזולוציה מתאימה (לדוגמא, בדיקה אקוסטית מכביש סמור).
7. אין לקבוע הוראות ו/או תנאים לנושאים הבאים:
 - א. ארגון אתר - הנדרש בתקנות הרישוי (תכנית ארגון אתר [בסימוג': אישור תחילת עבודות סעיף 76, ופירוט התכולה בתוספת השניה](#)), לתשומת לב: תכנית משמעותית יכולה לקבוע מיקום שטחי התארגנות והוראות מיוחדות הנוגעות לביצועה, לדוגמא האפשרות לעירום עפר.
 - ב. מניעת מטרדים בשלב הבניה - הנדרש מכח החוק למניעת מפגעים
 - ג. הוראות בדבר בדיקות תכן - המעוגנות בתקנות תכן הבנייה ([בניה בת קיימה](#), [אצירת אשפה](#), [אקוסטיקה](#), [בטיחות המשתמש](#), [תברואה](#)), [תקנות עבודת מכונני בקרה](#), [תקנות רישוי הבניה](#) ובתקנות [בקשה להיתר תנאיו ואגרות](#).
 - ד. מינוי בעלי תפקידים, כדוגמת מינוי אדריכל בעל ניסיון בשימור לביצוע היתר לבניין לשימור.
8. אין לקבוע הוראות למתן שיקול דעת לאגפי הרשות המקומית או מהנדס העיר. [תקנות הרישוי](#) החדשות בעניין סטייה מתכנית (תקנות התכנון והבניה: הקלות, שימוש חורג וסטייה מתכנית) קובעות את מרחב הגמישות הנתון לשיקול מהנדס הוועדה. כמו כן, אין להתנות את הגמישות בהליך פרסום להקלות.
9. יש לתת את הדעת לקביעת הוראות הרלוונטיות להליך הרישוי בלבד. הוראות בנושא שלביות מקומן בפרק 7.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. בדיקות ופעולות קונקרטיות הנובעות מצורך שהועלה בעת עריכת התכנית ובחלוף הזמן עד למימושה או תלויות בתכנון מפורט לביצוע בשלב הרישוי.
2. בתכניות הקובעות שינוי בגבולות החלקות הרשומות, ללא הליך איחוד וחלוקה: התייחסות לאישור תצ"ר.
3. רישום הערת אזהרה לייחוד השטחים המבונים לטובת הרשות המקומית.

דוגמאות מילוליות

תנאי להיתר בניה יהיה נספח אקוסטי.



הגשת בקשה להיתר תידרש לביצוע סקר קרקע וגז קרקע בהתאם לתכנית דיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.



הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון אקוסטי. ניתן לכלול סעיף היוועצות בהליך מסירת מידע לקבלת הנחיות לעריכת הנספח האקוסטי מהמשרד להגנת הסביבה.



6.3 מקרקעין

הנחיות כלליות:

- יש להבחין בין הוראות תכנוניות לבין הוראות לעניין איחוד וחלוקה, הפקעה ורישום, ולהתאים הוראות רלוונטיות שאינן סותרות.
- אין לכלול בהוראות תכנית את סעיף היטל השבחה כיוון שזה חל בהתאם להוראות החוק. יש להימנע מלכלול כל הוראה בנושא זה.

6.3.1 זיקת הנאה

הנחיות

- ככלל, ראוי לקבוע מעברים ציבוריים ביעוד ציבורי על מנת לאפשר תפעול ואחזקה של המעבר הציבורי על ידי הרשות המקומית. הוראה בדבר זיקת הנאה (זכות מעבר להולכי רגל, לכלי רכב ו/או לתשתיות לפי סעיף 63(8)), תקבע רק במקרים מתאימים, שעה שלדעת מוסד התכנון אין אפשרות לקבוע יעוד ציבורי.
- בתכניות נקודתיות יש לסמן את זיקת ההנאה במדויק. בתכניות גדולות, ככל שהדבר נחוץ, ניתן לכלול את התוואי לזיקת הנאה עם הוראת גמישות באשר למיקום המדויק שבו תחול זיקת ההנאה, אשר יקבע במסמכי ההיתר על-ידי רשות הרישוי. טווח הגמישות, צריך שיהיה סביר ומידתי בהתחשב בצרכים, תוך תשומת לב לגבולות החלקה ומשמעותה של הוראת הגמישות.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

הוראות לזכות מעבר הולכי רגל / כלי רכב / העברת תשתיות.

דוגמאות מילוליות

- גמישות לזיקת הנאה: התחום המדויק של זיקת ההנאה כפי שמסומן במסמכי התכנית, ניתן לשינוי בטווח של ... מטר לכל צד, בהחלטה של רשות הרישוי.
- תחום זיקת ההנאה לא יפחת מסך של X מ"ר / % משטח המגרש / רוחב של X מ'.
- זיקת הנאה להולכי רגל: השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולכי רגל ו/או רכב (לפי העניין) מיועד לאפשר שימוש/מעבר (לפי העניין) חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.

4. זיקת הנאה לתשתיות: תובטח זיקת הנאה להעברת תשתיות וטיפול בהן ברוחב של X מ'. בשטח זה תיאסר בניה במפלס הפיתוח הסופי ובעומק X מ' או אחר מתחתיו במטרה לאפשר מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
5. זיקת הנאה: בתאי שטח _____ בתוואי המסומן בתשריט (בכפוף להוראות הגמישות) נקבעת זיקת הנאה למגרשים _____ לצורך _____.

6.3.2 הפקעה

הנחיות

1. יש להפריד בין הוראות שמתייחסות לשלב הרישום (אשר תהיינה תחת סעיף הרישום), לבין הוראות שמטרתן השגת קרקע לצרכי ציבור באמצעות הפקעה או לחילופין הקצאה במסגרת איחוד וחלוקה. (הוראות בנושאי איחוד וחלוקה ראו סעיף 6.3.3 להלן, הוראות בנושא רישום ראו סעיף 6.3.6 להלן).
2. במידה והתכנית מבקשת להפקיע שטחים לצרכי ציבור, נדרש לרשום הוראה מפורשת בתכנית על מנת שהוועדה המקומית תוכל לבצע את ההפקעה מכוח התכנית וללא אישור הוועדה המחוזית.
3. במידה והתכנית קובעת הוראת הפקעה, יש לפרט בפרק 4 בהוראות התכנית את קבוצת השימושים העיקריות להן מיועדת ההפקעה. הרשימה לא יכולה לכלול את כל סעיף 188 לחוק, אך ניתן לפרט אשכולות דומים.
4. במידה ולא כל שטחי הציבור בתכנית מיועדים להפקעה, יש לציין את המגרשים/שימושים שלגביהם נקבעה הוראת הפקעה.
5. אין לקבוע הוראה שקרקע תופקע ותירשם ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה. נושא הפיצוי והתמורה הינו בהתאם להוראות החוק ואינו ענין להוראות התכנית (במקרים של שימור זכויות, יש לפנות להנחיית יועמ"ש מוסד התכנון).
6. ככלל, תכנית לאיחוד וחלוקה לא תכלול הוראת הפקעה, מאחר והשטחים לצרכי ציבור מוקצים במסגרת טבלאות ההקצאה ולא בהליך של הפקעה. אך במידה וקיימים מגרשים לצרכי ציבור שלא ניתן להפרישם, ניתן לכלול לגביהם סעיף הפקעה. הוראות איחוד וחלוקה יכולות לחול על חלק משטח התכנית, ובמקרה כזה נדרש לסמן בתשריט את תחום האיחוד והחלוקה בה.
7. במידה ומופקעים חלקים מבונים (קומה ציבורית), קיימת אפשרות לכלול בהוראות התכנית הוראה הפקעה עתידית יעודית (אחרי השלמת הבניה) בהתאם להנחיות יועמ"ש מוסד התכנון, ואולם, ככל שהתכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה, יש לכתוב הוראה בהתאם לנוסח להלן בסעיף 6.3.3.
8. אם יש מקרקעי ישראל בתכנית או מקרקעין שהתכנית מבקשת להקצות אותם לצרכי ציבור מקומיים, יש לעשות שימוש בנוסח ההוראה שהוסכם עם רמ"י, כמפורט בדוגמאות המילוליות מטה (סעיף 3).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

הוראת הפקעה

דוגמאות מילוליות

1. ברשימת השימושים בפרק 4 בייעוד מבני ציבור: יותרו שימושי חינוך, דת, רווחה, בריאות וקהילה.
2. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח XX יופקעו על-ידי הועדה המקומית.
3. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.3.3 איחוד וחלוקה

הנחיות

1. בתכניות איחוד וחלוקה אין לכלול הוראה לרישום (רישום הקרקעות המופרשות לצרכי ציבור לטובת הרשות המקומית). הרישום הוא על פי טבלת ההקצאה, המהווה מסמך מחייב. טבלת ההקצאה מגדירה מהם השטחים המופרשים לטובת הרשות המקומית, וסעיף 125 לחוק מורה על הכנת תצ"ר כתנאי להיתר בניה כמהלך משלים.
2. במידה והתכנית כוללת – מחוץ לשטח האיחוד וחלוקה – שטחים המיועדים להפקעה, יש להוסיף את הוראת הרישום כחלק מהוראת ההפקעה.
3. אין לכלול הסעיף המורה על הכנת תצ"ר כתנאי להיתר בתכנית איחוד וחלוקה, זאת מאחר והוראה זו מחוייבת על פי תקנות איחוד וחלוקה.
4. תכניות איחוד וחלוקה הינה לפי פרק ג' סימן ז' הקובע את הכללים לתכניות איחוד וחלוקה, והן אינן תשריטי איחוד וחלוקה לפי פרק ד'. תשריט חלוקה אינו תכנית, ואינו משנה את הקניין במגרשים שנוצרו.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הוראות המפנות אל טבלאות הקצאה ואיזון, ומקשרות בין תאי השטח בתשריט לבין המגרשים המוקצים בטבלת ההקצאה והאיזון.
2. בתכנית שרק חלק ממנה מיועד לאיחוד וחלוקה: קביעת השטחים שנמצאים בתחום האיחוד והחלוקה (בעדיפות בתשריט התכנית בלבד).
3. בתכנית המבקשת להפריש שטחים מבונים לצרכי ציבור יש לכלול הוראה בעניין כמפורט בדוגמות המילוליות להלן.
4. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת מגרש תלת מימדי (סעיף נפרד).

דוגמאות מילוליות

1. איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית: השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
2. איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית: השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
3. בתכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת שטחי ציבור מבוזרים: הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

6.3.5 תלת-מימד

הנחיות

1. קיימים שני סוגים של תכניות המתייחסות לתלת-מימד: תכניות איחוד וחלוקה הכוללות חלוקה למגרשים תלת מימדיים כחלק מהתכנית; ותכניות הקובעות מגרשים תלת-מימדיים שאינן תכניות איחוד וחלוקה. יש להתאים את הוראות התכנית לסוג. בנוסף, יכול שתכנית לא תקבע מגרש תלת-ממדי, אלא רק את היעודים/שימושים השונים במפלסים שונים, אך המגרש התלת ממדי יקבע במסגרת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק.
2. בגלל מורכבות התכנית התלת-מימדית, ומורכבות הסיטואציות התכנוניות האפשריות, יש לתת את הדעת למגוון רחב של נושאים לעת ניסוח הוראות התכנית ובכלל זה:
 - א. מהו המגרש 'המקורי' ומהו המגרש התלת ממדי (יקבע לפי שימוש עיקרי, פוטנציאל עתידי וכו).
 - ב. האם תחילתה של החלוקה למגרש תלת ממדי, תדחה עד לאחר השלמת הבניה, או שניתן לאשר את החלוקה גם לפני שלב הרישוי והבניה, תוך התייחסות לקשיים שמתעוררים לו תופרד הבעלות לפני הבניה.
 - ג. האם יש מספיק מידע לקביעה מדויקת וסופית של גבולות המגרש בעת עריכת התכנית, או שנדרשת קביעת הוראות גמישות, בנוגע למיקומו של המגרש התלת-ממדי במימד הגובה (להבדיל משטחו או נפחו, כלומר שטח החלקה הינו מוחלט, אך ניתן לקבוע בתכנית גמישות לעניין המיקום המדויק שלה,
3. בהתאם לתקנות התכנון והבניה [\(רישום מגרש תלת-ממדי\), תש"פ-2020](#), יש לסמן את גבול המגרש התלת-מימדי בתשריט התכנית.
4. במקרה של תכנית הקובעת מגרש תלת-מימדי (במסגרת תכנית שהיא איחוד וחלוקה או במסגרת תכנית שאינה לאיחוד וחלוקה) נדרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה [\(רישום מגרש תלת-ממדי\), תש"פ-2020](#) לצרף נספח המשרטט את גבולות המגרש התלת-ממדי. נספח זה יהיה במעמד נספח מחייב. במקרה של תכנית המורה על הכנת תשריט חלוקה תלת-מימדית אין לצרף נספח זה.
5. בתכניות הכוללות איחוד וחלוקה, יש לכלול סעיף לעניין כניסה לתוקף מאוחרת של הטבלאות (דחיית החלוקה החדשה). על מנת לדחות את תחילת החלוקה החדשה לשלב הבקשה להיתר, כמפורט בדוגמאות המילוליות להלן.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. יש לפרט בפרק 4 את השימושים המותרים בתא השטח הקבוע בנספח קביעת מגרש התלת-מימדי.
2. הוראות גמישות למימד הגובה (Z) המאפשרת סטייה סבירה.
3. בתכנית הקובעת הוראות רישום תלת-מימד בעתיד: הוראות בדבר עריכת תשריט חלוקה תלת-מימדי.

דוגמאות מילוליות

1. פירוט השימוש בפרק 4 בייעוד הרלוונטי: במגרש מס' XXX כקבוע בנספח קביעת מגרש תלת מימד, יותרו שימושי XXX.
2. בתא שטח XXX ייקבע מגרש תלת-מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת-מימדי המצורף לתכנית.
3. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת-מימדי, בטווח של עד 2 מ'.
4. הוראה לעריכת תשריט חלוקה: כתנאי למתן תעודת גמר, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת-מימדי, לצורך הפרדת הבעלות בין השטחים הציבוריים XXX לבין השטחים הפרטיים XXX. השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית. אין באמור כדי למנוע את רישום המגרשים שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.

6.3.6 רישום

הנחיות

1. הוראות לרישום יקבעו בנפרד מסעיפי המקרקעין האחרים היות והם מבוצעים במועד נפרד מההחלטה לקבוע את השטח לרישום שונה.
2. במידה והתכנית מייעדת שטחים לצרכי ציבור שאינם לצרכים מקומיים אלא לצרכי מדינה (כגון דרכים ראשיות ונמלים וכן השטחים המפורטים בסעיף 188(ב)(2) כגון שירותי חירום, דיוור ציבורי, משרדי ממשלה וכדו'), בין אם בדרך של הפקעה בין אם בדרך של הפרשה בתכנית איחוד וחלוקה הוראות התכנית יציינו במפורש כי שטחים אלה יירשמו על שם המדינה ולא על שם הרשות המקומית.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הוראת רישום על שם הרשות המקומית לשטחים שנקבעו להפקעה בתכנית.
2. הוראת רישום השטחים בתכנית בהתאם לטבלת האיחוד והחלוקה בתכנית.
3. הוראות לרישום הערות אזהרה לזיקת הנאה כחלק מהליך הרישוי.
4. הוראה לרישום חלקה תלת-מימדית.
5. ייחוד תא שטח הקבוע בנספח קביעת מגרש תלת-מימדי לרישום מסויים.

דוגמאות מילוליות

1. רישום שטחים שהופקעו מכח התכנית: השטחים בתא שטח XX ירשמו על שם הרשות המקומית.
2. הבטחת רישום זיקות הנאה: לצורך הבטחת זיקות ההנאה תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
3. בתכנית הקובעת הוראות תלת-מימד: על תא שטח XXX תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת-מימדי.
4. בתכנית תלת-מימד המפקיעה חלקה תלת-מימדית: מגרש תלת-מימדי מספר XXX בנספח קביעת מגרש תלת-מימדי ירשם על שם מדינת ישראל / הרשות המקומית.
5. בתכנית תלת-מימד הקובעת בעלות פרטית בחלקה תלת-מימדית בתא שטח ציבורי: המגרש התלת-מימדי יירשם על שם _____ (למשל יירשם בבעלות פרטית), כמסומן בנספח תלת מימדי.

6.4 הוראות נוספות

במידת הצורך, תכנית יכולה לכלול הוראות נוספות בנושאים מסויימים הנוגעים לתכנית הספציפית ולא נמצא להם מקום בסעיפים הקודמים, כגון: הוצאות להכנת תכנית.

תחזוקה

בתכניות להתחדשות עירונית, ניתן לקבוע בתכנית הוספת שטחי בניה שהקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, בהתאם לסיכום דיון של המשנה ליועמ"ש, בתיאום עם יועמ"ש מוסד התכנון.

אין לרשום הנחיות אחרות בנושא תחזוקה או תפעול. ואין לחייב הקמת חברת ניהול כתנאי בתכנית.

עתיקות

הנחיות

1. ככל הניתן, יש לערוך תיאום עם רשות העתיקות לעת עריכת התכנית, כך שממצאי עתיקות בשטח התכנית יסייעו לקבל החלטות תכנוניות. יש לשים לב שפגיעה בזכויות שנקבעו בתכנית עקב הימצאות עתיקות בשטח התכנית עלולה לגרור קשיים משפטיים וקנייניים.
2. אין להפנות בתכנית לסעיף 29 בחוק העתיקות.
3. ניתן לקבוע בתכנית הוראת גמישות (לדוגמא שינוי בקוו בניין) שתאפשר לממש את הבניה גם אם נמצאו עתיקות בשטח התכנית, מבלי שהדבר ייחשב סטייה בתכנית.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

הוראת גמישות.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

נספח 1: מבנה פרק 6 החדש

במסגרת השינויים בפרק 6, בוצעו שינויים בכותרות המשנה העומדות לבחירת עורך התכנית במערכת מבא"ת:

לוח 1 להלן מפרט את רשימת הכותרות העדכנית לבחירת עורכי תכניות ואת פירוט תת-הפרק בו תושלב הכותרת.

שם כותרת	תת-פרק 6 בו ישולב הסעיף	שם כותרת	תת-פרק 6 בו ישולב הסעיף	
זיקת הנאה	6.3 מקרקעין	בינוי	6.1 הוראות תכנוניות	
הפקעות לצרכי ציבור		פיתוח ונוף		
איחוד וחלוקה		בינוי ו/או פיתוח		
תשריט חלוקה		עיצוב אדריכלי		
תלת מימד		גובה מבנים בגין בטיחות טיסה		
רישום		דרכים		
הוראות מתאריות	6.4 הוראות אחרות	חניה		6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע
מבנים קיימים		איכות הסביבה		
מתקנים זמניים		תשתיות		
הריסות ופינויים		ניהול מי נגר		
שימוש חורג מתכנית		שימור		
הנחיות מיוחדות		שמירה על עצים בוגרים		
הוצאות להכנת תכנית		תכנית בינוי/ בינוי ופיתוח	היוועצות במסירת מידע להיתר	
עתיקות		תנאים בהליך הרישוי		
תחזוקה				
טווח הרחקה				

* שם כותרת חדשה

שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
תנאים למתן היתרי איכלוס	תנאים בהליך הרישוי	הוראות לתכניות ארציות	הוראות מתכנית בהיררכיה גבוהה יוטמעו בהוראות בהתאם לעניין מחוייב בהתאם לחוק	תנאים למתן היתר בניה	תנאים בהליך הרישוי
תנאים למתן תעודת גמר	תנאים בהליך הרישוי	היטל השבחה	מחוייב בהתאם לחוק	תנאים למתן תעודת גמר	תנאים בהליך הרישוי
הפקעות ו/או רישום	הפקעות לצרכי ציבור / רישום לפי העניין	הליכים סטטוטוריים	הוראות מתארויות / משולב בהתאם לעניין	זכות מעבר לרכב	זיקת הנאה
חלוקה ו/או רישום	זיקת הנאה	הסדרת שטח/מקרקעין	מבנים קיימים או לפי העניין	חלוקה ו/או רישום	איחוד וחלוקה / רישום לפי העניין
חלוקה לתאי שטח	תשריט חלוקה	הערות לטבלת הזכויות	הערות יופיעו בטבלת הזכויות	חלוקה ו/או רישום	איחוד וחלוקה / רישום לפי העניין
טבלאות איזון והקצאה	איחוד וחלוקה	השלמת מגרשים	ההחלטות עירונית	טבלאות הקצאה	איחוד וחלוקה
טבלאות הקצאה	איחוד וחלוקה	התחדשות עירונית	בהתאם לעניין	טבלאות הקצאה	איחוד וחלוקה
רישום חניונים	זיקת הנאה	שימוש חורג מתכנית	שימוש חורג מתכנית	רישום חניונים	זיקת הנאה
רישום שטחים ציבוריים	רישום / הפקעה / איחוד וחלוקה לפי העניין	בהתאם לחוק ולתקנות	בהתאם לחוק ולתקנות	רישום שטחים ציבוריים	רישום / הפקעה / איחוד וחלוקה לפי העניין
בדיקות ארכיאולוגיות	רישום / הפקעה לפי העניין	מופיע בסעיף 3.1 בהוראות	מופיע בסעיף 3.1 בהוראות	בדיקות ארכיאולוגיות	רישום / הפקעה לפי העניין
ביטול סעיפים מתוכניות קודמות	עתיקות	צריך להיות מוגש במסגרת התכנית ולא בהוראה בה	צריך להיות מוגש במסגרת התכנית ולא בהוראה בה	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות	עתיקות
גמישות להיתר	לא תואם תכנון חושב רישוי	מבנים חריגים	מבנים קיימים	גמישות להיתר	לא תואם תקנות רישוי
גמישות לתכנית	לא תואם תקנות רישוי	מגבלות בניה ושימושי	הוראה שאין מקומה בתכנית	גמישות לתכנית	לא תואם תקנות רישוי
	גמישות תיכתב תחת הנושא בו קובעים גמישות	קרקע למזעור סכנת ציפורים	לא הוראה בתכנית		גמישות תיכתב תחת הנושא בו קובעים גמישות
		מסמך שטחים	לא הוראה בתכנית		
		מרחבי תכנון גובלים	הנחיות מיוחדות		

נספח 2: רשימת מסמכים בתכנית

במסגרת עדכון סטטוס נספחי תכנית, בוצעו שינויים ברשימת סוגי המסמכים שהיו קיימים במערכת מבא"ת (עד מרץ 2023): לוח 3 להן מפרט את רשימת סוגי המסמכים העדכנית לבחירת עורכי תכניות, ולוח 4 יפרט את רשימת סוגי המסמכים שנמחקו והפניה לחלופה רלוונטית מומלצת.

לוח 3: רשימת סוגי המסמכים העדכנית לבחירת עורכי תכניות

סוגי מסמכים בנושאים תכנוניים	סוגי מסמכים בנושאי סביבה	סוגי מסמכים בנושא סטטוטוריקה	סוגי מסמכים בנושאים אחרים
בינוי	תסקיר השפעה על הסביבה	קומפילציה	טבלאות איזון והקצאה
בינוי ופיתוח	דו"ח סביבה	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	חלוקה לתאי שטח
פרוגרמה לצרכי ציבור	סקר סייסמי	זכויות בניה מאושרות	טבלאות הקצאה
דרכים	אקוסטיקה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מפת בעלויות
תנועה	בדיקת הצללה	מרחבי תכנון גובלים	קביעת מגרשי תלת מימד
חניה	סקר גיאולוגי	שימושים חורגים	הפקעות ורישום
דרכים, תנועה וחניה	שמירה על עצים בוגרים		חלוקה ורישום
תיעוד ושימור	סקר סיכונים		
מתחמי תכנון	בניה ירוקה	סוגי מסמכים בנושא תשתיות	
חומרי חפירה ומילוי	אתר עתיקות מוכרז	תשתיות	סוגי מסמכים בנושאים אחרים
עיצוב אדריכלי	בדיקות ארכיאולוגיות	ניקוז	חוות דעת כלכלית
טבלת שטחים	סקר איכות קרקעות	ביוב	הריסות ופינויים
	סקר טבע עירוני *	מים	מבנים קיימים
	נספח סביבה *	חשמל	נספח חברתי
	סקר קרקע היסטורי *	ניהול מי נגר	שלביות
	סקר עצים *		

* סוג מסמך חדש

לוח 4: רשימת סוגי המסמכים שנמחקו וכן הפניה לחלופה רלוונטית מומלצת

סוג מסמך ישן		חלופה רלוונטית מומלצת	
בנושאי תכנון			
פיתוח סביבתי	פיתוח	פיתוח סביבתי	פיתוח
אדריכלות	בינוי	אדריכלות	בינוי
הוראות בינוי	יופיע בהוראות התכנית או בנספח הבינוי	הוראות בינוי	יופיע בהוראות התכנית או בנספח הבינוי
תנוחה	בינוי	תנוחה	בינוי
דרכים וחניות	דרכים / חניה	דרכים וחניות	דרכים / חניה
עיצוב פיתוח ובינוי	בינוי ופיתוח	עיצוב פיתוח ובינוי	בינוי ופיתוח
תכנית חיצוב הנדסית	פיתוח	תכנית חיצוב הנדסית	פיתוח
עקרונות תכנון	יופיע בהוראות התכנית או בנספח הבינוי	עקרונות תכנון	יופיע בהוראות התכנית או בנספח הבינוי
הוראות פיתוח	יופיע בהוראות התכנית או בנספח פיתוח	הוראות פיתוח	יופיע בהוראות התכנית או בנספח פיתוח
טופוגרפיה/תכנית מצבית	חלק ממפת מדידה	טופוגרפיה/תכנית מצבית	חלק ממפת מדידה
שמירת טבע וגנים לאומיים	הוראות התכנית / סביבה	שמירת טבע וגנים לאומיים	הוראות התכנית / סביבה
התחדשות עירונית	בינוי	התחדשות עירונית	בינוי
גיליון פרטים הנדסיים	אין מקומו בתכנית	גיליון פרטים הנדסיים	אין מקומו בתכנית
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	אין מקומו בתכנית	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	אין מקומו בתכנית
שרותי כבאות	אין מקומו בתכנית	שרותי כבאות	אין מקומו בתכנית
שיחזור	בינוי	שיחזור	בינוי
מבנים חריגים	בינוי	מבנים חריגים	בינוי
אנטנות	אין מקומו בתכנית	אנטנות	אין מקומו בתכנית
בנושאי סטטוטוריקה			
תשריט התכנית	תוצר מערכת אוטומטי	תשריט התכנית	תוצר מערכת אוטומטי
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
טבלת גושים וחלקות	יופיע בהוראות התכנית	טבלת גושים וחלקות	יופיע בהוראות התכנית
הליכים סטטוטוריים	יופיע בהוראות התכנית	הליכים סטטוטוריים	יופיע בהוראות התכנית
הפקעות לצרכי ציבור	הפקעות ורישום	הפקעות לצרכי ציבור	הפקעות ורישום
גובה מבנים ובטיחות טיסה	בינוי ולחילופין יופיע בהוראות התכנית	גובה מבנים ובטיחות טיסה	בינוי ולחילופין יופיע בהוראות התכנית
פינוי בינוי	בינוי	פינוי בינוי	בינוי
תנאים להכנת תכנית מפורטת	יופיע בהוראות התכנית	תנאים להכנת תכנית מפורטת	יופיע בהוראות התכנית
סוג מסמך ישן		חלופה רלוונטית מומלצת	
בנושאי תשתיות וסביבה			
הוצאות הכנת תכנית	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	הוצאות הכנת תכנית	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
ביטול סעיפים מתכניות קודמות	ביוב וניקוז	ביטול סעיפים מתכניות קודמות	ביוב וניקוז
תנאים לאישור תכנית בינוי	פיתוח תשתיות	תנאים לאישור תכנית בינוי	פיתוח תשתיות
תנאים למתן היתרי בניה	תקשורת	תנאים למתן היתרי בניה	תקשורת
תנאים למתן תוקף לתכנית	איכות הסביבה	תנאים למתן תוקף לתכנית	איכות הסביבה
בנושאי תשתיות וסביבה			
תשתיות	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	תשתיות	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
תשתיות / ביוב / ניקוז	תשתיות / ביוב / ניקוז	תשתיות / ביוב / ניקוז	תשתיות / ביוב / ניקוז
תשתיות	פיתוח תשתיות	תשתיות	פיתוח תשתיות
תשתיות	תקשורת	תשתיות	תקשורת
דו"ח סביבה	איכות הסביבה	דו"ח סביבה	איכות הסביבה
דו"ח סביבה	חוות דעת סביבתית	דו"ח סביבה	חוות דעת סביבתית
סביבה ונוף או פיתוח	הסדרת שטח	סביבה ונוף או פיתוח	הסדרת שטח
סביבה ונוף או פיתוח	תכנית להסדרת שטח	סביבה ונוף או פיתוח	תכנית להסדרת שטח
יופיע כחלק מתסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי	פסולת בנין	יופיע כחלק מתסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי	פסולת בנין
סביבה ונוף או פיתוח	תכנית שיקום	סביבה ונוף או פיתוח	תכנית שיקום
אקוסטיקה	מיגון אקוסטי	אקוסטיקה	מיגון אקוסטי
יופיע בהוראות התכנית או בדו"ח סביבה	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	יופיע בהוראות התכנית או בדו"ח סביבה	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
בנושאי מקרקעין			
אין מקומו במסמכי תכנית	כתב שיפוי	אין מקומו במסמכי תכנית	כתב שיפוי
יופיע בתשריט התכנית	זיקת הנאה	יופיע בתשריט התכנית	זיקת הנאה
יופיע בסימון בתשריט מוצע	זכות מעבר לרכב	יופיע בסימון בתשריט מוצע	זכות מעבר לרכב
יופיע בהוראות התכנית	רישום חניונים	יופיע בהוראות התכנית	רישום חניונים